



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister

Vorlagen-Nummer

006/07

1

Sitzungsvorlage

Datum: ~~02.12.2006~~

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	25.01.2007	
2.				
3.				
4.				

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 -Am Loll-
hier: Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Be-
lange sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

1. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- (Anlage 2) mit Begründung (Anlage 3) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften <i>H.V. Schalte</i>	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Der Planungs- und Unterrweltausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 01.06.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- gemäß § 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 24.08.2006 – 08.09.2006 zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.06.2006 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 4 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, nach erfolgter Abwägung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens den Entwurf des VEP 5 -Am Loll- mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Verfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

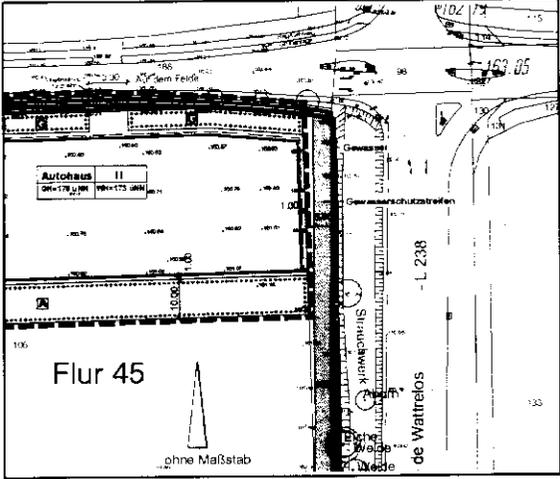
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 – Am Loll -, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, Dezember 2006
- Bodenhygienische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Baugrunduntersuchung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit der Dachentwässerung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Schalltechnisches Gutachten SI – E 06/340/12, SWA – Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, Dezember 2006

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- fallen für die Stadt Eschweiler keine Kosten an.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
4. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Kreis Aachen Schreiben vom 25.07.2006</p> <p>A 70 – Wasserwirtschaft Es bestehen zurzeit Bedenken. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Planbereiches verläuft ein namenloses Gewässer. Entlang des Gewässers ist ein mind. 5 m breiter Gewässerschutzstreifen auszuweisen. Dies hat zur Folge, dass die Baugrenzen nach Süden und nach Westen zu verschieben sind.</p> <p>Für die Erschließung des Grundstücks ist eine Brücke über das Gewässer erforderlich. Lage und Breite sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Für das Vorhaben ist gem. § 99 LWG beim Umweltamt des Kreises ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen. Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind zusammen zu fassen und das Gewässer an nur einer Stelle zu kreuzen. Hierfür ist ebenfalls gem. § 99 LWG ein Antrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen. Das Gewässer und der zugehörige Schutzstreifen sind nicht an den zukünftigen Bauherrn als Bauland zu veräußern.</p> <p>Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p>	<p>Das östlich gelegene Gewässer liegt inklusive eines 5 m breiten Schutzstreifens außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 105. (s. Anlage)</p>  <p>Für das namenlose Gewässer, das parallel zur Straße Auf dem Felde verläuft, wird ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen vorgesehen. Alle erf. Versorgungsleitungen werden zusammengefasst um den Grubenrandkanal nur an einer Stelle zu kreuzen. Zur Querung des Gewässers werden im Rahmen der Baugenehmigung die notwendigen Anträge gestellt.</p> <p>Das Gewässer verbleibt beim derzeitigen Eigentümer.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gem. §§ 2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.</p> <p>A 70 -Bodenschutz/Altlasten Es bestehen zunächst Bedenken. Gemäß dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen liegt das Plangebiet im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche Kataster –Nr. 5103/0003- ehemalige Deponie Hehrath. Im Plangebiet sind Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen durchzuführen. Es sind mind. fünf Bodenluftmessstellen zu errichten, die jeweils dreimal zu beproben sind. Die Lage der Messstellen ist mit dem Kreis Aachen (Frau Jäger) abzustimmen.</p> <p>Nach Vorlage der ergänzenden Unterlagen erfolgt eine weitere Stellungnahme und Festlegung der ggf. erforderlichen Nebenbestimmungen.</p> <p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass in der in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundwassermessstelle zwischen 1999 und 2002 starke Grundwasserschwankungen gemessen wurden. Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird.</p>	<p>Zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit wurde ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. (Hydrogeologisches Gutachten, Ingenieurgeologisches Büro Dahlbender & Schürmann, Aachen vom 30.06.2006) Die vorgefundenen Bodenschichten eignen sich nicht zur Versickerung. Der Gutachter empfiehlt eine Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Graben an der nördlichen Plangebietsgrenze in Frage. Um bei starken Niederschlägen den Vorfluter nicht übermäßig zu belasten, wird eine Regenrückhaltung in Form einer Mulde mit ca. 85 m² vorgesehen.</p> <p>Für die Ableitung der Niederschlagswässer wird im Rahmen der Baugenehmigung ein Erlaubnisantrag gestellt.</p> <p>Es wurde ein Gutachten mit den geforderten Inhalten erarbeitet. (Bodenhygienische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen vom 30.06.2006). Die durchgeführten Bodenluftmessungen zeigen normale Luftverhältnisse ohne Methan. Eine Migration von Gasen aus der Hausmülldeponie ist nicht erkennbar. Laut Gutachter kann das Grundstück aus bodenhygienischer Sicht uneingeschränkt genutzt werden.</p> <p>Wasser wurde bei den Baugrundsondierungen in einer Tiefe von 155,91 m üNN bis 157,77 ü NN erbohrt (3,29 m bis 4,54 m unter GOK). In einem vorhandenen Pegel am Straßenrand wurde ein Wasserstand von 4,69 m unter Gelände gemessen (155,59 üNN). Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um ein Gebäude ohne Keller. Bei einer Flachgründung liegt die frostfreie Gründungssohle (0,80 m unter GOK) im aufgekipperten Löß der Schicht 1. Laut Aussage des Gutachters kann der Untergrund nach der langen Ablagerungszeit und bei dem gleichmäßigen Bodenaufbau ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

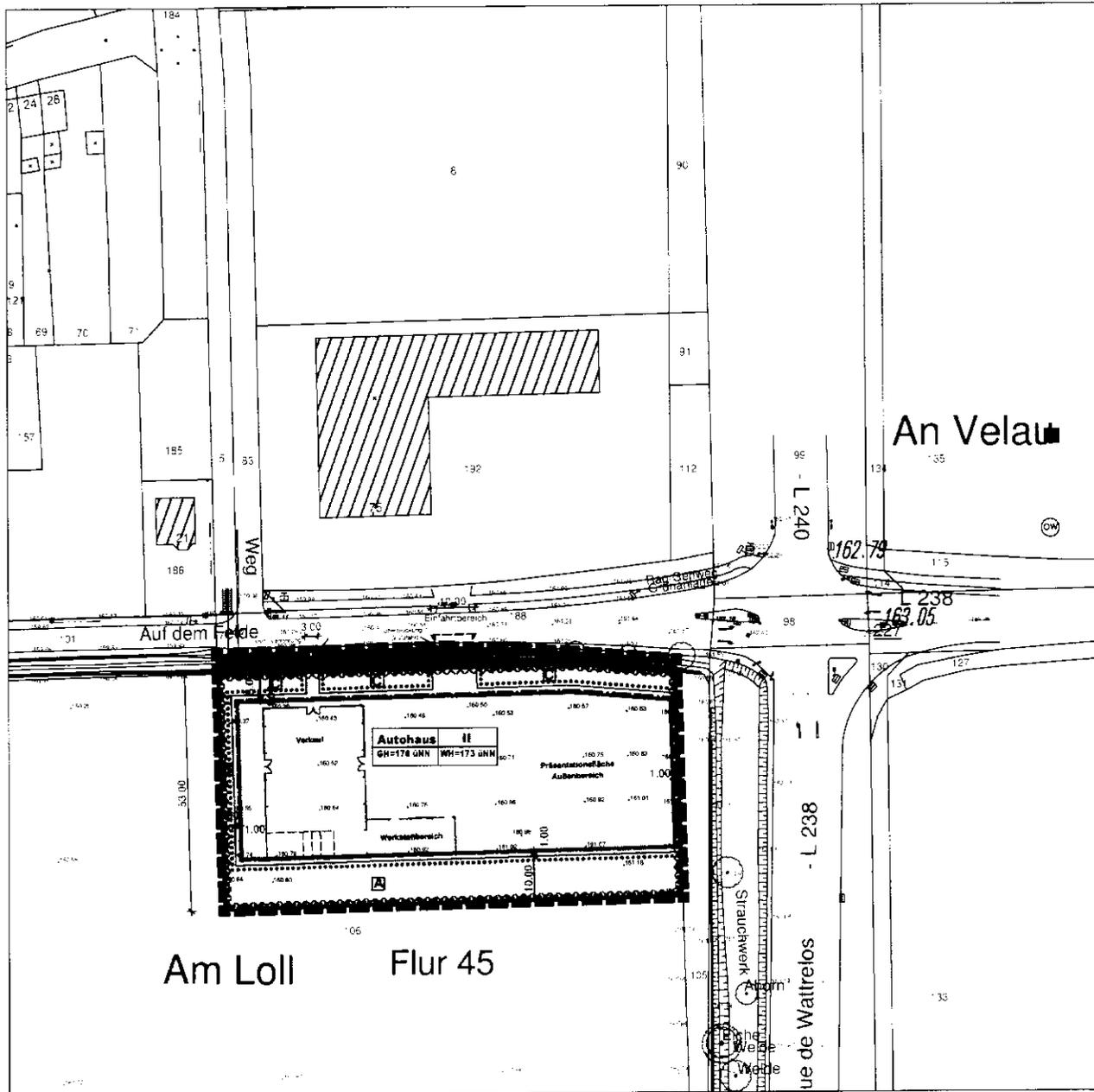
Nr	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>A 70 –Landschafts- und Naturschutz Gegen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehen erhebliche Bedenken. Eine Anerkennung kann nicht erfolgen. Der Kreis Aachen hat die Erfahrung in den letzten Jahren gemacht, dass Festsetzungen (wie im Bebauungsplan getroffen) nicht oder nur sehr unzureichend ausgeführt bzw. von der Stadt Eschweiler nicht kontrolliert / umgesetzt werden. Baumarten der Pflanzliste 2 des B-Planes werden als Ausgleich grundsätzlich abgelehnt. Der Kreis fordert, den Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes zu realisieren. Nach einer überschlägigen Rechnung wären somit noch ca. 8.319 ÖW extern auszugleichen.</p>	<p>Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen der Abschirmung und Eingrünung des Gewerbebetriebes aus stadt- und landschaftsplanerischen Gründen, da sie den Übergang zum Freiraum bilden. Parallel zum vorhandenen Graben wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen zum Schutz des Gewässers vorgesehen. Durch diese Maßnahmen kann ein Teil des Eingriffes kompensiert werden. Das verbleibende Defizit von 13.922 ÖW wird extern auf noch zu benennenden städtischen Flächen ausgeglichen. Die Einhaltung der Festsetzungen wird im Durchführungsvertrag geregelt sowie durch die Stadt Eschweiler und ggf. anderen Fachbehörden in den üblichen Baugenehmigungsverfahren und bauaufsichtlichen Kontrollen überwacht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teils berücksichtigt und teilweise zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Staatliches Umweltamt Aachen Schreiben vom 15.08.2006</p> <p>Immissionsschutz Es wird angeregt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Vorhabens gutachterlich nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis soll in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Grundwasser Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand bei 1 – 3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen dürfen. Nach Auswertung eines RWE-Grundwassermodells sind in diesem Bereich die Grundwasseranstiege noch nicht ganz abgeschlossen. (Anlage: Auswertung eines RWE-Grundwassermodells vom 12.08.06)</p>	<p>Es wurde ein Gutachten (Schalltechnisches Gutachten vom 18.12.06) erarbeitet, dass unter Berücksichtigung der textlich festgesetzten Betriebszeiten und der schalltechnischen Anforderungen an Bauteile die Realisierung des Autohauses zulassen.</p> <p>Wasser wurde bei den Baugrundsondierungen in einer Tiefe von 155,91 m üNN bis 157,77 ü NN erbohrt (3,29 m bis 4,54 m unter GOK). In einem vorhandenen Pegel am Straßenrand wurde ein Wasserstand von 4,69 m unter Gelände gemessen (155,59 üNN).</p> <p>Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 4 (Schreiben der RWE Power)</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	<p>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 - Bergbau und Energie in NRW Schreiben vom 14.08.2006</p> <p>Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die EBV GmbH, Roermonder Str. 63 in 52134Herzogenrath.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Baugrund im Bereich der Planmaßnahme aus Kippenmischboden des ehemaligen Tagebaus Zukunft/West zusammensetzt.</p>	<p>Das Gebiet liegt im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus sowie im Bereich aufgeschütteter Böden, hierzu wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. (Baugrunduntersuchung, Ingenieurgeologisches Büro Dahlbender & Schürmann, Aachen vom 30.06.2006)</p> <p>Alle erbohrten Bodenschichten entsprechen natürlichen Böden. Hausmüll, Industrieabfälle oder andere organoleptische Besonderheiten wurden bei den Sondierarbeiten nicht gefunden. Nach der langen Ablagerungszeit und bei dem gleichmäßigen Bodenaufbau kann der Untergrund ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden. Für die Gründung im Löß kann die zulässige Bodenpressung nach DIN 1054 Tabelle 3 bestimmt werden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>RWE Power Aktiengesellschaft Schreiben vom 14.08.2006</p> <p>Aufgrund des aufgeschütteten Kippenbodens ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen und folgender Text aufzunehmen:</p> <p>1. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Bodenverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.</p>	<p>Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB mit den folgenden Texten gekennzeichnet:</p> <p>Bei Gründungen ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen.</p> <p>Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Es sind die Vorschriften der DIN 18195 („Bauwerksabdichtungen“) zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>2. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der BauONW zu beachten.</p>		
5	<p>ASEAG, Abt. Verkehrsplanung/Verkehrstechnik Email vom 19.07.2006 Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Ansiedlung des Autohauses bis zu 1100 m von der nächstliegenden Bushaltestelle „Schwarzwaldstraße“ auf der Oberstraße in Hehlrath entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird.</p>	<p>Für das geplante Autohaus ist eine gute Anbindung durch den ÖPNV zwar wünschenswert, aber nicht so wichtig wie für ein Wohngebiet. Im vorliegenden Fall ist die funktionale Beziehung zum bestehenden Betrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausschlaggebend, aufgrund dessen eine andere Lage nicht in Frage kommt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
6	<p>Wasserverband Eifel-Rur Schreiben vom 24.07.2006 Am Rand des Bebauungsplanes verläuft das in der Unterhaltspflicht des Wasserverbandes Eifel – Rur stehende Hehlrather Fließ (alter Grubenrandkanal). Gemäß dem Konzept zur naturnahen Entwicklung des Merzbaches ist dieses Gewässer durch einen mind. 5 m breiten Uferstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sinnvoll wäre es einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen für den Bau des neuen Autohauses an das Gewässer zu verlegen. Bei einer evtl. Einleitung in den Grubenrandkanal ist zu berücksichtigen, dass eine Rückhaltung ausreichend dimensioniert ist, da es im direkt anschließenden Unterlauf in Höhe der Einleitung des Kambaches bereits häufiger zu Problemen bzgl. der schadlosen Ableitung der Wassermengen gekommen ist.</p>	<p>Der geforderte 5 m breite Uferstreifen wurde in die Planung aufgenommen. Da eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, sollen die Niederschlagswässer in den Grubenrandkanal eingeleitet werden. Eine Rückhaltung in Form einer Mulde (Die Größe der Mulde wurde vom Gutachter mit ca. 85 m² ermittelt) wird vorgesehen. Gemäß Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur kann die Mulde aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs innerhalb des Gewässerschutzstreifens untergebracht werden. Vgl. Stellungnahme der Verwaltung zu 1 (Kreis Aachen, Wasserwirtschaft)</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 5 "AM LOLL"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

Autohaus Verkaufsräume, Ausstellungsflächen, Stellplätze, Werkstatt, Waschanlage, Sozialräume und Büros für Angestellte, Werbeträger

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse
GH= 170,00 üNN max. Gesamtgebäudehöhe
WH= 173,00 üNN max. Höhe des Werbeträgers

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: Schutzgebiet für Oberflächengewässer

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen; Teilflächen "A", "B" bzw. "C" s. Text; Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen

Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen; Naturgewallen erforderlich sind; s. Text; Festsetzungen

Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



1:1.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 - AM LOLL –

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur die Errichtung eines Autohauses mit den folgenden Nutzungen /Anlagen zulässig:

- Verkaufsräume
- Ausstellungsflächen
- Stellplätzen
- Werkstatt
- Waschanlage
- Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
- Büros für die Angestellten des Autohauses
- Werbeträger

2. Höhenlage baulicher Anlagen

2.1. Gesamtgebäudehöhe:

Für bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches wird eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 170,00 üNN (**GH=170 üNN**) festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (Schornsteine, Aufzugmaschinenräume, Klimaanlage, Antennen etc., **nicht** Werbeträger) die festgesetzte Höhe überschreiten.

2.2. Höhe des Werbeträgers:

Für den vorgesehenen Werbeträger wird eine maximale Höhe von 173,00 üNN (**WH=173 üNN**) festgesetzt.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche A):

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen (Auswahl ist freigestellt). Innerhalb dieser Flächen sind zusätzlich mindestens 6 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

3.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche B):

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen (Auswahl ist freigestellt). Innerhalb dieser Flächen sind zusätzlich mindestens 3 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

3.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche C):

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen. Eine Mahd dieser Fläche ist maximal 3x jährlich zulässig.

Artenliste 1

Acer Campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa rubiginosa	schottische Zaunrose
Corylus avellana	Hasel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Sorbus aria	Mehlbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere

Sträucher: 2 x verpflanzt, o.B. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,50 / 1,50 im Verband
Bäume: 3 x verpflanzt m.B., Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, Anzahl s. Festsetzungen

Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgeschriebenen Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG-NRW) sind zu berücksichtigen.
Die Anordnung von Pflanzgeboten wird offen gehalten.

4. Immissionsschutz / Schalltechnische Maßnahmen

4.1 Betriebszeiten für Werktage:

Betriebsanlage Ausstellung / Verkauf	8:00 bis 20:00 Uhr
Betriebsanlage Werkstatt	6:00 bis 20:00 Uhr
Betriebsanlage Technische Anlagen	6:00 bis 20:00 Uhr

Eine Verlängerung der Betriebszeiten an Werktagen auf den Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr ist kein gesonderter Nachweis notwendig. Ein Nachtbetrieb ist ohne gesonderten Nachweis nicht zulässig.

4.2 Schalltechnische Anforderungen an Bauteile:

Ausstellung / Verkaufshalle
Keine besonderen Anforderungen.

Werkstatt:	Dachkonstruktion	$R_w \geq 25 \text{ dB}$
	RWA-Anlagen	$R_w \geq 15 \text{ dB}$
	Außenwände	$R_w \geq 25 \text{ dB}$
	Fenster	$R_w \geq 25 \text{ dB}$
	Tore	$R_w \geq 15 \text{ dB}$

Fenster in der Ost- und Südfassade des geplanten Gebäudes können während der gesamten Betriebszeit in Kippstellung zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sollten die Tore nur zur Einfahrt und Ausfahrt geöffnet werden.

Technische Anlagen:

Alle außen liegenden technischen Anlagen sowie alle ins Freie führenden Anlagenteile müssen in Abhängigkeit der Schalleistung gekapselt werden und / Oder mit Schalldämpferstrecken ausgerüstet werden. Die Dimensionierung ist derart vorzunehmen, dass außen in einem Bezugsabstand $s_E = 1,0 \text{ m}$ folgender Schallpegel der Einzelanlage nicht überschritten wird:

Betriebsanlagen	Technische Anlagen
Betriebszeit	Tagzeit
Bezugsabstand	$s_E = 1,0 \text{ m}$
Schallpegel	$L_{AF, \text{zul}} = 70 \text{ dB}$

Außenanlagen:

Die Fahrbahnflächen und Stellplätze können mit Pflaster befestigt werden.

Kennzeichnung

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (ehem. Braunkohletagebau)

- Bei Gründungen ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen.
- Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Es sind die Vorschriften der DIN 18195 („Bauwerksabdichtungen“) zu beachten.

STADT ESCHWEILER



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 - Am Loll - Begründung

STAND: 20.12. 2006 (OFFENLAGE)

Bearbeitung:



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH
Regionalbüro Rheinland – Stadtplanung -
Roermonder Straße 63 • 52134 Herzogenrath
Tel.: 02407 / 51 492

Teil A

Ziele, Zwecke und Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans zum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 -Am Loll-

BEGRÜNDUNG TEIL A

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Vorhabenträger**
- 3. Planungsvorgaben**
 - 3.1 Rechtsgrundlagen
 - 3.2 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 3.4 Geltungsbereich
- 4. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 5. Städtebauliches Konzept**
- 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Niederschlagswasserbeseitigung**
- 9. Verkehrliche Erschließung / Einfahrtsbereiche**
- 10. Kennzeichnung**
- 11. Umweltbelange**
 - 11.1 Umweltprüfung
 - 11.2 Eingriffsregelung
 - 11.3 Altlasten / Bodenschutz
 - 11.4 Immissionsschutz
- 12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- 13. Städtebauliche Daten**

1. Anlass der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem ca. 0,6 ha großen Gelände östlich von Hehlrath, an der Straße Auf dem Felde, die Neuansiedlung eines Autohauses. Das Projekt soll kurzfristig umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet und wird der Stadt Eschweiler einen Vertrag zur Durchführung des von ihm beabsichtigten Vorhabens antragen. Der Vorhabenträger wird den finanziellen Anteil der für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsmaßnahmen übernehmen. Eine Zulassung des Vorhabens ist nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33-35 Baugesetzbuch (BauGB) möglich.

2. Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist:
Annette Koch-Mingers und Hans-Josef Koch
Auf dem Felde 75
52249 Eschweiler

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet einen Teil des Flurstücks Gemarkung Hehlrath, Flur 45, Nr. 106 (teilweise). Der Vorhabenträger ist vor Satzungsbeschluss Verfügungsberechtigter des Grundstücks Nr. 106 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zeichnerisch dargestellt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

3.2 Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler befindet sich derzeit in der Gesamtüberarbeitung. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Entwurf hingegen stellt bereits die geplante Darstellung „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.

3.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- umfasst ein knapp 0,6 ha großes Gebiet zwischen der L 238 / L 240 (Rue de Watrelos) und Hehlrath. Das Vorhabengebiet umfasst Teilbereiche der folgenden Flurstücke:

Gemarkung Hehlrath, Flur 45, Nr. 106 und 107 (beide teilweise)

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist kleiner als der Satzungsbe-
reich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5.
Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird das Grundstück 107 (tlw.) außerhalb des Vorhaben-
und Erschließungsplanes in den Satzungsbe-
reich des Vorhabenbezogenen Bau-
ungsplanes 5 einbezogen, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung
erforderlich ist. Es handelt sich hierbei um einen Graben, der parallel zur Straße „Auf
dem Felde“ verläuft und in den so genannten Grubenrandkanal mündet. Das Flur-
stück 106 der Flur 45 wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße „Auf dem Felde“
- im Osten durch die L 238 / L 240 (Rue de Watrelos)
- im Westen und Süden durch Ackerflächen

Nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich
der seit 2001 ansässige Betrieb des Investors. Dazu wurde seinerzeit der Bau-
ungsplan 260 – „Östlich Hehlrath“ von der Stadt Eschweiler aufgestellt.

Über die Straße „Auf dem Felde“ wird der Eschweiler Ortsteil Hehlrath an die L 240
(Richtung Alsdorf) und an die L 238 (Richtung Eschweiler und Dürwiß) angebunden.
Der Verkehr im Kreuzungsbereich L 240 / L 238 / Auf dem Felde wird durch eine
Ampelanlage geregelt. Die L 238 verläuft auf einem ca. 2 m hohen Damm. Die Bö-
schung zur Plangebietsgrenze ist mit einem ungefähr 10 m breiten Gehölzstreifen
bepflanzt.

Die genauen Grenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll- sind
zeichnerisch dargestellt.

4. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Seit längerem besteht das Interesse der bestehenden Autovertragswerkstatt das Firmengelände auszuweiten. Aufgrund der Lage der vorhandenen Verkaufsstätten mit einer Orientierung zur Straße „Auf dem Felde“ hin, ist eine Erweiterung auf die gegenüberliegende Straßenseite angestrebt. Der Investor verfügt über den Teilbereich der Parzelle 106 der Flur 45.

Das neue Autohaus soll wie das bestehende überwiegend als Ausstellungs- und Verkaufshalle genutzt werden. Eine eingebundene Werkstatt ist nur für die Kfz-Instandsetzung vorgesehen. Karosserie- und Lackierarbeiten werden nicht durchgeführt.

Anlass zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 ist die planungsrechtliche Sicherung für die Erweiterung des Autohauses auf dem südlichen Eckgrundstück L 238 / Auf dem Felde.

5. Städtebauliches Konzept

Geplant ist ein Standort für einen Autohandel mit Ausstellungsflächen, Präsentationsräumen bzw. Präsentationsflächen im Außenbereich, Stellplätzen, Werkstatt für die Kfz-Instandsetzung, Waschhalle, Büros und Sozialräume für die Angestellten.

Die Anbindung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Auf dem Felde“. Die Zufahrten zu den Autohäusern sollen sich gegenüberliegen, die Lage orientiert sich an der schon bestehenden Zufahrt. Störende Verkehre für Hehlrath sind durch die Ansiedlung nicht zu erwarten.

Grün- und Ausgleichsflächen zur freien Landschaft im Süden und Westen grenzen den Betrieb ab und bilden einen Übergang zum Freiraum. Parallel zum ehemaligen Grubenrandkanal wird ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen ausgewiesen.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur die Errichtung eines Autohauses mit den folgenden Nutzungen / Anlagen zulässig:

- Verkaufsräume
- Ausstellungsflächen
- Stellplätzen
- Werkstatt
- Waschanlage
- Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
- Büros für die Angestellten des Autohauses
- Werbeträger

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die ländliche Lage und die Ortsrandlage des Plangebiets soll eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung angestrebt werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird daher mit II festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und aus Sicht der landschaftlichen Eingliederung wird die Gesamtgebäudehöhe der baulichen Anlagen auf maximal 170,00 üNN festgesetzt. Haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (z.B. Schornsteine, Aufzugmaschinenräume, Klimaanlage, Antennen, nicht Werbeträger s.u.) dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise geringfügig überschreiten.

Der geplante Werbeträger darf eine maximale Höhe von 173,00 üNN nicht überschreiten.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Entlang der L 238 wird der straßenrechtlich vorgeschriebene Abstand zum befestigten Fahrbahnrand von 20 m durch die Baugrenze berücksichtigt.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Art) aufgenommen, die einerseits eine gestalterische und ökologische Grundqualität des Baugebietes sichern sollen und andererseits naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen darstellen.

6.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche A)

Entlang der südlichen Grenze des Baugebietes wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Bepflanzung wird durch festgesetzte Pflanzlisten mit Pflanzenarten und -größen sowie Pflanzdichten konkretisiert. So sind innerhalb dieser Flächen 6 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die übrige Fläche ist dicht mit Gehölzen der vorgegebenen Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m).

6.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche B)

Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Bepflanzung wird ebenfalls durch festgesetzte Pflanzlisten mit Pflanzenarten und -größen sowie Pflanzdichten konkretisiert. Innerhalb dieser Flächen sind 3 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die übrige Fläche ist dicht mit Gehölzen der vorgegebenen Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m).

6.4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche C)

Entlang des bestehenden Grabens an der nördlichen Plangebietsgrenze, d.h. parallel zur Straße „Auf dem Felde“, wird ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Im Gegensatz zur Teilfläche A soll dieser Pflanzstreifen mit einer Landschaftsrasenmischung angesät werden, da dieser Bereich auch der Unterbringung einer Mulde zum Auffangen von unbelastetem Niederschlagswasser dienen wird. Eine Mahd dieser Fläche ist maximal 3x jährlich zulässig.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten vorzunehmen. Die festgeschriebenen Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG-NRW) sind zu berücksichtigen. Die Anordnung von Pflanzgeboten wird offen gehalten.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikations- Infrastruktur erfolgt von der Straße „Auf dem Felde“ aus. Die anfallenden Schmutzwässer und anderes belastetes Wasser (z.B. Auto-Waschplätze o.ä.) werden dem örtlichen Kanalnetz zugeleitet.

8. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Problematik der Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch ein Ingenieurbüro ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieser belegt, dass der im Plangebiet untersuchte Boden nur eine geringe Durchlässigkeit besitzt, so dass eine betriebssichere Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich ist (vgl. Umweltbericht).

Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung in Form einer Mulde in den Graben an der nördlichen Plangebietsgrenze eingeleitet. Die Versickerungsfläche für die Mulde ist durch den Gutachter mit einer Größe von rund 85 m² errechnet worden. In Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur wird die Mulde aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs innerhalb des Gewässerschutzstreifens untergebracht.

9. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Der Kreuzungsbereich der L 238 / L 240 mit der Straße „Auf dem Felde“ ist bereits durch eine Ampelanlage für den motorisierten und für den nicht motorisierten Verkehr geregelt. Die Verkehrsbelastung der Straße „Auf dem Felde“ ist gering.

Die direkte Anbindung des Autohauses erfolgt über die planungsrechtlich gesicherte Straße „Auf dem Felde“. Da die geplante Zufahrt gegenüber der bereits bestehenden liegen soll, ist ein ausreichender Abstand zum Kreuzungsbereich L 238 / L 240 / Auf dem Felde gewährleistet. Diese liegt über 50 m hinter der Haltelinie der Lichtsignalanlage, so dass es zu keinen Konflikten mit wartenden Kfz kommen kann.

Die zeichnerischen Festsetzungen lassen für die Grundstückszufahrt einen Bereich mit einer maximalen Breite von insgesamt 10 m zu. Des Weiteren wird weiter westlich zusätzlich ein Fußweg zu dem geplanten Autohaus in einer maximalen Breite von 3 m entstehen. In diesem Bereich ist der Grubenrandkanal derzeit in einer Breite von ca. 12,80 m verrohrt.

Durch die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden weitere Querungen des Grabens unterbunden. Für die Überquerungen des wasserrechtlich festgesetzten Grabens ist eine Genehmigung nach § 99 Landeswasserrecht beim Kreis Aachen zu beantragen.

Stellplätze für den Kundenverkehr werden innerhalb des Plangebietes ausreichend vorgesehen.

10. KENNZEICHNUNG GEM. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BAUGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, da bei einer Bebauung evtl. besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind. Das Gebiet liegt im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus sowie im Bereich aufgeschütteter Böden.

Bei Gründungen im aufgeschütteten Bereich ist daher wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen.

Eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse durch ein Fach-Ingenieurbüro liegt vor. (Vgl. hierzu 11.3 und Umweltbericht)

11. UMWELTBELANGE

11.1 Umweltprüfung (UP)

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet (vgl. Begründung Teil B).

11.2 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und in entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Trotz der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verbleibt ein „ökologisches Defizit“ in Höhe von **13.922** Ökologischen Werteinheiten (ÖW).

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb der betrachteten Flächen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Lage, Art und Umfang des externen Ausgleichs werden von der Stadt Eschweiler im Lauf des Verfahrens bestimmt.

11.3 Altlasten / Bodenschutz

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 – Am Loll – liegt im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0003 – ehemalige Deponie Hehrath -. Aus diesem Grund wurden im Plangebiet Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen durchgeführt. Die Bodenluftmessungen zeigen normale Luftverhältnisse ohne Methan. Eine Migration von Gasen aus der Hausmülldeponie ist nicht erkennbar. Größere Luftbewegungen im Untergrund sind bei den gemessenen Wasserständen auch nicht wahrscheinlich.

Das Grundstück kann aus bodenhygienischer Sicht uneingeschränkt genutzt werden. Nachkontrollen sind lt. Gutachter nicht erforderlich.

Das Gebiet liegt im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus sowie im Bereich aufgeschütteter Böden, so dass voraussichtlich Böden mit wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Dichte und Tragfähigkeit zu erwarten sind. Zur Überprüfung dieser Problematik wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Alle erbohrten Bodenschichten entsprechen natürlichen Böden. Hausmüll, Industrieabfälle oder andere organoleptische Besonderheiten wurden bei den Sondierarbeiten nicht gefunden.

Wasser wurde in allen Sondierungen angetroffen.

Aufgrund der langen Ablagerungszeit und des gleichmäßigen Bodenaufbaus kann der Untergrund lt. Gutachter ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden.

11.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen. (vgl. Schalltechnisches Gutachten vom 18.12.06) Auf rechnerischer Basis wurden die lärmtechnischen Auswirkungen des Plangebietes mit dem Autohaus auf die im unmittelbaren Einwirkungsbereich gelegene schutzbedürftige Nachbarbebauung geprüft. Die festgestellten Belastungen sind unter dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beurteilen. Grundlage bilden hierbei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98. Die Prognoseberechnungen des Gutachtens belegen aus Sicht des Lärmschutzes eine Realisierung des Autohauses. Diese Aussage gilt für die nachstehend definierten Betriebszeiten. Die Anforderungen an die Außenbauteile sind im Gutachten dargestellt und textlich festgesetzt.

Betriebszeiten für Werktage:

Betriebsanlage Ausstellung / Verkauf	8:00 bis 20:00 Uhr
Betriebsanlage Werkstatt	6:00 bis 20:00 Uhr
Betriebsanlage Technische Anlagen	6:00 bis 20:00 Uhr

Eine Verlängerung der Betriebszeiten an Werktagen auf den Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr ist kein gesonderter Nachweis notwendig. Ein Nachtbetrieb ist ohne gesonderten Nachweis nicht zulässig.

12. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die notwendigen Grundstücksregelungen werden durch die Eigentümer/Investoren freiwillig veranlasst. Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eschweiler geschlossen

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

Nutzungsart	Flächengröße ca.	Anteil
Autohaus	3.853 m ²	65,7 %
Flächen mit Pflanzbindungen	1.607 m ²	27,4 %
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	386 m ²	6,6 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fussweg“	15 m ²	0,3 %
Gesamt	5.861 m²	100 %

Teil B

Umweltbericht

**gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB
zum**

**VEP Nr. 5
- Am Loll -**

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt
- 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima
- 2.3 Auswirkungen auf den Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung
- 2.4 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter
- 2.5 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.6 Planungsalternativen

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben
- 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)
- 3.3 Zusammenfassung

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger beabsichtigt einen Autohandel auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu realisieren. Hierfür sollen Ausstellungsflächen, Präsentationsflächen im Außenbereich, eine Werkstatt für die Kfz-Instandsetzung, eine Waschkhal- le, Sozialräume und Büros für Angestellte entstehen. Des Weiteren ist ein Werbeträger mit einer Höhe von ca. 12 m geplant.

Das Plangebiet umfasst ein knapp 0,6 ha großes Gebiet zwischen der L 240 (Rue de Watrelos) und Hehlrath. Die Anbindung des Grundstücks erfolgt über die L 238 / L 240 und die Straße „Auf dem Felde“. Nördlich der Straße Auf dem Felde befindet sich seit 2001 bereits ein Betrieb des Investors. Gegenüber der bestehenden Zufahrt soll die neue geschaffen werden. Hierfür muss der vorhandene Grubenrandkanal, der mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt ist, auf einer maximal 10 m breiten Fläche verrohrt und überbaut werden. Störende Verkehre für Hehlrath sind durch die Ansiedlung nicht zu erwarten.

Grün- und Ausgleichsflächen zur freien Landschaft im Süden und Westen grenzen den Gewerbebetrieb ab und bilden einen Übergang zum Freiraum. Parallel zur Straße „Auf dem Felde“ verläuft der ehemalige Grubenrandkanal, der als Schutzgebiet für Oberflächengewässer festgesetzt wird. Parallel hierzu wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen zum Schutz des Gewässers vorgesehen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Hehlrath. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Straße Auf dem Felde, im Osten durch Rue de Watrelos – L 238, im Westen und Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,6 ha (5.861 m²).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 -Am Loll- beinhaltet folgende Festsetzungen:

- Autohaus für folgende Nutzungen / Anlagen:
 - Verkaufsräume
 - Ausstellungsflächen
 - Stellplätzen
 - Werkstatt
 - Waschanlage
 - Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
 - Büros für die Angestellten des Autohauses
 - Werbeträger,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Graben).

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nachfolgend werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele dargestellt:

- Regionalplan
Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.
- Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler befindet sich derzeit in der Gesamtüberarbeitung. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Entwurf hingegen stellt bereits die geplante Darstellung „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.
- Landschaftsplan
Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplanes.
- Eingriffsregelung
Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
- Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)
Die sog. „Bodenschutzklausel“ besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dass zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Entwicklungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen („Flächenrecycling“) zu nutzen sind. Die sog. „Umwidmungssperrklausel“ besagt, dass landwirtschaftliche Flächen, Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.
- Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51a Landeswassergesetz NW - LWG)
Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

- Lärmschutz (Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm, 16. BlmschV, DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau)

Zu den klassischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter sowie die im Plangebiet getroffenen und durch Festsetzungen gesicherten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Bezug zum jeweils betroffenen Schutzgut zusammengefasst und beschrieben. Weiterhin erfolgt eine Prognose über die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Bauleitplanung.

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

2.1.1. Beschreibung der Bestandssituation

Landschaft:

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist heterogen geprägt. Nordwestlich und westlich befinden sich die Wohngebiete des Ortsteil Hehlrath. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich der seit 2001 ansässige Autohandel des Investors. Über die Straße „Auf dem Felde“ wird der Eschweiler Ortsteil Hehlrath an die L 240 (Richtung Alsdorf) und an die L 238 (Richtung Eschweiler und Dürwiß) angebunden. Der Verkehr im Kreuzungsbereich L 240 / L 238 / Auf dem Felde wird durch eine Ampelanlage geregelt. Östlich verläuft die L 238 auf einem ca. 2 m hohen Damm. Die Böschung ist mit einem ungefähr 10 m breiten Gehölzstreifen bepflanzt. Das Plangebiet selber und die unmittelbar daran angrenzenden Flächen im Westen und Süden werden ackerbaulich genutzt. Teile dieser Flächen liegen im bzw. grenzen an Landschaftsschutzgebiet. In Sichtweite des Plangebietes, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, befinden sich Waldflächen.

Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH (Flora-, Fauna-Habitat-) und Vogelschutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des BNatSchG vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz innerhalb des Plangebietes gegeben. Dies ist aufgrund der eingeschränkten Lebensraumausstattung des Plangebietes und der benachbarten Verkehrsstraßen nahe liegend.

Der zu diesem Bebauungsplan erstellte landschaftspflegerische Fachbeitrag beinhaltet auch eine Aufnahme des Bestandes innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens. Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden parallel zur Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein namenloses Gewässer, welches in den ehemaligen Grubenrandkanal mündet. Dieser besteht größtenteils aus einer gemuldeten Rinne mit Grasbewuchs, ein Teil des Grabens ist verrohrt.

2.1.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Landschaft:

Bei Realisierung der Planung werden große Teile der jetzigen Ackerflächen bebaut oder versiegelt. Die Festsetzungen im Plangebiet schaffen die Voraussetzungen für eine Versiegelung von ca. 3.868 m².

Eine Fernwirkung der geplanten Bebauung bzw. Auswirkungen auf das weiträumige Landschaftsbild sind nicht gegeben. Auf das engere Umfeld bezogen wird das Orts- und Landschaftsbild durch die geplanten Versiegelungen und das maximal zweigeschossige Gebäude beeinträchtigt.

Tiere und Pflanzen:

Das Plangebiet wird derzeit bis auf die Flächen des bestehenden Grabens ausschließlich ackerbaulich genutzt. Geschützte Tierarten im Plangebiet sind nicht bekannt, so dass Beeinträchtigungen der Fauna nicht erwartet werden, ggf. sogar (begrenzt) positive Auswirkungen im Zusammenhang mit den Pflanzflächen möglich sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine bauliche Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf den Bereich hat.

2.1.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Von einer Veränderung der oben angeführten Schutzgüter ist dann nicht auszugehen.

2.1.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Aufstellung des VEP Nr. 5 – Am Loll - sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung von bislang landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Landschaft

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlage sowie die starke Eingrünung zur freien Landschaft hin führen dazu, dass es keine Fernwirkung der Neubebauung geben wird bzw. auf das weiträumige Landschaftsbild ausbleiben wird.

Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Nutzung als Acker befinden sich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine schützenswerten Pflanzen oder Tierarten. Der VEP setzt die Flächen des Grabens als Oberflächengewässer fest. Parallel hierzu wird ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen festgesetzt. Des Weiteren werden Anpflanzungen entlang der westlichen und insbesondere zur südlichen Plangebietsgrenze zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft festgesetzt. Die vorgesehenen Grünstrukturen vermindern den Eingriff.

Trotzdem hat die geplante Nutzung einen nutzungsbedingt hohen Versiegelungsgrad zur Folge. Dies spiegelt sich auch in der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wider. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung nach der Methode „Sporbeck“ hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit zur Zeit der Planaufstellung um **13.922 ÖW** höher ist, als nach Realisierung der Planung (vgl. „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 – „Am Loll“). Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb der betrachteten Flächen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Lage, Art und Umfang des externen Ausgleichs werden von der Stadt Eschweiler im Lauf des Verfahrens bestimmt.

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima

2.2.1. Beschreibung der Bestandssituation

Boden / Altlasten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 – Am Loll – liegt im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0003 – ehemalige Deponie Hehlrath -. Aus diesem Grund wurden im Plangebiet Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen durchgeführt.

Das Gebiet liegt im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus sowie im Bereich aufgeschütteter Böden, so dass voraussichtlich Böden mit wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Dichte und Tragfähigkeit zu erwarten sind. Die RWE Power AG empfiehlt daher das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.

Zur Überprüfung dieser Problematik wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt.

Die Sondierungen ergaben folgende Bodenschichtung:

Schicht 1 ca. 50 cm Mutterboden, darunter ca. 2 m Lößboden.

Schicht 2 ca. 0,9 m bis 1,7 m starke Kiesschicht

Schicht 3 Tagebauabraum bestehend aus braunem, schluffigen, kiesigem Sand

Wasser / Grundwasser / Gewässer

Das Grundstück liegt im Bereich eines wiederverfüllten Braunkohletageabbaus. Nach Unterlagen des Staatlichen Umweltamtes des Kreises Aachen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei < 1-3 m unter Flur. Das StUA weist darauf hin, dass die Grundwasseranstiege in diesem Bereich noch nicht ganz abgeschlossen sind.

Zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit wurde ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Parallel zur Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein Graben, der in den ehemaligen Grubenrandkanal mündet und mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt ist. Der Graben besteht teilweise aus einer gemuldeten Rinne mit Grasbewuchs und teilweise ist er verrohrt.

Luft / Klima

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Fläche als Acker, also unbebautes Gelände, ist das Plangebiet dem Freilandklima zuzuordnen.

Vom Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Daten zur Luftbelastung vor. Die in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegenden größeren Emittenten sind die L 238 und L 240. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise auf mögliche Luftbelastungen gegeben.

2.2.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Boden / Altlasten

Bei Realisierung der Planung werden große Teile der jetzigen Ackerflächen bebaut oder versiegelt. Die Festsetzungen im Plangebiet schaffen die Voraussetzungen für eine Versiegelung von ca. 3.868 m².

Der Boden wird durch diese Versiegelung zu einem großen Teil dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen, weiterhin verliert er seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum. Durch die Lage des Plangebietes an der Straße „Auf dem Felde“ ist die Erschließung gesichert, so dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen, die weitere Versiegelungen mit sich bringen würden, notwendig sind.

Die durchgeführten Bodenluftmessungen zeigen normale Luftverhältnisse ohne Methan. Eine Migration von Gasen aus der Hausmülldeponie ist nicht erkennbar. Größere Luftbewegungen im Untergrund sind bei den gemessenen Wasserständen auch nicht wahrscheinlich. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass das Grundstück aus bodenhygienischer Sicht uneingeschränkt genutzt werden kann und Nachkontrollen nicht erforderlich sind.

Alle erbohrten Bodenschichten entsprechen natürlichen Böden. Hausmüll, Industrieabfälle oder andere organoleptische Besonderheiten wurden bei den Sondierarbeiten nicht gefunden. Wasser wurde in allen Sondierungen angetroffen.

Aufgrund der langen Ablagerungszeit und des gleichmäßigen Bodenaufbaus kann der Untergrund lt. Gutachter ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden.

In Bezug auf das Schutzgut Boden muss im Bereich der geplanten Versiegelungen von erheblich nachteiligen Auswirkungen ausgegangen werden. Für die Bereiche mit Pflanzbindungen und für den Graben ergeben sich allerdings keine negativen Auswirkungen.

Wasser / Grundwasser/ Gewässer

Der vorgefundene Löß als auch der lehmige Kies haben nur eine geringe Durchlässigkeit und sind daher lt. Gutachter nicht geeignet anfallendes Niederschlagswasser konzentriert über Sickerschächte oder Rigolen in den Untergrund zu leiten. Der Gutachter empfiehlt eine Ableitung des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal bzw. in den vorhandenen Graben als einen Vorfluter mit einer vorgeschalteten Rückhaltung in Form einer Mulde.

Zur Erschließung des Plangrundstückes wird es erforderlich einen Teilbereich des vorhandenen Wassergrabens zu verrohren und zu überbauen bzw. zu überbrücken. Die Fläche für die geplante Zufahrt wird auf eine Breite von maximal 10 m festgesetzt, weitere Zufahrten werden zeichnerisch ausgeschlossen, so dass der Eingriff möglichst gering bleibt. Im Bereich der vorhandenen Verrohrung kann in Absprache mit dem Wasserverband Eifel-Rur ein Fußweg in wassergebundener Ausführung entstehen. Für die erforderliche Überquerung des wasserrechtlich festgesetzten Grabens ist eine Genehmigung nach § 99 Landeswasserrecht beim Kreis Aachen zu beantragen.

Die Überplanung des Gebietes zieht nachteilige Auswirkungen nach sich.

Luft / Klima

Stark emittierende Betriebe sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Errichtung eines Autohauses) nicht zulässig. Luft-Belastungen durch zusätzliche Verkehre werden in Relation zur vorhandenen Gesamtsituation als nicht erheblich eingeschätzt.

Die geplanten Versiegelungen und Überbauungen werden das vorhandene heutige Klimatop und Mikroklima negativ beeinflussen. Die Temperatur wird sich erhöhen und der gesamte Planbereich wird zukünftig dem Siedlungsklima entsprechen.

Das Schutzgut Klima wird negativ beeinflusst.

2.2.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens steht die Fläche dem Bodenhaushalt und der Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung, so dass dann von Veränderungen der Schutzgütern nicht auszugehen ist.

2.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Boden / Altlasten

Durch entsprechende Festsetzungen werden Flächen mit Pflanzbindungen und zum Schutz des vorhandenen Oberflächengewässers vorgesehen (vgl. 2.1.4.). Dies führt innerhalb der genannten Bereiche zur Verbesserung der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung.

Aus bodenhygienischer Sicht kann das Plangebiet uneingeschränkt genutzt werden.

Wasser / Grundwasser/ Gewässer

Aufgrund der Grundwasserregulierung durch den Braunkohlentagebau kann der Grundwasserstand vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen (von Gebäuden) ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Laut Aussage des Gutachters kann der Untergrund ähnlich wie gewachsener Boden belastet werden.

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Luft / Klima

Da es sich um keinen emittierenden Betrieb handelt und aufgrund der Eingrünung des Plangebietes wird es bei Durchführung des Vorhabens zu keiner Verschlechterung des Klimas kommen, obwohl mit einer nutzungsbedingten Zunahme des Kfz-Verkehrs zu rechnen ist, die jedoch insgesamt keine erheblichen Auswirkungen erwarten lässt.

2.3 Auswirkungen auf den Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Erholungsfunktionen

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich als Acker genutzt. Weitere Ackerflächen befinden sich südlich und westlich angrenzend. Weiter westlich schließt die Wohnbebauung des Stadtteils Hehlrath an. Östlich grenzt die L 238 an das Plangebiet.

Für die Naherholung werden Fuß- und Radwege im Bereich des Landschaftsschutzgebietes und der Waldflächen westlich und südlich des Plangebietes genutzt.

Das Plangebiet selbst bietet sich nicht für die Naherholung an.

Lärm

Lärmimmissionen gehen nur von den angrenzenden Landesstraßen L 238 / L 240 aus.

Altlasten

Siehe unter Boden / Altlasten

Andere potentiell negativen Auswirkungen auf den Menschen sind nicht bekannt.

2.3.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Erholungsfunktionen

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Festsetzungen im Hinblick auf die Eingrünung und Einpassung des Vorhabens in die Ortsrandlage vorgenommen worden. Für die Naherholung wird sich das Plangebiet auch nach Durchführung des Vorhabens nicht anbieten.

Lärm

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen. (vgl. Schalltechnisches Gutachten vom 18.12.06) Auf rechnerischer Basis wurden die lärmtechnischen Auswirkungen des Plangebietes mit dem Autohaus auf die im unmittelbaren Einwirkungsbereich gelegene schutzbedürftige Nachbarbebauung geprüft. Die festgestellten Belastungen wurden unter dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beurteilt. Grundlage bilden hierbei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98. Die Prognoseberechnungen des Gutachtens belegen aus Sicht des Lärmschutzes eine Realisierung des Autohauses.

Die Prüfergebnisse unterschreiten einerseits den in TALärm 98 festgesetzten Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A), andererseits den gem. Gutachten definierten Immissionsgrenzwert von tags 49 dB(A) bei einer Beurteilung des Bauvorhabens als Einzelbaumaßnahme. Eine lärmtechnische Zulässigkeit ist auch bezüglich möglicher Immissionsmaximalpegel gegeben. Besondere Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert zur Tagzeit um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind bei den gegebenen Ausbreitungsverhältnissen lt. Gutachter sicher auszuschließen.

Eine unzumutbare Erhöhung des KFZ-Verkehrs ist bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten. Es ist davon auszugehen, dass der Ziel- und Quellverkehr sowie der Anlieferverkehr fast ausschließlich über die L238 / L240 abgewickelt wird.

Altlasten

Siehe hierzu Boden / Altlasten

2.3.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Erholungsfunktionen

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kann die vorhandene Nutzung als landwirtschaftliche Fläche fortgeführt werden. Von Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ist dann nicht auszugehen.

Lärm

Die Bestandsituation mit den Lärmimmissionen durch die angrenzenden Landesstraßen L 238 / L 240 ändert sich nicht.

Altlasten

Da die durchgeführten Untersuchungen unauffällige Befunde lieferten und keine gesundheitlichen Gefährdungen oder ähnliches vorliegen, hat die Nichtdurchführung in dieser Hinsicht weder positive noch negative Auswirkungen.

2.3.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Erholungs- und sonstige Funktionen

Bezüglich der Erholungs- und sonstigen Funktionen für die Bevölkerung sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung erkennbar.

Lärm

Die Betriebszeiten an Werktagen werden für die einzelnen Betriebsanlagen ebenso wie schalltechnische Anforderungen an verschiedene Bauteile der Anlagen textlich festgesetzt, so dass keine nachteiligen Auswirkungen von dem geplanten Autohaus ausgehen werden.

Altlasten

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar.

2.4 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter

2.4.1. Beschreibung der Bestandssituation

Denkmäler, sonstige Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 –Am Loll- befinden sich laut Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde keine Baudenkmäler.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power AG in Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Herzogenrath. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nichts bekannt.

2.4.2. Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bezüglich Denkmäler, sonstiger Kultur- und Sachgüter und ebenso aus Sicht bergbaulicher Belange sind keine Auswirkungen erkennbar.

2.4.3. Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind ebenfalls keine Auswirkungen erkennbar.

2.4.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es müssen in Bezug zu den oben genannten Belangen keine Maßnahmen getroffen werden.

2.5 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern, die für mehrere oder einzelne Schutzgüter erheblich negative Auswirkungen hätten, konnten nicht festgestellt werden.

2.6 Planungsalternativen

Seit längerem besteht das Interesse der an der Straße Auf dem Felde bestehenden Autovertragswerkstatt das Firmengelände auszuweiten. Aufgrund der Lage der vorhandenen Verkaufsstätten mit einer Orientierung zur Straße „Auf dem Felde“ hin, ist eine Erweiterung auf die gegenüberliegende Straßenseite sinnvoll. Zudem handelt es sich um einen „werbewirksamen“ Standort unmittelbar angrenzend an eine klassifizierte Straße.

Planungsalternativen *innerhalb* des Plangebietes, d.h. ein anderes städtebauliches Konzept oder andere Festsetzungen, sind im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht relevant, da sie nicht zu einer Vermeidung oder Verringerung der Umweltbelange führen würden.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1. Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Hieraus werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet.

Bei der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes wurden die nachstehenden, vorwiegend projektbezogenen Grundlagen verwendet:

- Bebauungsplan Nr. 260 „Östlich Hehlrath“ mit Begründung und Textlichen Festsetzungen
- Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 – Am Loll –
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 – Am Loll -, Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, Dezember 2006
- Bodenhygienische Untersuchung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Baugrunduntersuchung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit der Dachentwässerung, Ingenieurgeologisches Büro H.J. Dahlbender & H.-J. Schürmann, Aachen, Juni 2006
- Schalltechnisches Gutachten SI – E 06/340/12, SWA – Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, Dezember 2006

3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aus den Ausführungen unter Kap. 2 „Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen“ geht hervor, dass durch die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Einhaltung der Festsetzungen (z.B. Durchführung von Pflanzmaßnahmen, Durchführung oder Kostenübernahme des externen Ausgleichs außerhalb des Plangebietes, Beachtung der Einschränkungen bzgl. der Ein- und Ausfahrten) wird durch die Stadt Eschweiler und ggf. anderen Fachbehörden in den üblichen Baugenehmigungsverfahren und bauaufsichtlichen Kontrollen überwacht. Daher besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit, Angaben zu gesonderten Überwachungsmaßnahmen festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB nutzt die Gemeinde die Informationen der für die Durchführung der Überwachung zuständigen Behörden. Die Stadt wird beim Auftreten von akuten Umweltproblemen aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und aus der Bevölkerung angemessene zusätzliche Überwachungskontrollen durchführen.

3.3. Zusammenfassung

Bei Realisierung der Planung werden große Teile der jetzigen Ackerflächen bebaut oder versiegelt. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes „Landschaft“ nachteilige Auswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten sind, allerdings aufgrund der festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen eine Fernwirkung des Gebietes sehr schwach sein wird.

Im Bereich des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten, da es sich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der benachbarten Verkehrsstraßen schon heute um einen Bereich handelt, in dem die Tier- und Pflanzenwelt eingeschränkt ist. Aufgrund der festgesetzten Pflanzflächen kann sich hier sogar eher eine Verbesserung einstellen.

Die Schutzgüter Boden, Wasser/ Grundwasser/ Gewässer werden durch Realisierung der Planung teilweise negativ beeinträchtigt. Der Boden wird durch die angestrebte Versiegelung zu einem großen Teil dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen. Bezüglich des Altlastenverdachtess sowie ggf. bestehender Methangasmigrationen ergaben die Baugrund- und Bodenhygienische Untersuchungen keine Vorbehalte gegen die geplante Nutzung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf die Luftreinhaltung keine nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten sind, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um keinen emittierenden Betrieb handelt. Der zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehr in Relation zum allgemeinen Verkehrsaufkommen im unmittelbaren Umfeld ist zu vernachlässigen.

Für das Schutzgut „Klima“ sind keine erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes „Mensch / Bevölkerung“ bei Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Fläche wird nach wie vor für die Bevölkerung keine Erholungsfunktion haben.

Bodendenkmäler werden aufgrund des massiven Geländeabtrages in der Vergangenheit nicht erwartet. Baudenkmäler befinden sich ebenfalls keine im Plangebiet.

Insgesamt lässt die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 -Am Loll- festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt** erwarten.

Eschweiler, den 27. 12. 2006



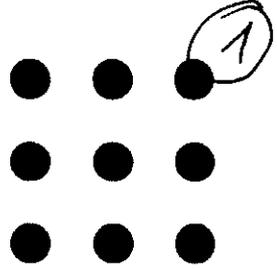
**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange**



Stadt Eschweiler

Datum: 02. Aug. 2006

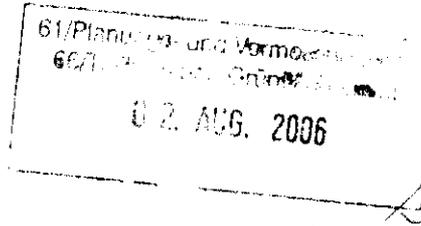
Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610/Planung und Entwicklung
Herrn Fey
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

03.08.



*b. D.
auf.*

4/2.8.

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2622
Zentrale
0241/5198-0
Telefax
0241/5198-2268

E-Mail
Waltraud-Oldenburg@KreisAachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
25. Juli 2006

Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll –

Ihr Schreiben vom 27.06.2006 / 610.21.10-5

Sehr geehrter Herr Fey,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen zum Verfahren gemacht:

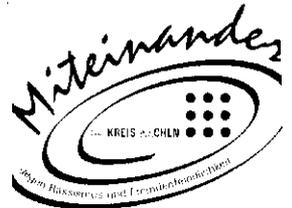
A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zurzeit Bedenken.

An der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstückes verläuft ein namenloses Gewässer. Entlang des vorhandenen Gewässers ist nach rechts und links ein Schutzstreifen von mindestens 5 m ab Oberkante Böschung von jeglicher Über- bzw. Bebauung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Eingrünungen in diesem Bereich sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen, der unteren Wasserbehörde und der unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen. Die Blaue Richtlinie (5. Auflage der Richtlinie für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, Erlass vom 6.4.1999 gemäß § 100 LWG, veröffentlicht im Ministerialblatt des Landes NW Nr. 39 vom 18.6.1999) ist zu beachten.

Entlang des Gewässers ist ein mindestens 5 m breiter Gewässerschutzstreifen auszuweisen.



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Die Festsetzung des Gewässerschutzstreifens hat zur Folge, dass die Baugrenzen ca. 7m nach Süden und nach Westen zu verschieben sind, da auch die zum Gebäude zugehörigen Befestigungen und Zuwegungen zu verschieben sind.

Für die Erschließung des Grundstückes ist eine Brücke über das Gewässer erforderlich. Diese ist in Lage und Breite mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Für das Vorhaben ist gemäß § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zusammen zu fassen und das Gewässer an nur einer Stelle zu kreuzen. Für diese Gewässerkreuzung ist gemäß § 99 Landeswassergesetz (LWG) beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Der Gewässerbereich ist während der Baumaßnahmen durch einen stabilen Bauzaun vor Betreten und Befahrung und vor Lagerung von Baustoffen zu sichern.

Das Gewässer und der zugehörige Schutzstreifen ist nicht an den zukünftigen Bauherrn als Bauland zu veräußern.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen zunächst Bedenken.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan 5 - Am Loll - liegt im Umfeld der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0003 - ehemalige Deponie Hehlrath -. Im Plangebiet sind Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen durchzuführen. Es sind mindestens fünf Bodenluftmessstellen zu errichten, die jeweils dreimal zu beproben sind. Die Lage der Messstellen ist mit mir abzustimmen.

Nach Vorlage der ergänzenden Unterlagen erfolgt eine weitere Stellungnahme und Festlegung der ggf. erforderlichen Nebenbestimmungen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass in der in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundwassermessstelle zwischen 1999 und 2002 starke Grundwasserschwankungen gemessen wurden, die in 2002 mit 158,5 m ü. NN ihren bisher gemessenen Höchststand erreichten (Grundwasserflurabstand von weniger als 2 m). Es ist nicht auszuschließen, dass es in dem Gebiet großräumig zu einem weiteren bergbaubedingten Anstieg des Grundwassers kommen wird.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

Landschafts- und Naturschutz:

Gegen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bestehen erhebliche Bedenken. Eine Anerkennung kann von hier aus nicht erfolgen.

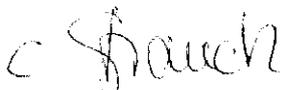
Die Erfahrung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass solche Festsetzungen nicht oder nur sehr unzureichend ausgeführt bzw. von der Stadt Eschweiler nicht kontrolliert / umgesetzt werden. Baumarten-Züchtungen wie in der Pflanzliste 2 aufgeführt sind zudem als Ausgleich grundsätzlich abzulehnen. Es ist daher von hier aus zu fordern, den Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes zu realisieren.

Nach einer überschlägigen Rechnung wären somit noch ca. 8.319 öW extern auszugleichen.

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird ansonsten als ausreichend angesehen.

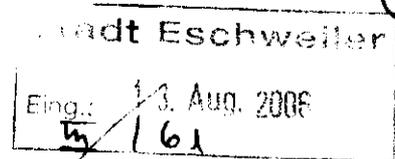
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



Claudia Strauch

Anlage



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

65710
23. AUG. 2006

Hauptgebäude: Robert-Schuman-Straße 51
52066 Aachen
 Labor: Lukasstraße 1, 52070 Aachen
Telefon: (02 41) 457-777
Telefax: (02 41) 457-778
eMail: poststelle@stua-ac.nrw.de

Bearbeitung durch: Herr Wirtz
Zimmer: 3039
Durchwahl: 508
Aktenzeichen: 26.1.2
Datum: 15.08.2006
Ihr Zeichen: 610.21.10-5, 27.06.2006
Ihre Nachricht vom:

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Loll“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Hehlrath

Zu der Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, es wird allerdings darauf hingewiesen, dass nordwestlich an den Planbereich eine im rechtskräftigen FP ausgewiesene Wohnbaufläche angrenzt. Unter Bezug auf meine Stellungnahme zum BP-Verfahren Nr. 260 „östlich Hehlrath“ vom 23.06.2000 wird darauf hingewiesen, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung, hier Autohaus, Beeinträchtigungen auf eine möglicherweise heranrückende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden können. Es wird deswegen angeregt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Vorhabens gutachterlich nachzuweisen. Einen entsprechenden Hinweis bitte ich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Grundwasser

Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei < 1-3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken

Telefon außerhalb der Dienstzeiten
(02 41) 457-777 (Anrufbeantworter),
bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88
(Bereitschaftszentrale Essen).

Erreichbar
vom Hbf Aachen mit den Buslinien 11, 21, 46, 56 und SB 63
des AVV bis Haltestelle "Siegel"
Eine detaillierte Wegbeschreibung findet sich auf der
Internetseite www.stua-ac.nrw.de

Bankverbindung:
Landeskasse Köln
Konto-Nr. 96560
BLZ 300500 00
West LB Düsseldorf

Seite
1/2

entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass nach Auswertung eines RWE-Grundwassermodells (s. Anlage, Mail vom 12.08.2006 an die Stadt Eschweiler) die Grundwasseranstiege in diesem Bereich noch nicht ganz abgeschlossen sind.

Auftrag



Wirtz



Stadt Eschweiler
Eing.: 15. Aug. 2006
610

3

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
65/Teil...
15. AUG. 2006

U. M. P.

Dienstgebäude
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund
Auskunft erteilt
Herr Rützel
Telefon
0231/5410-3946
Telefax
0231/5410-Fax
E-Mail
thomas.ruetzel@bezreg-arnsberg.nrw.de
Mein Zeichen (bitte stets angeben)
87.52.1 - 334 - 8
Datum
14. August 2006

Bebauungsplan Nr. 5 – „Am Loll“

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll**

Ihr Schreiben vom 27.06.2006 – 610.21.10-5

Sehr geehrter Herr Fey,

das von Ihnen kenntlich gemachte Planungsgebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Roermonder Str. 63 in 52134 Herzogenrath.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Baugrund im Bereich der Planmaßnahme aus Kippenmischboden des ehemaligen Tagebaus Zukunft / West zusammensetzt.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Eigentümerin der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

und Glückauf

im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Rützel'. The signature is written in a cursive style with a prominent initial 'J' and a long, sweeping underline.

(Rützel)

4

63
13.08.2006

RWE Power AG, 50416 Köln

Abteilung
Liegenschaften und Umsiedlungen

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihre Zeichen 610.21.10-5
Ihre Nachricht 27.6.2006
Unsere Zeichen PBF - LL
Name Fuß
Telefon 0221- 480 2 20 18
Telefax 0221- 480 88 2 20 18
E-Mail: Gilbert.Fuss@rwe.com

13. AUG. 2006

Köln, 14.08.2006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 „Am Loll“

17.8.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, liegt das Plangebiet auf ehemaligem Tagebaugelände und es steht hier als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, sind bei der Verplanung der Flächen daher folgende Gegebenheiten zu beachten:

Aufgeschütteter Boden macht wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden.

Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereiches sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können. Um Bauwerksschäden aus der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen innerhalb der Baukörper sind mit entsprechenden Bewehrungen zu begegnen.

Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen; bei gewachsenen Böden soll ein Abstand von 6 m zu unterkellerten Gebäuden vorsorglich eingehalten werden.

Wir bitten daher, folgende textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:

- Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom

RWE Power
Aktiengesellschaft
Stüttgenweg 2
50935 Köln
T +49(0)221/480-0
F +49(0)221/480-13 51
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Harry Roels

Vorstand:
Jan Zilius
(Vorsitzender)
Matthias Hartung
Dr. Gerd Jäger
Dr. Johannes Lambertz
Antonius Voß
Erwin Winkel

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420
Amtsgericht Köln
HR B 117

Bankverbindung:
West LB AG
BLZ 300 500 00
Kto.-Nr. 152 561
IBAN: DE43 3005 0000
0000 1525 61
BIC (SWIFT-Code):
WELADED33

Ust-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032

...



Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

- Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten."

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

u. A. 

⑤

Von: "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VNP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>
An: <reiner.fey@eschweiler.de>
Datum: 19.7.06 13.58 Uhr
Betreff: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Hier: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 - Am Loll -

Sehr geehrter Herr Fey,

gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 - Am Loll - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass die geplante Ansiedlung eines Autohauses bis zu 1100 m von der nächstliegenden Bushaltestelle "Schwarzwaldstraße" auf der Oberstraße in Hehlrath entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Rainer Lewandowski

ASEAG
Abt. Verkehrsplanung/Verkehrstechnik
Neuköllner Straße 1
52068 Aachen

Tel.: 0241 / 1688-332
Fax: 0241 / 1688-237
E-Mail: Rainer.Lewandowski@aseag.de
<blocked::BLOCKED::mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de>

R. Fey

Stadt Eschweiler
Eing. 25. Juli 2006
610

W

6

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • D-52325 Düren

Flussgebietsmanagement

Auskunft erteilt:

Herr Kniprath

Verwaltungsgebäude:
Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Telefon (02421)-494-1041
Telefax (02421)-494-1019
email: kniprath.k@wver.de

430.10-020-0103
BLPL_04925

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

11/Planungs- und Versorgungsamt
63/Tierbau- und Grünflächenamt
25. Juli 2006

1257

Vorab per Fax: 02403171-532

Ihr Zeichen
610.21.10-5

Ihre Nachricht vom
27.06.2006

Unser Zeichen
4.3 Kni/Lt 4925

Datum
2006-07-24

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 - Am Loll -, Eschweiler

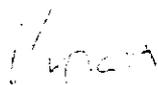
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel – Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Rand des BP verläuft das in der Unterhaltspflicht des Wasserverbandes Eifel – Rur stehende Hehlrather Fließ (alter Grubenrandkanal). Gemäß dem Konzept zur naturnahen Entwicklung des Merzbaches ist dieses Gewässer durch einen mindestens 5m breiten Uferstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sinnvoll wäre es einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen für den Bau des neuen Autohauses an das Gewässer zu verlegen.

Bei einem evtl. zu stellenden Einleit Antrag in den Grubenrandkanal ist zu berücksichtigen, dass eine Rückhaltung ausreichend dimensioniert ist, da es im direkt anschließenden Unterlauf in Höhe der Einleitung des Kambaches bereits häufiger zu Problemen bzgl. der schadlosen Ableitung der Wassermengen gekommen ist.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.


(Kniprath)