

Sitzungsvorlage

343/06

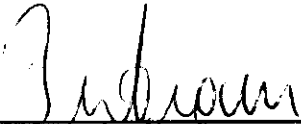
Datum: 22. Nov. 66

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	07.12.2006	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	13.12.2006	
3.				
4.				

**Bebauungsplan 266 -Römerberg-
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (*in der z.Z. geltenden Fassung*) und die Anregungen der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB (*in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung*) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 (2) sowie § 4 (1) BauGB (*in der z.Z. geltenden Fassung*,) sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (*in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung*) werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplan 266 -Römerberg- (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☐ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften 	
1 ☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	2 ☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	3 ☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	4 ☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung

Sachverhalt

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.10.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 266 -Römerberg- gefasst.

Nach Vorlage eines städtebaulichen Konzeptes wurde auf dessen Grundlage am 24.06.2004 der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst, die in der Zeit vom 08.07.2004 bis 22.07.2004 durchgeführt wurde. Die Anregungen der Bürger sind als **Anlage 5** und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Anregungen als **Anlage 1** beigefügt.

Gleichzeitig wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich möglicherweise durch die Planung berührt wird, eingeholt. Die Stellungnahmen der TÖB sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als **Anlage 6** und die Stellungnahmen der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als **Anlage 2** beigefügt.

Des Weiteren wurde im Zuge der Überleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 244 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 im Hinblick auf die durchzuführende Umweltprüfung die Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als **Anlage 6** und die Stellungnahmen der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als **Anlage 2** beigefügt.

In seiner Sitzung am 07.09.2006 hat der Planung-, Umwelt- und Bauausschuss die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan 266 -Römerberg- beschlossen, die in der Zeit vom 20.09.2006 bis 20.10.2006 durchgeführt wurde. Die von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen sind als **Anlage 5** und die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu als **Anlage 1** beigefügt.

Die Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten als **Anlage 6** und die Stellungnahmen der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als **Anlage 2** beigefügt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geändert, durch die Änderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und berührten Behörden hatten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Bebauungsplan 266 -Römerberg- mit Legende und textlichen Festsetzungen und die Begründung zu diesem Plan sind als **Anlage 3** und **Anlage 4** beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, diesen Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Gutachten

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

- Schallimmissionsprognose Erschließung, Szymanski & Partner, Aachen, 18.02.2005
- Schallimmissionsprognose Gewerbelärm u. Straßenverkehrslärm, Szymanski & Partner, Aachen, 18.05.2004
- Stellungnahme zum Gewerbelärm, Szymanski & Partner, Aachen, 06.07.2006
- Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung, Büro HYDR.O Geologen und Ingenieure, Aachen, 01.03.2006
- Vorentwurf Entwässerung, Ingenieurbüro Achten u. Jansen, Aachen, 26.06.06
- Gutachterliche Abschätzung der Geruchsmissionen, Lärmkontor, Herzogenrath, 02.02.2006
- Untersuchung der Bodenluft, Büro HYDR.O Geologen und Ingenieure, Aachen, 03.06.2004

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und Durchführung der Umlegung sind ggf. Mittel zur Umsetzung der Planung (für die Herstellung der Erschließung und der öffentlichen Grünfläche) entsprechend in den Haushalt der Stadt Eschweiler einzustellen.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger und zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Entwurf des Bebauungsplans 266 -Römerberg- mit Legende und textlichen Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan 266 -Römerberg-
5. Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger / Öffentlichkeit

Nr.	Öffentlichkeit / Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	RWZ Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG Altenberger Str. 1a, 50668 Köln, 17.10.2006	Der Festsetzung von Ausgleichsfläche im Bereich D auf dem Flurstück 103 in der Flur 114 wird widersprochen. Das Flurstück befindet sich Eigentum der RWZ und soll für eine mögliche Expansion im Rahmen einer innerbetrieblichen Umstrukturierung zur Verfügung stehen.	Die Möglichkeiten zur Erweiterung oder Umstrukturierung der RWZ sollen erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird das genannte Flurstück und damit die Ausgleichsfläche im Bereich D aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Der für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erschließungsflächen notwendige Ausgleich wird durch die zusätzliche Zuordnung von Maßnahmen auf einer von der Stadt Eschweiler bereitgestellten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 254 -Begauer Mühlenweg-, Teilfläche im Bereich A, sichergestellt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	Willi Krüger Am Römerberg 7, 52249 Eschweiler, 19.10.2006	Die Erschließung der Hofstelle erfolgt über die rückwärtige Zufahrt. Die Restfläche der Streuobstwiese wird noch für betriebliche Zwecke benötigt. Es wird beantragt, den Bebauungsplan um die Fläche der rückwärtigen Hofzufahrt und um den Bereich der Streuobstwiese, die nicht für Bebauungszwecke benötigt wird, zu verkleinern. Zwischen den Flurstücken 22 und 17 in der Flur 112 besteht bisher eine direkte Verbindung, die auch in Zukunft erhalten bleiben soll.	Die rückwärtige Hofzufahrt und die Restfläche der vorhandenen Streuobstwiese sind im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt. Eine mit dieser vorhandenen Situation vereinbare betriebliche Nutzung ist hiervon unbenommen. Die Erhaltung der Obstwiese an der Nahtstelle zwischen dörflicher Altbebauung und neuem Baugebiet ist Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes und wird daher beibehalten. Der Teil des Flurstücks 22, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, wird als privater Hausgarten genutzt und ist als solcher festgesetzt. Bei dem Flurstück 17 handelt es sich derzeit um landwirtschaftliche Nutzfläche. Teile dieses Flurstücks sind in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. In der Planung grenzt das Flurstück 22 an beide zukünftigen Nutzungen. Die Verbindung bleibt daher erhalten.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme ist berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Es wird angeregt, bei der Bepflanzung der Ausgleichsflächen einen Baumlehrpfad mit einheimischen Laubbäumen einschließlich Kastanie, Walnuss, Buche und Obstbäumen anzulegen.	Bei den in den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Baumarten handelt es sich um eine umfangreiche Mischung standortgerechter einheimischer Gehölze. Im Zuge der Realisierung der Ausgleichsflächen ist eine Bezeichnung der Baumarten und eine Ergänzung um weitere, dem Standort und der Maßnahme angepasste Arten in Abstimmung möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Christine Kuth Alte Rodung 105, 52249 Eschweiler 20.10.2006 21.11.2006 22.07.04 und 13.09.04	<u>Stellungnahme vom 20.10.2006:</u> Es werden Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, die Begründung wird nachgereicht. <u>Stellungnahme vom 21.11.2006:</u> <u>1.</u> Es wird die Meinung geäußert, dass das Ziel des Bebauungsplans - die Bereitstellung von Wohnbaufläche für die ortsansässige Bevölkerung - eher dann zu erreichen wäre, wenn sich die Planung auf die zusätzliche bauliche Nutzung im rückwärtigen Bereich vorhandener Baugrundstücke verschiedener Einzeleigentümer erstrecken würde. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die bebaubaren Flächen im Wesentlichen auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen eines einzigen Eigentümers festgesetzt sind und die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Hausgärten, die verschiedenen Eigentümern gehören, nicht zu Bauland werden.	Wie in Kap. 1.3 der Begründung erläutert, hat der Bebauungsplan das Ziel, Wohnbaufläche in Röhe bereitzustellen. Diese soll insbesondere zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und damit zur Eigenentwicklung des Ortsteils dienen, um eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu stärken. Von der Planung betroffen sind Flächen verschiedener Eigentümer. Die Umsetzung einer Planung auf großen zusammenhängenden Flächen weniger Eigentümer ist in der Regel schneller und einfacher durchzuführen als bei einer kleinteiligen Eigentumsstruktur mit unterschiedlichen Interessenslagen. Obwohl dies hier kein Entscheidungskriterium war, stehen diese Flächen oft nicht dem Grundstücksmarkt zur Verfügung sondern dienen der Bauflächenvorhaltung für die Nachkommen etc.. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden von den weiteren Eigentümern dieser Hausgärten entsprechende Anregungen nicht vorgetragen. Der Verzicht auf eine im Sinne der Stellungnahme der Eigentümerin durchaus wünschenswerte zusätzliche Bebauung privater Hausgrundstücke im rückwärtigen Bereich wird gegenüber dem Schutz der vorhandenen Gebietsstruktur in Kauf	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Es wird angezweifelt, dass diese vorhandenen und im Bebauungsplan als solche festgesetzten Hausgärten der Wohngebäude in der Straße „Am Römerberg“ tatsächlich eine höhere, als üblicherweise bei Hausgärten vorhandene, ökologische Wertigkeit aufweisen. Es wird angemerkt, dass in den Aufstellungsunterlagen keine Ausführungen zu Art und Umfang der dort vorhandenen Vegetationsarten vorhanden sind. Die Tragfähigkeit des Arguments der ökologischen Wertigkeit für die Entscheidung der zur Bebauung anstehenden Grundstücke wird angezweifelt. Es wird darum gebeten, die Planvorstellungen zu überdenken und eine Bebauung der rückwärtigen Gartengrundstücke zu ermöglichen. Das Argument der einseitigen Erschließung wird in Frage gestellt. <u>2.</u> Es wird in Frage gestellt, dass das städtebauliche Ziel, den Ortsteil Röhe zu stärken und weiter zu entwickeln, mit der Planung einer isolierten zusätzlichen Siedlung gelingen kann. Demgegenüber wird vorgeschlagen, das neue Baugebiet an die vorhandene Baustruktur anzubinden, zugunsten einer Schonung des Außenbereichs zu verdichten und die vorhandenen Hausgärten zu nutzen.	genommen. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 266 -Römerberg-, der während der Offenlage eingesehen werden konnte, sind die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten detailliert dargestellt. Demnach ist den vorhandenen Hausgärten, wie auch bereits im „Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler“ dargestellt, eine hohe ökologische Wertigkeit beizumessen. Die Hausgärten der Grundstücke entlang der Straße „Am Römerberg“ sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden, um zu untersuchen, ob eine rückwärtige Erschließung möglich ist. Bei der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurden verschiedenste Varianten bzw. Erschließungsmodelle untersucht. Ergebnis dieser Prüfung war, dass eine rückwärtige Erschließung dieser Grundstücke städtebaulich und ökologisch aber auch wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Auf Grund der exponierten Lage am Ortsrand wurde ein stark durchgrüntes Wohngebiet konzipiert. Die Verknüpfung mit der gewachsenen Ortsstruktur erfolgt über vorhandene und geplante Grünelemente, die erlebbar bzw. begehbar sind und attraktive Aufenthaltsbereiche außerhalb privater Grundstücksflächen bieten. Eine bauliche Verdichtung in dörflichen Bereichen und eine damit immer auch verbundene Aufgabe dörflicher Strukturen ist nicht das richtige Mittel, neue Siedlungsbereiche zu integrieren. Wichtig ist dagegen, die Identität der vorhandenen Ortslage zu erhalten und einer Neubebauung, die immer anders strukturiert ist als das Alte, Gewachsene, einen angemessenen Rahmen zu geben.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<u>3.</u> Es wird beanstandet, dass die Bedenken des Staatlichen Umweltamtes hinsichtlich der Lärmentwicklung der Raiffeisenwarenzentrale nicht berücksichtigt wurden. <u>4.</u> Es werden Bedenken gegen die vorgesehene zentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Hinblick auf deren Lage und den steigenden Grundwasserspiegel der nächsten Jahrzehnte geäußert. <u>5.</u> Es wird hinterfragt, warum unter dem Gesichtspunkt eines höheren Gründungsaufwandes beim Bauen auf aufgeschüttetem Boden eine Bebauung im Bereich der vorhandenen Hausgärten auf gewachsenem Boden unterbleibt.	Die Bedenken des Staatlichen Umweltamtes sind geprüft worden. Demnach sind derzeit zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Umfeld der Raiffeisenwarenzentrale mindestens die Immissionsrichtwerte für MI/MD an der Bebauung an der Straße „Am Römerberg“ einzuhalten. Bei Einhalten dieser Werte werden aufgrund des Abstandes von mindestens 160 m zwischen den geplanten Wohngebieten und der Lärmquelle Siloanlage - selbst bei einer Berechnung mit freier Schallausbreitung - die Werte für ein WA im Plangebiet deutlich unterschritten. Aus dieser Betrachtung heraus ist ein sich verschärfender Immissionskonflikt und daraus ggf. resultierende Einschränkungen der betrieblichen Nutzung RWZ auszuschließen. Auf Grund dessen sprechen Immissionsschutzgründe nicht gegen die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete im Plangebiet. Im Rahmen des Bebauungsplans 266 -Römerberg- wurden ein Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung und bereits der Vorentwurf für die Entwässerungsplanung erarbeitet. Die Grundwasserstände und die Ferngasleitung wurden bei der Planung der Versickerungsrigole berücksichtigt. Der Unteren Wasserbehörde und dem Staatlichen Umweltamt haben das Gutachten bzw. die Planungen im Rahmen der Offenlage vorgelegen. Bedenken der Genehmigungsbehörden wurden nicht geäußert. Ein Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im Bereich des ehemaligen Abbaugebiets „Zukunft West“. Eine Bebauung auf aufgeschütteten Böden ist in Bereichen des Braunkohletagebaus, wie in vielen anderen Baugebieten in Eschweiler, nicht außergewöhnlich und unter Einhaltung der entsprechenden Vorschriften, wie sie auch im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, durchführbar. Auf eine Bebauung der	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme ist berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<u>6.</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Bereich der Planstraße D auf den Flurstücken 46, 47 und 49 innerhalb der Schutzfläche für die Hangkante des Tagebaus problematisch erscheint. <u>7.</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungen zum Umlegungsverfahren falsch erscheinen. Zwar sei es richtig, dass bei einer Verteilung der Umlegungsmiete nach Flächen der Flächenbeitrag nur bis zu 30 % betragen darf. Bei einer Verteilung der Umlegungsmiete nach Werten gibt es diese Vorschrift nicht, so dass eine Umlegung möglich sei. Bei einer Überplanung der Hausgärten würde sich dieses Problem nicht stellen. <u>8.</u> Es wird angemerkt, dass der im Zuge der Flurbereinigung nach Ende des Tagebaus angelegte Weg im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Straße Am Römerberg nach der Planung entfallen soll, was rechtlich eine Enteignung darstelle.	Hausgärten (auf gewachsenem Boden) anstatt der baulichen Inanspruchnahme von Flächen im aufgeschütteten Tagebaugelände wird aus den o.g. Gründen verzichtet. Ein in der Regel geringfügig höherer Gründungsaufwand wird dabei in Kauf genommen. Die Festsetzung dieser überbaubaren Fläche ist im Einzelnen mit RWE Power abgestimmt. Bei einer Umlegung nach Werten - § 57 BauGB - gibt es keine Höchstgrenze für die Höhe des abzuschöpfenden Umlegungsvorteils. Danach ist eine Umlegung gesetzlich möglich. Allerdings ist in Anbetracht des notwendigen Flächenbedarfs für die Erschließung, den Kinderspielplatz und zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB eine Umlegung nach Werten praktisch nicht zu realisieren. Die Hausgärten sind in dieser Bilanz nicht enthalten, da sich ihre Nutzung durch die Planung nicht verändert und sie, wie alle privaten Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, nicht dem Ausgleich dienen. Dieser Weg befindet sich im Eigentum der Stadt Eschweiler und soll erhalten bleiben. Er liegt zukünftig innerhalb der öffentlichen Grünfläche und wurde als vorhandene Qualität bei der Planung berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass dieser Weg bis zum geplanten neuen Wendehammer am Ende der Planstraße D mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anwohner zu belasten ist. Eine Anfahrsmöglichkeit ist auch heute rechtlich auf Grund seines Charakters als Wirtschaftsweg nicht gegeben.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass der vorhandenen Garage auf dem Flurstück 57, die über diesen Weg erschlossen ist, die Zufahrtsmöglichkeit genommen wird. <u>Stellungnahme vom 22.07.2004 und 13.09.2004:</u> Es wird angeregt, auch die rückwärtigen Grundstücke „Am Römerberg“ Nr. 29 bis ca. 43 in das Bebauungskonzept mit einzubeziehen, da es sich dabei um sehr tiefe Grundstücke handelt und damit eine Integration von Neu und Alt entstehen kann. Der siedlungstypologisch wie ökologisch wertvolle Ortsrand sei auch dadurch entstanden, dass die Eigentümer ihre übertiefen Grundstücke nicht mehr bewirtschaften könnten. Eine Bebauung in diesen Bereichen außerhalb der Tagebaukante wird für sinnvoll erachtet. Unter Ausnutzung der dargestellten privaten Grünflächen würde ein Abrücken der Bebauung von Tagebaukante und Gasleitung den damit wegfallenden Freiraum kompensieren. Es wird bezweifelt, dass die möglichen Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebs ausreichend berücksichtigt wurden.	Die Zufahrt zu dieser vorhandenen Garage ist ein Einzelfall und wird im Rahmen des Bestandsschutzes gesichert. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Bei dem angesprochenen Bereich handelt es sich um einen Siedlungsrand mit besonderer ökologischer und siedlungsstruktureller Qualität. Er wird durch die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ von einer Bebauung freigehalten. Diese privaten Grünflächen sind Bestandteil der vernetzten Grünstruktur innerhalb des Bebauungsplanes. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung einer Eingrünung in besonderem Maße entsprochen. Gleichzeitig wird durch den Erhalt der vorhandenen Situation der Eingriff reduziert und der notwendige Ausgleichsbedarf minimiert. Darüber hinaus könnte die notwendige Erschließung der rückwärtigen Grundstücke nur einseitig genutzt werden, da nördlich davon aufgrund der Abbaukante und der Ferngasleitung eine Bebauung nicht zu realisieren ist. Eine solche einseitige Erschließung ist städtebaulich aufgrund der Führung einer Straße am Rande der Grünfläche unbefriedigend und wirtschaftlich für die Gesamtmaßnahme nicht sinnvoll. Die Inanspruchnahme städtebaulich und ökologisch wertvoller Gartenbereiche ist nicht vertretbar, wenn anderweitig ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Die Nähe der Grundstücke zum Tagebaurand und zur Trasse der Gasleitung wird dabei in Kauf genommen. Die Lärm- und Geruchsauswirkungen der landwirtschaftlichen Hofstelle wurden gutachterlich untersucht. Lärmkonflikte sind danach nicht zu erwarten. In Abstimmung mit dem Landwirt wird der Betriebsumfang dahingehend eingeschränkt, dass keine Konflikte durch Geruchsimmissionen entstehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme ist berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Eine Offenlegung des Löligrabens wird kritisch beurteilt, da ein möglicherweise kaum wasserführendes offenes Gewässer genauso wie der Zeppbach nur zu Kosten zu Lasten der Erschließung und einer dauernden Unterhaltung zu Lasten der Allgemeinheit führen würde. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Ausnutzung von 50 % nicht befriedigend erscheint. 29.842 qm Bauland stehen 22.874 qm öffentlichen/privaten Grünflächen gegenüber. Die Erschließungsfläche hat gemessen an der Baulfläche einen verhältnismäßig hohen Anteil. Die Qualität der gesicherten privaten Gartenbereiche wird bezweifelt und kritisiert, dass sie bei den Ausgleichsmaßnahmen nicht berücksichtigt wurden. Es wird gebeten, hinsichtlich der vorhandenen Erschließung der rückwärtigen Grundstücke der Straße „Am Römerberg“ über einen Wirtschaftsweg Aussagen zur zukünftig geplanten Lösung zu treffen.	Eine Offenlegung des Löligrabens ist nach Konkretisierung der Planung nicht mehr vorgesehen. Im Entwurf zum Bebauungsplan beträgt das Flächenverhältnis von Nettobauland, Erschließung und Kompensation / öffentliche Grünfläche 54%, 13% und 32%. Für den Kernbereich des Bebauungsplans handelt es sich dabei sowohl städtebaulich als auch ökonomisch - unter Berücksichtigung der vorhandenen Restriktionen - um eine sinnvolle Flächenaufteilung. Für die angesprochenen rückwärtigen Gartenbereiche Am Römerberg bewirkt der Bebauungsplan keine Veränderung. Es wird lediglich auf die Entwicklung der Flächen zu Bauland (mit der damit verbundenen Wertsteigerung) verzichtet. Zur Bewertung des vorhandenen Ortsrandes wird auf Kapitel 2.1 des Umweltberichtes verwiesen. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf diesen bereits strukturreichen privaten Gartenflächen mit dem Ziel einer Aufwertung ist kaum möglich. Außerdem ist ein Ausgleich auf diesen privaten Flächen rechtlich nicht umsetzbar. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ wird den Anliegern ein Gehrecht eingeräumt. Eine Anfahrsmöglichkeit ist auch heute rechtlich auf Grund des Charakters als Wirtschaftsweg nicht gegeben.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme ist berücksichtigt.
4	Kati und Johannes Hohenschuhe Am Römerberg 21 52249 Eschweiler 22.07.2004	Es wird angeregt, die südliche Bebauungsplangrenze ca. 20 m in Richtung auf die südliche Wohnbebauung (Grundstücke Gemarkung Eschweiler Flur 113, Nr. 39 und 40) auszudehnen, damit dort zusätzliches Bauland entstehen kann und somit die Möglichkeit gegeben wird, dort zu bauen.	Das Flurstück 40 ist nicht und das Flurstück 39 nur zu einem geringen Umfang in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden, da eine Inanspruchnahme der privaten Gärten nördlich der Straße „Am Römerberg“ nur in einem Teilbereich städtebaulich sinnvoll und wirtschaftlich zu erschließen ist.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Öffentlichkeit / Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Gabriele Breuer-Sfermas Am Römerberg 19 52249 Eschweiler 22.07.2004			
5	Gabriele Breuer-Sfermas Am Römerberg 19 52249 Eschweiler 22.07.2004	Es wird angeregt, eine Ausdehnung des Geltungsbereiches im Bereich der Straße „Am Römerberg“ 19 zu überlegen.	Das Flurstück 40 ist nicht und das Flurstück 39 nur zu einem geringen Umfang in den Geltungsbereich des Bebauungs- plans einbezogen worden, da eine Inanspruchnahme der pri- vaten Gärten nördlich der Straße „Am Römerberg“ nur in ei- nem Teilbereich städtebaulich sinnvoll und wirtschaftlich zu erschließen ist.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW 11.05.2006 04.08.2004	Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 04.08.2004 verwiesen: Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV, Eigentümer Eschweiler Bergwerksverein AG in Eschweiler-Pumpe, vertreten durch die Eschweiler Bergwerks-Verein AG in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid, Roermonder Straße 63, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“, Eigentümerin RWE Power AG in 50935 Köln, Stüttgenweg 2 sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Christine“, Eigentümerin Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Aachener Straße 952-958, 50933 Köln. Im nördlichen Bereich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft West“ statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch Setzungen auftreten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau liegt. Es wird empfohlen, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der RWE Power Aktiengesellschaft einzuholen.	Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen. S. hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 8, RWE Power. Eine entsprechende Stellungnahme liegt vor. S. hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 8, RWE Power.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt. Die Stellungnahme ist berücksichtigt. Die Stellungnahme ist berücksichtigt.
2	Kreis Aachen A 70 - Umweltamt	Wasserwirtschaft: Gegen das vorgelegte Entwässerungskonzept	Der zum Bebauungsplan vorliegende Entwässerungsplan ist in Ordnung.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	07.11.2006 16.10.2006 30.05.2006	bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen ist eine Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG beim Kreis Aachen einzuholen. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Landschafts- und Naturschutz: Es bestehen keine Bedenken, wenn die Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zeitnah mit Inanspruchnahme des Baugebietes erfüllt werden. Die Anerkennung des geringen Ausgleichsüberschusses kann erst nach einem Beleg im Rahmen des Monitorings erfolgen, wenn feststeht, dass alle landschaftsrelevanten Festsetzungen umgesetzt worden sind. Bodenschutz/Grundwasser: Bei den Rammkernsondierungen, die bis in 5 m Tiefe niedergebracht wurden, wurde kein Grundwasser gefunden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass mit steigenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der verfüllten und rekultivierten Tagebauflächen. Die Bodenverhältnisse sind bei den Standsicherheitsbetrachtungen zu berücksichtigen.	rungs-Vorentwurf sieht in Übereinstimmung mit § 51 a LWG ein modifiziertes Mischsystem vor. Häusliche und Straßenschmutzwässer werden dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt und das Niederschlagswasser der Dachflächen wird zentral versickert. Eine Inanspruchnahme des Löllgrabens ist nicht vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebiets und der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung werden die erforderlichen Genehmigungen beantragt. Der Ausgleich erfolgt zum größten Teil auf öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aufgrund einer Änderung nach der Offenlage wird ein geringer Teil auf einer städtischen Fläche außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Ein Ausgleichsüberschuss ist auf Grund dessen nicht mehr vorhanden. Es ist beabsichtigt, gleichzeitig mit der Erschließung des Baugebiets die öffentlichen Grünflächen anzulegen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde im Bebauungsplan aufgenommen.	zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist berücksichtigt. Die Stellungnahme ist berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Aachen 25.10.2006 08.09.2004	Die Planstraße A liegt auf einem vorhandenen Wirtschaftsweg, der auch zukünftig für den landwirtschaftlichen Verkehr in beiden Fahrtrichtungen ungehindert zur Verfügung stehen muss. Die Zufahrt zur Hofstelle muss auch künftig für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleiben. Es muss berücksichtigt werden, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb (Römerberg 7) befindet, der eine Sauenhaltung mittlerer Bestandsgröße mit Direktvermarktung betreibt. Daher ist bei der Planung zu gewährleisten, dass die Existenz dieses Betriebes bei einer Umsetzung nicht gefährdet wird. Es sind ausreichende Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb für ein konfliktfreies Nebeneinander zu berücksichtigen. Soweit im Plangebiet liegende Wirtschaftswege beansprucht werden, müssen diese ggf. soweit ersetzt werden, dass die Zugänglichkeit rückwärtiger Feldflure erhalten bleibt. Es wird vorausgesetzt, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet realisiert werden.	Die Planstraße A übernimmt die Haupterschließungsfunktion im Plangebiet. Mit einem Querschnitt von 7,50 m bietet sie auch für den landwirtschaftlichen Verkehr eine ausreichende Breite. Die Zufahrt zur Hofstelle ist über die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche möglich. Die Lärm- und Geruchsauswirkungen wurden gutachterlich untersucht. Lärmkonflikte sind danach nicht zu erwarten. In Abstimmung mit dem Landwirt wird der Betriebsumfang dahingehend eingeschränkt, dass keine Konflikte durch Geruchsimmissionen entstehen. Dies wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung rechtlich gesichert. Die für die Zuwegung der Feldflure notwendigen Wirtschaftswege sind als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der durch die Planung verursachte Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Ein geringfügiger Teil des Ausgleichs erfolgt durch die Zuordnung von Maßnahmen auf einer von der Stadt Eschweiler bereitgestellten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 254 -Begauer Mühlenweg-, Teilfläche im Bereich A.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme ist berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	Deutsche Telekom AG, T-Com, Bochum 16.07.2004	Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an diesen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.	Die geäußerten Belange können nicht im Bauleitplanverfahren, sondern im Rahmen der späteren Erschließungsplanung und Bauausführung berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn 09.10.2006	Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen und darum gebeten sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.	Da diese Belange bereits aus dem Planverfahren zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans -Römerberg- bekannt waren, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan 266 -Römerberg- aufgenommen.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.
6	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Aachen 22.09.2006 05.08.2004	Es bestehen keine Bedenken. Auf das Schreiben vom 05.08.2004 wird verwiesen. <u>Schreiben vom 05.08.2004:</u> Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen im Zuge der L 238 nicht zu Lasten des Landesbetriebes errichtet werden können.	Lärmschutzeinrichtungen sind im Zuge der Planung gutachterlich nachgewiesen nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Staatliches Umweltamt Aachen 07.11.2006 ohne Datum, Eingang	Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen wurde der Sachverhalt nochmals mit folgendem Ergebnis überprüft:		

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	23.10.2006	<u>Beseitigung von Niederschlagswasser</u> Gegen das vorgeschlagene Entwässerungskonzept bestehen keine Bedenken, sofern die aufgeführten Mindestabstände zwischen Versickerungsbauwerk und Gasleitung eingehalten werden. <u>Immissionsschutz</u> Gegen das Bauleitplanverfahren bestehen erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Darstellungen der zu erwartenden Lärmemissionen aus dem Betrieb der Raiffeisenzentrale. Außerdem bestehen Differenzen zwischen den Darstellungen der Begründung (Planungsbindungen - Lärmimmission Raiffeisenzentrale) und des Umweltberichtes (Zusammenfassung). Die Aussage, dass es lediglich in der Erntezeit im Nachtzeitraum zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um maximal 8 dB(A) kommen kann, ist zu korrigieren. Die im Rahmen des Gutachtens betrachteten Lärmemissionen der Anlage entsprechen nicht den zu erwartenden Lärmemissionen zur Erntezeit. Die betrachtete Lärmimmission durch die Silokühlung wird betriebsbedingt über einen viel längeren Zeitraum als der Erntezeit vorliegen, da in der Regel eine Kühlung des Lagergutes solange erforderlich ist, wie dieses zu Gärung neigen kann. Die Lärmimmissionen zur Erntezeit werden hingegen höher sein, da zusätzliche Immissionen durch den Betrieb der Schüttgossen, der Förder- und Abluftreinigungsanlagen sowie des Fahrzeugverkehrs auf dem Betriebsgelände hinzukommen. Vor diesem Hintergrund, jedoch auch generell, ist der Hinweis, dass die Lärmemissionen der Getreideschüttstelle durch den Verkehrs-	Im Bebauungsplan sind die Grundlagen für die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes festgesetzt. In der Ausführungsplanung sind die erforderlichen Abstände zwischen Anlagen und Leitungen zu berücksichtigen Derzeit sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Umfeld der Raiffeisenzentrale mindestens die Immissionsrichtwerte für MI/MD an der Bebauung an der Straße „Am Römerberg“ einzuhalten. Bei Einhalten dieser Werte werden aufgrund des Abstandes von mindestens 160 m zwischen den geplanten Wohngebieten und der Lärmquelle Siloanlage - selbst bei einer Berechnung mit freier Schallausbreitung - die Werte für ein WA im Plangebiet deutlich unterschritten. Aus dieser Betrachtung heraus ist ein sich verschärfender Immissionskonflikt und daraus ggf. resultierende Einschränkungen der betrieblichen Nutzung RWZ auszuschließen. Auf Grund dessen sprechen Immissionsschutzgründe nicht gegen die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete im Plangebiet. Im Kapitel 2.2 der Begründung sind alle Bindungen, die bei der Planung zu berücksichtigen waren, dargestellt. Die bei den verschiedenen immissionsschutzrechtlichen Themen anzuwendenden Regelwerke sind hierbei ebenfalls genannt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		lärm überlagert werden, Immissionsschutzrechtlich nicht haltbar. Aus den vorgenannten Gründen sind erhebliche Lärmbeeinträchtigungen im geplanten Wohngebiet durch die Raiffeisenzentrale zu befürchten.		
8	EWV Energie- u. Wasser-Versorgung GmbH, Stolberg 19.07.2004	Es wird um die Ausweisung einer Stationsfläche 5,0 m x 4,0 m zur Sicherstellung der Stromversorgung in dem im Planungsausschnitt gekennzeichneten Bereich gebeten.	Im Bebauungsplan ist, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.
9	RWE Power, Köln 18.10.2006	Die zur Offenlage vorliegende Planung wurde auf die Belange der RWE Power hin geprüft. Die abgestimmte Kennzeichnung und Abgrenzung der Bauflächen wurde im Bebauungsplan aufgenommen, hierzu bestehen keine Bedenken. Die Freihaltung der ehemaligen Abbaugrenze bezieht sich auf alle Bauwerke, also auch auf Nebenanlagen, wie z.B. Garagen. Es wird darum gebeten, in den Festsetzungen des Bebauungsplans im westlichen Teil der Planstraße D beim Leitungsrecht L 2 aus den festgesetzten Nebenanlagen die Garagen herauszunehmen.	Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert und in den betroffenen Flächen werden nur Stellplätze und Carports zugelassen. Von dieser Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
10	RWE Transportnetz Strom Dortmund 26.09.2006	Der Bauleitplan wird von einer in einem 2 x 32 m breiten Schutzstreifen verlaufenden Freileitung tangiert. Die in der Stellungnahme vom 14.07.2004 genannten Auflagen wurden übernommen. Es wird darum gebeten, die RWE am weiteren Verfahren zu beteiligen und alle geplanten Maßnahmen im Schutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft abzustimmen.	Bei der Realisierung des Bebauungsplans werden die geplanten Maßnahmen im Schutzstreifen und seiner unmittelbaren Nachbarschaft abgestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 266

- Römerberg -

STADT ESCHWEILER
Bebauungsplan 266
- Römerberg -

M. 1:2500

5 m 10 m

10 m

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- s. textl. Festsetzungen -

WA x		Baugebiet	NR.
2 Wo	II	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse
0,4	ED	GRZ Grundflächenzahl	Bauweise

- Beispiel -

2. Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

I, II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

α

abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen



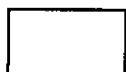
Baugrenze



Hauptfährtrichtung

4. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Strassenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



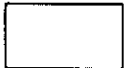
Fußgängerbereich



Parken

5. Versorgungsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Versorgungsfläche

Zweckbestimmung:



Elektrizität

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

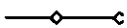
nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Zentrale Regenwasserversickerungsrigole
(unterirdisch)

7. Hauptversorgungsleitung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



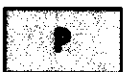
Gasleitung, unterirdisch

8. Grünflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche

Zweckbestimmung:



Spielplatz



Park

9. Flächen für Landwirtschaft und Wald

nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

10. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

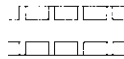
nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11. Geh- und Leitungsrechte

nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB



Geh- bzw. Leitungsrechte



Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche



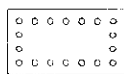
Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Eschweiler zu belastende Flächen



Mit Gehrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

.....

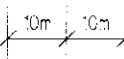
Hecke

13. Kennzeichnung

nach § 9 Abs.5 BauGB

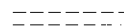


Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind

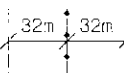


Bereich der ehemaligen Abbaukante

14. Hinweise



Fußweg



Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen



Löllgraben - verrohrt

15. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Carports u. Garagen

S C

Flächen für Stellplätze Carports



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 266 -Römerberg-

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die **Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens** der Neubauten und die **Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen** dürfen nicht mehr als 0,50 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.

	Traufhöhe	Firsthöhe (Satteldach)	Firsthöhe (Pulldach)
I-geschossige Gebäude	max. 4,50 m	max. 9,50 m	max. 8,50 m
II-geschossige Gebäude	min. 5,50 m max. 6,50 m	max. 11,00 m	max. 10,50 m

Als **Traufe** gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Pulldächern ist die niedrigere Traufe entlang der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die **Grundflächenzahl** darf durch die Grundflächen der in § 19 (4), Satz 1 bezeichneten Anlagen „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

3. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4. BAUWEISE (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Wohngebieten WA 5–WA 7 wird die **abweichende Bauweise „a“** festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit drei aneinandergebauten Gebäuden und einer Länge von höchstens 24,00 m. Sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch eingeschossige untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist einmalig in einer Tiefe von 3,00 m und in einer Breite von maximal 60% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers zulässig, sofern die Grenzabstände nach BauO NW nicht unterschritten werden.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen der privaten Grundstücke nördlich der Planstraße A wird das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Sträuchern als Schnitthecke ((Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn) verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, 4-5 Pflanzen/lfm., zweireihig versetzt, festgesetzt. Der Pflanzstreifen muss eine Mindestbreite von 1,50 m haben.

Um die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 266 -Römerberg- ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, sind folgende Anpflanzungen durchzuführen:

Bereich E (Kinderspielplatz)

- Anpflanzen von mindestens fünf Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzte, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang (Wildobst, Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

Bereich F (Anger)

- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens sieben Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzte, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen
- (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Wildrose)
- Forstware, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
- je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche, Hainbuche, Wildobst) 2 x verpflanzte, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.

Bereich G

- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens vier Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Um die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 266 -Römerberg- ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Bereich A

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen
- (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Wildrose)
- Forstware, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
- je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche, Hainbuche, Wildobst) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung

Bereich B

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen
- (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Wildrose)
- Forstware, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
- je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche, Hainbuche, Wildobst) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens zwanzig Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Wildobst, Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

Bereich C

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen
- (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Wildrose)
- Forstware, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
- je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche, Hainbuche, Wildobst) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung

Festsetzung entfällt, der Bereich D wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Bereich D

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Wildrose)
- Forstware, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
- je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche, Hainbuche, Wildobst) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens zehn Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Wildobst, Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

8. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-ZUORDNUNG

Festsetzung wird geändert, der Bereich D wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen werden die Maßnahmen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen, **Bereiche C, D, E, F und G** zugeordnet.

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen werden die Maßnahmen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen, **Bereich C, E, F und G** und die Maßnahmen auf einer von der Stadt Eschweiler bereitgestellten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 254 -Begauer Mühlenweg- , Teilfläche im Bereich A, zugeordnet.

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete werden die Maßnahmen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen, **Bereiche A und B** zugeordnet.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 86 BauO NRW)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder gegeneinander versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
- Dachgauben sind nur auf Satteldächern mit mindestens 38° Dachneigung und hier nur als Schleppgaube mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der dazugehörigen Traufe zulässig. Dabei sind Einzelaufbauten bis zu einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig. Der Mindestabstand zum Ortsgang und untereinander beträgt 1,25 m.
- Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen und Dacheindeckung sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.
- Als Einfriedungen zu den festgesetzten Verkehrsflächen sind ausschließlich Laubhecken oder offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von 1,00 m grenzständig zulässig. Dabei sind die offenen Einfriedungen mit Laubhecken zu hinterpflanzen.

- Wird entlang der, den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksgrenzen ein Zaun gesetzt, so ist die Hecke mindestens in der Höhe des Zaunes zu halten.
- Die Vorgartenbereiche der Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten.

II. KENNZEICHNUNG

Der gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 gekennzeichnete Teil des Bebauungsplanes liegt im Bereich des ehemaligen Abbaugebietes von Braunkohle im Tagebau „Zukunft West“. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. 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.

Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagesbaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5,00 m Kippenboden aufweisen.

In einem Streifen von 10,00 m beidseitig der im Bebauungsplan eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

III. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW meldepflichtig. Nach heutigem Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt.

2. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf vorhandene Altlasten.

3. Oberirdische Versorgungsleitung

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung. Der vorgeschriebene und eingehaltene Schutzstreifen wird von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Anpflanzungen, die eine Erdwuchshöhe von maximal 5,00 m überschreiten würden, freigehalten.

4. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“ über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Christine“

5. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau. Es ist mit steigenden Grundwasserständen zu rechnen.

Stadt Eschweiler

Begründung
zum Bebauungsplan 266

- Römerberg -

gemäß § 9 (8) BauGB

Satzungsbeschluss
Dezember 2006

INHALT DER BEGRÜNDUNG**Teil A: Städtebauliche Aspekte**

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE	2
1.1	Geltungsbereich	2
1.2	Städtebauliche Situation	2
1.3	Anlass und Ziel	2
1.4	Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordnete Planung Gebietsentwicklungsplan	3
2.	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	3
2.1	Städtebauliches Konzept	3
2.2	Planungsbindungen	4
2.3	Flächenbilanz	6
2.4	Ergebnisse der Entwässerungsplanung	6
2.4.1	Ausgangssituation	6
2.4.2	Vorgesehene Entwässerung	6
3.	STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Stellplätze, Carports und Garagen	9
3.5	Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
3.6	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	9
3.6.1	Fläche für Umspannstation	9
3.6.2	Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
3.7	Geh- und Leitungsrechte	9
3.8	Öffentliche Grünflächen	10
3.9	Private Grünflächen	10
3.10	Flächen für Landwirtschaft	10
3.11	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
3.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung	10
3.13	Eingriff-Ausgleich-Zuordnung	10
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW	11
5.	KENNZEICHNUNG	11
6.	HINWEISE	12
7.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	12

Teil B: Umweltbericht

Teil A: Städtebauliche Aspekte

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst den nördlichen Ortsrand von Röhe von der Wardener Straße im Westen bis zu dem Waldstreifen entlang des Wirtschaftsweges Richtung Hehlrath im Osten. Die Nord-Süd-Ausdehnung reicht von der bestehenden Bebauung an der Goerdtsstraße und dem Hinterbereich der nördlichen Grundstücke „Am Römerberg“ bis zur Freihaltezone der Hochspannungsfreileitung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 6,1 ha.

1.2 Städtebauliche Situation

Der Ortsteil Eschweiler-Röhe liegt im Westen des Eschweiler Stadtgebietes. Die Ortslage ist durch die BAB 4 in zwei Siedlungsbereiche zerschnitten. Das ehemalige Straßendorf ist bis heute von einer gewachsenen dörflichen Struktur geprägt.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Röhe und ist über die Goerdtsstraße erschlossen. Das Ortszentrum sowie die Innenstadt Eschweiler sind über das örtliche Verkehrsnetz vom Plangebiet aus gut zu erreichen. Durch die nahe gelegenen Autobahnanschlussstellen „Eschweiler“ und „Alsdorf“ ist das Gebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das Plangebiet umfasst den gesamten nördlichen Siedlungsrand von Röhe. Der südliche Teil des Gebietes ist derzeit als private Gartengrundstücke genutzt. In diesem Bereich hat sich ein gewachsener und siedlungstypologisch wie ökologisch wertvoller Ortsrand entwickelt. Die daran angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Weide bzw. Acker genutzt. Nördlich des landwirtschaftlichen Anwesens „Am Römerberg 7“ schließt sich eine Obstwiese an. Das Plangebiet steigt leicht von süd-östlicher nach nordwestlicher Richtung an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 12,0 m. Innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche beträgt der Höhenunterschied ca. 6,0 m.

Südlich des Plangebiets schließt sich eine ortstypische Bebauung entlang der Straßen „Am Römerberg“ und Goerdtsstraße an. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Am Römerberg 7 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von der Hofstelle aus wird Ackerbau betrieben und in untergeordneter Weise Tierhaltung. Im Nordosten grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet, die als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist. Südlich daran angrenzend wird die Grenze durch ein Regenrückhaltebecken gebildet. Östlich dieser Flächen schließt sich die ehemalige Hausmülldeponie Röhe an.

Nördlich und westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.3 Anlass und Ziel

Am nördlichen Rand des Ortsteils Röhe soll ein Wohngebiet entwickelt werden.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die bestehenden Baulandreserven im Ortsteil untersucht und im Hinblick auf ihre Standorteignung bewertet. Eine Bauflächenentwicklung am nördlichen Ortsrand wurde dabei positiv bewertet. Das Stadtentwicklungskonzept Eschweiler hat diese Ausweisung bestätigt. Es sieht als Hauptentwicklungsziele für Röhe vor, die dörflichen Wohnqualitäten qualitativ zu sichern und durch eine Ausweisung neuer Bauflächen diese zu stärken.

Die leicht rückgängige Einwohnerzahl im Ortsteil Eschweiler-Röhe macht es zur Sicherung einer stabilen Ortsentwicklung notwendig, neue Wohnbauflächen bereit zu stellen. Im Jahre 1968 waren 2.460 Einwohner im Ortsteil ansässig. Diese Zahl verringerte sich auf 2.361 Einwohner im Jahre 1998. Neue Bauflächen sind bis auf vereinzelte Bauflächen im Bestand nicht vorhanden.

Ziel des Bebauungsplans ist demzufolge die Bereitstellung von Wohnbauflächen, insbesondere zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Die Ausweisung dient damit der Eigenentwicklung des Ortsteils, um eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Grundschule in ihrem Bestand zu sichern.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordnete Planung

Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Inhalt der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung des derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereiches als Wohnbaufläche und die Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche im Bereich der Goerdtsstraße zugunsten einer Wohnbauflächendarstellung.

Die 76. Änderung des Flächennutzungsplans – Römerberg – wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung am 07.01.2006 rechtskräftig.

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

2.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der exponierten Lage am Ortsrand mit der direkten Verbindung zum Landschaftsraum Richtung Hehlrath und Kinzweiler wird ein stark durchgrüntes Wohngebiet konzipiert.

Der städtebauliche Entwurf nimmt den vorhandenen Wirtschaftsweg als Haupterschließung auf. Der Straßenraum ist 7,5 m breit und soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden. Ergänzt wird dieses Erschließungssystem durch nach Süden und Norden verlaufende Wohnwege. Die verkehrsberuhigten Straßenräume bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner. Das gewählte Erschließungssystem erlaubt es, den Siedlungsbereich – entsprechend der jeweiligen Nachfrage – in Schritten zu realisieren.

Überwiegend sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. In einem untergeordneten Maße können auch einzelne Reihenhäuser/Hausgruppen errichtet werden. Südlich der Haupterschließung (Planstraße A) und zwischen Planstraße B und Planstraße C ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. In den übrigen Bereichen ist die Bebauung eingeschossig. Soweit möglich werden die privaten Freiflächen nach Süden bzw. Westen ausgerichtet. Am nördlichen Siedlungsrand wird mit dem gewählten Erschließungssystem der Wohnungsbau in Ost-West-Richtung orientiert. Dadurch können gut belichtete Grundrisse realisiert werden, nordausgerichtete Freibereiche werden vermieden und die visuelle Wahrnehmung der Hochspannungsfreileitung wird mit der Abwendung der Gärten von der Trasse gemindert.

Um ein qualitätsvolles Wohngebiet am landschaftsbildprägenden Siedlungsrand zu gewährleisten, werden neben der Festlegung der Gebäudehöhen, die Firstrichtung, die Dachneigung, die Ausgestaltung von Dachgauben und die Farben der Dacheindeckung im Bebauungsplan festgesetzt. Mit diesen grundsätzlichen gestalterischen Vorgaben besteht ein Rahmen für ein gestalterisch durchgängiges Siedlungskonzept ohne die private Baufreiheit einzuschränken.

Das Freiraumkonzept sieht eine großzügige Ortsrandausbildung und Vernetzung in den Landschaftsraum vor. Demzufolge ist an dem neu zu bildenden Ortsrand von der Wardener im Westen bis zu den bestehenden Waldflächen im Osten eine durchgängige Eingrünung vorgesehen. Die siedlungsrandbegleitenden Grünflächen werden durch den Erhalt der bestehenden Streuobstwiese und eine öffentliche Grünfläche zwischen der ehemaligen Tagebauabbaukante und der Gasleitung ergänzt. In diese Grünfläche wird zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers eine Versickerungsrigole eingebaut (s. Kapitel 2.4). Diese Grünfläche ist fußläufig über eine schmale Grünfläche mit der Ortsrandeingrünung verbunden. In das neu geplante Freiraumkonzept werden die rückwärtigen Gartengrundstücke im Bereich der Straße „Am Römerberg“ integriert. Abgerundet wird das Freiraumkonzept durch einen Kinderspielplatz südlich der Planstraße A.

Öffentliche Stellplätze für die Besucher des neuen Wohngebietes sind im Straßenraum der Planstraße A und B möglich. Des Weiteren sind im Bereich des Kinderspielplatzes fünf Besucherstellplätze eingeplant.



Am Siedlungseingang wird zur Versorgung des neuen Siedlungsgebietes eine Umspannstation vorgesehen. Da das Gebäude den Siedlungseingang von der Goerdtsstraße definiert, ist auf die Gestaltung besondere Sorgfalt zu legen. Vorgesehen ist ein verputztes Gebäude mit Satteldach. Begleitend dazu soll ein markanter Baum in der Straßenachse der Goerdtsstraße die räumliche Lenkung in das neue Wohngebiet unterstützen und gleichzeitig die visuelle Wirkung des Mastes der Hochspannungsfreileitung mindern.

2.2 Planungsbindungen

Aus der landschaftlichen Vorprägung, der ehemaligen Bergbautätigkeit, den nachbarschaftlichen Nutzungen und diversen Leitungstrassen im Bereich des Planungsgebietes resultieren Bindungen und Einschränkungen, die bei der Planung Berücksichtigung finden.

Im Einzelnen sind dies:

- Immissionen durch Straßenlärm

Auf das Plangebiet wirken im wesentlichen die Verkehrslärmemissionen der Wardener Straße, der L 238, der Rampe der BAB sowie die BAB 4 ein.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Maßgeblich für die Beurteilung der Immissionssituation sind die Orientierungswerte der DIN 18 005 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der 16. BImSchV. Zur Konkretisierung der Schutzansprüche werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18 005.

Auf Basis der vorliegenden Belastungen sind Beurteilungspegel von ca. 56 bis 54 dB(A) im Tageszeitraum und ca. 48 bis 46 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten. Maßnahmen zum Schutz der geplanten Nutzung sind somit nicht erforderlich.

Des Weiteren wurde für die, der Erschließung dienende Goerdtsstraße eine Schallimmissionsprognose auf Basis des Bebauungsplan-Vorentwurfs im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt. Für die Berechnung wurde von 80 Wohneinheiten mit max. 160 Haushalten mit maximal 5 Fahrzeugbewegungen je Haushalt ausgegangen. Auf Grundlage dieser hoch angesetzten Belastungszahlen ist davon auszugehen, dass die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm der Erschließung an den Fassaden der straßenseitigen Bebauung im gesamten Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (WA 59 dB(A) Tag / 49 dB(A)) sowie die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 (WA 55 dB(A) Tag / 45 dB(A)) deutlich unterschreitet. An der vorhandenen Nutzung entlang der Goerdtsstraße werden die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (MD 64 dB(A) / 54 dB(A) Nacht) um 8 dB(A) unterschritten, so dass die Werte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Aufgrund des Maßes der berechneten Unterschreitungen in Verbindung mit den ungünstigen Annahmen zur Verkehrsbelastung wird gutachterlich ein Lärmkonflikt durch Straßenlärm nach heutigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

- Lärmimmissionen Raiffeisenzentrale

Durch den gewerblichen Betrieb sind temporäre Lärmbelastungen im Umfeld zu erwarten. Laut Lärmschutzgutachten sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für den Tageszeitraum nicht zu erwarten. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes bis zu einem Abstand von 70 m zum Grundstück der Raiffeisenzentrale laut Lärmschutzgutachten nicht auszuschließen.

Das vorliegende Lärmschutzgutachten hat zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch betrieblich bedingte Immissionen die vorliegende Belastung nach TA Lärm beurteilt. Auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens sowie weiteren gutachterlichen Über-

sichtsmessungen sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für den Tageszeitraum nicht zu erwarten. Lediglich in der Erntezeit kann es im Nachtzeitraum zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um maximal 8 dB(A) kommen. Aufgrund des Abstandes von 160,0 m zur maßgeblichen Lärmquelle Siloanlage (Lüfter und Kühlaggregate) sowie der, den Gewerbelärm überlagernden verkehrsbedingten Verkehrslärmbelastung von ca. 48 dB(A) im Nachtzeitraum sind allerdings keine weiterreichenden Maßnahmen zum Schutz des geplanten Wohngebietes erforderlich.

- Immissionen landwirtschaftlicher Betrieb

Am Römerberg befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der u. a. Tierhaltung betrieben wird. Im Übrigen wird von der Hofstelle aus Ackerbau betrieben, in dessen Zusammenhang der Hof, nach Aussage des Betriebsleiters, ausschließlich zum Unterstellen von Maschinen dient. Aktivitäten im Nachtzeitraum finden nicht statt.

Die derzeitige Tierhaltung ist aus gutachterlicher Sicht sowohl unter Lärm- als auch Geruchs Gesichtspunkten unkritisch und könnte je nach Tiergattung und Haltungsbedingungen erweitert werden. Da derzeit allerdings eine mögliche Größenordnung der Tierhaltung nicht festgelegt ist, könnte z. B. bei Wiederaufnahme der Schweinehaltung ein Konflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der heranrückenden Wohnbebauung entstehen. Da der Eigentümer sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verpflichtet, die Tierhaltung hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung auf das gutachterlich festgestellte Höchstmaß zu begrenzen, ist von keinen unzulässigen Belastungen für die Wohnnutzung im Bebauungsplanverfahren auszugehen.

- Benachbarte ehemalige Mülldeponie

Mögliche von der ehemaligen Deponie ausgehende schädliche Auswirkungen auf die Umgebung und die Umwelt wurden im Rahmen von Bodenluftmessungen untersucht. Gefährdungen für eine Wohnbebauung durch Deponiegasmigration bestehen nicht.

- Unterirdische Gasleitung

Durch das Gebiet verläuft in Ost-West-Richtung die unterirdisch verlegte Ferngasleitung Broichweiden – Weisweiler – Düren.

Innerhalb des im Bebauungsplan berücksichtigten 8,0 m breiten Schutzstreifens sind Gebäude, Mauern und Oberflächenbefestigung in Beton ausgeschlossen. Landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung sind zulässig soweit eine Inspektion ungehindert möglich bleibt.

- Ehemalige Abbaukante des Braunkohletagebaus

Aufgrund des unterschiedlichen Setzungspotentials der Rekultivierungsfläche nördlich der Abbaukante sind besondere Untersuchungen für die Gründung notwendig. Der ehemalige Kippenrand darf nicht überbaut werden. In Abstimmung mit der RWE Power AG ist eine Kennzeichnung der ehemaligen Abbaufäche notwendig. Des Weiteren ist es sinnvoll mit der überbaubaren Fläche auf der Seite des gewachsenen Bodens drei Meter und auf der Seite des verfüllten Bodens sieben Meter von der Abbaukante zurückzubleiben.

- Löllgraben

Der im Plangebiet verrohrt geführte so genannte „Löllgraben“ gehört zum Entwässerungssystem des Dränverbandes Kinzweiler und dient der Entwässerung der nordwestlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nach aktueller Prüfung der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens besitzt der Löllgraben keine Gewässereigenschaft. Er wird im Zuge der Planung nicht für die Entwässerung oder sonstige Nutzungen in Anspruch genommen. Die Leitung bleibt in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten.

- 110 kV-/380 kV-Überlandleitung

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung Verlautenheide – Zukunft. Der südliche Teil des Schutzstreifens von 32,0 m liegt im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs. Festgesetzt werden die betroffenen Bereiche als private bzw. öffentliche Grünflächen. Insbesondere die weithin sichtbaren Masten beeinträchtigen das Landschaftsbild in unmittelbarer Nähe der geplanten Wohnsiedlung. Diese Beeinträchtigung für die benachbarte neue Wohnbebauung wird durch die Orientierung der Bebauung in Ost-West-Richtung sowie durch die nördliche Ortsrandeingrünung gemindert.

- Bereiche mit einer hohen ökologischen Wertigkeit (vgl. dazu auch Aussagen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)

Auf Grundlage einer Ersteinschätzung der ökologischen Situation wurden einzelne, besonders wertvolle Teilbereiche am derzeitigen Siedlungsrand definiert. Eine bauliche Inanspruchnahme

dieser Flächen würde einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten und eine gewachsene Ortsrandvegetation zerstören. Deshalb sind diese Bereiche im städtebaulichen Entwurf von einer Bebauung ausgenommen.

2.3 Flächenbilanz

	ca. m ²	%
Nettobaufläche	27.792	45,3
Erschließungsfläche	6.738	10,9
Landwirtschaft	629	1,0
Öffentliche Freiflächen/ Ortsrandbegrünung incl. Trafo	16.157	26,3
Private Freiflächen / Hausgärten	10.110	16,5
Fläche Gesamt	61.425	100,0

Wohneinheiten	Anzahl	%
Wohneinheiten GESAMT	ca. 70	100

2.4 Ergebnisse der Entwässerungsplanung

2.4.1 Ausgangssituation

Gemäß den Vorgaben des § 51a LWG wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung der Entwässerung die ortsnahe Versickerung und die Einleitung in einen ortsnahen Vorfluter geprüft.

Bezüglich der ortsnahen Einleitung wurden mögliche Wege zur Zuführung in den Zeppbach untersucht, jedoch aufgrund der unklaren hydraulischen Situation und der Verquickung mit einem vorhandenen Regenrückhalt parallel zur L 238, dem Neubau der Autobahn und der weiteren Verrohrung im Zulauf zur Inde verworfen.

Da ein großer Teil des Plangebietes in dem Bereich der ehemaligen Tagebauanschlüttung liegt, wurde des Weiteren untersucht, inwieweit eine Versickerung im Plangebiet möglich ist. Nach Prüfung der einschlägigen Vorschriften und Rücksprache mit den Genehmigungsbehörden gibt es keinen Grund, demzufolge eine Versickerung hier grundsätzlich untersagt wäre. Das vorliegende hydrogeologische Gutachten erbringt den Nachweis, dass unbelastete Wässer kapazitätsmäßig im Untergrund zu versickern sind. Aufgrund der hohen Schwankungsbreite der festgestellten Durchlässigkeiten des Bodens im Bereich der Aufschüttung wird gutachterlich von einer dezentralen Versickerung abgeraten und eine zentrale Versickerung empfohlen.

2.4.2 Vorgesehene Entwässerung

In Übereinstimmung mit § 51a LWG sieht der vorliegende Entwässerungs-Vorentwurf ein modifiziertes Mischsystem vor. Häusliche und Straßenschmutzwässer werden dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt und das Niederschlagswasser der Dachflächen wird zentral versickert.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird zusammen mit dem Schmutzwasser der Häuser gesammelt und im Bereich der Straße "Am Römerberg" an zwei Stellen in das vorhandene Netz eingeleitet. Hierbei wurden insbesondere notwendige Kreuzungen mit der Ferngasleitung Broichweiden – Weisweiler – Düren berücksichtigt. Notwendige zu sichernde Leitungsrechte wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem betroffenen Eigentümer vereinbart.

Ein zu vernachlässigender Anteil der neuen Planstraße A wird aufgrund der Topografie und, um eine weitere Kreuzung mit der Ferngasleitung zu vermeiden, unmittelbar in der Goerdtsstraße an den vorhandenen Kanal angeschlossen.

Im Bereich der vorhandenen Straße "Am Römerberg" empfiehlt es sich, die vorhandene Leitung auf einer Länge von 65,0 m aufzunehmen, um eine bezüglich des Gefälles leistungsfähige und wartungsarme Anbindung zu gewährleisten.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird einer zentralen Versickerungsrigole zugeleitet. Sie wird südlich der Wohngebiete WA 8 und WA 9 im Bereich der Öffentlichen Grünfläche unterirdisch errichtet. Bei der Dimensionierung der Rigole wird darauf geachtet, dass ein Mindestabstand zur Ferngasleitung von 8,0 m nicht unterschritten wird. Die genauen Abmessungen der Rigole sind, zusammen mit der Tiefenentwicklung der direkten Zuleitung, in der Entwurfsplanung der Entwässerung zu klären.

3 STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Orientiert an der städtebaulichen Struktur des südlich anschließenden Siedlungsbereichs von Röhe wird das neue Gebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ziel der Planung ist es, dass das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen dient.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme an diesem Standort nicht verträglich. Ihre Zulässigkeit ist daher ausgeschlossen.

Tankstellen sind unzulässig, da davon auszugehen ist, dass von solchen Nutzungen Störungen (Lärm, Geruch) ausgehen, die nach der Eigenart der Wohngebiete unzumutbar sind. Darüber hinaus ist die Lage des Plangebiets „in der zweiten Reihe“ nicht für eine derartige verkehrsbezogene Nutzung geeignet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Die festgesetzten Werte der GRZ halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Damit wird eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte an dieser Stelle in Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1 genannten Anlagen „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung nicht zulässig. Um die Nutzung von Regenwasser zu fördern, werden Anlagen, die diesem Zwecke dienen, allerdings nicht auf die GRZ angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie WA 8 bis WA 11 wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins festgesetzt. Damit wird der Lage am Siedlungsrand städtebaulich entsprochen. Die zum Siedlungsrand sowie zur bestehenden Bebauung und Freiraumnutzung festgesetzten Höhen tragen ganz wesentlich zu einem hochwertigen Ortsbild am neu zu gestaltenden Siedlungsrand bei.

Südlich der Erschließungsstraße A sind in den Wohngebieten WA 5 bis WA 7 zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Diese Grundstücke weisen aufgrund ihrer Südexposition der Freibereiche eine besondere Lagegunst auf. Zur sinnvollen Mischung der Wohnungstypen ist es städtebaulich sinnvoll, in diesem Bereich eine höhere Verdichtung zuzulassen. Um eine städtebaulich einheitliche Raumkante entlang der Planstraße A auszubilden und stark differierende Gebäudehöhen zu vermeiden, ist die Geschossigkeit zwingend festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zu der Festsetzung der zulässigen Höchstzahl der Vollgeschosse werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen und Störungen für die benachbarte vorhandene Wohnbebauung zu vermeiden.

Diesbezüglich werden die maximale und minimale Höhe der Erdgeschossfußböden, die maximalen und minimalen Höhenlagen von Garagen und Carports sowie die Höhe von Traufe und First festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt jeweils die Höhe der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Mit der Begrenzung der Höhenlage der Oberkante des zugeordneten Erdgeschossfußbodens wird sichergestellt, dass ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild im neuen Siedlungsbereich entsteht und sich die Gebäude - innerhalb eines Spektrums - an der Höhenlage der Straße orientieren. Demselben Ziel dient die Festsetzung zur Höhenlage von Garagen und Carports.

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird in den Baugebieten jeweils eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Bei zweigeschossigen Gebäuden wird darüber hinaus zur Vermeidung erheblicher Höhenunterschiede bei der Traufe zusätzlich ein minimales Maß festgesetzt. Zusätzlich wird für Gebäude mit Pultdächern festgesetzt, dass an der öffentlichen Verkehrsfläche die niedrigere Traufe zu errichten ist. Damit wird die städtebaulich angestrebte Höhenstaffelung sichergestellt und gleichzeitig vermieden, dass innerhalb der unterschiedlich festgesetzten Wohngebiete einzelne Gebäude übermäßig herausragen und das städtebaulich verträgliche Maß der baulichen Nutzung somit überschreiten.

Die Höhenfestsetzungen tragen somit dazu bei, die Verdichtung innerhalb des Gebietes zu begrenzen und sicherzustellen, dass die Wohnqualität zum Beispiel durch unverhältnismäßige Verschattung nicht beeinträchtigt wird.

Diese, auch im Zusammenhang mit der angestrebten Gestalt öffentlicher Räume und der Wahrung einer ortsrandverträglichen Silhouette wichtigen Regelungen werden durch weitere Festsetzungen zur Gestaltung und Ausbildung von Dächern in den gestalterischen Festsetzungen ergänzt (vgl. Kapitel 4 Örtliche Bauvorschriften).

Zahl der Wohneinheiten

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte bzw. Hauseinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Damit wird der städtebaulichen Situation des Gebietes am Ortsrand Rechnung getragen, indem eine städtebaulich unvertretbare Verdichtung am Siedlungsrand ausgeschlossen wird. Gleichzeitig besteht mit der Errichtung einer zweiten Wohneinheit zum Beispiel die Möglichkeit des Mehrgenerationenwohnens.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 8 bis WA 11 werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel nach einer orts- und regionaltypischen dörflichen Bebauung und trägt der Ortsrandlage des Gebietes Rechnung. Um den offenen und stark durchgrünzten Charakter des Gebietes zu gewährleisten und gleichzeitig unterschiedliche Wohnformen zuzulassen, wird in den Wohngebieten WA 5 bis WA 7 die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und auch Reihenhäuser bzw. Hausgruppen mit maximal drei angebauten Gebäuden bis zu einer maximalen Länge von 24 m zulässig. Sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Begrenzung der Länge und die Festsetzung des einzuhaltenden Grenzabstandes sichert eine städtebaulich vertretbare Verdichtung auch bei einer Bebauung mit Reihenhäusern. Für die überbaubaren Flächen wird zur Schaffung eines ortstypischen Siedlungsbildes die Firstrichtung geregelt. So entstehen sowohl innerhalb der Siedlung, als auch insbesondere am Siedlungsrand dem angestrebten dörflichen Charakter entsprechende Raumsituationen.

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch eingeschossige untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräume) ist bis zu einem bestimmten Maß (einmalig, 60% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers bei maximaler Tiefe von 3,0 m) als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung stellt die individuelle bauliche Freiheit unter Beibehaltung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sicher.

3.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind bei der geplanten aufgelockerten Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen unterzubringen. Die Bereiche zwischen erschließungsseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind von Garagen und Carports freizuhalten, um die städtebauliche Einheit des neuen Siedlungsbereiches sicherzustellen, da der öffentliche Straßenraum wesentlich von den angrenzenden privaten Vorgärten geprägt wird.

3.5 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der äußeren Erschließung dient die Goerdtsstraße, die aufgrund ihres Querschnittes die zusätzliche Erschließungsfunktion übernehmen kann. Im Zuge der Erschließung des neuen Wohngebietes ist der Straßenverlauf der Goerdtsstraße zwischen der Straße „Am Römerberg“ und Geltungsbereichsgrenze entsprechend auszubauen.

Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über, als Mischverkehrsflächen auszubauende Straßen. Dabei übernehmen die Planstraßen A und B die Haupteerschließung. Ergänzend dazu werden die einzelnen Baugrundstücke über Wohnwege erschlossen. Diese sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die gewählte Stichstraßenerschließung macht es notwendig, dass im Bereich der Planstraßen B, C und D ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten bestehen. Zur Vernetzung des Siedlungsgebietes mit den angrenzenden Grünflächen und der umgebenden Landschaft werden die Stichstraßen über Fußwege mit dem Freiraum verbunden.

Die Dimensionierung der Planstraße A und B erlaubt es, im Straßenraum Besucherstellplätze unterzubringen. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Bereich des Spielplatzes festgesetzt. Darüber hinaus ist vorgesehen, an den Einmündungen der Stichstraßen E - H in die Planstraße A Stellflächen für Abfallbehälter anzuordnen, um eine geordnete Anfallentsorgung zu gewährleisten.

3.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

3.6.1 Fläche für Umspannstation

Zur Sicherstellung der Stromversorgung für das neue Wohngebiet ist die Aufstellung einer Umspannstation notwendig. Die Umspannstation wird so errichtet, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen. Die Fläche wird im Zusammenhang mit der Errichtung der Öffentlichen Grünfläche gestaltet und bepflanzt.

3.6.2 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend dem gewählten modifizierten Mischsystem, bei dem häusliche und Straßenschmutzwasser an den vorhandenen Mischwasserkanal anbinden und das Niederschlagswasser der Dachflächen zentral versickert wird, ist im Bereich der Öffentlichen Grünfläche südlich der Wohngebiete WA 8 und WA 9 eine zentrale Versickerungsrigole geplant und als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

3.7 Geh- und Leitungsrechte

Um die rückwärtige Zugänglichkeit der Grundstücke nördlich der Straße „Am Römerberg“ zu gewährleisten ist die bestehende Zuwegung durch ein Gehrecht (G) zugunsten der Anlieger zu sichern. An dieser Zuwegung ist eine Garage vorhanden. Bei der hierfür notwendigen Zufahrt handelt es sich um einen Einzelfall, der im Rahmen des Bestandsschutzes gesichert wird.

Die in Südost-Nordwest-Richtung quer durch das Plangebiet verlaufende unterirdische Gasleitung ist mit einem Leitungsrecht (L₁) zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern.

Zur Sicherstellung der Entwässerung im Bereich der Planstraße D ist die notwendige Leitungstrasse in Richtung der Straße „Zum Römerberg“ mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler zu belasten (L₃). Die Weiterführung der Leitung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde mit dem Grundstückseigentümer vereinbart.

Die Beibehaltung des Löllgrabens zur Entwässerung der Drainagegebiete in heutiger Form ist im Bereich des festgesetzten Wohngebietes WA 11 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler (L₂) zu sichern.

3.8 Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung des geplanten Freiraumkonzeptes werden große Teile der Ortsrandeingrünung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Des Weiteren wird die nördlich des Verlaufes des Löllgrabens liegende zentrale Grünfläche und ihre in nördlicher Richtung verlaufende Verbindung zur Ortsrandeingrünung als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind zur Herstellung der gewünschten fußläufigen Verbindungen Fußwege zu errichten. Der Kinderspielplatz wird entsprechend seiner Funktion ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.9 Private Grünflächen

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke nördlich der Straße „Am Römerberg“, werden, soweit sie nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziel entsprochen, diese ortstypische Situation entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten und in die zukünftige Siedlungsentwicklung zu integrieren. Des Weiteren wird die bestehende und zu großen Teilen in das städtebauliche Konzept integrierte Streuobstwiese nördlich der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle planungsrechtlich als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ gesichert. Als Bestandteil der geplanten Ortsrandeingrünung wird der Hausgarten am westlichen Ende des Geltungsbereichs ebenfalls als Private Grünfläche festgesetzt.

3.10 Flächen für die Landwirtschaft

Die Goerdtsstraße mündet in einen Wirtschaftsweg, der im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein weiterer bestehender Wirtschaftsweg, der ebenfalls entsprechend planungsrechtlich gesichert wird. Damit ist die Zugänglichkeit der Feldflure durch die Siedlungstätigkeit am Ortsrand nicht eingeschränkt.

3.11 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 266 -Römerberg- werden Festsetzungen getroffen, die Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen sowie der notwendigen Verkehrsflächen wird die Grundlage zur Versiegelung von Boden geschaffen sowie in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingegriffen.

Das Plankonzept beinhaltet eine großzügige Ortsrandeingrünung. Große Teile der Ortsrandeingrünung stehen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Sie sind auf Grund unterschiedlicher Voraussetzungen in verschiedene Bereiche eingeteilt. Für diese Bereiche sind wiederum unterschiedliche Festsetzungen zu den dort vorgesehenen (Ausgleichs-) Maßnahmen getroffen.

3.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Umsetzung der Zielsetzung eines stark durchgrüntes Siedlungsgebietes sind im Bereich des Spielplatzes, der zentralen Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ und auf der Fläche in östlicher Verlängerung der Planstraße A nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Komplettiert werden die Pflanzfestsetzungen durch die Festsetzung einer Heckenpflanzung an den Grundstücksgrenzen nördlich der Planstraße A. Zulässige Garagen bzw. Stellplätze oder Carports müssen in dieser Zone einen Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sie treten damit in ihrem Erscheinungsbild zurück. Durch die festgesetzte Heckenpflanzung kann durch ein dorf-typisches Element ein qualitätsvoller Straßenraum in diesem städtebaulich prägenden Bereich sichergestellt werden.

3.13 Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnung

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde der Eingriff, den das Vorhaben auslöst, und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Maßnahmen, Bereiche für Maßnahmen und Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrages.

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeträge finanziert werden können.

Demnach sind den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Erschließungsflächen im Bebauungsplan die Ausgleichsflächen in den Bereichen C, E, F und G und die Maßnahmen auf einer von der Stadt Eschweiler bereitgestellten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 254 -Begauer Mühlenweg-, Teilfläche im Bereich A, zugeordnet.

Den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan sind die Ausgleichsflächen in den Bereichen A und B zugeordnet.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUONW

Um die Qualität dieses Wohngebietes im landschaftlich reizvollen ländlichen Bereich nachhaltig zu gewährleisten, ist es unabdingbar notwendig, einige wenige, grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur zukünftigen Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch für die zukünftigen Bauherren und Bewohner sind diese Festsetzungen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes. Dachform und Dacheindeckung sind wesentlich bestimmend für die Fernwirkung eines Ortsbildes. Um das städtebauliche Ziel eines ortstypischen Wohngebietes am Siedlungsrand zu erreichen, werden in den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften Regelungen zur Dachform, Dachneigung und der Farbgebung der Dacheindeckung getroffen.

Da die Form von Dachgauben (gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzte Dachaufbauten) wesentliches Gestaltungselement ist, die über die Nahwirkung von Gebäuden und somit ihre Wirkung auf das unmittelbare Umfeld entscheiden, sind Festsetzungen zur Errichtung von Dachgauben getroffen. Ziel dieser Festsetzung ist eine möglichst harmonische und zurückhaltende Dachgestaltung.

Des Weiteren wird zur Schaffung eines ortstypischen Siedlungsbildes die jeweilige Firstrichtung geregelt. So entstehen sowohl innerhalb der Siedlung, als auch insbesondere am Siedlungsrand dem angestrebten dörflichen Charakter entsprechende Raumsituationen.

Die Festsetzung zu Einfriedungen von Vorgärten zielt darauf ab, dass ein einheitlicher und qualitätsvoller öffentlicher Raum entsteht. Bei einer Höhenbeschränkung von Einfriedungen in Form von Laubhecken im Bereich des Vorgartens bis max. 1,0 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun, bleibt bei gleichzeitigem Schutz des Vorgartens ein Blickkontakt möglich. Entlang der, den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksgrenzen ist bei der Verwendung eines Zaunes zur Wahrung eines einheitlichen und begrünten Siedlungsbildes die Hecke in der Höhe des Zaunes zu halten.

5 KENNZEICHNUNG

Der gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 gekennzeichnete Teil des Bebauungsplanes liegt im Bereich des ehemaligen Abbaugebietes von Braunkohle im Tagebau „Zukunft West“.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. 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.

Die exakte Lage und Ausformung der Abbaukante und die Ausbildung der Böschung sind nicht näher untersucht. Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagesbaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5,0 m Kippenboden aufweisen. Zur Konfliktvermeidung werden im Bebau-

maligen überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5,0 m Kippenboden aufweisen. Zur Konfliktvermeidung werden im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass sie auf der Seite des gewachsenen Bodens mindestens drei Meter und auf der Seite des verfüllten Bodens mindestens sieben Meter von der Abbaukante zurückbleiben. Lediglich nördlich der Wendeanlage der Planstraße D ist dieser empfohlene Abstand mit 4,0 m unterschritten. Für eine Bebauung auf diesem Grundstück gilt, wie für alle Baumaßnahmen innerhalb des Streifens von 10,0 m beidseitig der Abbaukante die Verpflichtung, vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

Weitere geotechnische Untersuchungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung nicht notwendig.

6 HINWEISE

Denkmalschutz

Denkmalschutz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Bodendenkmalpflegerische Belange werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt. Auf die Meldepflicht eventueller historischer Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen.

Altlasten

Erkenntnisse über das Vorkommen von Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV, Eigentümer Eschweiler Bergwerksverein AG in Eschweiler-Pumpe, vertreten durch die Eschweiler Bergwerks-Verein AG in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid, Roermonder Straße 63, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“, Eigentümerin RWE Power AG in 50935 Köln, Stüttgenweg 2 sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Christine“, Eigentümerin Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Aachener Straße 952-958, 50933 Köln.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau.

Oberirdische Versorgungsleitung

Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich verläuft in Ost-West-Richtung eine 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung. Derzeitiger Eigentümer dieser durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesicherten Freileitung ist RWE Energy. Der vorgeschriebene und eingehaltene Schutzstreifen beträgt jeweils 32,0 m beidseits der Leitungsachse, insgesamt also 64,00 m. Die Endwuchshöhe von maximal 5,00 m für Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der Leitung wird auf den festgesetzten Privaten und Öffentlichen Grünflächen berücksichtigt.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im Rahmen des Vorentwurfs zu diesem Bebauungsplan wurde die Absicht geäußert, zur Umsetzung der Planung ein Umlegungsverfahren durchzuführen. In dem nun vorgelegten Entwurf haben sich die Flächenanteile für die Verkehrsfläche, den Kinderspielplatz und die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) insbesondere durch den erforderlichen Kompensationsaufwand auf mehr als 30 % erhöht. Nach § 58 BauGB ist demnach ein Umlegungsverfahren nicht möglich. Auch eine Umlegung nach § 57 BauGB ist praktisch nicht realisierbar.

Eschweiler, den 29.10.2006

Stadt Eschweiler

Begründung
zum Bebauungsplan 266

- Römerberg -

Teil B Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB

Satzungsbeschluss
Dezember 2006

INHALT DER BEGRÜNDUNG

Teil B: Umweltbericht

1	EINLEITUNG.....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	2
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele	3
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1	Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	5
2.1.1	Beschreibung der Bestandssituation	5
2.1.2	Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	5
2.1.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung	6
2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	6
2.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima	6
2.2.1	Beschreibung der Bestandssituation	6
2.2.2	Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	7
2.2.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	8
2.3	Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	8
2.3.1	Beschreibung der Bestandssituation	8
2.3.2	Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	9
2.3.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	9
2.4	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	9
2.4.1	Beschreibung der Bestandssituation	9
2.4.2	Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	9
2.4.3	Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	10
2.5	Erneuerbare Energien.....	10
2.6	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien	10
2.7	Planungsalternativen.....	10
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG.....	11
3.1	Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben.....	11
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung.....	11
3.3	Zusammenfassung.....	11

Teil B: Umweltbericht

1 EINLEITUNG

Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 266 - Römerberg eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage zu § 2a BauGB. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der zwischenzeitlich für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst den gesamten nördlichen Siedlungsrand von Röhe. Im Bereich der tiefen Gartengrundstücke nördlich der Straße „Am Römerberg“ hat sich ein gewachsener und siedlungstypologisch wie ökologisch wertvoller Ortsrand entwickelt. Die daran angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Weide bzw. Acker genutzt.

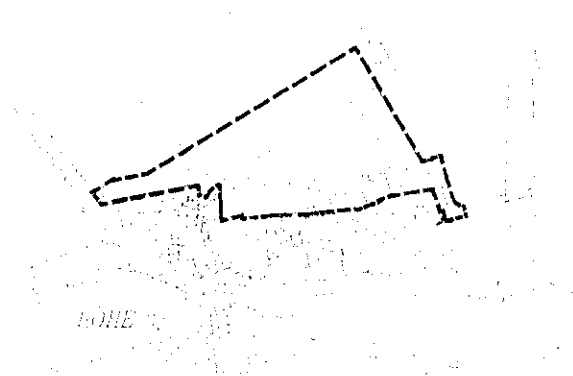
Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die umliegend angrenzenden Landschafts- und Siedlungsräume.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Röhe. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zum einen die Bereitstellung von Wohnbauflächen insbesondere zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung verfolgt. Zum anderen soll am nördlichen Rand des Ortsteils Röhe eine Ortsrandeingrünung realisiert werden. Demzufolge setzt der Bebauungsplan Flächen für Allgemeine Wohngebiete, für Verkehrsflächen, für die Landwirtschaft, öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung fest. Mit der Siedlungserweiterung werden im Ortsteil benötigte Bauflächen geschaffen, um die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Grundschule in ihrem Bestand sichern zu können.

Die Allgemeinen Wohngebiete werden mit einer GRZ von 0,4 und einer I – II geschossigen Bebauung festgesetzt. Im Westen, Norden und Süden setzt der Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB fest.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Schaffung eines familienfreundlichen, dörflichen Wohngebietes mit ca. 70 Wohneinheiten;
- klare Ortsrandausbildung und Vernetzung in den Landschaftsraum;
- Mischung der Wohnungs- und Haustypen mit einem größeren Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern, aber auch Doppel- und Reihenhäusern/Hausgruppen;
- möglichst weitgehende Integration des vorhandenen Grünbestandes und Freihalten der ökologisch sensiblen Bereiche;
- optimierte Ausrichtung der privaten Freiflächen;
- ortstypische Bebauung und Gestaltung, 1- bis 2-geschossige Bebauung;
- sparsame öffentliche Erschließung mit Aufenthaltsqualität;
- Anlage eines Kinderspielplatzes sowie
- mögliche Realisierung in ökonomisch sinnvollen Abschnitten



1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Die für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (u. a. Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundes- und Landesbodenschutzgesetz, Bundeswaldgesetz und Landesforstgesetz, die Bodenschutzklausel und das Immissionsschutzrecht). Insbesondere sind dabei die sich aus dem jeweiligen Fachrecht ergebenden Ausgleichspflichten, hier der naturschutzrechtliche Ausgleich, zu beachten.

Regionalplan

Der von der Landesbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Inhalt der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung des derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereiches als Wohnbaufläche und die Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche im Bereich der Goerdtsstraße zugunsten einer Wohnbauflächendarstellung.

Die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes – Römerberg – wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung am 07.01.2006 rechtskräftig.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Für die Flächen des Plangebietes werden auch keine besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt.

Landschaftsgesetz

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- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen hier keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

Die außerhalb des Plangebietes liegenden Waldflächen (Röher Gracht) sowie die Flächen der ehemaligen Mülldeponie Röhe sind durch die Landschaftsschutzverordnung vom 21. September 1986 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz 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. Mit dem Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ausgeglichen.

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung "auf das notwendige Maß". Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszu-

sammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diese Ziele durch die Begrenzung der Siedlungserweiterung, eine sparsame Erschließung sowie die Einschränkung der zusätzlichen Bodenversiegelung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahe Oberflächengewässer zuzuführen.

Der vorliegende Entwässerungs-Vorentwurf sieht in Übereinstimmung mit § 51a LWG ein modifiziertes Mischsystem vor. Häusliche und Straßenschmutzwässer werden dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt und das Niederschlagswasser der Dachflächen wird zentral versickert.

Ein zu vernachlässigender Anteil der neuen Planstraße A wird aufgrund der Topografie und um eine weitere Kreuzung mit der Ferngasleitung zu vermeiden, unmittelbar in der Goerdtsstraße an den vorhandenen Kanal angeschlossen.

Trotz der Lage eines Teils des Plangebietes in dem Bereich der ehemaligen Tagebauanschlüttung spricht nichts dagegen gemäß dem geohydrologischen Gutachten eine zentrale Versickerung vorzusehen. Die Unterbringung der dazu notwendigen Rigole ist in der öffentlichen Grünfläche unter Beachtung des einzuhaltenden Mindestabstandes zur Ferngasleitung vorgesehen.

Immissionsschutz

Zu den klassischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die nachweisen, dass bezüglich der vorhandenen und zukünftig erwarteten Schallimmissionen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm die jeweils einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte eingehalten werden.

Aufgrund der möglichen Konfliktpotentiale durch Geruchseinwirkungen der benachbarten Hofstelle auf das geplante Wohngebiet, wurde eine geruchstechnische Untersuchung zum Immissionsschutz durchgeführt. In Abstimmung mit dem Eigentümer wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Tierhaltung hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung auf das gutachterlich festgestellte Höchstmaß begrenzt. Mögliche Immissionskonflikte werden dadurch ausgeschlossen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB). In diesem Fachbeitrag wurden anhand einer Biotoptypenkartierung die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Veränderungen der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung) sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die geplante Bebauung, für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft, gilt im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Der Verursacher eines Eingriffs ist dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur, Boden und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht). Entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Naturräumlich gesehen liegt das Plangebiet innerhalb der Niederrheinischen Bucht im Grenzbereich zwischen dem Herzogenrather Lössgebiet und der Aldenhovener Lössplatte (Niederrheinische Bucht), einem Ausläufer der Jülicher Börde. Der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes befindet sich auf der aufgefüllten und rekultivierten Fläche des Braunkohletagebaugesbietes „Zukunft West“.

Die Topografie des Planungs- und Untersuchungsraumes ist durch sanft bewegtes Relief bestimmt. Die mittlere Geländehöhe liegt zwischen ca. 178 m ü. NN im Westen und ca. 166 m ü. NN im Nordosten. Das Plangebiet steigt leicht von südöstlicher in nordwestlicher Richtung an.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei unbefestigte Wirtschaftswege.

Landschaftsbildprägende Grünelemente oder Grünverbindungen sind innerhalb des Plangebietes in Form von Gehölzgruppen, einer Obstwiese und prägenden Einzelbäumen im Bereich der rückwärtigen Bereiche der Bebauung „Am Römerberg“ vorhanden.

Das Landschaftsbild wird maßgeblich von dem gewachsenen Ortsrand nördlich der Bebauung an der Straße „Am Römerberg“, einer standorttypischen Vegetation am östlichen Rand des Geltungsbereichs sowie von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Hochspannungsfreileitung mit einem Maststandort in der Verlängerung der Goerdtsstraße geprägt.

Der nördliche Untersuchungsraum wird durch intensiv genutzte Ackerflächen bestimmt. Lediglich im äußersten Westen des Plangebietes schließt sich eine Fläche an, die zum Privatgarten mit Gehölzbestand umgenutzt wurde.

Der mittlere Teilbereich des Plangebietes weist derzeit intensiv genutztes Fettgrünland, Ackerfläche sowie Weihnachtsbaumkulturen auf. Im Bereich der westlichen Grünlandfläche befindet sich unmittelbar am südlichen Wirtschaftsweg ein Walnussbaum mittleren Baumalters. Im Osten schließt sich eine kleine Fläche an, die sich zum Teil zu Schlagfluren entwickelt hat und zum Teil mit standorttypischen Gehölzen mittleren Baumalters bestockt ist. Östlich angrenzend sind im Untersuchungsraum waldartige Gehölzbestände beidseits des bestehenden Wirtschaftsweges, ein offenes Regenrückhaltebecken sowie Vegetationsbestände auf den Flächen der ehemaligen Mülldeponie Röhe vorzufinden. Damit besteht ein Biotop- und Grünverbund nach Norden.

Dem südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ist eine hohe ökologische Bedeutung beizumessen (vgl. Städtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler, Stand Dezember 2002). Hier befindet sich ein abwechslungsreich gewachsener Ortsrand aus strukturreichen Gärten mit zum Teil hohem Gehölzanteil, Obstgärten mit jungen und alten Obstgehölzen, Wiesen- und Rasenflächen mit Gehölzbestand (standorttypisch und standortfremd), Schnitthecken und freiwachsenden Hecken. Im Westen dieses Teilbereiches befindet sich eine größere Wiese (Fettgrünland), teilweise mit Weihnachtsbaumkultur. Dahinter schließt sich eine Obstwiese mit mittelalten Obstbäumen an, die vom benachbarten Hofbesitzer angelegt und gepflegt wird.

Offene Fließgewässer oder sonstige Gewässer sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Plangebiet wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Hinweise auf besonders schützenswerte Tierarten liegen nicht vor. Die Bedeutung des Plangebietes für einen überregionalen Biotopverbund ist aufgrund der Siedlungsnähe nicht erkennbar. Gleichwohl kommt dem Plangebiet aufgrund des Strukturreichtums (Wald, Einzelbäume, Gebüsche und Ruderalfluren) ein gewisser Wert für die Fauna zu.

Den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen wird eine geringe ökologische Bedeutung beigemessen.

Lediglich südlich der Wardener Straße befindet sich ausserhalb des Plangebietes mit der „Obstwiese Röhe“ eine im Biotopkataster eingetragene Fläche.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Die Flächenversiegelungen sowie die Änderung der vorhandenen Nutzungen, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar. Der vorwiegend landwirtschaftlich genutzte, offene Siedlungsraum geht durch die Planung teilweise verloren bzw. wird verändert. Mit dieser Beeinträchtigung durch die geplante Siedlungstätigkeit geht eine Veränderung des Landschaftsbildes einher. Der derzeitige Ortsrand wird Bestandteil des Siedlungsbereiches und seine visuelle Wirkung auf das Landschaftsbild wird durch die geplante neue Ortsrandar-

rondierung abgelöst. Blickbeziehungen aus der bestehenden Bebauung und innerhalb der Landschaft werden sich verändern.

Gleichzeitig wird sich mit der Siedlungstätigkeit der Lebensraum für Tiere und Pflanzen ändern. Für die verbleibenden Freiflächen wird eine Nutzungsänderung ermöglicht, die eine Veränderung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und Lebensräume bewirkt. Die neue bzw. intensivere Nutzung bedeutet den Verlust von gering- bis mittelwertigen floristischen und faunistischen Lebensräumen, die Reduktion von agrargenutzten Flächen, die Veränderung von Nahrungshabitaten sowie eine Zerschneidung von Lebensräumen. Gleichzeitig wird der Druck auf die strukturreichen Gärten mit ihren Vegetationsbeständen zunehmen.

Aufgrund der überwiegend vorhandenen anthropogen stark überprägten Lebensräume auf landwirtschaftlich genutzten Flächen wird der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft. Der Vegetationsbestand und die Flächen mit mittlerem ökologischen Stellenwert am derzeitigen Siedlungsrand bleiben weitgehend erhalten.

Unter Berücksichtigung der Vorgeschichte des Untersuchungsgebietes (Bergbauliche Tätigkeiten) und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die die verloren gehenden Funktionen teilweise wiederherstellen, ist insgesamt von einer geringen Konfliktdichte auszugehen.

1.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Situation bestehen bleiben. Die vorhandenen Vegetationsbestände würden erhalten bleiben und die landwirtschaftlichen Flächen würden, je nach ökonomischer Situation, weiter wie bisher bewirtschaftet werden. Die Fläche würde als Freifläche bestehen bleiben, doch durch die Arbeiten auf den Feldern können Lärm- und Geruchsbelästigung für Mensch und Tier nicht ausgeschlossen werden. Die biologische Vielfalt würde sich bei einer weiteren intensiven Nutzung nicht erhöhen.

Als potentielle natürliche Vegetation ist auf den Rekultivierungsflächen mit einer Variation des Mairglöckchen-Perlgras-Buchenwaldes mit verarmter Krautschicht und bei sandig-kiesigen Aufschüttungen mit einem Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald zu rechnen.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der Planung wird das gesetzlich vorgeschriebene Prinzip verfolgt, vermeidbare Eingriffe zu vermeiden und die nachteiligen Auswirkungen zu mindern bzw. auszugleichen. Demzufolge werden die bestehenden Vegetationsbestände, insbesondere die strukturreichen Hausgärten und die Obstwiese in ihrem Bestand weitestgehend gesichert. Die Siedlungstätigkeit findet überwiegend auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen statt.

Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden weitreichende Festsetzungen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Innerhalb des Wohngebietes gliedern Grünflächen die Bebauung. Der gewachsene strukturreiche Siedlungsrand ist in das neue Siedlungskonzept integriert. Am Ortsrand wird die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung die biologische Vielfalt steigern, neue Lebensräume für die heimische Tierwelt schaffen und den Biotopverbund gewährleisten.

Das von einer offenen Bebauung geprägte und stark durchgrünte Wohngebiet wird eine ortstypische Siedlungsarrondierung darstellen. Zusammen mit der umlaufenden Eingrünung wird ein neuer vielfältiger Ortsrand den Ortsteil Röhe im Norden qualitativ abschließen.

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

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Boden

Auf den nährstoffreichen Böden der Aldenhovener Lössplatte wird in der Regel intensiver Ackerbau betrieben. Dies trifft auch für den überwiegenden Teil des Untersuchungsraumes zu.

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil auf der verfüllten Fläche des Braunkohletagebaus „Zukunft West“. Auf den Rekultivierungsböden wird von keinem natürlichem Bodenprofil und -gefüge ausgegangen. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen zur Bebauungsplanung wurden im Bereich der Rekultivierungsfläche unter einer Lösslehmdecke von ca. 2,1 m Lagen von Sand, Kies

und Schluff in unterschiedlichen Mächtigkeiten und in unregelmäßiger Abfolge angetroffen. Die Zusammensetzung der Auffüllung ist stark inhomogen. Der Boden ist schlecht sortiert und weist ein weites Korngrößenspektrum auf. Solche Neulandböden zeichnen sich durch einen geringen Gehalt an organischer Substanz sowie durch eine geringe biologische Aktivität aus. Die Wasserspeicherefähigkeit und die Durchlässigkeit dieser Böden sind als mittel bis gering anzusehen. Gleichwohl handelt es sich um landwirtschaftliche Rekultivierungsböden mit hoher Ertragsfähigkeit.

Im südlichen, nicht vom Tagebau betroffenen Untersuchungsbereich ist Parabraunerde mit Löss anzutreffen.

Wasser

Im Untersuchungsbereich sind bis auf einen in nördlicher Richtung verlaufenden Graben (Grubenrandbach), der außerhalb des Plangebietes liegt, keine Oberflächengewässer und Wasserschutzzonen vorhanden. Demzufolge bezieht sich die Betrachtung des Schutzgutes Wasser auf die mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers. Der Untersuchungsbereich liegt im Bereich mit anthropogen überprägten Grundwasserverhältnissen. Das Grundwasser ist in einer Tiefe von 10,0 m bis 15,0 m unter Geländeoberkante anzutreffen. Der Grundwasserspiegel ist durch Sumpfungsmassnahmen abgesenkt. Nach Abschluss bergbaulicher Tätigkeiten wird das Grundwasser ab dem Jahre 2010 ansteigen; das endgültige Grundwasserniveau wird voraussichtlich 2080 erreicht werden.

Luft

Zur Luftvorbelastung liegen keine Daten vor, eine Belastung wird durch die Nähe der A 4, der L 238 und der Wardener Straße als Emissionsquellen gegeben sein.

Klima

Im Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 wird aufgrund der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief die potentielle Klimafunktion des Untersuchungsraumes als Freilandklima ermittelt. Beim Freilandklima sind die Temperatur-, Feuchte- und Windverhältnisse in ihrer vom Menschen weitgehend unbeeinflussten Form ausgebildet. Der Siedlungsrandbereich im Untersuchungsraum ist vom Freilandklima beeinflusst und weist daher ein günstiges Mikroklima auf.

In den größeren, zumeist windoffenen landwirtschaftlich genutzten Bereichen kommt es im Tagesverlauf zu größeren Schwankungen der Temperatur mit starker mittäglicher Erwärmung und nächtlicher Abkühlung. Bei entsprechenden Windverhältnissen und fehlender Vegetationsbedeckung kann es auf großen Ackerschlägen zu Staubbildung kommen (lufthygienische Beeinträchtigungen). Die Freilandbereiche stellen Entstehungsgebiete nächtlicher Kaltluft dar, die eine potentielle Bedeutung für den Luftaustausch mit dem angrenzenden Siedlungsbereich von Röhe haben. Ausgeprägte Frischluftleitbahnen sind jedoch nicht vorhanden.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung und Inanspruchnahme von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit kommen. Die Versiegelung führt für den Boden zu einem Verlust seiner natürlichen Funktionen als Standort und Lebensraum. Die Siedlungstätigkeit wird zu einem Verlust an ertragreichen Böden für die Landwirtschaft führen. Gleichzeitig ist der Eintrag von verkehrsbedingten Schadstoffen durch den motorisierten Verkehr (insbesondere persistente Schadstoffe wie Schwermetalle) nicht auszuschließen.

Die bereits erwähnte Versiegelung von Boden führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlägen und kann damit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen. Da es sich bei den Böden allerdings um eine aufgeschüttete Bodenzusammensetzung ohne natürliche Grundwasserschichten handelt, ist für die hydrologische Situation keine wesentliche Änderung zu erwarten. Allerdings ist die Gefahr von Stoffeinträgen als relevant einzustufen.

Durch die geplante Bebauung kann es zu zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Verkehr und Hausbrand und dadurch zu einer geringen Verschlechterung der lufthygienischen Situation kommen.

Die Realisierung der Planung führt zu einer Versiegelung der derzeitigen Freiflächen im Plangebiet. Dies hat eine Erwärmung und einen Verlust von klimatischen Funktionen zur Folge. Das Freilandklima wird sich durch die Bebauung in ein Klima locker bebauter Siedlungsbereiche verändern. Die klimatischen Folgen der geplanten Siedlungsgebiete dürften jedoch keine Auswirkungen über den Eingriffs-

bereich hinaus haben, so dass die Umwelterheblichkeit insgesamt als gering bis mittel einzuschätzen ist.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden. Der vorhandene Boden würde in seiner heutigen Zusammensetzung unverändert bestehen bleiben. Einzelne Verdichtungen und Setzungen auf dem verkippten Boden sind denkbar. Der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln kann je nach Bewirtschaftung nicht ausgeschlossen werden und der Boden wird mit schwerem Gerät überfahren.

Unabhängig von der Planung wird durch die Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Tagebau das Grundwasser ansteigen.

Die klimatischen Funktionen des Plangebietes bleiben unbeeinträchtigt. Die lufthygienische Situation würde unter der Bedingung, dass im Umfeld die Voraussetzungen unverändert wären, bestehen bleiben.

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

Die zusätzliche Flächenversiegelung stellt einen unvermeidbaren Eingriff in den Bodenhaushalt dar. Wesentlicher Beitrag zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ist die Reduktion der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein Minimum. Demzufolge werden große Teile des Plangebietes nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen. Bei den für die Bebauung vorgesehenen Bereichen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Renaturierungsböden mit eingeschränkten Bodenfunktionen.

Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zum Beispiel beim Bau von Fußwegen in den Grünflächen reduzieren zusätzlich die Folgen einer Versiegelung durch die Siedlungstätigkeit. Um negative Folgen auf die Grundwasserneubildung zu mindern, ist die Niederschlagswasserbeseitigung, in Übereinstimmung mit § 51a LWG, in einem modifizierten Mischsystem vorgesehen. Häusliche und Straßenschmutzwässer werden dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt und das Niederschlagswasser der Dachflächen wird zentral versickert.

Durch den Erhalt und die Ergänzung von Vegetationsbeständen wird der Verlust von lufthygienischen Filterfunktionen vermieden und zusätzliche Filtermöglichkeiten geschaffen.

Die Veränderung des siedlungsnahen Freilandklimas und die damit möglicherweise verbundenen negativen Auswirkungen werden durch eine offene und locker bebaute Siedlungsstruktur gemindert. Zusätzlich sorgen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für eine gewisse Minderung der Erwärmungseffekte, da die Funktionen der Kaltluftproduktion damit zu Teilen erhalten bleiben.

2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Unter dem Schutzzut „Mensch“ wird zum einen die Wertigkeit des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Nutzungen für den Menschen betrachtet. Zum anderen wird anhand des Immissionsgutachtens und der Geruchsuntersuchungen die Eignung des Plangebietes im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung als Wohngebiet untersucht.

Das gesamte Plangebiet hat aufgrund seiner siedlungsnahen Lage eine Bedeutung für die extensive Erholung im Bereich zwischen Eschweiler-Röhe und Kinzweiler. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich einige Hausgärten. Die für extensive Erholung bedeutsamen Strukturen des Untersuchungsraumes sind in erster Linie die offenen, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Landschaftsräume.

Der Untersuchungsbereich hat durch die Nähe zur A 4, L 238 und der Wardener Straße eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Zusätzlich liegen innerhalb des Untersuchungsraumes mit der landwirtschaftlichen Hofstelle und der Raiffeisenzentrale zwei potentielle Emittenten im Nahbereich der Planung. Zur Lärmsituation wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Schallimmissionsuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden u. a. die vorhandenen Belastungen durch Lärmemissionen (Verkehr / Gewerbe) auf das Plangebiet untersucht. Danach werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Weitergehende Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung sind danach nicht erforderlich. Im Hinblick auf die her-

anrückende Wohnnutzung an eine landwirtschaftliche Hofstelle wurden die Lärm- und Geruchsauswirkungen gutachterlich untersucht. Lärmkonflikte sind danach nicht zu erwarten. In Abstimmung mit dem Landwirt wird der Betriebsumfang dahingehend eingeschränkt, dass keine Konflikte durch Geruchsimmissionen entstehen.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Erholungs- und Freizeitfunktionen beeinträchtigt. Die vorhandenen Wege- und Sichtbeziehungen werden sich durch die Bebauung verändern. Da es sich um eine Ortsrandarrondierung handelt und angrenzend große Freiräume zwischen den Siedlungsbereichen bestehen, können die Auswirkungen für die extensive Freizeitnutzung als mittel bis gering angesehen werden. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen auf ertragsreichen Böden verloren. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen durch Immissionen können, wie gutachterlich nachgewiesen, ausgeschlossen werden. Im Planbereich werden die entsprechenden Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung führt zu einer Beibehaltung der Erholungsfunktion innerhalb des landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraumes. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten können fortgesetzt werden. Durch die Arbeiten auf den Feldern können Lärm- und Geruchsbelästigung für Mensch und Tier nicht ausgeschlossen werden.

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

Die durch die Planung bewirkte Veränderung der Landschaft und damit verbunden der darin stattfindenden Erholungsnutzung wird durch die Festsetzung von einem vernetzten System aus Grünflächen ausgeglichen. Die geplanten Wege innerhalb des Plangebietes und zur umgebenden Landschaft bieten der Bevölkerung ein reichhaltiges und abwechslungsreiches Angebot für die siedlungsnaher Erholung. Die geplante Ortsrandeingrünung mit einer strukturreichen Bepflanzung wird einen harmonischen Ortsrand zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gewährleisten und die visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mindern. Die vorhandenen von den Anwohnern genutzten Hausgärten und die Streuobstwiese werden zu großen Teilen erhalten. Der Verlust von ertragreichen Böden für die Landwirtschaft an dieser Stelle ist aufgrund des vorhandenen Angebotes an landwirtschaftlich nutzbaren Boden hinnehmbar.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 266 liegen weder denkmalgeschützte Gebäude noch Bodendenkmäler. Das gesamte Stadtgebiet ist als archäologische Verdachtsfläche einzustufen, da jedoch in der Region noch keine systematische Erfassung erfolgte, liegt keine genaue Abgrenzung der Verdachtsfläche vor. Im Umfeld des Untersuchungsraumes ca. 600 m westlich des Plangebietes, ist beim Bau einer Gashochdruckleitung ein römischer Siedlungsplatz mit den rekonstruierbaren Flächen unterschiedlicher Gebäude gefunden worden. Weitere vorrömische und mittelalterliche Funde sind nicht auszuschließen. Allerdings sind weite Teile des Plangebietes durch die bergbaulichen Tätigkeiten anthropogen überformt, so dass dort keine archäologischen Bodenfunde zu erwarten sind.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Ein Vorkommen archäologischer Artefakte ist wenig wahrscheinlich, da der größte Teil des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Braunkohleabbaugebietes im Tagebau „Zukunft West“ liegt. Die Auswirkungen dieser Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden als nicht relevant bewertet.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung zur aktuellen Situation ergeben.

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

Falls im Bauverlauf archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese nach den gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchGNW („Entdeckung von Bodendenkmälern“ und „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) in ausreichendem Maße geschützt.

2.5 Erneuerbare Energien

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen. Es gibt keine verbindlichen Festlegungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten. Der Bereich ist an das Stromnetz und das Gasversorgungsnetz der EWW Energie- und Wasser- Versorgungs GmbH angeschlossen. Eine Verwendung regenerativer Energieformen im Siedlungsgebiet wäre wünschenswert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen den Einsatz regenerativer Energien im Planungsgebiet zu.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen, in Teilbereichen anthropogen vorbelasteten Raum mit geringem Versiegelungsgrad.

Die geplante Bebauung und Neuversiegelung von Flächen führt bei den Schutzgütern Boden und Wasser zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen, wie sie zuvor beschrieben wurden. Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden bei der Bewertung der Schutzgutfunktionen ausführlich dargestellt. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen dieser Planung konnte auf die inzwischen vorliegenden Ergebnisse des Umweltberichtes zum neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Eschweiler zurückgegriffen werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen aller neuen Entwicklungsflächen auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 a) bis d) und i) BauGB in einer Umweltprüfung untersucht und der Umweltzustand und die Umweltauswirkungen in „Standortdossiers“ für jede Baufläche einheitlich zusammengefasst und bewertet. Demnach sind die Umweltauswirkungen einer Bebauung am nördlichen Ortsrand von Röhe in ihrer Gesamtheit als „mittel“ zu beurteilen. Bei einem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, wie es der vorliegende Bebauungsplan vorsieht, können die erheblichen Auswirkungen weitgehend vermieden werden.

2.7 Planungsalternativen

Bei den Voruntersuchungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler wurden im gesamten Stadtgebiet Flächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Entwicklung von Wohnbauflächen untersucht. Die Fläche des Bebauungsplanes 266 – Römerberg – wurde hierbei als Ortsrandarrondierung als geeignet angesehen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die bestehenden Baulandreserven im Ortsteil untersucht und im Hinblick auf ihre Standorteignung bewertet. Eine Bauflächenentwicklung am nördlichen Ortsrand wurde dabei positiv bewertet.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden für folgende Bereiche bzw. Themen Varianten entwickelt:

Umgang mit den bestehenden Vegetationsbeständen; Möglichkeiten einer baulichen Nutzung;

Entwässerungsplanung;

Möglichkeiten zur planerischen Konfliktbewältigung zwischen einer Wohnnutzung und der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle sowie

Bebauungsmöglichkeiten entlang der Tagebauabbaukante.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten zurückgegriffen:

- Städtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dezember 2002;
- Umweltbericht zum FNP, Stand April 2005;
- Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren, Stand Mai 2006;
- Gutachterliche Abschätzung der Geruchsimmissionen, Stand Februar 2006;
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 266 -Römerberg-, Stand November 2006.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Das Monitoring dient der Überwachung der erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können.

Hierbei sind insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- die Überwachung der im Bebauungsplan gemäß den Aussagen des LPB festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen.

Eine Überprüfung der Maßnahmen sollte nach 3 bis 4 Jahren wiederholt werden.

Wie in diesem Umweltbericht dargelegt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltgüter durch die Umsetzung der Planung zu erwarten. Ein weitergehendes Monitoring ist daher nicht erforderlich.

3.3 Zusammenfassung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um Acker- und Weideflächen mit geringen bis mittleren Funktionen für den Naturhaushalt. Der vorhandene gewachsene Siedlungsrand mit strukturreichen Hausgärten und einer Streuobstwiese weisen wertvolle Funktionen für Flora und Fauna auf und sind prägend für das anzutreffende Landschaftsbild. Die Siedlungstätigkeit wird zu Flächenversiegelungen, Veränderungen in Flora und Fauna führen sowie ein verändertes Landschaftsbild erzeugen. Durch einen weitestgehenden Erhalt der bestehenden wertvollen Strukturen in Ergänzung mit dem Aufbau neuer Grünstrukturen können erhebliche Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Die anthropogene Überformung weiter Teile des Untersuchungsbereichs bedingt, dass insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser zwar eine Veränderung erfahren, doch ihre Auswirkungen als gering bis mittel einzuschätzen sind und durch geeignete Maßnahmen wie Begrenzung der Versiegelung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers gemindert werden. Die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen sind als gering einzuschätzen.

Für das Schutzgut „Mensch“ ist festzustellen, dass im Planbereich die entsprechenden Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind eher positiver Natur. Der Verlust von ertragreichen Böden für die Landwirtschaft an dieser Stelle ist aufgrund des vorhandenen Angebotes an landwirtschaftlich nutzbaren Böden hinnehmbar.

Auf Kultur- und Sachgüter bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen.

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird als mit dem derzeitigen Umweltzustand identisch angenommen. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als gering zu beurteilen.

Eschweiler, den

16.11.2006

**Anregungen der Bürger
und
Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG · Postfach 102942 · 50469 Köln

Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung

Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 18. Okt. 2006



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
bau/jo/al

Durchwahl
388
C. Alef

Datum
17.10.2006

Entwurf Bebauungsplan 266 Römerberg – Widerspruch Ausgleichsfläche im Bereich D

Sehr geehrte Damen und Herren,

der bis zum 20.10.2006 öffentlich ausliegende Entwurf des Bebauungsplanes 266 Römerberg beinhaltet die Ausweisung des Bereiches D als öffentliche Grünfläche.

Der Bereich D (Flur 114, Flurstück 103) befindet sich im Eigentum der Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG und wird in der Begründung des Bebauungsplans (S. 11 Kap. 3.13) in die Ausgleichsflächen für Erschließungsflächen einbezogen („Demnach sind den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Erschließungsflächen im Bebauungsplan die Ausgleichsflächen in den Bereich C,D,E und F. und der Ausgleich durch die Öffentlichen Grünflächen zugeordnet.“)

Durch die Ausweisung des Flurstücks 103 als öffentliche Grün- bzw. Ausgleichsfläche werden unserer Betriebsstätte sämtliche Expansionsflächen im Rahmen einer möglichen innerbetrieblichen Umstrukturierung entzogen.

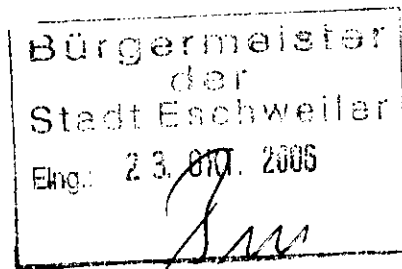
Zudem steht das Flurstück 103 in keinerlei direktem räumlichen Zusammenhang mit Erschließungsflächen, die eine derart große Ausgleichsfläche (1.757 m²) zu unseren Lasten rechtfertigen. Daher widersprechen wir hiermit der Ausweisung des Flurstücks 103 als öffentliche Grün- bzw. Ausgleichsfläche für Erschließungsflächen in aller Deutlichkeit.

Mit freundlichen Grüßen

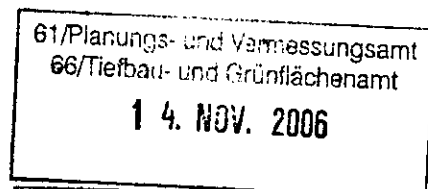
Raiffeisen Waren-Zentrale
Rhein-Main eG

DB Bau/Liegenschaften

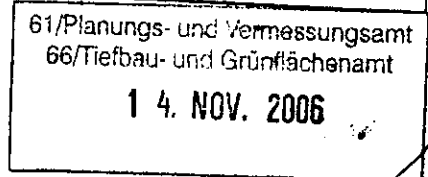
Willi Krüger
Am Römerberg 7
52249 Eschweiler



Eschweiler, den 19.10.2006



An den
Herrn Bürgermeister
der Stadt Eschweiler
Rathausplatz
52249 Eschweiler



61

Betr.: Bebauungsplan Nr. 266 – Am Römerberg-

14.11.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich den Bebauungsplan um die Fläche meiner rückwärtigen Hofeinfahrt und um den Bereich der Streuobstwiese, soweit diese nicht für Bebauungszwecke benötigt wird, zu verkleinern.

Die eigentliche Erschließung meiner Hofstelle erfolgt über die rückwärtige Zufahrt. Die Restfläche Streuobstwiese wird derzeit noch für betriebliche Zwecke benötigt.

Bisher besteht zwischen den privaten Eigentumsparzellen Flur 112, Nr. 22 und Flur 112, Nr. 17 eine direkte Verbindung. Diese direkte Verbindung der beiden Grundstücke sollte auch in Zukunft unbedingt erhalten bleiben.

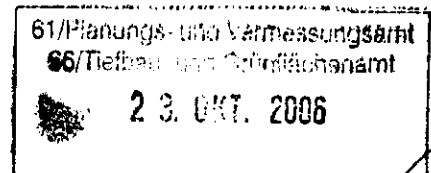
Bei der Bepflanzung der Ausgleichsflächen wäre zu überlegen, einen Baumlehrpfad mit einheimischen Laubbäumen einschließlich Kastanie, Walnuß, Buche und Obstbäumen anzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

W. Krüger

Von: <christine.kuth@arcormail.de>
An: <wilfried.schulze@eschweiler.de>
Datum: Fr, Okt 20, 2006 8:32
Betreff: Bebauungsplan 266- Römerberg

/61



Sehr geehrter Herr Schulze!

Nach Einsicht in den zur Zeit ausliegenden Bebauungsplan 266 erhebe ich Bedenken und Anregungen.

4 23.10.

Rein zur Fristwahrung wird dies zunächst ohne Begründung erfolgen.

Mein Anwalt wird sich in Kürze mit Ihnen in Verbindung setzen, bzw. die Begründungen nachreichen.

Ich bitte um Eingangsbestätigung.

Hochachtungsvoll

Christine Kuth
Eschweiler
Alte Rodung 105

Viel oder wenig? Schnell oder langsam? Unbegrenzt surfen + telefonieren
ohne Zeit- und Volumenbegrenzung? DAS TOP ANGEBOT JETZT bei Arcor: günstig
und schnell mit DSL - das All-Inclusive-Paket für clevere Doppel-Sparer,
nur 44,85 € inkl. DSL- und ISDN-Grundgebühr!
<http://www.arcor.de/rd/emf-dsl-2>

CC: <rudi.bertram@eschweiler.de>

Stadt Eschweiler
Eing.: 23. Nov. 2006
67

Heinle
Felsch
Baden
Redeker
+ Partner GbR
Rechtsanwälte

Rechtsanwälte Heinle pp. · Koblenzer Str. 99-103 · 53177 Bonn

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 1328

52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
23. NOV. 2006

4 23.11.

Bonn

Koblenzer Str. 99-103
53177 Bonn

Gerichtsfach 121

Telefon 0228 / 957 20 – 0
Telefax 0228 / 957 20 – 99

Homepage
<http://www.heinle-partner.de>

E-mail
kanzlei@heinle-partner.de

Bonn, 21. November 2006 / r:\ra\beate\1580.rtf /ke

Reg.-Nr.: - 1580/06E31 - Bitte stets angeben
Sachbearbeiter: Dr. Helmut Redeker

Kuth/Stadt Eschweiler
Aufstellung des Bebauungsplans 266 - Römerberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige an, dass ich die Interessen von Frau Christine Kuth
vertrete.

Vollmacht füge ich bei.

Namens und in Vollmacht meiner Mandantin darf ich
Anregung und Bedenken zu dem Bebauungsplan Nr. 266 –
Römerberg aufwerfen.

Im einzelnen:

1.

Nach den prinzipiellen Vorstellungen des Bebauungsplans,
wie sich unter Ziffer 1.3 (Anlass und Ziel) ergibt, verfolgen

JOACHIM HEINLE *
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Erbrecht

DIETER FELSCH * (bis 2004)
Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. EBERHARD BADEN *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt f. Bau- und Architektenrecht

DR. HELMUT REDEKER *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

SABINE GRIES-REDEKER *

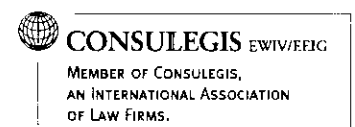
GUIDO GRAF VON SCHWEINITZ *
Fachanwalt für Arbeitsrecht

MANFRED PEISELER *
Fachanwalt für Arbeitsrecht

FRANK WIELAND *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

JAN-DAVID HOPPE

* auch zugelassen bei dem Oberlandesgericht Köln



Berlin

Chausseestr. 10
10115 Berlin

Telefon 030 / 280979 – 36
Telefax 030 / 280979 – 38

Kooperationspartner:

Stefan Antretter
Alexander Wolff

USt-ID: DE 122247537

Sparkasse Köln-
Bonn
BLZ 370 501 98
20 003 901

Deutsche Bank
BLZ 380 700 24
1 200 500

Dresdner Bank Bonn
BLZ 370 800 40
2 655 500

Volksbank Wachtberg
eG
BLZ 370 698 05
102 000 013

Deutsche Bank Bonn
BLZ 380 700 24
Anderkonto: 1 200 120

Sie mit dem Bebauungsplan die Bereitstellung von Wohnbauflächen insbesondere zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Eine solche Versorgung wäre am ehesten dadurch zu gewährleisten, dass Sie die Baugrundstücke so anordnen, dass möglichst viele den Eigentümern aus dem Ort gehören, so dass diese ihr eigenes Eigentum verwenden und dort neue Häuser errichten können. Dies wird erfahrungsgemäß dann Familienangehörigen, insbesondere Kindern zur Verfügung gestellt.

Diesen Weg verfolgen Sie aber gerade nicht. Vielmehr weisen Sie im wesentlichen die bebaubaren Flächen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen eines einzigen Eigentümers aus. Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen zahlreichen Flächen, die verschiedenen Eigentümern aus dem Dorf gehören und die Hausgärten darstellen, werden gerade nicht zu Bauland.

Der Bebauungsplan schlägt für das von Ihnen beabsichtigte Ziel der Versorgung der örtlichen Bevölkerung genau das eigentumsrechtlich und planerisch falsche Mittel ein.

Es ist daher zum Erreichen des Ziels wenig geeignet.

Sie begründen diese Entscheidung letztendlich mit zwei Erwägungen.

Zum einen wird in den Planaufstellungsunterlagen immer wieder darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieser privaten Gartengrundstücke, zu denen auch das Grundstück meiner Mandantin, nämlich das Flurstück Nr. 58 (Am Römerberg 49) gehört, ein gewachsener und siedlungstypologisch wie ökologisch wertvoller Ortsrand entwickelt habe. In den Unterlagen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird dazu ausgeführt, es habe sich eine artenreiche Vegetationsstruktur aus standorttypischen sowie untypischen Arten entwickelt. Die vielfältige kleinzeilige Struktur und die teilweise extensive Nutzung der Flächen stelle eine besondere ökologische wie siedlungsstrukturelle Qualität dar (Ziffer 3.2 der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 266 aus dem Jahre 2004).

Über diese relativ allgemeinen Formulierungen hinaus ist in den Aufstellungsunterlagen leider zur Frage, welche besonderen Vegetationsarten an dieser Stelle in welchem Umfang vorhanden sind und warum sie in besonderer Weise schutzbedürftig sind, nichts ausgeführt.

Meine Mandantin, die die Gegend gut kennt, weil Zugang auch zu dem hinteren Teil ihres eigenen von ihrem Sohn bewohnten Grundstücks und damit auch einen Sichtkontakt zu

allen anderen Grundstücken hat, kann dies nicht erkennen. Vielmehr geht es weitgehend um Rasenflächen und um einzelne wenige darüber hinausgehende Arten, die durch die nachlassende Pflegekraft der einzelnen Anwohner entstanden sind. Von einer besonderen siedlungsstrukturellen bedingten Artenvielfalt oder einer ökologisch wertvollen Entwicklung kann an dieser Stelle nicht die Rede sein.

Es mag allenfalls sein, dass diese Flächen im Verhältnis zu den ökologisch ja sicherlich sehr geringwertigen landwirtschaftlich genutzten Flächen eine etwas höhere ökologische Wertigkeit besteht, wie dies bei Hausgärten allgemein üblich ist.

Dieses Argument alleine kann daher die Entscheidung, die offenkundige Zielvorstellung des Bebauungsplans durch die Auswahl der zur Bebauung ausgewählten Grundstücke zu unterlaufen, nicht tragen.

Die zweite von Ihnen angegebene Begründung geht darauf hin, dass wegen der vorhandenen Abbaukante des früheren Tagebaus eine eventuelle Erschließungsstraße für die Wohngrundstücke in den Hausgärten nur einseitig bebaubar sei und daher besonders teuer sei.

Bei einer geschickten Gestaltung dieser Erschließungsstraße wäre allerdings das Problem sicherlich gut lösbar, da die übertiefen Hausgärten doch sehr tief sind und bei der Berechnung der bebaubaren Flächen und der Siedlungsverdichtung der nicht überbaubare Bereich einzubeziehen wäre. Unter diesen Umständen wäre eine zumindest teilweise beidseitig bebaubare Straße denkbar, die ja auch nicht all zu tief reichen muss und die teilweise ergänzt durch befahrbare und nicht befahrbare Wohnwege eine hinreichende Erschließung ermöglicht. Auch dieses Argument ist daher nicht sonderlich einschlägig.

Es muss daher dringend gebeten werden, diese Planvorstellung noch einmal zu überdenken.

2.

Die eben dargestellte planerische Verfehlung des eigentlich beabsichtigten Ziels der Versorgung der örtlichen Bevölkerung wird noch unter einem anderen Gesichtspunkt relevant.

Ebenfalls nach Ihren Begründungen geht es hier darum, den Ortsteil Rühr zu stärken und konzeptionell weiterzuentwickeln.

Dafür ist aber das jetzt gewählte Konzept, eine weitgehend isolierte zusätzliche Siedlung zu entwickeln, die im Großen und Ganzen durch große Grünflächen von der vorhandenen Bebauung getrennt ist, wenig geeignet. Eine deutlichere Anbindung der Siedlung an die vorhandene Baustruktur ist auch planerisch sinnvoll. Es kann dann möglicherweise bei gleicher Zahl von Wohnungen die Bebauung des Außenbereichs zurückgenommen werden. Alternativ wären mehr Wohnungen auf der gleichen Fläche denkbar und die sehr extensive Nutzung der Fläche intensiviert. Die extensive Nutzung ergibt sich allerdings auch nicht durch besonders großzügige Grundstücke, sondern durch die Belassung der großen Hausgärten ohne Bebauung.

Auch unter diesem Gesichtspunkt wäre eine konzeptionell neue Planung dringend von Nöten.

Auch aus Erfahrung des Unterzeichners ist eine isolierte Wohnsiedlung in aller Regel wenig geeignet, zu einer integrierten Entwicklung eines dörflichen Bereichs beizutragen.

3.

Bei der Überplanung des Bereichs setzen Sie sich mit den Bedenken des staatlichen Umweltamtes hinsichtlich der Lärmentwicklung der Raiffeisenzentrale hinweg. Dies ist unter keinem denkbaren Gesichtspunkt zu rechtfertigen und führt zu massiven Problemen für den Bebauungsplan.

4.

Aus Sicht unserer Mandantin von noch größerer Bedeutung ist die Frage der Entwässerung.

Vorgesehen ist eine zentrale Rigole im Bereich der vorhandenen Rohrleitung und relativ nah an der Abbaukante.

Das Baugebiet zeichnet sich dadurch aus, dass derzeit der Grundwasserpegel künstlich durch Sumpfungmaßnahmen im Tagebau reduziert ist und – ausweislich der vorhandenen Unterlagen, insbesondere des Umweltberichts (Ziffer 2.2.1 unter Punkt Wasser) – der Grundwasserspiegel in den kommenden Jahrzehnten kontinuierlich steigen wird.

Unter diesen Umständen eine zentrale Rigole zur Versickerung des Oberflächenwassers vorzusehen, erscheint jedenfalls ausgesprochen problematisch, weil dadurch die Grundwasserproblematiken verstärkt werden.

5.

Es fällt im übrigen auf, dass sich die gesamten Baufenster – mit ganz wenigen Ausnahmen - im ehemaligen Tagebaugebiet befinden.

Hier hat insbesondere die RWE Power Aktiengesellschaft als Inhaber verschiedener Bergwerksrechte und Betreiber des früheren Tagebaus darauf hingewiesen, dass es hier zu erheblichen Setzungsproblemen und sehr komplizierten Gründungsproblemen für neu zu errichtende Häuser gibt (S. 2 des Schreibens der RWE Power vom 5.7.04).

Warum unter diesen Umständen eine Bebauung des unveränderten alten Mutterbodens im Bereich der Hausgärten unterbleibt und vielmehr die Bebauung auf die aufgeschütteten Tagebauflächen konzentriert wird, ist in den ganzen Unterlagen auch nicht näher erörtert. Schon im Interesse der Bauherren wäre eine andere Lösung sinnvoll.

6.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich der Planstraße D im Bereich der Flurstücke Nr. 46, 47 und 49 eine überbaubare Fläche im Bereich der Schutzfläche für die Hangkante aufgewiesen ist, die ebenfalls problematisch erscheint.

7.

Im übrigen darf noch darauf hingewiesen werden, dass die Ausführungen zum Umlegungsverfahren falsch erscheinen.

Zwar ist es richtig, dass bei einer Verteilung die Umlegungsmiete nach Flächen der Flächenbeitrag nur bis zu 30% betragen darf. Bei einer Verteilung der Umlegungsmiete nach Werten gibt es eine entsprechende Vorschrift aber nicht, so dass eine Umlegung möglich ist.

Bei der Überplanung der Hausgärten im hier beantragten Sinne stellt sich das Problem ohnehin nicht.

8.

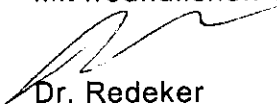
Eine letzte Anmerkung:

Im Zuge der Flurbereinigung nach Ende des Tagebauabbaus ist ein rückwärtiger Weg angelegt worden, der notwendig war, um die rückwärtigen Grundstücke entlang der Straße „Am Römerberg“ zu erreichen. Dieser Weg soll nach der jetzigen Planung wegfallen, was rechtlich eine Enteignung darstellen würde.

Nach Einrichtung dieses Weges ist außerdem im Bereich des Hausgrundstücks Nr. 49 a, Flurstück 57 der Straße „Am Römerberg“ befindet sich eine Garage. Dieser wird durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgegebenen Gegebenheit die Zufahrtmöglichkeit genommen. Möglicherweise ist diese Garage bei der Zusammenstellung des Aufstellungsmaterials übersehen worden.

Wir bitten um Überprüfung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Redeker

Rechtsanwalt

Zustellungen werden nur
an die Bevollmächtigten
erbeten



Vollmacht

Der Rechtsanwaltssozietät

Heinle, Felsch, Baden, Redeker & Partner GbR
Koblenzer Str. 99 -103, 53177 Bonn

und jeweils einzeln den dort tätigen Rechtsanwälten, nämlich
Joachim Heinle, Dr. Eberhard Baden, Dr. Helmut Redeker, Sabine Gries-Redeker, Guido Graf Schweinitz,
Manfred Peiseler, Frank Wieland und Jan-David Hoppe, Koblenzer Str. 99-103, 53177 Bonn

wird hiermit in Sachen Stadt Eschweiler

wegen.....

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u.a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen,
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften,
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 II StPO, mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO sowie mit ausdrücklicher Ermächtigung zur Empfangnahme von Ladungen nach § 145 II StPO, zur Stellung von Straf- und sonstigen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren,
4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer),
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen),
6. zur Vertretung gegenüber Finanzämtern und im finanzgerichtlichen Verfahren.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z.B. Arrest und einstweilige Verfügung bzw. einstweilige Anordnung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die vom Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen.

Bonn, den 21.11.06

[Handwritten Signature]
(Unterschrift)

Christine Kuth
52249 Eschweiler
Alte Rodung 105

Eschweiler, den 22.7.07

An den
Bürgermeister
Baudezernat

52249 Eschweiler

6/10

Stadt Eschweiler

Eing.: 22. Juli 2004

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

26. JULI 2004

[Signature]

Bebauungsplanentwurf 266 – Römerberg

Sehr geehrte Damen und Herren!

Urlaubsbedingt war mir erst am 20.7.04 die Einsicht des o.a. Planentwurfes möglich, zu dem ich Bedenken und Anregungen vortragen möchte.

Fristwährend geschieht dies hiermit, die Begründung werde ich nachreichen.

Mit freundlichen Grüßen

C. Kuth

Christine Kuth
Alte Rodung 105
52249 Eschweiler

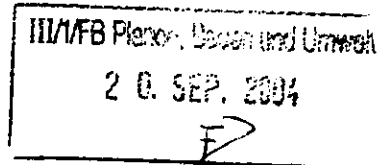
Stadt Eschweiler

Eing.: 17. Sep. 2004

Eschweiler, den 13.9.2004

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Planen, Bauen, Umwelt

52249 Eschweiler



U 4.10.

TH 11 n. Hl.
Z.K.

Bebauungsplan 266 – Römerberg

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum o.a. Verfahren trage ich folgendes vor.

Seit Jahren „bemüht“ sich die Politik um die Bereitstellung von Bauland in Röhe. Bisher ist aus diesen Bemühungen nur der kläglich im Sande verlaufene Ansatz für das Gebiet südlich der Wardener Straße (Bebauungsplan E 261/Schubbendenweg) geworden. Wird auch bei diesem Bebauungsplan der Ruf nach Ausweisung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung wieder verhallen? Die Versprechungen des Bürgermeisters wurden schnell von den hohen Hürden seiner eigenen Verwaltung eingeholt.

Gegenstand der Begründungen zum o.a. Verfahren in **Ziff. 1.1.** ist „insbesondere die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigenentwicklung des Ortsteils“. Interessanterweise wird in den Bebauungsplan der rückwärtige Teil des Straßenzuges „Am Römerberg“, mit einbezogen. Wenn auch die hier gewählte Abgrenzung insbesondere im westlichen Teil nicht ganz verständlich ist. Es wäre sinnvoll und sachgerecht, auch die rückwärtigen Grundstücke Hausnr. 29 bis ca. 43 einzubeziehen. Auch bei diesen Grundstücken handelt es sich um sehr tiefe, die von einer möglichen baulichen Ausweisung Vorteile ziehen könnten. Auch diese Eigentümer warten möglicherweise schon lange darauf, ihren Kindern Baumöglichkeiten im eigenen Dorf zu ermöglichen.

Zudem heißt es, dass die dörfliche Wohnqualität zu sichern sei. Dies kann aber nicht dadurch geschehen, dass ein isoliert erscheinendes Wohngebiet einfach an die bestehende Bebauung angesetzt wird, ohne dass irgendwelche Elemente altes und neues Wohngebiet miteinander verbinden. Eine Integration von Neu und Alt könnte aber durchaus dadurch entstehen, dass die rückwärtigen Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden und diese dann in das neue Wohngebiet einfließen.

Unter **Ziff. 2.1** wird die Situation beschrieben, dass sich ein gewachsener und siedlungstypologisch wie ökologisch wertvoller Ortsrand entwickelt hat. Dies mag sich möglicherweise heute so darstellen, geht aber darauf zurück, dass die Eigentümer nicht mehr in der Lage sind, ihre übertiefen Grundstücke zu bewirtschaften und noch Vertrauen in die Politik gesetzt hatten, dass irgendwann auch ihre Grundstücke einmal Bauland werden könnten.

Beachtenswert ist die Feststellung in **Ziff. 2.2.** zu den Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes. Am 3.2.04 - mitten im Winter - konnten keinerlei typische Gerüche festgestellt werden. Auch Beschwerden der Anwohner sind nicht bekannt. Dies ist richtig, weil jeder in Röhe sich der Tatsache bewusst ist, dass dort zum Dorf auch der Landwirt gehört. Ob dies allerdings für eine objektive Feststellung einer Nase eines Städters ausreicht, muß leider angesichts der leidvollen Beispiele (Hahnenschrei-Urteil und viele andere) aus anderen Bebauungsplanverfahren bezweifelt werden.

Auf die benachbarte Mülldeponie wird ebenfalls in **Ziff. 2.2.** hingewiesen. Auch der Hinweis auf die Abbaukante fehlt nicht. Das sind im übrigen wesentliche Zwangspunkte, die diesen Teilbereich von Röhe von jeglicher Entwicklungsmöglichkeit abgekoppelt haben. Insbesondere die Anwohner durften nach dem immer wieder aus dem Tagebau aufgewirbelten Kohlestäuben später auch die gesamten Belästigungen aus der Mülldeponie ertragen. Dafür dürfen sie heute ihre rückwärtigen Gärten wieder dem Allgemeinwohl unterordnen.

Auch Bereiche mit einer hohen ökologischen Wertigkeit werden in **Ziff. 2.2.** erfaßt. Es sind genau die Bereiche, die die rückwärtigen Bereiche der Straße Am Römerberg betreffen. Diese Gebiete werden jetzt von jeglicher Bebauung durch Festsetzung „privater Grünflächen„ ausgeschlossen. Und das, obwohl diese Bereiche allesamt auf Altland liegen, d.h. hier war kein Tagebau, hier gibt es außerhalb der Tagebaukante keine Einschränkungen zu Gründungsmaßnahmen und hier dürften sich auch - wenn überhaupt - Auswirkungen aus der benachbarten Mülldeponie nicht, zumindest nicht so stark, auswirken.

Und dann wird die Situation noch unverständlicher: Mit der Ausweisung „private Grünfläche„ wird eine verwertbare Einbeziehung in ein mögliches Umlegungsverfahren für den Gesamtbebauungsplan unterbunden. Fazit: die Eigentümer dürfen weiterhin Ökologie zum Vorteil der anderen pflegen, die bauliche Vorteile nutzen. Damit wird allerdings die Qualität des Baugebietes hervorgehoben (s. Ziff. 2.3.). Eine tolle Verteilung von Vorteilen und Lasten.

Eine besondere Qualität wird auch mit der Öffnung des Löllgrabens erreicht. Es ist sicherlich bekannt, dass dieser privat ist. Dieser führt etwa die gleiche Wassermenge wie der aufwendig offengelegte Zeppbach in der Nickelstraße. Es grenzt sicherlich nicht an Prophetie, unterstellt man diesem möglicherweise zukünftig offenen Gewässer das gleiche Schicksal: Kosten zu Lasten der Erschließung, dauernde Unterhaltung zu Lasten der Allgemeinheit! Eine Prüfung sollte demzufolge schnell abgeschlossen werden, besser wäre die Prüfung, in dieses Gewässer nicht verschmutztes Oberflächenwasser aus dem Gebiet einzuführen und damit das Kanalnetz zu entlasten.

Die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in 1- bzw. 2-geschossiger Bauweise entspricht einer nachfrageorientierten Bebauung. Ob allerdings hart an der Abbaukante bzw. entlang der großen Gasleitung die Bebauung liegen muß, ist zweifelhaft. Unter Ausnutzung der oben schon dargestellten privaten Grünflächen würde ein Abrücken der Bebauung den damit wegfallenden Freiraum kompensieren können.

Auch die Flächenbilanz ist nicht besonders günstig. Mit einer Ausnutzung von 50 % wird ein eher bescheidener Ausnutzungsgrad erreicht. Die öffentlichen und privaten Freiflächen machen insgesamt 38,4 % aus, in Zahlen heißt das, das 29.842 qm Bauland 22.874 qm öffentlichen/Privaten Grünflächen gegenüber stehen. Die Erschließungsfläche wird mit 11,6 % angegeben, gemessen an der Baufläche allerdings 23,49 %, ein verhältnismäßig hoher Anteil.

Auch wenn man Bebauungsplanverfahren aus den letzten Jahren verfolgt, ist mit Rücksicht auf das Dorfrandgebiet ein schlechter Ausnutzungsgrad festzustellen.

Dies alles treibt letztlich die Preise für den privaten Bauherrn nach oben. Die öffentlichen Folgekosten werden größer. Das kann nicht der Ansatz für die Daseinsvorsorge darstellen.

Dass die Umwelt eine exponierte Stellung bei einer Neuplanung einer Siedlung hat, ist unter den heute geltenden Anforderungen an ein gesundes Wohnen nur zu verständlich. Fraglich ist indes, ob die geplanten Grünflächen wirklich sinnvoll erscheinen. In **Ziff. 3.2.** werden die rückwärtigen Parzellen der Straße „Am Römerberg“ durch eine „artenreiche Vegetationsstruktur“ charakterisiert, die sich durch eine „extensive Nutzung“ und eine „besondere ökologische wie siedlungsstrukturelle Qualität“ auszeichnet. Dies mag auf einen geringen Teil auch zutreffen, nur wird verkannt, dass in der heutigen Zeit die Menschen nicht mehr den Aufwand für eine Bewirtschaftung ihrer übergroßen Grundstücke tragen wollen und dass die oben genannten Kriterien auf die wenigsten Gärten zutreffen. Der Hauptteil dieses Gebietes ist entweder nur durch Rasenfläche oder durch spärlich gepflegten Nutzgarten geprägt. Zudem befindet sich dort nur spärlich erhaltenswerter Baumbestand, weil die Obstwiese schon an anderer Stelle berücksichtigt worden ist.

Unter **Ziff.3.4.** werden die Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Auch dabei bleiben die privaten Grünflächen unberücksichtigt. Damit dürften sie auch im Bodenordnungsverfahren, dass gem. **Ziff. 4** als notwendig dargestellt wird, außer Ansatz bleiben. (s. Anmerkung oben)

Letztlich ist festzustellen, dass die rückwärtigen Grundstücke der Straße „Am Römerberg“, bisher über den Wirtschaftsweg eine zusätzliche Anbindung hatten. Diese wird nunmehr nicht mehr dargestellt. Hierüber wird keinerlei Aussage getroffen. Dies ist mind. ein enteignungsgleicher Eingriff, ein entsprechender Anspruch wird schon heute geltend gemacht.

Insgesamt ein Bebauungsplan, der in der jetzt vorliegenden Fassung wenig bürgerfreundlich ist, sieht man davon ab, daß nur Wenige meßbare Vorteile schöpfen können. Eine Überarbeitung scheint dringend notwendig. Politik und Verwaltung sollten sich vor Ort umsehen und Gegebenheiten berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Niederschrift

Bebauungsplan 266 - Römerberg

Es erscheinen

Kati und Johannes Hohenschue, wohnhaft Am Römerberg 21, 52249 Eschweiler
Gabriele Breuer-Sfermas, wohnhaft Am Römerberg 19, 52249 Eschweiler

und erklären:

Wir regen wegen der südlichen Bebauungsplangrenze an, diese ca. 20 m in Richtung auf die südliche Wohnbebauung (Grundstücke Gemarkung Eschweiler Flur 113, Nr. 39 und 40) auszudehnen, damit dort zusätzliches Bauland entstehen kann.

Damit würde uns die Möglichkeit gegeben, dort zu bauen.

V.g.u.u.

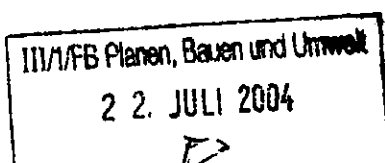
G.w.o.

Kramm

K. Hohenschue

Johannes Hohenschue

Gabriele Breuer-Sfermas



U. 13.8.

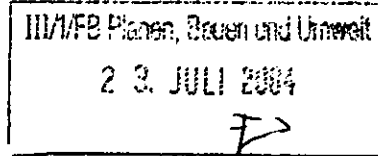
Gabriele Breuer - Sfermas

Am Römerberg 19
52249 Eschweiler
Tel.: 02403- 21477
e-mail: mail@sfermas.de

Gabriele Breuer Sfermas / Am Römerberg 19 / 52249 Eschweiler

Stadtverwaltung Eschweiler
Abt. 610 Stadtplanung
Frau Trienekens
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



U 13. P.

IHR ZEICHEN, NACHRICHT VOM	UNSER ZEICHEN, NACHRICHT VOM	SEITENZAHL	DATUM
Bebauungsplan 266		1	22.07.04

Vor ab als Fax.: 71532 , zur Wahrung der Frist .

Anregung

Sehr geehrte Frau Trienekens ,

da mein Grundstück an den Geltungsbereich des Bebauungsplan 266, - Römerberg -, 52249 Eschweiler , angrenzt erwäge ich , nach genauer Prüfung eine Ausdehnung zu beantragen .

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Breuer - Sfermas

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange



Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Stadt Eschweiler
Eing.: 09. Aug. 2004 61

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Frau Trienekens
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

HMVFB Planen, Bauen und Umwelt
- 9. AUG. 2004

Dienstgebäude
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund
Auskunft erteilt
Fran Eckhold
Telefon
0 23 1 / 54 10-3955
Telefax
0 23 1 / 54 10-40 847
Email
solveig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de
Mein Zeichen (bitte stets angeben)
87.52.1-270-05
Datum
04. August 2004

U 11. P. TB/NOS.

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 266
- Römerberg

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 05. Juli 2004 – 610.22.10-266./Da. –

Sehr geehrte Frau Trienekens,

das o.a. Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“ sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Christine“.

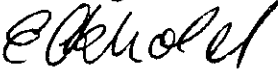
Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die Eschweiler Bergwerksverein AG in Eschweiler-Pumpe, vertreten durch die Eschweiler Bergwerks-Verein AG in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid, Roermonder Straße 63. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Christine“ ist die Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Aachener Straße 952-958 in 50933 Köln.

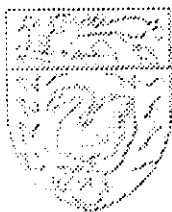
Im nördlichen Bereich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft-West“ statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch weiterhin Setzungen auftreten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Daher empfehle ich dem Planungsträger, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der o.g. RWE Power Aktiengesellschaft einzuholen.

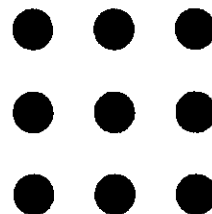
Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkeigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:


(Eckhold)



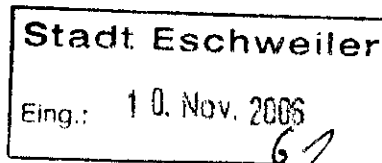
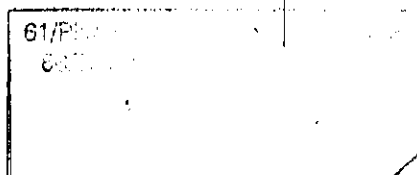
Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen
Stadt Eschweiler
Frau Trienekens

Postfach 1328

52233 Eschweiler



Bebauungsplan 266 – Römerberg
Ihr Schreiben vom 26.10.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Entwässerungskonzept bestehen keine grundsätzlichen
Bedenken.

Für die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen ist
eine Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 WHG beim Kreis Aachen einzuholen. Die
anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

Hans Drießen

70.1 - Untere Wasserbehörde

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2286
Zentrale
0241/5198-0
Telefax
0241/5198-2268
E-Mail
Rudolf-Heining@Kreis-
Aachen.de
Auskunft erteilt
Herr Rudolf Heining

Zimmer
617
Mein Zeichen
(bitte angeben)
70.1.0-

Tag
07.11.2006



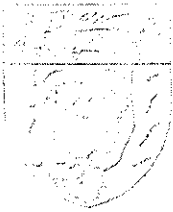
Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

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.

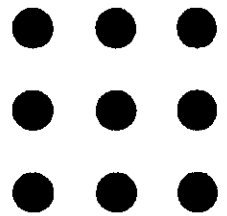
Bürgertelefon
0800 / 5198000



Stadt Eschweiler

Empf. 25. Okt. 2006

Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610/Planung und Entwicklung
Frau Trienekens
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Baubau- und Grünflächenamt
25. OKT. 2006

Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung
und Projektmanagement -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
Walttraud-Oldenburg@KreisAachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
16. Oktober 2006

425.10.

Bebauungsplan 266 – Römerberg –

Ihr Schreiben vom 19.09.2006 / 610.22.10-266

Sehr geehrte Frau Trienekens,
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:

Es bestehen weiterhin Bedenken.

Gegen die Stellungnahme der Verwaltung der Stadt Eschweiler zu meiner Stellungnahme vom 30.05.2006 bestehen Bedenken.

Es ist eine Darstellung der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung erforderlich.

In den vorgelegten Unterlagen wird die Erarbeitung einer Entwässerungsstudie angesprochen.

Ich bitte um Vorlage des gemäß den Beschreibungen bei Ihnen vorliegenden Entwässerungskonzeptes einschließlich der erstellten Gutachten.

Des Weiteren verweise ich auf meine Stellungnahme vom 30.05.2006 und auf mein Schreiben zum Löllgraben vom 16.09.2006, Az.70.1/4056/03.



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

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

Landschafts- und Naturschutz:

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zeitnah mit Inanspruchnahme des Baugebietes erfüllt werden.

Die Anerkennung des geringen Ausgleichsüberschusses (5.523 Punkte) kann erst nach einem Beleg im Rahmen des Monitorings (Abnahme vor Ort) erfolgen, wenn feststeht, dass alle landschaftsrelevanten Festsetzungen auch umgesetzt worden sind.

Der Fachbeitrag verbleibt bei der Landschaftsbehörde.

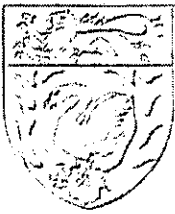
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



Claudia Strauch

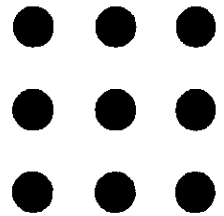
Anlage



Stadt Eschweiler

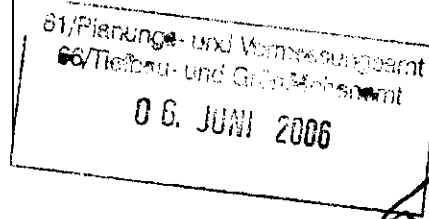
Eing.: 06. Juni 2006

Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Planung und Entwicklung
Frau Trienekens
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



U 7.6.

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zollenstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
Walttraud-Oldenburg@KreisAachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
602

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- 01 -

Tag
30. Mai 2006

Bebauungsplan 266 – Römerberg –

Ihr Schreiben vom 05.05.2006 / 610.22.10-266

Sehr geehrte Frau Trienekens,
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:

Es bestehen zzt. Bedenken, da die Unterlagen für eine Bewertung nicht ausreichend sind. Folgende Angaben werden noch benötigt:

Es ist eine Darstellung der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung erforderlich. In den vorgelegten Unterlagen wird die Erarbeitung einer Entwässerungsstudie angesprochen. Des Weiteren verweise ich auf mein Schreiben zum Löllgraben vom 16.09.2005, Az. 70.1.0/4056/03.

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

Bodenschutz/Aftlasten:

Das Plangebiet liegt in der Nähe der ehemaligen Hausmülldeponie Eschweiler-Röhe. Um auszuschließen, dass Gasmigrationen aus dem Deponiekörper in das geplante Wohngebiet stattfinden, wurden im relevanten, östlichen Randbereich Bodenluftuntersuchungen in fünf Bodenluftmessstellen vorgenommen. Das Sachverständigenbüro HYDR.O. kommt in



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 88-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 48, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

seinem Gutachten vom 03.06.2004 zu dem Ergebnis, dass „sich keine Gefahren für eine Wohnbebauung anhand einer Deponiegasmigration aus der ehemaligen Hausmülldeponie ableiten“ lässt. Somit bestehen gegen die Errichtung von – auch unterkellerten – Gebäuden im Plangebiet keine Bedenken.

Bei den Rammkernsondierungen, die bis in 5 m Tiefe niedergebracht wurden, ist kein Grundwasser angetroffen worden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit steigenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Auskünfte hierzu erteilt das Staatliche Umweltamt Aachen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der verfüllten und rekultivierten Tagebauflächen (siehe beigefügter Lageplan). Die Bodenverhältnisse sind bei den Stand-sicherheitsbetrachtungen zu berücksichtigen.

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

Landschafts- und Naturschutz:

Die Vorlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist ausreichend. Dieser sollte in enger Abstimmung mit Herrn Pawelka-Weiß, Tel. 0241/5198-2634, erarbeitet werden.

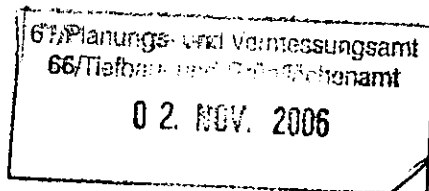
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



Ruth Roelen

Anlage



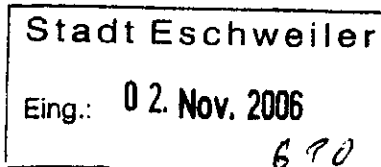
Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

42.11.

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
z. Hd. Frau Führen
610/Abt. f. Planung Entwicklung
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Kreisstelle

☒ Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

☐ Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

☐ Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Frau Lock/S

Durchwahl 16

Mobil

Fax 02421-5923-66

Mail Susanne.Lock@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben
vom

Düren 25.10.2006

- a) 4. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde -;
b) Bebauungsplan Nr. 266 – Römerberg

Ihr Schreiben vom 19.09.2006 – 610.22.10-215 –

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Führen,

zu den o.g. Vorhaben nimmt die Landwirtschaftskammer NRW wie folgt Stellung:

zu a):

Nach geplanter Erweiterung des Wohngebietes ist darauf zu achten, dass auch weiterhin der landwirtschaftliche Verkehr ungehindert ablaufen kann. Die bereits bestehende Fahrbahnberuhigung funktioniert für die Landwirtschaft gut und sollte gegebenenfalls übernommen werden.

Zu b):

Es ist geplant, dass der bestehende Wirtschaftsweg als Erschließungsstraße (Planstraße a)) für das neue Wohngebiet ausgebaut wird. Aus Sicht der Landwirtschaft ist dafür zu sorgen, dass dem landwirtschaftlichen Verkehr dieser Verkehrsweg (in beiden Fahrtrichtungen) ungehindert zur Verfügung steht.

Außerdem muss die Zufahrt zur Hofstelle „Am Römerberg 7“ offen gehalten werden, da sie als Hauptzufahrt genutzt wird.

Mit freundlichen Grüßen


Adams

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

Stadt Eschweiler

Eing.: 09. Sep. 2004

Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
Planen, Bauen, Umwelt
z.Hd. Frau Trienekens
Postfach 1328
52233 Eschweiler

III/V/FB Planen, Bauen und Umwelt
- 9. SEP. 2004

U 10.9.

Kreisstelle

☒ Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

☐ Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

☐ Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: (0 24 21) 59 23 - 0, Fax - 66

www.landwirtschaftskammer.de/dueren

KRST: ESCH_BP266-Römerberg

Auskunft erteilt Friedrich Wunram

Durchwahl 02421/5923-48

Mobil

Fax 02421/5923-66

Mail Friedrich.Wunram@lwk.nrw.de

Düren 08.09.2004

Bauleitplanung Eschweiler

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 266 – Römerberg -
- Dort. Schreiben vom 5.7.2004; Az.: 610.22.10-226/Da sowie unser Telefonat mit Herrn Fey vom 26.7.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir haben das o.g. Planungsvorhaben geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

- Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei gehen wir davon aus, dass bei der Planung berücksichtigt wird, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb (Römerberg 7) befindet, welcher zur Zeit am Standort eine Sauenhaltung mittlerer Bestandsgröße und eine Direktvermarktung betreibt. Es ist daher bei der Planung zu gewährleisten, dass die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes bei einer Umsetzung später nicht gefährdet wird. Daher sind ausreichende Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb für ein konfliktfreies Nebeneinander zu berücksichtigen.
- Die Zufahrt zur Hofstelle erfolgt über die Goerdtsstraße und den anschließenden Wirtschaftsweg. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher zu berücksichtigen, dass diese Zufahrt auch zukünftig für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleibt.
- Soweit im Plangebiet liegende Wirtschaftswege beansprucht werden, müssen diese ggf. soweit ersetzt werden, dass die Zugänglichkeit rückwärtigen Feldfluren erhalten bleibt.
- Wir gehen davon aus, dass Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet realisiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

F. Wunram

E. Adams

(F. Wunram)

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 88 Konto-Nr. 210 077 1015 IBAN: DE27 3806 0188 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

...T...Com...

Deutsche Telekom AG, T-Com
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 19. Juli 2004

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
19. JULI 2004

U 13. P.

F

TE 13.08.

Ihre Referenzen 610.22.10-266./Da
Unser Zeichen PTI 24, Bruno May
Durchwahl 0241 919 5532
Datum 16. Juli 2004
Betrifft Bauleitplanung der Stadt Eschweiler, Bebauungsplan 266 -
Römerberg -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 24, über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-
maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich,

...
Deutsche Telekom AG

Hausanschrift T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum
Postanschrift Postfach 10 07 09, 44782 Bochum
Telekontakte Telefon: +49 234 505-0, Telefax: +49 234 505-4110, Internet: www.t-com.de
Konten Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 078-666
Aufsichtsrat Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)
Vorstand Kai-Uwe Ricke (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender),
Thomas Holtrop, Dr. Heinz Klinkhammer, René Obermann, Konrad F. Reiss
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, USt.-IdNr. DE 123475223

Datum 16. Juli 2004
Empfänger Stadt Eschweiler
Blatt 2

mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für eventuell erforderliche Rückfragen steht Ihnen gerne unser zuständiges Ressort:

PTI 24, Herr Sußmann

Anschrift: Am Gut Wolf 3-9a, 52070 Aachen

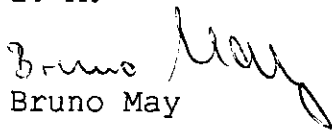
Telefon : (0241) 919 5771

Telefax : (0241) 919 5797

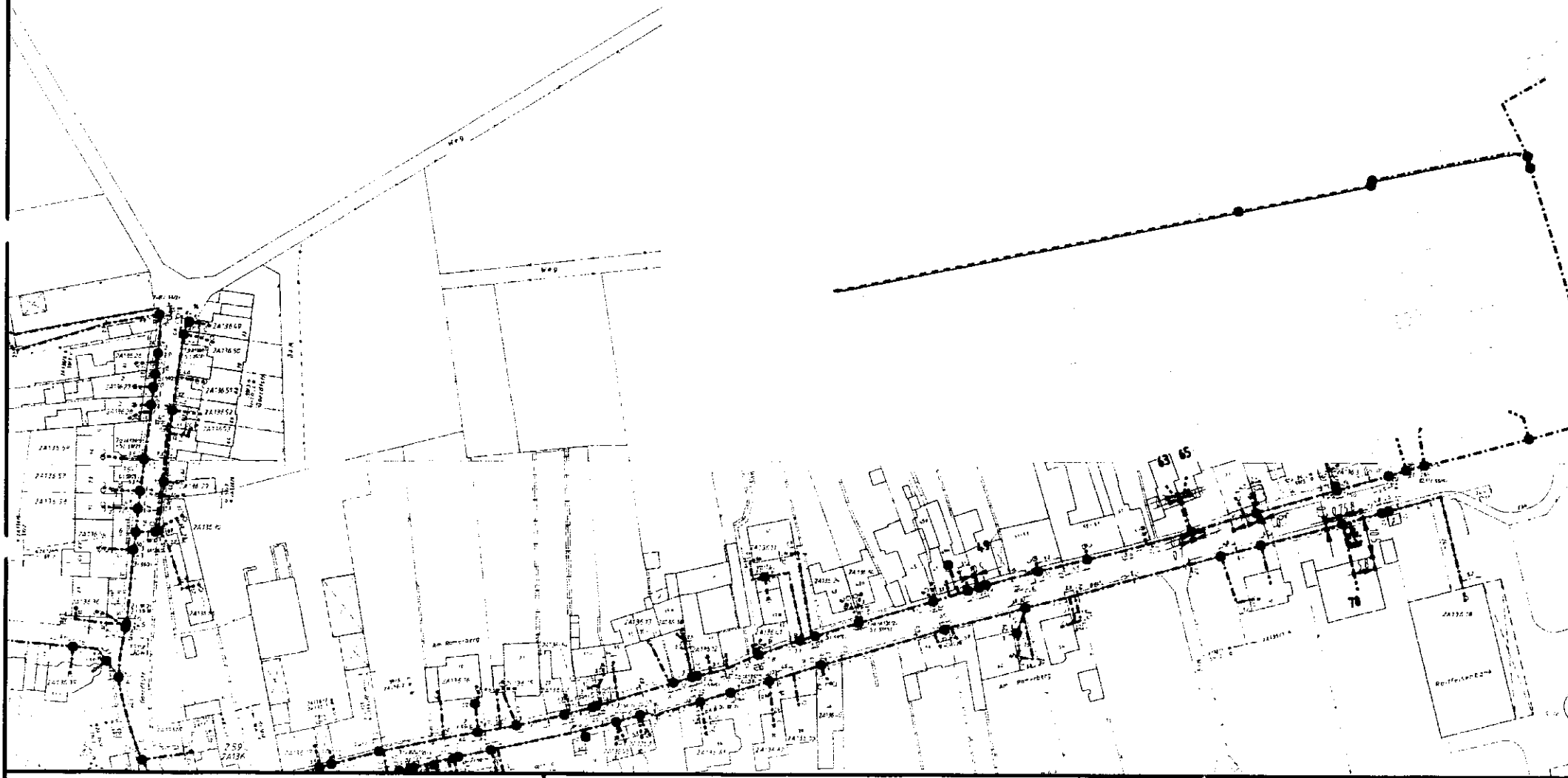
zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Bruno May

Anlage(1)



Datum/Uhrzeit: 16.07.2004 09:07

Referenznr.: 00204036_1

PTI / DB: 24 Aachen / Aachen

Kontakt (PTI): -

Maßstab: 1:1000 bei DIN A3

gültig bis: 30.07.2004

Trassenauskunft Kabel

...T...Com...

12. OKT. 2006

4 13.10

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und
Entwicklung
Frau Trienekens
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 12. Okt. 2006

E-10

Datum und Zeichen bitte stets angeben

09.10.2006
333.45 – 33.2/03-002
333.45 – 33.1/04-002

Frau Schneider
Tel.: (02 28) 98 34- 164
Fax: (02 21) 82 84- 0370
Elisabeth.Schneider@lvr.de

Bebauungsplan 266 –Römerberg- hier: Belange des Bodendenkmalschutzes

Ihr Schreiben vom 19.09.2006 Az.: 610.22.10-266

Sehr geehrte Frau Trienekens,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die o.a. Planung.

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin können derzeit für die Abwägung keine eindeutigen Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut abgegeben werden.

Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


E. Schneider

Besucheranschrift: ☐ 53115 Bonn - Endenicher Straße 133
☐ 53115 Bonn - Endenicher Straße 129 und 129a

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland – Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)



Stadt Eschweiler

Eing.: 25. Sep. 2006

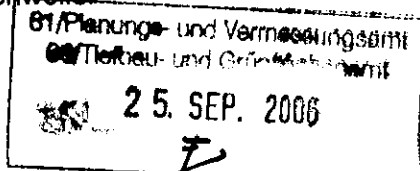
610

Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Aachen · Postfach 500245 · 52086 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Niederlassung Aachen

Kontakt: Herr Maaßen
Telefon: 0241-6093-256
Fax: 0241-6093-480
E-Mail: hans.maaßen@strassen.nrw.de
Zeichen: 4100/1.13.03.07/Maa.BPL266.Römerberg
(Bei Antworten bitte angeben.)

Datum: 22. Sep. 2006

Bebauungsplan 266 – Römerberg –
hier: Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 19.09.06, Az.: 610.22.10-266

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken.

Weiter verweise ich auf mein Schreiben in der Angelegenheit vom 05.08.2004.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Silke Ulhas

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5319/5972/0701

Niederlassung Aachen
Karl-Marx-Allee 220 · 52066 Aachen
Postfach 500245 · 52086 Aachen
Telefon: 0241/6093-0



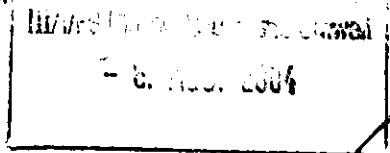
Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Aachen · Postfach 500245 · 52086 Aachen

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler



TR 17.08.

U.a.p.

Niederlassung Aachen

Stadt Eschweiler

Kontakt: Frau Riemann
Telefon: 0241/6093316
Fax: 0241/6093302
E-Mail: nortrud.riemann@koein.strassen.nrw.de
Zeichen: 4100.2310-642-16_07

Eing.: 06. Aug. 2004

61

Datum: -5. Aug. 2004

Aufstellung des Bebauungsplanes 266 – Römerberg – Ihr Schreiben vom 5.7.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

betreffend der o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der Niederlassung grundsätzlich keine Bedenken. Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen im Zuge der L 238 nicht zu Lasten des Landesbetriebes errichtet werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nortrud Riemann

Betriebsitz Köln · Postfach 92 03 31 · 51153 Köln · Telefon: 0221/801 91 - 0
Betriebsitz Münster · Postfach 4669 · 48026 Münster · Telefon: 0251/14 440
Internet: strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815

Niederlassung Aachen
Karl-Marx-Allee 220 · 52066 Aachen
Postfach 500245 · 52086 Aachen
Telefon: 0241/60930

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Hilfs- und Einflächensamt
13. NOV. 2006



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☒ Staatliches Umweltamt Aachen - Postfach 10 15 55 - 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 13. Nov. 2006
62

☒ 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-Wz, 06.06.2006
Datum: 07.11.2006
Ihr Zeichen: 610.22.10-266
Ihre Nachricht vom: 19.09.2006

Bebauungsplan Nr. 266 „Römerberg“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Röhe
hier: Beseitigung von Niederschlagswasser gem. (§ 51a LWG)

Beseitigung von Niederschlagswasser gem. (§ 51a LWG)

Gegen das, im Hydrogeologische Gutachten zur Regenwasserversickerung, der HYDR.O. Geologen und Ingenieure Nr. N05106, vom 01.03.2006, vorgeschlagenen Entwässerungskonzept bestehen keine Bedenken, sofern die in dem Gutachten aufgeführten Mindestabstände zwischen Versickerungsbauwerk und Gasleitung eingehalten werden.

Auftrag

Wirtz
Wirtz

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
1/1



Stadt Eschweiler
Eing.: 23. Okt. 2006
690

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☒ Staatliches Umweltamt Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Postfach 10 15 55 - 52015 Aachen
Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt

23. OKT. 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-Wz, 06.06.2006

Datum:

Ihr Zeichen:

610.22.10-266

Ihre Nachricht vom:

19.09.2006

23. 10.

Bebauungsplan Nr. 266 „Römerberg“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Röhe

hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Zu der Planung hatte ich mit o.g. Schreiben eine Stellungnahme abgegeben.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen wurde der Sachverhalt jetzt von mir nochmals mit folgendem Ergebnis überprüft:

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das o.g. Bauleitplanverfahren erhebliche Bedenken.

Ihre Darstellungen bzgl. der zu erwartenden Lärmimmissionen innerhalb des o. g. Bebauungsplanes Nr. 266 - Römerberg - , können aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes teilweise nicht nachvollzogen werden. Dies begründe ich wie folgt:

Obwohl in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 2.2 „Planungsbindungen“, Unterpunkt „Lärmimmissionen Raiffeisenzentrale“ dargestellt wird, dass durch den Betrieb der Anlage Überschreitungen des Immissionsrichtwertes zu erwarten sind, stellen Sie im dritten Absatz der Nr. 3.3 „Zusammenfassung“ des Umweltberichtes fest, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Diese Schlussfolgerung kann meinerseits nicht nachvollzogen werden.

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

Unter Nr. 2.2 führen Sie aus: „Lediglich in der Erntezeit kann es im Nachzeitraum zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um maximal 8 dB(A) kommen.“ Diese Aussage ist ebenfalls zu korrigieren. Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 06.06.09 erläutert, entsprechen die im Rahmen des Gutachtens betrachteten Lärmimmissionen der Anlage nicht den zu erwartenden Lärmimmissionen zur Erntezeit. Die betrachtete Lärmimmission durch die Silokühlung wird betriebsbedingt über einen viel längeren Zeitraum als der Erntezeit vorliegen, da in der Regel eine Kühlung des Lagergutes solange erforderlich ist, wie dieses zur Gärung neigen kann. Die Lärmimmissionen zur Erntezeit werden hingegen höher sein, da zusätzliche Immissionen durch den Betrieb der Schüttgossen, der Förder- und Abluftreinigungsanlagen sowie des Fahrzeugsverkehrs auf dem Betriebsgelände hinzukommen. Vor diesem Hintergrund, jedoch auch generell, ist Ihr Hinweis, dass die Lärmimmissionen der Getreideschüttstelle durch den Verkehrslärm überlagert werden, immissionsschutzrechtlich nicht haltbar.

Zum einem wird dies in der Erntezeit, wie zuvor dargestellt, nicht der Fall sein, zum anderen gelten für Verkehrslärm grundsätzlich andere gesetzliche Bestimmungen (16. BImSchV), so dass eine Vermischung der Immissionen aus Verkehr und Gewerbe im Rahmen einer lärmimmissionsschutzrechtlichen Betrachtung in dieser Form nicht zulässig ist. In diesem Zusammenhang verweise ich ebenfalls auf die Regelungen des Abs. 5, der Nr. 3.2.1 der TA-Lärm.

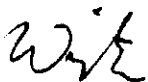
Im Rahmen der Konfliktbewältigung bitte ich meine Bedenken erneut zu prüfen, da aus den vorgenannten Gründen erhebliche Lärmbeeinträchtigungen im geplanten Wohngebiet durch die Raiffeisenwarenzentrale zu befürchten sind.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde dargelegt, dass das Niederschlagswasser der Straßenflächen über ein vorhandenes Mischsystem abgeleitet wird. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird einer zentralen Versickerungsrigole zugeleitet.

Grundsätzlich bestehen gegen die vorgesehene Entwässerung meinerseits keine Bedenken. Ein Nachweis über Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde mir jedoch bisher nicht vorgelegt. Um eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers abgeben zu können, bitte ich mir den o.g. Nachweis zur Prüfung vorzulegen

Auftrag



Wirtz



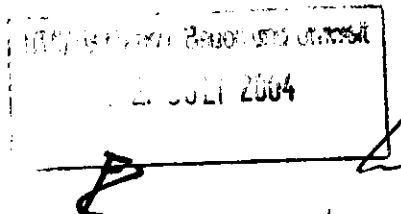
Stadt Eschweiler
Eing.: 22. Juli 2004

**EWV Energie- und
Wasser-Versorgung GmbH**
Willy-Brandt-Platz 2
52222 Stolberg
Telefon 02402 101-0
Telefax 02402 101-1015
www.ewv.de

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH # Postfach 1607 # 52204 Stolberg

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



U 13.8.
TZ 17.08.

19.07.2004

Hans-Ulrich Dressia
Planung
Telefon 02402 101-1261
Telefax 02402 101-1235
Email hans-ulrich.dressia@ewv.de

BP 266, Eschweiler, Römerberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Aufstellung bestehen aus Sicht der Gas- und Wasserversorgung keine Bedenken. Die Erschließung kann von der Goerdtsstraße aus sichergestellt werden.

Wir bitten Sie, uns in dem im Planungsausschnitt gekennzeichneten Bereich eine Stationsfläche 5,00 m x 4,00 m auszuweisen, damit wir die Stromversorgung sicherstellen können.

Desweiteren bitten wir Sie, uns weiter an Ihrem Bauvorhaben zu beteiligen.

Freundliche Grüße

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

i.A. Christoph Stritzke

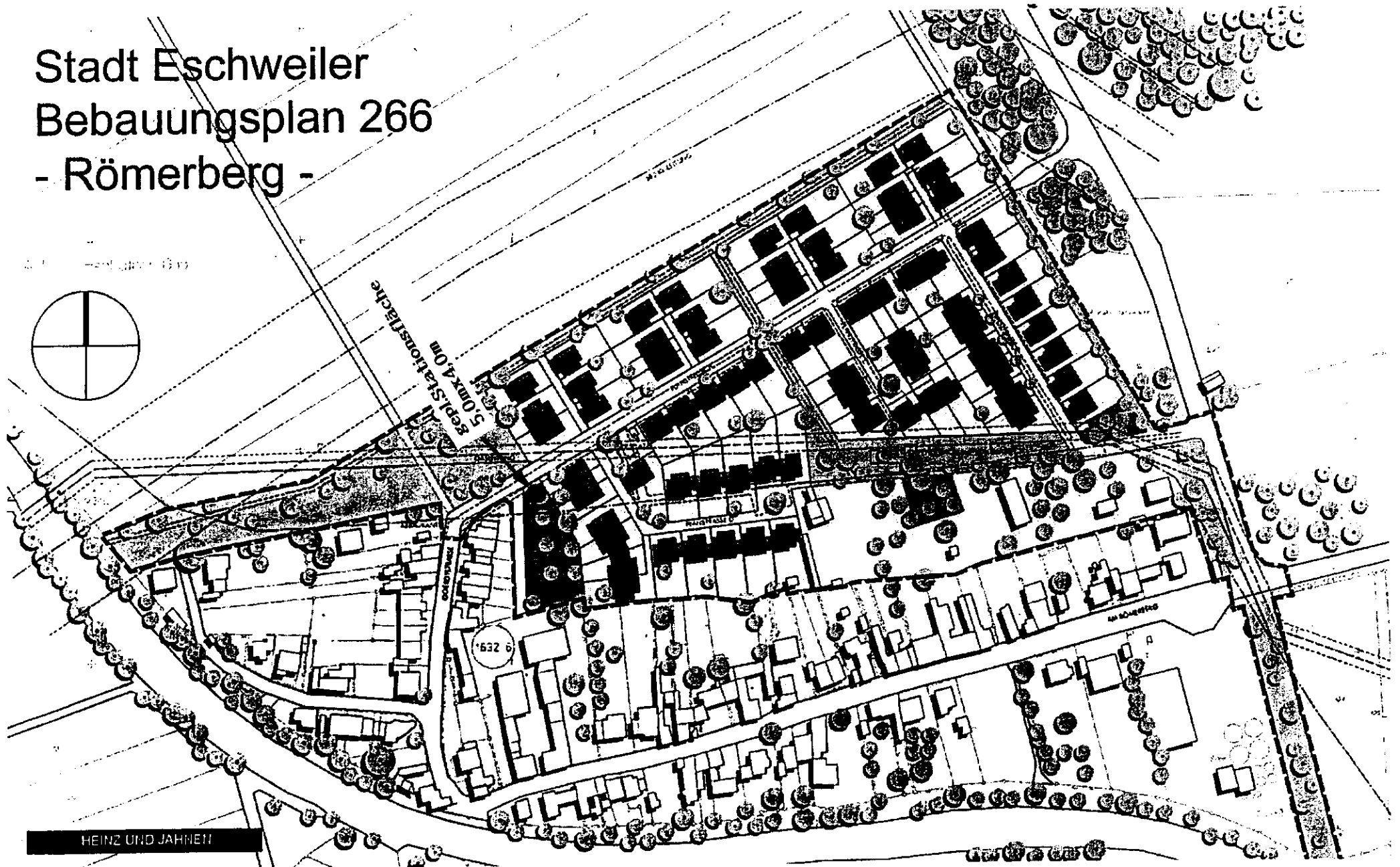
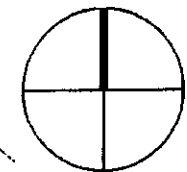
i.A. Hans-Ulrich Dressia

Anlagen

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bürgermeister Rudi Bertram
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt. Ing. Manfred Schröder
Sitz: Stolberg (Rhld.), Reg.- Gericht Aachen HRB 11501

Betriebsführung der Gesellschaften:
Städtisches Wasserwerk Eschweiler GmbH
Verbandswasserwerk Aldenhoven GmbH
Wärmeversorgung Würselen GmbH

Stadt Eschweiler Bebauungsplan 266 - Römerberg -



RWE Power



Stadt Eschweiler

Eing.: 23. Okt. 2006

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt

C-10

RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

23. OKT. 2006

Zentrale

Abt. Bergschäden-Markscheiderei

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

U 23.10.

Ihre Zeichen 610.22.10-266
Ihre Nachricht 19.09.2006
Unsere Zeichen PBF-M hu
Name Huppertz
Telefon 0221/480 - 22279
Telefax 0221/480 - 20770
E-Mail franz-josef.huppertz
@rwe.com

Köln, den 18.10.2006

Aufstellung des Bebauungsplanes 266 - Römerberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die zur Offenlage vorliegende Planung auf unserer Belange hin geprüft.

Die im gemeinsamen Gespräch im Juli 2006 abgestimmte Kennzeichnung und Abgrenzung der Bauflächen wurde im Bebauungsplan aufgenommen und hierzu bestehen unsererseits keine Bedenken. Die Freihaltung / Nichtüberbauung der ehemaligen Abbaugrenze bezieht sich auf alle Bauwerke, also auch auf Nebengebäude wie z.Bsp. Garagen. Wir bitten Sie daher in den Festsetzungen des Bebauungsplanes im westlichen Teil der Planstr. D beim Leitungsrecht L 2 aus den festgesetzten Nebenanlagen die Garagen heraus zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Bergschäden-Markscheiderei

Hu

Schaeff

RWE Power
Aktiengesellschaft

Stüttgenweg 2
50935 Köln

T +49(0)221/480-0
F +49(0)221/480-13 51
I www.rwe.com

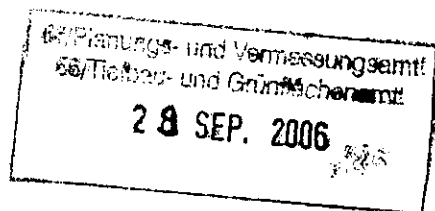
Vorsitzender des
Ausschusses:
Harry Roels

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

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

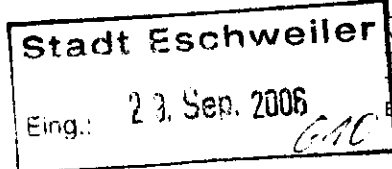
Bankverbindung:
West LB AG
BLZ 300 500 00
Kto.-Nr. 152 561
IBAN: DE43 3005 0000
0000 1525 61
BIC (SWIFT-Code):
WELADED

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



RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund

Stadt Eschweiler
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



**Asset-Service
Hoch-/Höchstspannungsnetz**

Ihre Zeichen 610.22.10-266
Ihre Nachricht 19.09.2006
Unsere Zeichen ERNN-H-LP/4176/Mu/54.029/Lw
Name Herr Mußmann
Telefon 0231 438-5775
Telefax 0231 438-5708
E-Mail ulrich.mussmann
@rwe.com

Dortmund, 26. September 2006

U 2.10.

**Aufstellung des Bebauungsplanes 266 - Römerberg - der Stadt Eschweiler
hier: Benachrichtigung über die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in
Verbindung mit der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung Verlautenheide - Zukunft, Bl. 4176,
(Maste 19 bis 22)**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Trienekens,

der o. g. Bauleitplan wird von der in einem 2 x 32,00 m = 64,00 m breiten Schutz-
streifen verlaufenden Hochspannungsfreileitung tangiert.

Zu der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes haben wir bereits mit Schreiben
vom 14.07.2004, Az.: ETEN-LP/4176/Mu/40.774/Lw, eine Stellungnahme abge-
geben.

Wir bedanken uns für die Übernahme der dort genannten Auflagen.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und alle geplanten Maß-
nahmen im Schutzstreifenbereich bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft dazu im
Vorfeld mit uns abzustimmen.

Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

Verteiler
ERMN-H-TL-Ni
Bl. 4176
(geh. z. Schreiben vom 14.07.2004)

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

Freistuhl 7
44137 Dortmund

T +49(0)231/4 38-0 60
F +49(0)231/4 38-30 60
I www.rwe.com

Geschäftsführung:
Klaus Engelbertz
Dr. Karlheinz Sonnenberg

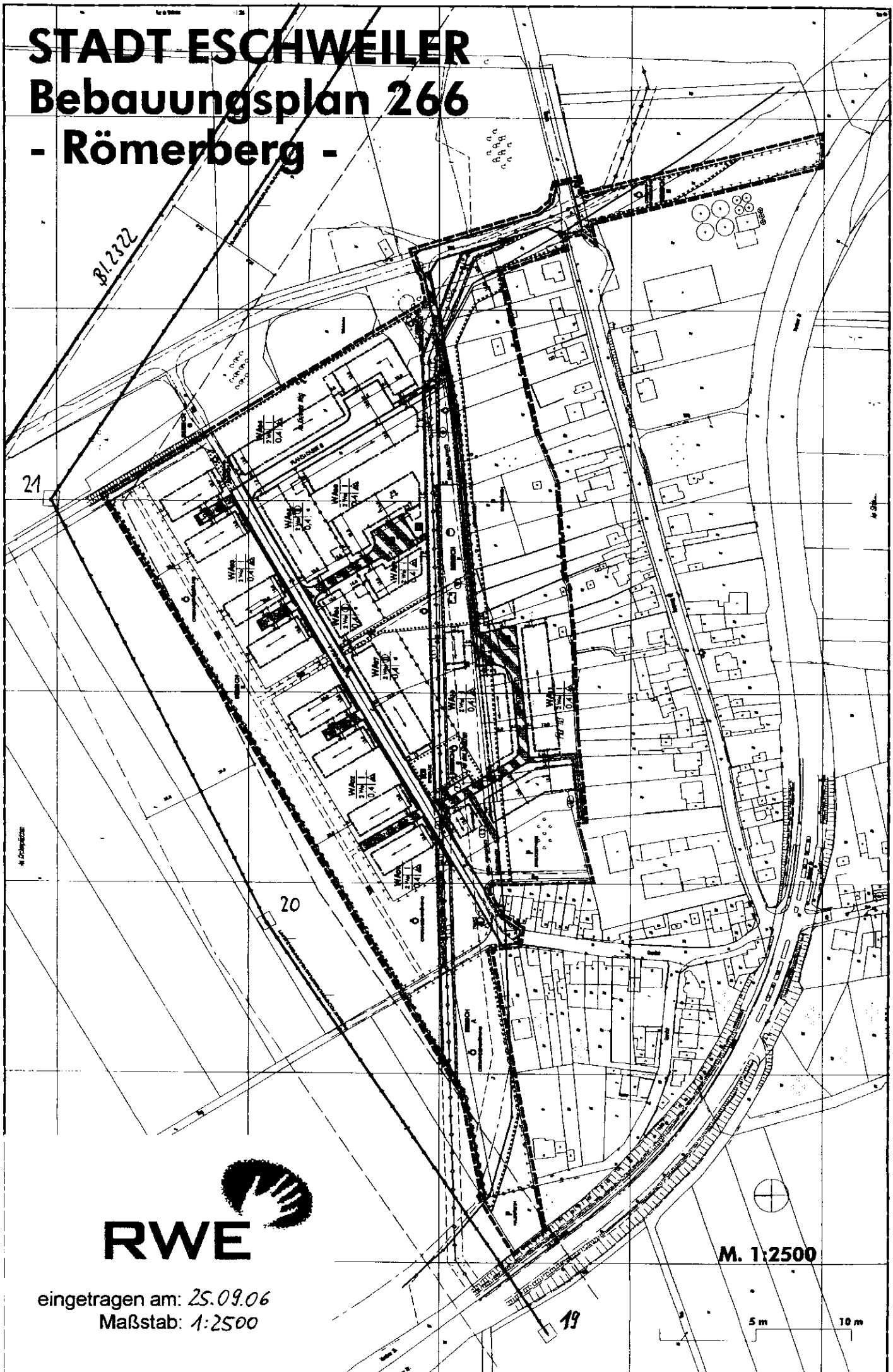
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 16043

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0830 00
BIC: COBADEFF440
IBAN:
DE81 4404 0037 0352 0830 00
USt.-IdNr. DE 8137 61 348

STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 266

- Römerberg -



eingetragen am: 25.09.06
Maßstab: 1:2500

M. 1:2500

5 m 10 m

Stadt Eschweiler
Eing.: 05. Aug. 2004

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

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Wasser, Boden, Luft und Umwelt
- 5. AUG. 2004

U.S. 8.
12.08.

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

-Flussgebietsmanagement-

Auskunft erteilt:

Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:

Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Telefon (02421) 494-1312

Telefax (02421) 494-1019

e-mail: hoppmann.a@WVER.de

BLPL_03547

Ihr Zeichen
610.22.10-266/Da

Ihre Nachricht vom
05.07.2004

Unser Zeichen
4.3 HOP/RL

Datum
03.08.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes 266 – Römerberg –

hier: **Stellungnahme des Wasserverbands Eifel - Rur**

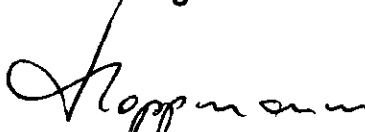
Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin: Sollte aus den Untersuchungen eine Versickerung der Niederschlagsgewässer nicht möglich sein und angestrebt werden, die Niederschlagsgewässer in einen ortsnahe Vorfluter abzuleiten, sind diese Maßnahmen frühzeitig mit dem Wasserverband Eifel – Rur abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Hoppmann)

Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender
Vorstand: Dr.-Ing. Wolfgang Firk
Eisenbahnstraße 5, 52353 Düren

Sparkasse Düren,
Dresdner Bank Aachen,
Deutsche Bank Düren,

Konto 169 060,
Konto 2 504 200,
Konto 8 111 189,

BLZ 395 501 10
BLZ 390 800 05
BLZ 395 700 61