



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 / Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**289/06**

1

# Sitzungsvorlage

Datum: 18.10.2006

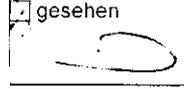
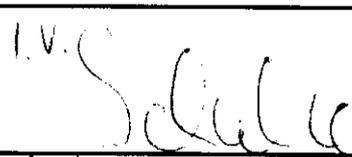
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	31.10.2006	
2.				
3.				
4.				

## Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -

hier: **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - (Anlagen 3 und 4) mit Begründung (Anlage 5) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

### **Sachverhalt:**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 20.10.2003 bis 03.11.2003 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 7 und Anlage 8 beigelegt.

Im Jahr 2005 wurde das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt, da Bauträger gesucht wurden, die Interesse an einer Umsetzung der Planung auf dem ehemaligen Bädergelände hatten. Der Bebauungsplan sollte dann auf ggf. neu entwickelte Entwürfe angepasst werden. In intensiven Verhandlungen mit verschiedenen Bauträgern erwies sich jedoch immer wieder als Problem die Beteiligung der Fremdgrundstücke an den Erschließungskosten die durch den Bau der Planstraße entstehen. Hier wurde in mehreren Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern kein Konsens erzielt, so dass kein Bauträger bereit war das Gesamtgrundstück des Bädergeländes zu entwickeln. Ein weiteres Problem bestand im Abbruch und der Entsorgung der Gebäudeteile des Frei- und Hallenbades. Hier erfolgte im Herbst 2006 der Abbruch, so dass das Bädergelände frei ist für eine neue Entwicklung.

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

### **Gutachten:**

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

- „Gefährdungsabschätzung für das Grundstück „Auf dem Driesch 51“ in Weisweiler“ (Jansen u. Nysten-Marek, Eschweiler, Juli 2004)
- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag der Stadt Eschweiler zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -“ (Oktober 2006)

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes werden bei einer Erschließung durch die Stadt nach einer ersten Kostenschätzung für den Ausbau der Planstraße Kosten in der folgenden Größenordnung entstehen:

Angemeldet im Haushalt sind unter Produkt 12.54001.01:	für 2007 = 3.000 €
	für 2008 = 97.000 €
	für 2011 = 104.000 €
	Summe = 204.000 €

Den Erschließungskosten stehen die Einnahmen aus dem Verkauf der städtischen Grundstücke gegenüber.

### **Anlagen:**

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
3. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Planentwurf mit Umweltbericht
6. Stellungnahmen der Bürger
7. Stellungnahmen der Behörden

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -**

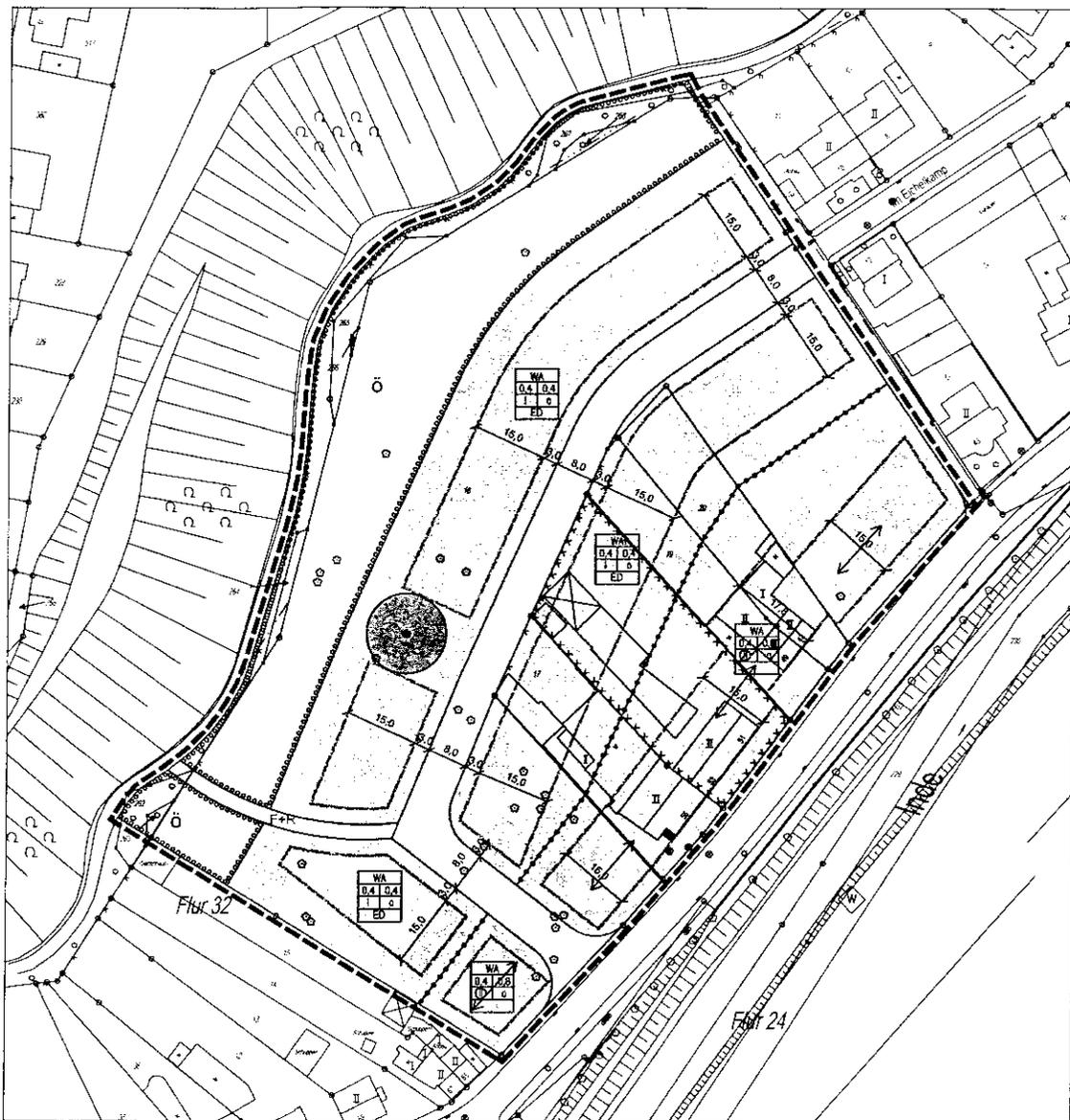
Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<b>Forstamt Eschweiler</b> 20.11.03	<p>Das Plangebiet reicht mit seiner nordwestlichen Grenze an den mit Wald bestandenen Haldenfuß heran. Hierdurch besteht die latente Gefahr, dass Bäume grundsätzlich auf Grundstücke des Plangebietes fallen können. Um Gefahren für Menschen und Schäden für Gebäude auszuschließen, sollte der Abstand zwischen Wald und überbaubarer Fläche mindestens 30 m besser 35 m betragen.</p> <p>Wünschenswert wäre eine Regelung im B-Plan, die sicherstellt, dass Abfälle (insbesondere auch Schnittgut aus den Hausgärten) nicht im angrenzenden Wald deponiert werdend dürfen.</p>	<p>Im Grenzbereich zwischen den Böschungen der „Kippe Floraweg“ und der vorgesehenen neuen Bauflächen wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche soll als Waldrand (Strauch- und Krautsaum) für die angrenzende dicht bestockte Böschung der „Kippe Floraweg“ entwickelt werden und als Pufferzone zwischen Wald und Wohnbebauung dienen. Der Abstand zu den Bauflächen beträgt mindestens 25 m und wird als ausreichend angesehen.</p> <p>Der Umgang mit Abfall ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, es können nur städtebauliche Belange geregelt werden.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
2	<b>Kreis Aachen</b> 22.10.03 01.09.06	<p><u>A61 Amt für Kreisplanung und Projektmanagement</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken wenn im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplan angepasst wird.</p> <p><u>A70 Umweltamt</u></p> <p><b>Wasserwirtschaft:</b> Eine Darstellung der Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser bzgl. §51 LWG ist erforderlich.</p> <p><b>Bodenschutz / Altlasten:</b> Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt die Altlast „Altstandort Auf dem Driesch 53 (Nr. 5103/0346). Die Gefährdungsabschätzung liegt vor. Laut Gefährdungsabschätzung ist das Grundstück flächendeckend mit etwa 70 cm belastetem Material angeschüttet. Die Auffüllung ist massiv mit PAK und KW belastet. Die nachgewiesenen Konzentrationen überschreiten die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnen erheblich. Um die Bedenken</p>	<p>Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - ist durch Bekanntmachung am 20.04.2006 rechtswirksam geworden. Der Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch - ist aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt worden.</p> <p>Im nun folgenden Schritt der Offenlage, erfolgt eine detaillierte Darstellung der vorgesehenen Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser in der Begründung des Bebauungsplanes.</p> <p>Für den Umgang mit der Altlastenfläche wird auf die Begründung bzw. den Umweltbericht zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch - verwiesen. Für die angesprochene Altlast 5103/0346, die sich zentral innerhalb des Plangebietes befindet, wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, es besteht Sanierungsbedarf. Im Bebauungsplan wird die Fläche nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und die entsprechende Textpassage bei den</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>auszuräumen, sind im Bebauungsplan folgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kennzeichnung des Altstandortes nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.</li> <li>• Da aufgrund der Belastung keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet sind, ist aufzunehmen, dass für den Altstandort Sanierungsbedarf besteht. Spätestens bei Umnutzung / und oder Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes ist die Sanierung durchzuführen. Eine geeignete Sanierungsmaßnahme ist das Auskoffern der belasteten Böden, sowie die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der belasteten Böden. Beides hat unter gutachterlicher Begleitung mit entsprechender Dokumentation zu erfolgen.</li> </ul> <p><b>Landschafts- und Naturschutz:</b> Es bestehen keine Bedenken wenn die Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt und mittels einer Zaunanlage so geschützt wird, dass keine Inanspruchnahme von Anwohnern zukünftig erfolgen kann. Sollte dies nicht möglich sein, so wird dieser Fläche im Rahmen der Ausgleichsbewertung nur mit einer entsprechenden Reduzierung der Punktbewertung zugestimmt.</p>	<p>Kennzeichnungen aufgenommen.</p> <p>Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Umweltbericht und der landschaftspflegerischer Fachbeitrag betrachtet diesen Aspekt detaillierter und trifft Aussagen zum Umgang mit den ökologisch wertvollen Bereichen. Zum Schutz vor Inanspruchnahme durch die Nachbarnutzungen wird im Grenzbereich zur Wohnbebauung ein Zaun errichtet.</p>	
3	<p><b>Bergamt Düren 02.08.06</b></p>	<p>Das Plangebiet liegt im Randbereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Es wird empfohlen einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Ferner sind Aueböden der Inde anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann. Es wird gem. §9 Abs. 5 (1) BauGB eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen die entsprechende Bergwerksgesellschaft (RWE Power) zu beteiligen.</p>	<p>Entsprechende Hinweise und Kennzeichnungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Die Bergwerkseigentümer wurden im Verfahren beteiligt. Zur Stellungnahme der RWE Power AG siehe unter Punkt 4.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	RWE Power 01.10.03	<p>Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Wegen der Baugrundverhältnisse ist das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan nach §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.</p> <p>Es wird gebeten in die textlichen Festsetzungen die entsprechenden Kennzeichnungen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen und den Grundwasserverhältnissen aufzunehmen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird das gesamte Plangebiet nach §9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet und die angesprochenen Hinweise aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
5	Staatl. Umweltamt Aachen 03.11.03	<p><b>Immissionsschutz:</b> Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden Bedenken erhoben wegen der Nutzungskonflikte zwischen dem (reinen) Wohngebiet und der gewerblichen Nutzung Auf dem Driesch 51-53 (größerer Halle im rückwärtigen Bereich) und der Nutzung Auf dem Driesch 55 (Gaststätte).</p> <p><b>Altlasten und Bodenschutz:</b> Aus altlastentechnischer Sicht bestehen Bedenken wegen der Altlastenverdachtsfläche (Nr. 5103/0346) bis nähere Angaben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale möglich sind.</p> <p><b>Grundwasser:</b> Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei ca. &lt;3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei</p>	<p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan (21. Änd. zum Bebauungsplan W1, vom 14.07.1973) ist für die Grundstücke an der Straße Auf dem Driesch ein allgemeines Wohngebiet als Nutzung festgesetzt. Auf dem Grundstück Nr. 51-53 bestand bis 1993 eine Bauunternehmung die Bestandschutz genoss. Aktuell wird das Gelände als Lagerplatz eines Schaustellers genutzt. Diese Nutzung kann als sonstiges nicht störendes Gewerbe im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden, da das städtebauliche Ziel dort auch weiterhin die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes sind.</p> <p>Die auf dem Grundstück „Auf dem Driesch Nr. 55“ genehmigte Nutzung beinhaltet eine Gaststätte mit Saal und gelegentlichem Tanz. Diese Nutzung ist sowohl nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan (21. Änd. zum Bebauungsplan W1), der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, als auch nach dem aktuellen Planentwurf des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - (Festsetzung ebenfalls WA) zulässig. Insofern entstehen keine Immissionskonflikte.</p> <p>Für die angesprochene Altlastenverdachtsfläche (Nr. 5103/0346) wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt und eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan durchgeführt. Siehe dazu die Stellungnahmen des Kreises Aachen unter Punkt 2.</p> <p>Der Hinweis auf die Problematik des hohen Grundwasserstandes wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können. Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweilige Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.</p> <p><b>Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone):</b> Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Weisweiler Sprung). Auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen als sinnvoll erscheinen lassen. Diesbezüglich wird auf die Zuständigkeit des Bergamtes Düren verwiesen.</p> <p><b>Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG):</b> Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des §51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.</p>	<p>Zur Stellungnahme des Bergamtes Düren siehe unter Punkt 3. Entsprechende Hinweise und Kennzeichnungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im nun folgenden Schritt der Offenlage, erfolgt eine detaillierte Darstellung der vorgesehenen Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer in der Begründung des Bebauungsplanes.</p>	

# STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 264 - AUF DEM DRIESCH -



### Legende

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

II max. Anzahl der Vollgeschosse

⊕ Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhaushausklasse

**ED** Bauweise

3. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie  
Strassenverkehrsflächen

Verkehrsfächer, besonders Zweckbestimmung

**F+R** Fluss- und Radweg

4. Grünflächen

o Öffentliche Grünflächen

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

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

⊙ Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung von Flächen, deren Bäder erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruppen, oder Abgrenzung des Mafles der Nutzung innerhalb eines Baugbietes

↗ Freistellung der Gebäude vorgeschrieben

7. Sonstige Darstellungen

▣ vorhandene Gebäude

▢ Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

▧ Vermessung

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414 2004), in der die Satzungenfassung gültig ist.

Zonierung über die planliche Nutzung der Grundstücke (Baugruppenverordnung - BaugrV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), in der die Satzungenfassung gültig ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Pläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlZV) vom 16. Dezember 1984.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung - BauO NRW, in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2000 (GV. NRW. S. 258) bzw. NRW 232, in der die Satzungenfassung gültig ist.

### Technische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
WA 0,4 0,4  
in der Wohnungsbauweise sind die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festzusetzen. Die Zahl der Vollgeschosse ist festzusetzen.

2. Maß der baulichen Nutzung  
WA 0,4 0,4  
Die überbaubare Grundfläche ist im allgemeinen einzuhalten. Die überbaubare Grundfläche ist im allgemeinen einzuhalten. Die überbaubare Grundfläche ist im allgemeinen einzuhalten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
o offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhaushausklasse

4. Verkehrsflächen  
Strassenbegrenzungslinie  
Strassenverkehrsflächen

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen  
□ Umgrenzung von Flächen, deren Bäder erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

7. Sonstige Darstellungen  
▣ vorhandene Gebäude

8. Sonstige Festsetzungen  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruppen, oder Abgrenzung des Mafles der Nutzung innerhalb eines Baugbietes

↗ Freistellung der Gebäude vorgeschrieben

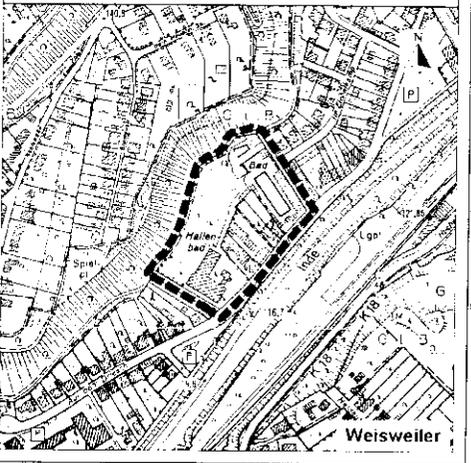
## STADT ESCHWEILER

### BEBAUUNGSPLAN 264 - AUF DEM DRIESCH -

DEKARTE WEISWEILER  
FLUR 23

M. 1 : 500

ÜBERSICHTSKARTE 1:1



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs besichert  
Eschweiler, den 20

Anwieser Planung und Versuchsamt

Die Darstellung der Grundstücksnummern stimmt mit dem Katasteramt überein. Die Flächen sind entsprechend den Änderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzeichV) vom 16. Dez. 1984 dargestellt.

Eschweiler, den 20

Städt. Bauverwaltung

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 24.05.2003 gemäß § 21 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan 264 'Auf dem Driesch' aufzustellen. Der Planungs- und Bauausschuss hat am 10.10.2002 beschlossen.

Eschweiler, den 20

Friedrich Teichmann, Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 20. bis 20.

Eschweiler, den 20

Friedrich Teichmann, Bürgermeister

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches im Einklang mit dem Beschluss vom 20. bis 20.

Eschweiler, den 20

Friedrich Teichmann, Bürgermeister

Der Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 20. als Satzung beschlossen worden.

Eschweiler, den 20

Bürgermeister

Der Plan ist gemäß § 11 (3) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 20. als Satzung kraft Gesetz.

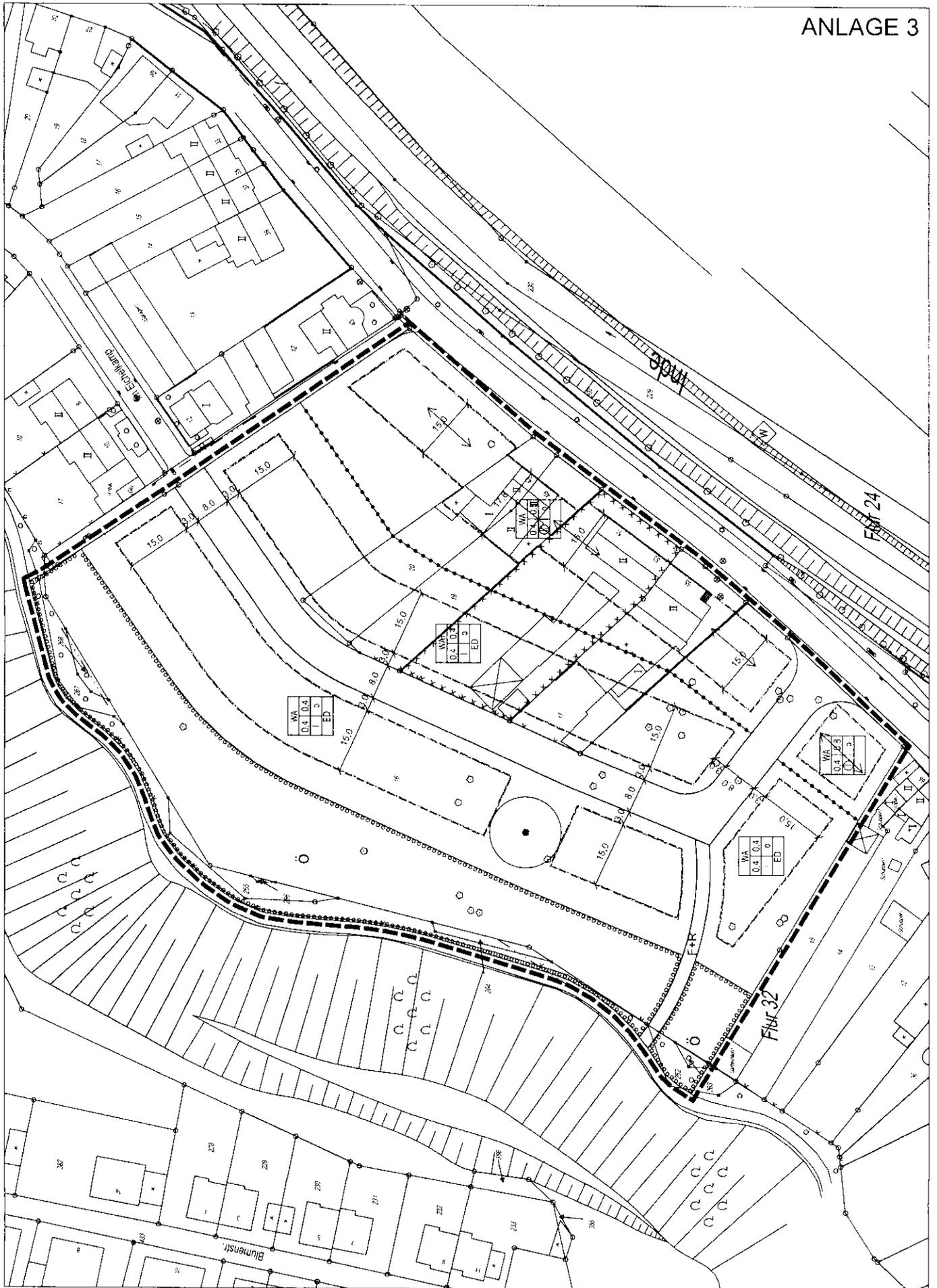
Eschweiler, den 20

Eschweiler, den 20

Eschweiler, den 20

ANLAGE 3

ANLAGE 3



**Textliche Festsetzungen:**

1. Art der baulichen Nutzung:  
Wohngebiete WA  
In den Wohngebieten sind die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung  
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 darf nicht mehr als 0,6 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.  
Für II-geschossige Gebäude gilt, dass die Traufhöhe max. 6,50 m und die Firsthöhe max. 11,0 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut über Bezugshöhe. Als Firsthöhe gilt die Höhe der Oberkante First über Bezugshöhe.
3. Stellplätze, Carports und Garagen  
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
4. Grünordnerische Festsetzungen  
Um die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 - Auf dem Driesch - ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Anpflanzen von Waldmantelgehölzen auf einer Fläche von 1.800 qm (Faulbaum, Vogelbeere, Feldahorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Wildkirsche, Wildobst, Gemeiner Schneeball und Wildrosen), Forstware, 1+1, zweijährig verpflanzt, 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
  - Einsaat des Waldsaumes (1.921 qm) mit Samenmischung für Waldsäume (z.B. Wildpflanzensamen 07808 in Verbindung mit Grasgrundmischung)Die Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.
5. Örtliche Bauvorschriften (§86 BauO NRW)  
Entlang der Straße Auf dem Driesch ist die Firstrichtung vorgegeben, die Gebäude sind traufständig zur Straße anzuordnen.  
Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

**Kennzeichnungen:**

1. Baugrundverhältnisse: Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Bodenverhältnisse im Auegebiet gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
2. Altlasten: Eine Fläche im Plangebiet ist gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dieses Grundstück ist unter der Nummer 5103/0346 als Altstandort im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen registriert. Spätestens bei Umnutzungen und / oder Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes ist die Sanierung durchzuführen. Dabei sind die belasteten Auffüllungen unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, sowie die Arbeiten zu dokumentieren.

**Hinweise:**

Grundwasserverhältnisse: Nach den vorliegenden Unterlagen steht der natürliche Grundwasserstand nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.  
Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

**Legende**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - II max. Anzahl der Vollgeschosse
  - Ⓜ Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
3. Verkehrsflächen
  - Strassenbogrenzungslinie
  - Strassenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - F+R Fuss- + Radweg
4. Grünflächen
  - ö Öffentliche Grünflächen
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  -  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  -  Erhaltung: Bäume
6. Sonstige Planzeichen
  -  Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  -  Firstrichtung der Gebäude vorgeschrieben
7. Sonstige Darstellungen
  -  vorhandene Gebäude
  -  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
  -  Vermaßung

# **Stadt Eschweiler**

**Bebauungsplan 264**

**- Auf dem Driesch -**

## **Begründung**

gemäß §§ 2a und 9 (8) BauGB

### **TEIL A**

Stand Offenlagebeschluss

Oktober 2006

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>3</b>
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.2	GELTUNGSBEREICH	3
2.3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	3
<b>3.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	5
5.4	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	5
5.5	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	6
5.6	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
5.7	VER- UND ENTSORGUNG	6
5.8	EINGRIFF- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	6
5.9	ALTLASTEN	7
5.10	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	7
5.11	IMMISSIONSSCHUTZ	7
5.12	KENNZEICHNUNGEN	8
5.13	HINWEISE	8
<b>6.</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>9</b>

# 1. Planungsanlass

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

### 2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Eschweiler Ortsteil Weisweiler südöstlich des Ortskernes an der Inde und ist ca. 17.800 qm groß. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch den Fußweg an der Haldenfußfläche entlang des Waldrand
- im Nordosten durch den Weg am Ende der Straße „Im Eichelkamp“
- im Südosten durch die Straße „Auf dem Driesch“
- im Südwesten durch die Grundstücksgrenze des ehemaligen Freibadgeländes zum Haus „Auf dem Driesch Nr. 65“

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### 2.3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Parallelverfahren durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - geändert. Er stellt nunmehr für die Flächen des Bebauungsplanes 264 – Auf dem Driesch – Wohnbaufläche dar. Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung am 20.04.2006 rechtsverbindlich.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 264 – Auf dem Driesch – umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes W 1 -Hovener Gässchen-. Im betrachteten Abschnitt ist zurzeit die 12. Änderung des Bebauungsplanes W 1 - Hovener Gässchen- seit 19.03.1964 rechtsverbindlich, die teilweise durch die 21. Änderung (seit dem 14.07.1973 rechtsverbindlich) überlagert wird.

Festgesetzt sind für den Bereich des ehemaligen Frei- und Hallenbad-Geländes „Vorbehaltsfläche für das Freibad“. Für den Bereich der derzeit bestehenden Häuser „Auf dem Driesch“ Nr. 47-55 ist allgemeines Wohngebiet, eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie Baugrenzen festgesetzt.

### 2.4 Städtebauliche Situation

Durch den Bebauungsplan 264 wird das Gelände des ehemaligen Frei- und Hallenbades Weisweiler sowie die Grundstücke der bestehenden Häuser „Auf dem Driesch“ Nr. 47-55 überplant. Seit der Aufgabe der Freibad- und Hallenbadnutzungen Ende der neunziger Jahre ist durch die Brachen-Situation eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld des angrenzen-

den Wohngebietes zu beobachten. Im Sommer 2006 wurde der Gebäudekomplex des Bädergeländes abgerissen. Die zweigeschossigen Häuser „Auf dem Driesch“ Nr. 47-55 entstanden größtenteils Mitte des 20. Jahrhunderts und stehen traufständig zur Straße. Einige der Häuser haben Nebengebäude, die eingeschossig tief in die Grundstücke hineinreichen. In Haus Nr. 55 existiert eine Gaststätte. Im hinteren Grundstücksteil der Häuser Nr. 51-53 befindet sich, auf den ehemaligen Flächen einer Bauunternehmung, eine Lagerfläche eines Schaustellers.

Im Nordwesten grenzen an das Plangebiet die Waldflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles (LB 2.4-3 des Landschaftsplan III des Kreises Aachen) der „Böschung Kippe Floraweg“. Im Südwesten und im Nordosten schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Driesch“ bzw. entlang der Straße „Im Eichelkamp“ an. In ca. 400 m Entfernung in Richtung Nordosten liegt der Ortskern von Weisweiler und der Bahnhof Weisweiler der Euregio-Bahn. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Straße „Auf dem Driesch“, die parallel zum Fluss Inde verläuft. Weiter südlich liegt die Grundschule Weisweiler und eine Parkanlage.

### **3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauland in Weisweiler in der Nähe des Siedlungsschwerpunktes. Geplant ist die Schaffung von Baurecht als Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen, da es in Weisweiler kaum Flächen für den Eigenheimbau gibt und somit eine große Nachfrage an Wohnbaufläche besteht.

Auf dem ehemaligen Frei- und Hallenbadgelände und den südlich angrenzenden Grundstücken sollen zwischen den Waldflächen der Halde im Norden und dem Fluss Inde im Süden Wohnhäuser in einer attraktiven Lage entstehen. Dabei macht die geplante Neubebauung des ehemaligen Bädergeländes die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Schaffung eines kleinen, attraktiven Wohngebietes mit ca. 29 Wohneinheiten im Ortsteil Weisweiler
- Mischung der Wohnungs- und Haustypen mit freistehenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
- Sparsame öffentliche Erschließung mit Aufenthaltsqualität
- möglichst weitgehende Integration des vorhandenen Grünbestandes in das städtebauliche Konzept
- Verknüpfung des vorhandenen Straßen- und Fußwegenetz

### **4. Städtebauliches Konzept**

Geplant sind ca. 29 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern entlang einer neu geplanten Straße, die das Plangebiet in der Verlängerung der Straße Im Eichelkamp von Nordost nach Südwest durchzieht. Im nordwestlichen Teil bilden die Ausgleichsflächen eine Pufferzone zu den Waldflächen auf der ehemaligen Halde. Die Bebauung orientiert sich entlang der neu geplanten Wohnstraße und nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Ein Fuß- und Radweg in westlicher Richtung von der Planstraße bis zum Haldenfuß erweitert das vorhandene Wegenetz.

## **5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Orientiert an der städtebaulichen Struktur der Umgebung wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgesetzt. Diese Art der Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des überplanten Bebauungsplans W1 (21. Änderung). Da sich die Zielsetzung auf diesen Grundstücken nicht geändert hat, wird die bestehende Festsetzung übernommen. Die im Bestand vorhandenen, genehmigten Nutzungen auf den Grundstücken „Auf dem Driesch“ Nr. 55 bzw. Nr. 51-53 sind mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar.

Auch im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes entlang der neuen Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da auch dort die Nutzungen entsprechend §4 BauNVO wie in den umliegenden Wohngebieten zulässig sein sollen.

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 das Plangebiet aufgrund seiner Lage für eine derartige verkehrsbezogene Nutzung ungeeignet.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bzw. eine maximale Traufhöhe bestimmt. Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet differenziert. Im nord-westlichen Teilbereich wird eine Eingeschossigkeit und eine GRZ von 0,4 festgesetzt, im süd-östlichen Teil entlang der Straße „Auf dem Driesch“ eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Dabei sind die Bestandsüberplanungen im südlichen Teil mit einem Maß von zwei Geschossen orientiert an den Festsetzungen des überplanten Bebauungsplanes W1 (21. Änderung). Der nördliche Bereich orientiert sich an den benachbarten Wohngebieten im Nordosten.

Um auf den Grundstücken entlang der Straße „Auf dem Driesch“ eine gewisse Einheitlichkeit zu gewährleisten, werden bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen in Bezug auf die Traufhöhe und die Firsthöhe und die Höhe des Erdgeschoßfußbodens getroffen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Festgesetzt wird im Bebauungsplangebiet eine offene Bauweise. Diese Festsetzung entspricht der Bauweise in der näheren Umgebung in Weisweiler und den Festsetzungen des Bebauungsplanes W1 (21. Änderung). Im zentralen Teil entlang der Planstraße sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, analog zu der Bebauung in der Straße Im Eichelkamp.

Die Baufenster sind mit einer Tiefe von 15,0 m und 3,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, und definieren so einen Straßenraum der ähnlich proportioniert ist wie die anliegende Straße „Auf dem Eichelkamp“. Im Bereich der Straße „Auf dem Driesch“ werden die Baufenster analog zum vorhandenen Bebauungsplan W1 (21. Änderung) entlang der Bestandsbebauung orientiert.

### **5.4 Öffentliche Grünflächen**

Im nordwestlichen Teil des Plangrundstücks wird eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese bildet eine Abstandsfläche zum Waldrand, der am Fuß der Halde hinter dem Weg be-

ginnt. Durch einen neuen Fuß- und Radweg wird die Grünfläche geteilt und eine Anbindung an die neue Planstraße erreicht.

## **5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, die Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Diese werden nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Plangebiet ausgeglichen. Dazu wird die Öffentliche Grünfläche mit einer Signatur als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Des Weiteren wird ein für das Landschaftsbild prägender Großbaum im Bestand als Baum zur Erhaltung festgesetzt.

## **5.6 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Wohngebietsflächen erfolgt von Nordost bis Südwest über die Planstraße, die eine Verlängerung der bestehenden Straße „Auf dem Eichelkamp“ ist und in die bestehende Straße „Auf dem Driesch“ einmündet. Sie wird mit einer Breite von 8 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Zur Vernetzung und Einbindung des Wohngebietes in die angrenzenden Grün- und Waldflächen wird die neue Planstraße über einen Fuß- und Radweg an den Weg entlang des Haldenfußes angebunden.

## **5.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der neu geplanten Wohnbauflächen wird durch die entsprechenden Versorgungsträger über die neue Planstraße sichergestellt. Die Schmutzwasserableitung im Plangebiet erfolgt über einen vorgesehenen Mischwasserkanal in der Planstraße, der in die vorhandene Mischwasserkanalisation der Straße „Auf dem Driesch“ eingeleitet wird. Dieser Kanal weist noch genügend Kapazitäten auf.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß §51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1.01.1996 erstmals bebaut, befestigt, oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um Baugrundstücke, die schon vor diesem Termin seit Jahrzehnten bebaut waren. Daher erübrigt sich diese Forderung.

Die Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastengefährdungsabschätzung sowie die örtlichen Gegebenheiten (Grundwasserflurabstand im Mittel ca. 2,0 m, vgl. Umweltbericht) ergaben, dass die Forderung des §51a LWG NW nicht erfüllt werden kann. Aus hydraulischer Sicht kann das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes weder versickert noch verrieselt werden und eine Einleitung in das ortsnah Gewässer Inde (ca. 20m Luftlinie) ist nur mit unverhältnismäßigem hohem technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser in die städtische Mischwasserkanalisation in der Straße „Auf dem Driesch“ eingeleitet werden, da gemäß Abwasserplan diese Bauflächen schon berücksichtigt sind und so die Vorflut gesichert ist.

## **5.8 Eingriff- Ausgleichsbilanzierung**

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Oktober 2006) wurden der Eingriff in Natur und Landschaft, den das Vorhaben auslöst und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

## 5.9 Altlasten

Im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen ist unter der Nr. 5103/0346 das Grundstück „Auf dem Driesch 53“ registriert als Altstandort für den Sanierungsbedarf besteht. Die Gefährdungsabschätzung führte zu dem Ergebnis, dass Schadstoffverunreinigungen (erhöhte PAK-Konzentrationen) im Oberboden vorliegen, aber im Rahmen der heutigen Nutzung als Lagerplatz für eine Sanierung kein dringlicher Handlungsbedarf besteht.

Daher wird die Fläche nach §9 (5) Nr.3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Spätestens im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieses Altstandortes ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen eine Sanierung durchzuführen. Eine geeignete Sanierungsmaßnahme ist das Auskoffern der belasteten Böden sowie die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der belasteten Böden. Beides hat unter gutachterlicher Begleitung mit entsprechender Dokumentation zu erfolgen. Vor Beginn der Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich sind Eingriffe in den Untergrund mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

## 5.10 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß §9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) werden Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufnahme der Gestaltungsvorschriften verfolgt die Stadt Eschweiler das Ziel, die Qualität des Wohngebietes zu gewährleisten. Auch für die anliegenden Wohngebiete und die zukünftigen Bauherren und Bewohner sind die Festsetzungen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes. Dabei werden die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung der Ziele beschränkt, damit den Nutzern der Bebauung ein möglichst großer Gestaltungsspielraum offen bleibt.

Aus diesem Grund werden entlang der Straße „Auf dem Driesch“ die Firstrichtungen parallel zur Straße festgesetzt. Hier ist durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet und auch außerhalb im weiteren Verlauf dieser Straße eine traufständige Ausrichtung der Gebäude vorgegeben.

## 5.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Talseite der Inde ca. 120m Luftlinie von der im Bau befindlichen Straße B264n entfernt. Im Rahmen des Ausbaus dieser Umgehungsstraße werden die ggf. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt, so dass die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet ca. 100 m Luftlinie von der Bahnstrecke der Euregiobahn Weisweiler-Eschweiler Talbahnhof entfernt. Durch diese Bahnlinie ist das Plangebiet (wie auch der restliche Ortsteil von Weisweiler) mit Lärm vorbelastet. Nach einer Grobermittlung unterschreiten die Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55dB (A) im Tages- und 45dB (A) im Nachtzeitraum. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Konfliktpotenzial durch die Nähe zwischen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen besteht im Plangebiet durch zwei vorhandene Betriebe an der Straße Auf dem Driesch.

Die auf dem Grundstück „Auf dem Driesch Nr. 55“ genehmigte Nutzung beinhaltet eine traditionelle Gaststätte mit Saal und gelegentlichem Tanz. Diese Nutzung ist sowohl nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan (21. Änd. zum Bebauungsplan W1), der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, als auch nach dem aktuellen Planentwurf des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - (Festsetzung ebenfalls WA) zulässig.

Auf dem Nachbargrundstück „Auf dem Driesch Nr. 51-53“ existiert eine gewerbliche Nutzung des hinteren Bereiches. Im aktuellen Bebauungsplan (21. Änd. zum Bebauungsplan W1, von 1973) ist ein allgemeines Wohngebiet als Nutzung festgesetzt. Auf diesem Grundstück bestand bis 1993 eine Bauunternehmung die Bestandsschutz genoss. Aktuell wird das Gelände als Lagerplatz eines Schaustellers genutzt. Diese Nutzung kann als sonstiges nicht störendes Gewerbe im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden, da das städtebauliche Ziel dort auch weiterhin die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes sind.

## 5.12 Kennzeichnungen

### 1. Baugrundverhältnisse:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Das gesamte Plangebiet ist wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### 2. Altlasten:

Eine Fläche im Plangebiet ist entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dieses Grundstück ist unter der Nummer 5103/0346 als Altstandort im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen registriert. Spätestens bei Umnutzungen und / oder Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes ist die Sanierung durchzuführen. Dabei sind die belasteten Auffüllungen unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, sowie die Arbeiten zu dokumentieren.

## 5.13 Hinweise

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

## 6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

## 7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Falls notwendige, freiwillige Grundstücksregelungen nicht erreicht werden können, behält sich die Stadt Eschweiler vor ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB einzuleiten.

## 8. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet (städtische Flächen)	8 510 qm	48 %
Allgemeines Wohngebiet, Grundstücke der bestehenden Häuser „Auf dem Driesch“ 47-55	3 660 qm	21 %
Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	1 520 qm	9 %
Straßenverkehrsfläche (Fuß und Radweg)	140 qm	1%
Grünfläche (öffentlich) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3 900 qm	22%
gesamt	17 730 qm	100 %

Eschweiler, den 10.10.2006



# Stadt Eschweiler

## Bebauungsplan 264

### - Auf dem Driesch -

## Begründung

gemäß § 2 a BauGB

## TEIL B

## Umweltbericht

Stand Offenlagebeschluss Oktober 2006

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE .....	2
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT .....	4
2.2	AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA.....	5
2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT .....	7
2.4	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER .....	8
2.5	ERNEUERBARE ENERGIEN .....	9
2.6	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN .....	9
2.7	PLANUNGSALTERNATIVEN .....	9
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>10</b>
3.1	VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN .....	10
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	10
3.3	ZUSAMMENFASSUNG.....	10

## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 264 - Auf dem Driesch wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans Angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der zwischenzeitlich für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in diesem Umweltbericht.

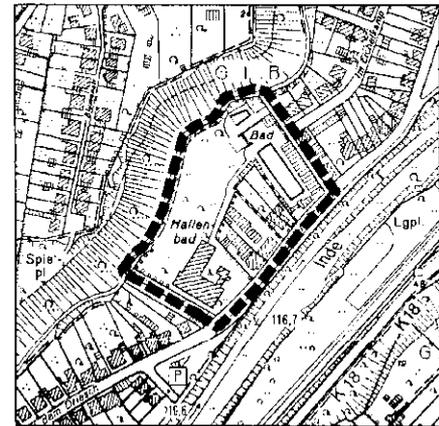
### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan 264 wird das Gelände des ehemaligen Frei- und Hallenbades Weisweiler sowie die Grundstücke der bestehenden Häuser „Auf dem Driesch“ Nr. 47-55 überplant.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauland in attraktiver Lage innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches von Weisweiler. Geplant ist die Schaffung von Baurecht als Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen, da es in Weisweiler kaum Flächen für den Eigenheimbau gibt und somit eine große Nachfrage an Wohnbaufläche besteht.

Auf dem ehemaligen Frei- und Hallenbadgelände und den südlich angrenzenden Grundstücken sollen zwischen den Waldflächen der Halde im Norden und dem Fluss Inde im Süden freistehende Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Geplant sind ca. 29 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entlang einer neu geplanten Straße, die das Plangebiet von Nordost nach Südwest durchzieht. Die Bebauung orientiert sich entlang der neu geplanten Wohnstraße und nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Die Allgemeinen Wohngebiete werden mit einer GRZ von 0,4 und einer I - II geschossigen Bebauung festgesetzt. Im nordwestlichen Teil bilden die Ausgleichsflächen, festgesetzt als öffentliche Grünfläche mit einer Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, eine Übergangszone zu den Waldflächen auf der Halde.



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

#### - Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan (bisher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Ortsteil Weisweiler als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ASB-Fläche.

#### - Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler wurde im Parallelverfahren durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - geändert. Er stellt nunmehr für die Flächen des Bebauungsplanes 264 – Auf dem Driesch – Wohnbaufläche dar.

#### - Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Für die Flächen des Plangebietes werden auch keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt. Die im Nordwesten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Böschungen der „Kippe Floraweg“ liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III -Eschweiler/Stolberg- und sind hier als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.3 Böschung Kippe Floraweg) ausgewiesen.

- 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.

- 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.

- 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". Sie wird mit der Entscheidung für den Standort „Auf dem Driesch“ insofern berücksichtigt, als es sich um die Reaktivierung einer Brachfläche eines ehemaligen Schwimmbadareals handelt.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird. Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um Baugrundstücke, die schon vor diesem Termin seit Jahrzehnten bebaut waren.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Plangebietes ist nicht möglich, da durch die Nähe zur Inde ein hoher Wasserstand gegeben ist. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der obersten Bodenschicht scheidet ebenfalls die Errichtung oberflächennaher Versickerungsanlagen aus. Daher werden die anfallenden Niederschlagswässer der Grundstücke in Richtung Süden in den Mischwasserkanal Auf dem Driesch entwässert. Das Plangebiet ist im Abwasserrahmenplan berücksichtigt, so dass im vorhandenen Mischwasserkanal Kapazitäten vorhanden sind.

- Lärmschutz

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). Eine sorgfältige Abwägung setzt voraus, dass die festgestellten Immissionskonflikte anhand der einschlägigen technischen Regelwerke erfasst und bewertet werden. Im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes sollte das planerische Bemühen darauf abzielen, die jeweils einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte einzuhalten. Hierzu gehört auch, eine planerische Möglichkeit zur Minderung der Immissionsbelastung zu prüfen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die vorhandenen Gegebenheiten untersucht, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können. Für den Bebauungsplan wurden dann entsprechende Schlussfolgerungen getroffen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzbezogenen 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 innerhalb einer bestimmten 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 ist dieser Bereich der „Zülpicher Börde“ zuzuordnen, welche hier der Vennfußfläche vorgelagert ist. Die Zülpicher Börde wird überwiegend durch Ackerbau geprägt; in den Niederungsbereichen auch durch Grünlandnutzung. Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um bebaute bzw. anderweitig genutzte Flächen.

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Die im Nordwesten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Böschungen der „Kippe Floraweg“ liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III -Eschweiler/Stolberg- und sind hier als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.3 Böschung Kippe Floraweg) ausgewiesen. Die Böschungen sind überwiegend durch bodenständigen Laubmischwald bestockt.

Das Plangebiet selbst ist bzw. war entlang der Straße „Auf dem Driesch“ dicht bebaut (Wohnhäuser sowie bauliche Anlagen des Hallen- und Freibades). Der rückwärtige Bereich des Plangebietes wurde als Liegewiese des Freibades genutzt und weist einzelne prägende Bäume auf. Zum Fußweg entlang der Kippe sowie zur Wohnbebauung „Auf dem Driesch“ wird die Liegewiese durch eine Hainbuchenhecke begrenzt.

Das Landschaftsbild wird außerhalb des Plangebietes im Nordwesten durch die dicht bewaldeten Böschungen der Kippe Floraweg und im Südwesten durch den Verlauf der Inde charakterisiert. Die Inde verläuft hier in einem begrädigten, durch Dämme eingegengten Flussbett.

#### **2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung:**

Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen sowie Verkehrsflächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Für die verbleibenden Freiflächen wird eine Nutzungsänderung ermöglicht, die eine Veränderung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und Lebensräume bewirkt.

Die Flächenversiegelungen sowie die Änderung der vorhandenen Nutzungen, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar. Aufgrund der überwiegend vorhandenen anthropogen stark überprägten Lebensräume wird der Verlust als geringfügig und ausgleichbar eingestuft.

### **2.1.2 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte im Bereich der festgesetzten „Vorbehaltsfläche für das Freibad“ erneut eine ähnliche Einrichtung mit baulichen Anlagen entstehen. Die vorhandene Wohnbaufläche mit rückwärtigen Gärten würde unverändert bestehen bleiben.

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber dem vorhandenen Rechtsplan ermöglichten Veränderungen der Biotop-/Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung) sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Gemäß § 21 (2) BNatSchG ist auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches die Eingriffsregelung nach §§ 18 bis 20 des BNatSchGNeuregG nicht anzuwenden. Für die Ermittlung des Ist-Zustandes wurden daher die getroffenen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und die daraus zu erwartenden Biotop-/ Nutzungstypen als Bestand zu Grunde gelegt. Diese Festsetzung, also auch Bebauung und Versiegelung sind nach dem Rechtsplan ohne Eingriffstatbestand umsetzbar.

Im Grenzbereich zwischen den Böschungen der „Kippe Floraweg“ und der vorgesehenen neuen Bauflächen wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche soll als Waldrand (Strauch- und Krautsaum) für die angrenzende dicht bestockte Böschung der „Kippe Floraweg“ entwickelt werden und als Pufferzone zwischen Wald und Wohnbebauung dienen.

FAZIT: Die Auswirkungen dieser Planung auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt insgesamt als gering einzuschätzen und können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

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

### **2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation**

#### **Boden**

Nach den vorliegenden geologischen Karten befinden sich im Plangebiet an der Erdoberfläche holozäne Kiese und Sande. Diese jungen quartären Lockersedimente bilden die Talterrasse der Inde.

Die oberste Bodenschicht besteht aus Auelehm bzw. Hochflutablagerungen. Es handelt sich hier in erster Linie um Schluff, der in wechselnden Anteilen auch Steine enthalten kann. Die Durchlässigkeit der Auelehme ist als „gering“ bis „sehr gering“ zu bezeichnen. Die Errichtung oberflächennaher Versickerungsanlagen( z.B. Mulden oder Rigolen) ist im Wesentlichen von der Wasserdurchlässigkeit der obersten Bodenschichten abhängig. Daher ist eine Errichtung oberflächennaher Versickerungsanlagen im Plangebiet nicht sinnvoll.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Weisweiler Sprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler-Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“.

Das Plangebiet liegt teilweise im Untersuchungsbereich des Gutachtens über die potenziellen Einwirkungsbereiche des Altbergbaus in Eschweiler. Es liegt hier allerdings außerhalb der nachgewiesenen Altbergbauflächen. Es handelt sich um eine Fläche ohne konkrete Hin-

weise auf einwirkungsrelevante bergbauliche Hinterlassenschaften. Nach Aussage sowohl des Gutachters als auch des Bergamtes sind hier keine weiteren Untersuchungen notwendig. Ebenso sind weder eine Kennzeichnung nach §9 (5) 2. BauGB noch eine spätere Vorlage von Bauvorhaben beim Bergamt erforderlich. Da dennoch alter oberflächennaher Grundeigentümerbergbau im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen ist, ist beim Bodenaushub auf anomale Baugrundverhältnisse zu achten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen ist unter der Nr. 5103/0346 das Grundstück "Auf dem Driesch 53" registriert als Altstandort für den Sanierungsbedarf besteht. Die Gefährdungsabschätzung führte zu dem Ergebnis, dass Schadstoffverunreinigungen im Oberboden vorliegen, aber im Rahmen der heutigen Nutzung als Lagerplatz für eine Sanierung kein dringlicher Handlungsbedarf besteht.

Daher wird die Fläche nach §9 (5) Nr.3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Spätestens im Falle von Umnutzungen bzw. Baumaßnahmen im Bereich dieses Altstandortes ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen eine Sanierung durchzuführen. Eine geeignete Sanierungsmaßnahme ist das Auskoffern der belasteten Böden sowie die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der belasteten Böden. Beides hat unter gutachterlicher Begleitung mit entsprechender Dokumentation zu erfolgen. Vor Beginn der Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich sind Eingriffe in den Untergrund mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Aachen abzustimmen.

### **Wasser / Grundwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 264 sind keine Oberflächengewässer und Wasserschutzonen vorhanden. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich der Inde, wobei der Grundwasserspiegel im Mittel ca. 2,0 m unter Geländeoberkante liegt. Nach starken Niederschlägen oder bei Indehochwasser stellt sich im Plangebiet ein noch geringerer Flurabstand ein. Aus diesem Grund sind besondere Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich. Außerdem scheidet aufgrund dieses geringen Flurabstandes eine Schachtversickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich aus, weil zwischen der Unterkante der Schachtsohle und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel eine mind. 1 m mächtige grundwasserfreie Bodenzone vorhanden sein muss.

### **Luft**

Zur Luftvorbelastung liegen keine Daten vor. Seit Oktober 2006 wird auf dem Frankenplatz in Eschweiler-Weisweiler vom Landesumweltamt eine Messstation betrieben. Der Umweltbericht wird nach Vorlage der ausgewerteten Ergebnisse aktualisiert.

Im Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2003 wurden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebiet aufgrund der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt.

Dem Bereich, in dem das Planungsgebiet des Bebauungsplans 264 liegt, wird die Klimafunktion „Klima locker bebauter Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereiche“ zugeordnet. Hier herrscht ein vergleichsweise günstiges Mikroklima vor, in dem stadtklimatische Effekte noch wenig ausgeprägt sind. Lufttemperatur, Feuchte und Windgeschwindigkeit sind ähnlich dem Freilandklima.

Den nördlich des Plangebietes vorgelagerten Böschungen der „Kippe Floarweg“ wird die Klimafunktion „Klima kleiner Waldflächen“ zugeordnet. Die südlich des Plangebietes befindliche Indeaue hat als potenzielle Luftleitbahn hohe Bedeutung. Der Indeaue ist die Funktion eines Kaltluftdurchzugsraumes beizumessen. Eine gewisse Abkühlung bei Nacht und eine Frischluftversorgung des Plangebietes kann über diese Räume erfolgen, gleichzeitig kann auch die Kaltluft im Talgrund der Indeaue zu erhöhter Nebelhäufigkeit führen.

### **2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Der Bebauungsplan 264 bereitet eine zusätzliche Versiegelung von Boden vor. Die Versiegelung führt für den Boden zu einem Verlust der natürlichen Funktionen (Lebensraum, Versickerungsfähigkeit).

Durch die Umsetzung der Planung und die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern wird die vorhandene lockere Bebauung fortgesetzt. In Bezug auf die Kleinklimatischen Verhältnisse ist keine erhebliche Veränderung zu erwarten.

### **2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung gemäß dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan (Vorbehaltsfläche für das Freibad) möglich.

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima würde keine Veränderung zum jetzigen Zustand eintreten.

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

Die zusätzliche Flächenversiegelung stellt einen unvermeidbaren Eingriff in den Bodenhaushalt dar.

Im rückwärtigen Plangebiet erfolgt eine teilweise Entsiegelung von Boden durch den Rückbau der baulichen Einrichtungen des Freibades. Durch die Ausweisung einer größeren Teilfläche des Plangebietes für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird in diesem Bereich die Inanspruchnahme von Boden reduziert. Der erforderliche Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf dieser Fläche innerhalb des Plangebietes.

FAZIT: Die Auswirkungen dieser Planung auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima insgesamt sind als gering einzuschätzen.

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

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

#### **Erholungsfunktion**

Der Großteil des Plangebietes hatte aufgrund seiner Nutzung als Freibad eine hohe Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung in Weisweiler. Durch die Aufgabe dieser Nutzungen ist die Erholungsfunktion der Brachfläche nunmehr als gering einzustufen. Wichtig für die Erholungsfunktion sind der nördlich des Plangebietes befindliche Waldbestand und der Fußweg entlang des Haldenfusses.

#### **Lärm**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 264 liegen mit den vorhandenen Wohngebäuden immissionsempfindliche Nutzungen.

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Talseite der Inde ca. 120m Luftlinie von der neu geplanten Strasse B264n entfernt. Im Rahmen des Ausbaus dieser Umgehungsstraße müssen die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen für das bereits bestehende Wohngebiet umgesetzt werden.

Des Weiteren liegt der Änderungsbereich ca. 100 m Luftlinie von der Bahnstrecke der Euregiobahn Weisweiler-Eschweiler entfernt. Durch diese Bahnlinie ist das Plangebiet (wie auch der restliche Ortsteil von Weisweiler) mit Lärm vorbelastet. Nach einer ersten Einschätzung unterschreiten die Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55dB (A) im Tages - und 45dB (A) im Nachtzeitraum.

Die Immissionssituation der angrenzenden Wohngebiete hat sich in den letzten Jahren verbessert, da der Freizeitlärm der Bädernutzungen entfallen ist. Emissionen aus dem Plangebiet hinaus, die aus der jetzigen vorhandenen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet der Häuser Auf dem Driesch Nr. 47-55 resultieren und auf die neuen Wohngebiete einwirken, sind unwesentlich.

### **Altlasten**

Die vorhandenen Altlasten auf dem Grundstück Auf dem Driesch 53 sind punktuell auf die Flächen der ehemaligen Bauunternehmung konzentriert und stellen zurzeit keine Gefahr für die menschliche Gesundheit dar.

### **2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

#### **Erholungsfunktion**

Durch die vorgesehene Entwicklung des Waldrandes zwischen vorhandener Haldenböschung und geplanter Bebauung ist auch eine Anbindung des Fußweges zum Neubaugebiet und darüber hinaus zur Straße „Auf dem Driesch“ vorgesehen. Die Möglichkeiten der ruhigen Feierabenderholung werden dadurch verbessert.

#### **Lärm**

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entstehen keine neuen Lärmkonflikte.

#### **Altlasten**

Bei Realisierung der Planung ist im Bereich der Altlastenverdachtsfläche eine Sanierung unumgänglich (vgl. Kapitel 2.21). Die Untersuchungen und konkreten Maßnahmen werden in nachgelagerten Verfahren durch die zuständigen Behörden bestimmt und überwacht. Somit stellt die Altlastenverdachtsfläche keine Gefahr für die menschliche Gesundheit dar.

### **2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Nichtdurchführung der Planung führt zu keiner Verbesserung der aktuellen Bestandssituation mit ihren Vorbelastungen durch Lärm, bzw. Altlasten.

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

Im nördlichen Teil wird durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und die Anbindung der Wegeverbindung zum Haldenfuß die Erholungsfunktion der Waldfläche unterstützt.

Im Rahmen des Ausbaus der Umgehungsstraße müssen die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden, so dass auch der Schutzanspruch des neuen Wohngebietes gewahrt bleibt.

**FAZIT:** Für das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt“ ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## **2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 264 liegen weder denkmalgeschützte Objekte, 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 Verdachtsflächen vor.

### **2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Ein Vorkommen archäologischer Artefakte ist wenig wahrscheinlich, da das Plangebiet seit Jahrzehnten anthropogen überformt wurde. Falls im Bauverlauf archäologische Bodenfunde

auftreten, sind diese nach den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NW geschützt.

#### **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.

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

### **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.

### **2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden bei deren Bewertung ausführlich dargestellt. Darüber hinausgehend 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.

### **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 264 - Auf dem Driesch - wurde hier als für die Entwicklung von Wohnbauland geeignet angesehen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die bestehenden Baulandreserven im Ortsteil Weisweiler untersucht und im Hinblick auf ihre Standorteignung bewertet. Eine Bauflächenentwicklung in diesem Innenbereich von Weisweiler wurde dabei als positiv angesehen.

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes, d.h. ein anderes städtebauliches Konzept oder andere Festsetzungen sind denkbar, würden jedoch die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach BauGB gegenüber der vorliegenden Planung nicht wesentlich beeinflussen und nicht zu grundsätzlich anderen, d.h. günstigeren Auswirkungen auf die Umwelt führen. Unter der Prämisse, dass die geplanten Nutzungen in der festgesetzten Quantität städtebaulich und funktional sinnvoll sind, bleiben Planungsalternativen in Bezug auf die Umwelt ohne wesentliche Auswirkungen, zumal die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zur Folge haben, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### 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:

- Städtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, Dez. 2002;
- Umweltbericht zum FNP, Stand April 2005;
- Gefährdungsabschätzung für das Grundstück „Auf dem Driesch 51“ in Weisweiler (Janzen u. Nysten-Marek, Eschweiler, Juli 2004) zurückgegriffen.
- Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch - (Stand 06. Oktober 2006).

#### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans könnten ggf. zu überwachende Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Die durch die vorhandene Altlastenproblematik erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden in einem Gutachten festgelegt und im weiteren Verfahren diesbezügliche Regelungen getroffen. Eine Überwachung der erforderlichen Maßnahmen wird durch die zuständigen Behörden erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind in der Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Nach drei bis fünf Jahren ist die Entwicklung des Waldsaumes zu überprüfen.

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

#### 3.3 Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Bädergelände mit entsprechenden baulichen Einrichtungen und Liegewiese sowie um eine bestehende Wohnbebauung mit Gärten. Die Umsetzung der Planung wird zu Flächenversiegelung sowie Veränderung von Lebensräumen von Fauna und Flora führen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen sind als gering einzuschätzen.

Für das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt“ ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

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

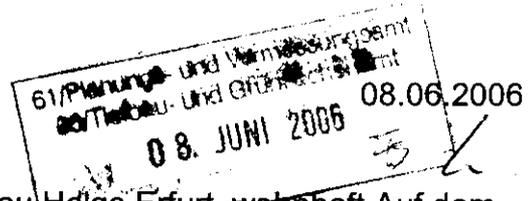
Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird als mit dem derzeitigen Umweltzustand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

Eschweiler, den 18.10.2006

Handwritten signature and a circular stamp, likely an official seal or signature mark.

**Stellungnahmen der Bürger  
zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -**

Bebauungsplan 264 Auf dem Driesch



Heute am 08.06.2006 um 15:00 Uhr erschien Frau Heiga Erfurt, wohnhaft Auf dem Driesch 43, und gab zu o.g. Bebauungsplankonzept folgende Stellungnahme ab:

Zu dem Weg zwischen Auf dem Driesch 43 und der Mauer des ehemaligen Freibades (Breite ca. 3,0 m) ist folgendes anzumerken:

- a) Der Weg war immer Fußweg bis durch politischen Einfluss (Hr. Stevens) dieser Weg in eine Einbahnstrasse umgewandelt wurde (von der Straße Eichelkamp in Richtung Auf dem Driesch). Mittlerweile ist der Weg von beiden Richtungen befahrbar. (Er wird allerdings von niemanden außer von einzelnen Lieferwagen und ca. zehn Fußgängern pro Tag genutzt)
- b) Anlieger an diesem Weg mit mehreren Gebäuden sind aktuell die Unterzeichnerin und die Stadt Eschweiler mit dem Freibadgelände.
- c) Der Ausbau bzw. die Verbreiterung des Weges für die Erschließung des neuen Wohngebietes auf dem ehemaligen Bädergelände erscheint nicht sinnvoll, da die neue Planstraße ca. 140 m weiter auch auf der Straße Auf dem Driesch mündet. Diese Ausbaukosten für das Wegestück sind überflüssig und vermeidbar.
- d) Wenn der Weg weiterhin genutzt werden soll, sollte er rein als Fußweg in der zur Zeit vorhandenen Art erhalten bleiben.
- e) Sollte der Weg jedoch zur Straße ausgebaut werden, hätte die Unterzeichnerin gerne von der Stadt schriftlich das sie von künftigen Anliegerkosten befreit ist.
- f) Für die Bürgerin oder sonst jemanden bringt der Ausbau der Straße keinerlei Nutzen. Die Bebauung ihres Grundstückes besteht seit 1934 und seitdem gab es nie einen Anlass diesen Weg auszubauen. Wie schon mehrfach bei der mündlichen Anhörung der Anlieger an diesem Bädergelände geäußert ist sie bereit die Wegeparzelle zu kaufen um ihr Privatgrundstück zu verbreitern. Damit würde die Stadt nicht nur die Ausbaukosten sondern auch die weitere Unterhaltung der Strasse einsparen.

*Heiga Erfurt*

H. Erfurt

→ FK 23 z.K., 14/06  
FS

Aufgenommen F. Schoop – 610 -

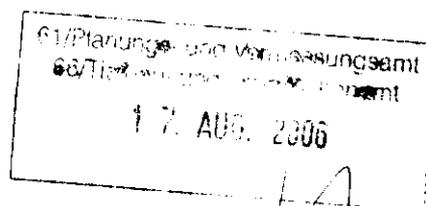
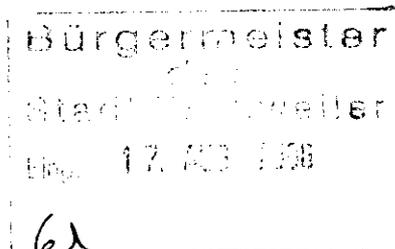
Elisabeth Weber

52249 Eschweiler, den 15.08.06  
Auf dem Driesch 49

An den  
Bürgermeister  
der Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler



Betr. Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch  
Ihr Schreiben vom 9.08.06 Z: 6102210-264

---

Sehr geehrte Herren !

Meinen Einspruch vom 31.7.06 gegen den geplanten Bebauungsplan möchte ich hiermit wie folgt begründen:

Der Vorschlag für den Bebauungsplan Ihrerseits berücksichtigt nicht die derzeitige Nutzung meines Grundstücks.  
Der vordere Teil des Grundstücks bildet einen von der Nutzung und dem Pflanzenbewuchs her abgeschlossenen Bereich, der unbedingt unverändert so erhalten werden soll.

Lediglich der hintere Bereich in einer Tiefe von ca. 20m ist derzeit praktisch ungenutzt und ich wäre unter Umständen bereit, diesen hinteren Teil für eine Wohnbebauung abzugeben. Dies hatte ich mit Frau Paul von der Hochbauabteilung auch schon einmal bei einem Ortstermin diskutiert.

Bitte, berücksichtigen Sie dies in Ihrer weiteren Planung. Vielen Dank.

Mit freundl. Grüßen

Elisabeth Weber

K: 64 EK

Wolfgang Müller  
Auf dem Driesch 47  
52249 Eschweiler  
Tel:02403/66329

Eschweiler, den 18.08.2006  
61/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Verkehrs- und Grünflächenamt  
21. AUG. 2006

An die Stadt Eschweiler  
- Stadtbauamt-  
52249 Eschweiler

18.8.

Stadt Eschweiler  
Eing.: 18. Aug. 2006

Betr.: Bebauungsplan 264  
Hier: Einspruch gegen Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich gegen ihr Plankonzept zum Bebauungsplan 264 „Auf dem Driesch“  
Einspruch ein. Ihr Plankonzept sieht vor ca. 30 laufende Meter meines Grundstückes  
(ca.390m<sup>2</sup>) zu verplanen. Wir sind aber nur bereit eventuell ca.25 laufende Meter (ca.325m<sup>2</sup>)  
zu verkaufen.

Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Einganges meines Einspruches.

Mit freundlichen Grüßen

*Wolfgang Müller*

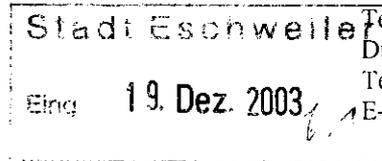
**Stellungnahmen der Behörden  
zum Bebauungsplan 264 - Auf dem Driesch -**



Der Leiter des Forstamtes Eschweiler  
der Landwirtschaftskammer Rheinland als Landesbeauftragter  
- Untere Forstbehörde -

Forstamt Eschweiler • Jülicher Straße 240 • 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Planen, Bauen, Umwelt  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler



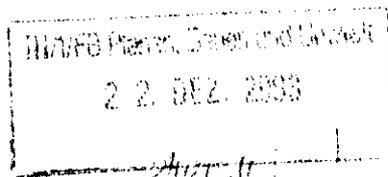
Telefon: (02403) 9450-0  
Durchwahl: (02403) 9450-21  
Telefax: (02403) 9450-85  
E-mail: poststelle@fa-eschweiler.lfv.nrw.de

Bearbeiter: Herr Jansen

Datum: 16.12.2003

Az.: 25-05-05.07/Ja

(Bei Antwort bitte angeben)



hp/anschw-264.doc

**Bebauungsplan Nr. 264 – Auf dem Driesch**

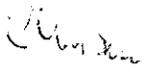
Ihr Schreiben vom 20.11.2003 – 610.22.10 – 264 Da

Sehr geehrter Herr Dahlmanns,

aus forstbehördlicher Sicht muss ich darauf hinweisen, dass das B-Plan-Gebiet Nr. 264 mit seiner nordwestlichen Grenze an den mit Wald bestandenen Haldenfuß heranreicht. Hierdurch besteht die latente Gefahr, dass Bäume grundsätzlich auf Grundstücke des Plangebietes fallen können, zumal der Kronenschwerpunkt der randständigen Bäume hangabwärts zum neuen Baugebiet hin geneigt ist. Um Gefahren für Menschen und Schäden für Gebäude auszuschließen, sollte der Abstand zwischen Wald und überbaubarer Fläche mindestens 30 m besser 35 m betragen.

Wünschenswert wäre aus meiner Sicht eine Regelung im B-Plan, die sicherstellt, dass Abfälle (insbesondere auch Schnittgut aus den Hausgärten) nicht im angrenzenden Wald deponiert werden dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Jansen)

Zahlstelle Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Rheinland - Forstbuchhaltung -  
53115 Bonn, Eнденicher Allee 60  
Postbank Köln (BLZ 370 100 50) Kto.-Nr.: 4370-500  
Volksbank Bonn (BLZ 380 601 86) Kto.-Nr.: 210 077 101 5  
Sparkasse Bonn (BLZ 380 500 00) Kto.-Nr.: 31 036 502

USt-IdNr.: DE207109009  
Steuer-Nr.: 202/5751/0412

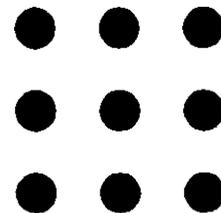
Landesforstverwaltung



W.



Kreis Aachen



Stadt Eschweiler

Eing: 30. Okt. 2003

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Neumann  
Postfach 1328

UWA/FB Planen, Bauen und Umwelt  
31. Okt. 2003

*Handwritten notes:*  
W. C. ar. N. 07/11/03  
am H. 20m, SIBCA/B  
um 07/11/03 K.

Der Landrat

A 61- Amt für  
Kreisplanung und  
Projektmanagement  
61.1- Kreisplanung

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon  
Durchwahl  
0241 / 5198 - 605  
Zentrale  
0241 / 5198 - 0  
Telefax  
0241 / 9433 605  
E-Mail ralph-janssen @  
kreis-aachen.de

Auskunft erteilt  
Herr Janssen

Zimmer  
510

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
A 61.1 /

Tag  
22.10.03

52233 Eschweiler

**Bebauungsplan Nr.: 264 der Stadt Eschweiler - Auf dem Driesch -**

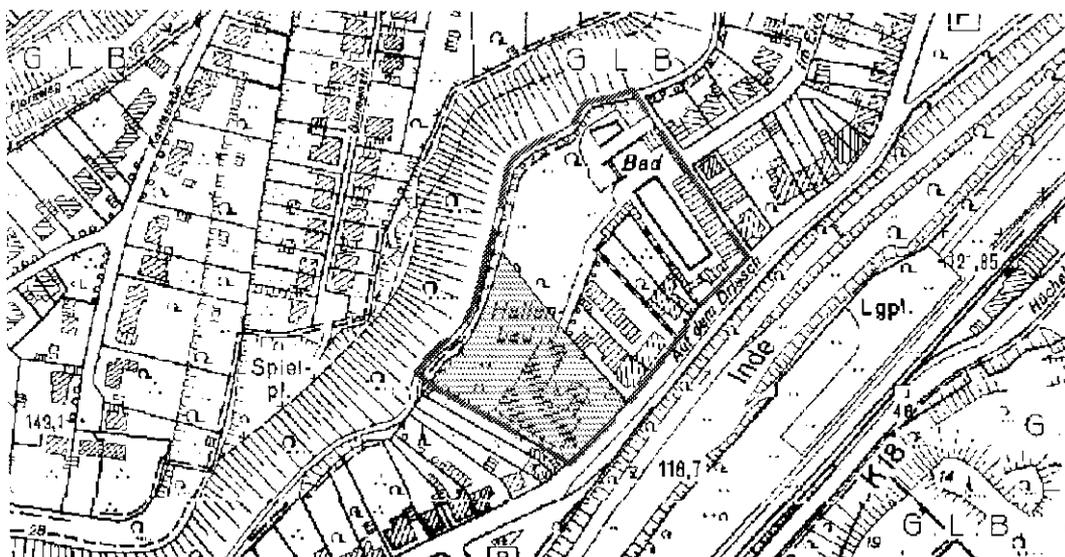
**Ihr Schreiben vom 01.10.03**

Sehr geehrte Frau Neumann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bauleitplanverfahren werden seitens des Kreises Aachen aus Sicht **des Umweltamtes (Arbeitsgruppe Bodenschutz/ Altlasten)** die nachfolgend genannten Bedenken geltend gemacht. Im übrigen sind im Verfahren die nachstehend genannten Anregungen zu beachten :



**A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement:**



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

Der in der Abbildung gekennzeichnete Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hallenbad dargestellt. Der Bereich des Freibades ist als Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung Freibad gekennzeichnet. Damit stehen die Darstellungen und Zweckbestimmungen im Flächennutzungsplan der geplanten Wohnbebauung in Teilbereichen entgegen.

Es bestehen keine Bedenken, wenn im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplan angepaßt wird.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau Strauch unter der Telefon-Durchwahl 0241/ 5198-670 zur Verfügung.

#### **A 70 - Umweltamt:**

##### **Wasserwirtschaft:**

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet.

Der § 51 a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 18.05.1998 ist einzuhalten.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-286 zur Verfügung.

##### **Bodenschutz/Altlasten:**

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Altstandort "Bauunternehmung Wüllenweber, Auf dem Driesch 53" (Kataster-Nr. 5103/0346). Auf diesem Grundstück wurde nachweislich mehrfach unsachgemäß mit umweltgefährdenden Stoffen (Altbatterien, Altöl, Hydrauliköl usw.) umgegangen bzw. diese gelagert. Aufgrund der vorliegenden Akten (u.a. der Staatsanwaltschaft aus dem Jahr 1992) besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Ob die im Bebauungsplan angestrebte Nutzung "Wohnen" mit der oben beschriebenen Vornutzung vereinbar ist, muss durch eine Gefährdungsabschätzung geklärt werden.

Die Gefährdungsabschätzung ist durch eine/n unabhängige/n sachverständige/n Gutachter/in zu erstellen. Ich empfehle, die Gefährdungsabschätzung mit mir abzustimmen.

Bis zur Vorlage und Prüfung der Gefährdungsabschätzung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Bedenken.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-159 zur Verfügung.

---

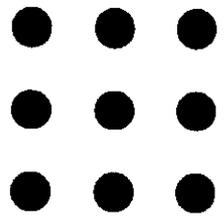
### Landschafts- und Naturschutz:

Im Zuge der Eingriffsvermeidung/-verminderung sind wertvolle Bäume auf der Fläche möglichst zu erhalten. Der ökologische Fachbeitrag ist mir im weiteren Verfahren vorzulegen.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-634 zur Verfügung.

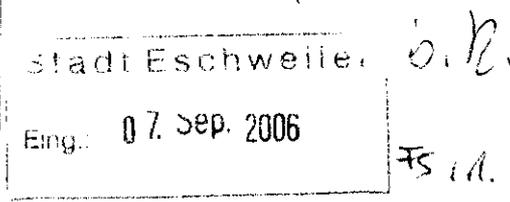
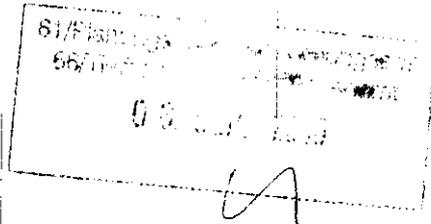
Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag:

  
(Roelen)



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

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



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  
[Waltraud-Oldenburg@KreisAachen.de](mailto:Waltraud-Oldenburg@KreisAachen.de)

Auskunft erteilt  
Frau Oldenburg

Zimmer  
A 613

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
- ol -

Tag  
1. September 2006

→ FK 631 Hr. Zeh  
→ FK 661 26/03/06 FS

**Aufstellung des Bebauungsplanes 264 – Auf dem Driesch –**

**Ihr Schreiben vom 03.08.2006 / 610.22.10-264**

Sehr geehrter Herr Schoop,  
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**

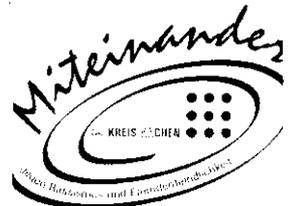
**Wasserwirtschaft:**

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet.

Der § 51a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 18.05.1998 ist einzuhalten.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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



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 Hauptbahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

### **Bodenschutz/Altlasten:**

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes liegt die Altlast „Altstandort Auf dem Driesch 53 (Nr. 5103/0346).

Die von mir geforderte Gefährdungsabschätzung liegt vor (Büro Jansen und Nysten-Marek, Juli 2004). Laut Gefährdungsabschätzung ist das Grundstück flächendeckend mit etwa 70 cm belastetem Material angeschüttet. Die Auffüllung ist massiv mit PAK und KW belastet. Die nachgewiesenen Konzentrationen überschreiten die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnen erheblich.

Gegen den Bebauungsplan bestehen erhebliche Bedenken. Um die Bedenken auszuräumen, sind im Bebauungsplan folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Kennzeichnung des Altstandortes nach § 9 (5) Nr. BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
- Da aufgrund der Belastung keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet sind, ist aufzunehmen, dass für den Altstandort Sanierungsbedarf besteht. Spätestens bei Umnutzung und/oder Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes ist die Sanierung durchzuführen. Eine geeignete Sanierungsmaßnahme ist das Auskoffern der belasteten Böden sowie die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der belasteten Böden. Beides hat unter gutachterlicher Begleitung mit entsprechender Dokumentation zu erfolgen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2159 zur Verfügung.

### **Landschafts- und Naturschutz:**

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt und mittels einer Zaunanlage so geschützt wird, dass keine Inanspruchnahme von Anwohnern zukünftig erfolgen kann. Sollte dies nicht möglich sein, so stimme ich dieser Fläche im Rahmen der Ausgleichsberechnung nur mit einer entsprechenden Reduzierung der Punktebewertung zu.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:



Claudia Strauch

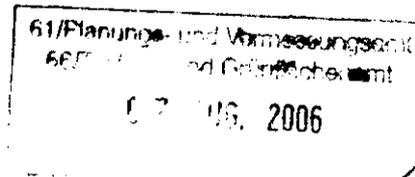
**Anlage**



## Bergamt Düren

Bergamt Düren · Josef-Schregel-Straße 21 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler



*J.P.P.*

Stadt Eschweiler

Eing.: 07. Aug. 2006

*bill. M. FS 1318*

Josef-Schregel-Straße 21  
52349 Düren  
Telefon (0 24 21) 94 40-0  
Telefax (0 24 21) 40 45 21

*02.* August 2006

Auskunft erteilt

**Herr Jung**

Tel.: (0 24 21) 94 40 27

Fax.: (0 24 21) 40 45 27

E-Mail: Dieter.Jung@Berga-DR.NRW.DE

Geschäftszeichen

52.20-2004-01

### Bebauungsplan Nr. 264 –Auf dem Driesch-

Ihr Schreiben/ Ihr Zeichen vom 09.06.2006 -610.22.10.264-FS-

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich weise darauf hin, dass das Plangebiet im Randbereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt. Es wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Ferner sind Aueböden der Inde anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann. Ich empfehle gem. § 9 Abs. 5 (1) BauGB eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplänen.

Deshalb wird gebeten, die entsprechende Bergwerksgesellschaft, RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, an dem weiteren Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

*Eike Glebsattel*  
(Eike Glebsattel)

*[Handwritten signature]*

Stadt Eschweiler  
19.0. Nov. 2003  
Eing



RWE Power Aktiengesellschaft, Hauptverwaltung, 50416 Köln

Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

19.11.2003  
1.1. NOV. 2003

**Hauptverwaltung  
Liegenschaften/Umsiedlungen**

Ihre Zeichen 610.22.10-264/da  
Ihre Nachricht 01.10.2003  
Unsere Zeichen PBF-UL - Fuß  
Telefon 0221-480 - 22018  
Telefax 0221-480 - 23566  
E-Mail Hans-Gilbert.Fuss @rwe.com

Köln, 06.11.03

**Bebauungsplan Nr. 264 „Auf dem Driesch“**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wir bitten Sie, hierzu in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- **Baugrundverhältnisse:** Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- **Grundwasserverhältnisse:** Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
Abteilung Liegenschaften und Umsiedlungen

(Blanko-Schreiben)

**RWE Power  
Aktiengesellschaft**  
Lindenthal  
  
50416 Köln  
T: 0221/480-0  
F: 0221/480-13 51  
I: www.rwe.com  
  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Gert Maichel  
  
Vorstand:  
Berthold A. Bonekamp  
(Vorsitzender)  
Dr. Dietrich Böcker  
Alwin Fitting  
Dr. Gerd Jäger  
Dr. Johannes Lambertz  
Antonius Voß  
  
Sitz der Gesellschaft:  
Köln  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Köln  
  
Handelsregister-Nummer  
HRB 117  
  
Bankverbindung:  
WestLB AG  
BLZ: 300 500 00  
Kto.Nr.: 152561  
IBAN: DE43 3005 0000  
0000 1525 61  
BIC (SWIFT-Code):  
WELADED3

USt-IdNr.: DE811223345  
St-Nr.: 112/5717/1032



Stadt Eschweiler  
 Eing.: 08. Nov. 2003  
 1/61

# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler  
 Der Bürgermeister  
 Postfach 13 28  
 52233 Eschweiler

III/1/FG Planen, Bauen und Umwelt  
 10. NOV. 2003

11/1405 NL

4.11.11.

l. B. c. r. r/c

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
 610.22.10-264/Da;  
 01.10.2003  
 hier eingegangen am : 06.10.2003

Mein Zeichen, meine Nachricht vom  
 26.1.6 – 203.06 Schn

Durchwahl, Name  
 3 54; Herr Schnell

Datum  
 03.11.03

## Bebauungsplan Nr. 264 „Auf dem Driesch“ der Stadt Eschweiler

Anlage: Übersichtskarte Altlasten

Zur o.g. Bauleitplanung nehme ich wie Stellung:

### Immissionsschutz

Nach dem vorgelegten zeichnerischen Bebauungskonzept und den schriftlichen Erläuterungen zu dem Planungsvorhaben, sollen auf dem Gelände des ehemaligen Freibades Weisweiler ca. 23 freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Die bereits bestehende Bebauung an der Straße „Auf dem Driesch“ (Wohnbebauung mit rückwärtig gelegenen gewerblichen und privaten Nebengebäuden), die in dem Bebauungsplan W 1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wird ebenfalls in den Bebauungsplan Nr. 264 mit einbezogen und überplant.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind sowohl in der zeichnerischen als auch schriftlichen Vorlage nicht enthalten. Allerdings ist in Anbracht der Aussage in den Erläuterungen zu dem Planungsvorhaben von einem reinen Wohngebiet auszugehen.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf Bedenken.

eMail: [poststelle@stua-ac.nrw.de](mailto:poststelle@stua-ac.nrw.de)

[www.stua-ac.nrw.de](http://www.stua-ac.nrw.de)

.../2

Diensträume  
 Franzstraße 49  
 Lukasstraße 1

Telefon  
 (02 41) 457-0

Telefax  
 (02 41) 45 72 91

Bankverbindung  
 Landeskasse Köln  
 Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf  
 BILZ 300 500 00

Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

Bei einer Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit am 22.10.2003 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück „Auf dem Driesch“ 51 bis 53 eine größere Halle im rückwärtigen Bereich aufsteht. Ob es sich hierbei um ein gewerbliches oder privates Vorhaben handelt, ist mir nicht bekannt. Aus der Vorlage geht auch nicht hervor, ob die bisher ausgeübte Nutzung eingestellt und das Gebäude niedergelegt wird oder ob die Nutzung aufrechterhalten werden soll. Sollte letzteres der Fall sein, ist sicherzustellen, dass diese Nutzung mit dem Schutzanspruch eines (reinen) Wohngebietes einhergeht.

Sollte diese Nutzung allerdings aufgegeben und das Gebäude abgetragen werden, ist hierzu eine Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes gemäß § 180 BauGB erforderlich.

Auf dem Grundstück „Auf dem Driesch“ 55 befindet sich eine Gaststätte, in der regelmäßig Tanzveranstaltungen durchgeführt werden. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Vergnügungsstätte, die sowohl in reinen als auch allgemeinen Wohngebieten nicht allgemein und auch nicht ausnahmsweise zulässig ist.

Eine Auslagerung dieses Vorhabens im Rahmen der Planungsmaßnahme ist somit erforderlich, was ebenfalls in der Begründung zu dem Bebauungsplan gemäß § 180 BauGB deutlich zu machen ist.

### **Altlasten und Bodenschutz**

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus altlastentechnischer Sicht Bedenken.

Im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen befindet / befinden sich nach meinen Unterlagen die im beiliegenden Kartenauszug gelb gekennzeichnete Altlastverdachtsfläche. Die Fläche ist unter der ISAL-Reg.-Nr.5103-0346 erfasst.

Weitergehende Informationen hierzu liegen mir derzeit nicht vor, da eine Gefährdungsabschätzung für diese Fläche(n), soweit mir bekannt ist, bislang nicht durchgeführt worden ist. Ob von der/den Verdachtsfläche(n) möglicherweise Belastungen für die Umwelt ausgehen bzw. die beabsichtigte Nutzung mit der / den Verdachtsfläche(n) vereinbar ist, kann von mir deshalb derzeit nicht beurteilt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aus der Nutzung des Bodens darf deshalb keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Die Bauleitplanung darf somit keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Aus den v.g. Gründen werden deshalb gegen die o.g. Bauleitplanung vorsorglich Bedenken erhoben, bis nähere Angaben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale möglich sind.

Das weitere Vorgehen bitte ich mit der nach §§ 7 und 8 LBodSchG zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Zur Verfahrensvereinfachung wird empfohlen, das Staatliche Umweltamt in die Abstimmung mit einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den gem. RdErl. des MSV/MBW/MURL vom 05.05.1992 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (veröffentlicht im MBl. NW. 1992, S. 876).

### **Grundwasser**

Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. < 3,0 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

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

### **Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)**

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Weisweiler Sprung). Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z.B. durch den Bergbautreibenden oder in Abstimmung mit dem VBHG (Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer) Jülich, Wiesenstr. 4, als sinnvoll erscheinen lassen. Diesbezüglich verweise ich auf die Zuständigkeit des Bergamtes Düren.

### **Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)**

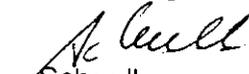
Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.

Eine Rücknahme meiner geäußerten Bedenken ist nur möglich, wenn die erforderlichen Darlegungen mittels Vorlage entsprechender Unterlagen bei mir erfolgt sind. Einzelheiten bitte ich dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 18.05.98 (MBI. NRW, S. 654 und 918) zu entnehmen.

Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund des geringen Flurabstandes vermutlich nicht möglich sein wird. Alternativ ist hier jedoch eine Ableitung des anfallende Niederschlagswassers in die Inde zu überprüfen.

Im Auftrag

  
Schnell

