



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

123/06

1

Sitzungsvorlage

Datum: **24. Aug. 06**

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	07.09.2006	
2.				
3.				
4.				

Bebauungsplan 266 -Römerberg-

hier: Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- II. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- III. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB in der z.Z. geltenden Fassung werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- IV. Der Entwurf des Bebauungsplans 266 -Römerberg- (Anlage 4) mit Begründung (Anlage 5) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft		Unterschriften <i>1. V. Schulte</i>					
1	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	2	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	3	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung	4	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt Abstimmungsergebnis ☐ einstimmig ☐ ja ☐ nein ☐ Enthaltung

Sachverhalt

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

Nach Vorlage eines städtebaulichen Konzeptes wurde auf dessen Grundlage am 24.06.2004 der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst, die in der Zeit vom 08.07.2004 bis 22.07.2004 durchgeführt wurde. Die Anregungen der Bürger sind als Anlage 6 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Anregungen als Anlage 1 beigefügt.

Gleichzeitig wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich möglicherweise durch die Planung berührt wird, eingeholt. Die Stellungnahmen der TÖB sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 7 und die Stellungnahmen der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 2 beigefügt.

Des Weiteren wurde im Zuge der Überleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 244 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 im Hinblick auf die durchzuführende Umweltprüfung die Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 9 und die Stellungnahmen der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 3 beigefügt.

In der Zwischenzeit sind die für die Weiterführung des Planverfahrens notwendigen Grundlagen ermittelt worden, so dass nunmehr konkrete Festsetzungen und Aussagen getroffen werden können. Der Entwurf zum Bebauungsplan 266 -Römerberg- mit Legende und textlichen Festsetzungen und die Begründung hierzu sind als Anlage 4 und Anlage 5 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, diesen Entwurf einschließlich Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Gutachten

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

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

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und Durchführung der Umlegung sind die Mittel zur Umsetzung der Planung entsprechend in den Haushalt der Stadt Eschweiler einzustellen.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung
3. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB in der z.Z. geltenden Fassung
4. Entwurf des Bebauungsplans 266 -Römerberg- mit Legende und textlichen Festsetzungen
5. Begründung zum Bebauungsplan 266 -Römerberg-
6. Anregungen der Bürger (Beteiligung nach § 3 (1) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung)
7. Stellungnahmen der Trägern öffentlicher Belange (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung)
8. Stellungnahmen der Behörden (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB in der z.Z. geltenden Fassung)

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Christine Kuth Alte Rodung 105, 52249 Eschweiler 22.07.04 und 13.09.04	Es wird angeregt, auch die rückwärtigen Grundstücke „Am Römerberg“ Nr. 29 bis ca. 43 in das Bebauungskonzept mit einzubeziehen, da es sich dabei um sehr tiefe Grundstücke handelt und damit eine Integration von Neu und Alt entstehen kann. Der siedlungstypologisch wie ökologisch wertvolle Ortsrand sei auch dadurch entstanden, dass die Eigentümer ihre übertiefen Grundstücke nicht mehr bewirtschaften könnten. Eine Bebauung in diesen Bereichen außerhalb der Tagebaukante wird für sinnvoll erachtet. Unter Ausnutzung der dargestellten privaten Grünflächen würde ein Abrücken der Bebauung von Tagebaukante und Gasleitung den damit wegfallenden Freiraum kompensieren. Eine Offenlegung des Löllgrabens wird kritisch beurteilt, da ein offenes Gewässer genauso wie der Zeppbach zu Lasten der Erschließung und eine dauernde Unterhaltung zu Lasten der Allgemeinheit führen würde. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Ausnutzung von 50 % nicht befriedigend erscheint. 29.842 qm Bauland stehen 22.874 qm öffentlichen/privaten Grünflächen gegenüber. Die Erschließungsfläche hat gemessen an der Baulfläche einen verhältnismäßig hohen Anteil.	Da es sich bei dem angesprochenen Bereich um einen Siedlungsrand mit besonderer ökologischer und siedlungsstruktureller Qualität handelt, wird er durch die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ von einer Bebauung freigehalten. Diese privaten Grünflächen sind Bestandteil der vernetzten Grünstruktur innerhalb des Bebauungsplanes. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung einer Eingrünung in besonderem Maße entsprochen. Gleichzeitig wird durch den Erhalt der vorhandenen Situation der Eingriff reduziert und der notwendige Ausgleichsbedarf minimiert. Darüber hinaus könnte die notwendige Erschließung der rückwärtigen Grundstücke nur einseitig genutzt werden, da nördlich davon aufgrund der Abbaukante und der Ferngasleitung eine Bebauung nicht zu realisieren ist. Eine solche einseitige Erschließung ist städtebaulich aufgrund der Führung einer Straße am Rande der Grünfläche unbefriedigend und wirtschaftlich für die Gesamtmaßnahme nicht sinnvoll. Eine Offenlegung des Löllgrabens ist nach Konkretisierung der Planung nicht mehr vorgesehen. Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Gründe zur Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ und bei Abzug der, für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Ortsrandeingrünung südlich der Straße „Am Römerberg“ und westlich des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Goerdtsstraße ergibt sich folgendes Flächenverhältnis: ca. 54 % der Fläche ist Nettobauland, ca. 12 % sind Verkehrsflächen und ca. 32% sind Grünflächen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Bürger	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Es wird gebeten, hinsichtlich der vorhandenen Erschließung der rückwärtigen Grundstücke der Straße „Am Römerberg“ über einen Wirtschaftsweg Aussagen zur zukünftig geplanten Lösung zu treffen.	Das Verhältnis zwischen Nettobauland, Grünflächen und Erschließungsflächen für diesen Kernbereich des Bebauungsplans verdeutlicht, dass es sich städtebaulich und ökonomisch – unter Berücksichtigung der vorhandenen Restriktionen - um eine sinnvolle Flächenaufteilung handelt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ wird den Anliegern ein Gehrecht eingeräumt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	Kati und Johannes Hohenschuhe Am Römerberg 21, 52249 Eschweiler 22.07.2004	Es wird angeregt, die südliche Bebauungsplangrenze ca. 20 m in Richtung auf die südliche Wohnbebauung (Grundstücke Gemarkung Eschweiler Flur 113, Nr. 39 und 40) auszudehnen, damit dort zusätzliches Bauland entstehen kann und somit die Möglichkeit gegeben wird, dort zu bauen.	Das Flurstück 40 ist nicht und das Flurstück 39 nur zu einem geringen Umfang in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden, da eine Inanspruchnahme der privaten Gärten nördlich der Straße „Am Römerberg“ nur in einem Teilbereich städtebaulich sinnvoll und wirtschaftlich zu erschließen ist.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
3	Gabriele Breuer-Sfermas Am Römerberg 19, 52249 Eschweiler 22.07.2004	Es wird angeregt, eine Ausdehnung des Geltungsbereiches im Bereich der Straße „Am Römerberg“ 19 zu überlegen.	Das Flurstück 40 ist nicht und das Flurstück 39 nur zu einem geringen Umfang in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden, da eine Inanspruchnahme der privaten Gärten nördlich der Straße „Am Römerberg“ nur in einem Teilbereich städtebaulich sinnvoll und wirtschaftlich zu erschließen ist.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Nr.	TöB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Bergamt Düren 22.07.2004	Zur Beurteilung eines evtl. Einflusses aus verlassenen Grubenbauen sind auch Unterlagen, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie lagern, hinzuzuziehen.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1A	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW 04.08.2004	Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV, Eigentümer Eschweiler Bergwerksverein AG in Eschweiler-Pumpe, vertreten durch die Eschweiler Bergwerks-Verein AG in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid, Roermonder Straße 63, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“, Eigentümerin RWE Power AG in 50935 Köln, Stüttgenweg 2 sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Christine“, Eigentümerin Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Aachener Straße 952-958, 50933 Köln. Im nördlichen Bereich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft West“ statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch Setzungen auftreten. Darüber hinaus wird hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau liegt. Es wird empfohlen, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der RWE Power Aktiengesellschaft einzuholen.	Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen. S. hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 8, RWE Power. Eine entsprechende Stellungnahme liegt vor. S. hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 8, RWE Power.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	TöB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Kreis Aachen A 70 -Umweltamt- 30.07.2004	Wasserwirtschaft: Die Unterlagen reichen z. Zt. für eine Bewertung nicht aus. Es werden noch Angaben über eine Darstellung der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung benötigt. Landschafts- und Naturschutz: Im weiteren Verfahren ist zu beachten: - Die Ortsrandeingrünungen sind grundsätzlich in öffentlicher Hand zu behalten. Nur so können die textlichen Festsetzungen auch dauerhaft garantiert werden. - Die Anlage einer Obstwiese als ökologischer Ausgleich wird begrüßt. Eine Zustimmung hierzu als anrechenbare Ausgleichsmaßnahme kann nur dann erfolgen, wenn eine dauerhafte Pflege gewährleistet werden kann.	Der zum Bebauungsplan-Entwurf vorliegende Entwässerungs-Vorentwurf sieht in Übereinstimmung mit § 51 a LWG ein modifiziertes Mischsystem vor. Häusliche und Straßenschmutzwässer werden dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt und das Niederschlagswasser der Dachflächen wird zentral versickert. Bis auf eine bereits als privater Hausgarten genutzte Fläche im Westen des Plangebietes sind alle Flächen der Ortsrandeingrünung als öffentliche Flächen vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern damit eine qualitätvolle Ortsrandeingrünung. Bei der als private Grünfläche festgesetzten Fläche handelt es sich um eine bestehende, privat angepflanzte Streuobstwiese. Sie ist nicht als anrechenbare Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Die dauerhafte Pflege obliegt dem Eigentümer (Landwirt). Die Anlage einer neuen Obstwiese als Ausgleichsmaßnahme ist nicht mehr vorgesehen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Aachen/Düren/ Euskirchen 08.09.2004	Es muss berücksichtigt werden, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb (Römerberg 7) befindet, der eine Sauenhaltung mittlerer Bestandsgröße mit Direktvermarktung betreibt. Daher ist bei der Planung zu gewährleisten, dass die Existenz dieses Betriebes bei einer Umsetzung nicht	Die Lärm- und Geruchsauswirkungen wurden gutachterlich untersucht. Lärmkonflikte sind danach nicht zu erwarten. In Abstimmung mit dem Landwirt wird der Betriebsumfang dahingehend eingeschränkt, dass keine Konflikte durch Geruchsimmissionen entstehen. Zum Bebauungsplan wird eine entsprechende	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	TöB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		gefährdet wird. Es sind ausreichende Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb für ein konfliktfreies Nebeneinander zu berücksichtigen. Die Zufahrt zur Hofstelle erfolgt über die Goerdtsstraße und den anschließenden Wirtschaftsweg. Diese Zufahrt muss auch künftig für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleiben. Soweit im Plangebiet liegende Wirtschaftswege beansprucht werden, müssen diese ggf. soweit ersetzt werden, dass die Zugänglichkeit rückwärtiger Feldflure erhalten bleibt. Es wird vorausgesetzt, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet realisiert werden.	Vereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler und dem Landwirt geschlossen. Die Zufahrt zur Hofstelle ist über die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche möglich. Die für die Zuwegung der Feldflure notwendigen Wirtschaftswege werden als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages kann der Eingriff durch die Planung vollständig innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ausgeglichen werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Deutsche Telekom AG, T-Com, Bochum 16.07.2004	Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an diesen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.	Die geäußerten Belange können nicht im Bauleitplanverfahren, sondern im Rahmen der späteren Erschließungsplanung und Bauausführung berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Aachen 05.08.2004	Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen im Zuge der L 238 nicht zu Lasten des Landesbetriebes errichtet werden können.	Lärmschutzeinrichtungen sind im Zuge der Planung gutachterlich nachgewiesen nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TöB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6	Staatliches Umweltamt Aachen (StUA) 29.07.2004	Immissionsschutz: In unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Baugebietes liegt die Raiffeisenzentrale und eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Ackerbau und Tierhaltung. Wegen des geringen Abstandes zum geplanten Wohngebiet können künftige Bewohner durch Lärm- und Geruchsmissionen erheblich belästigt werden. Die Lärm- und Geruchsauswirkungen sind durch entsprechende Gutachten zu ermitteln. Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone): Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Sandgewand-Verwerfung). Wegen der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind ungleichmäßige Bodenbewegungen hier nicht auszuschließen. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG): Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG für das Plangebiet nicht geregelt und nachgewiesen worden.	Die Lärm- und Geruchsauswirkungen wurden gutachterlich untersucht. Lärmkonflikte sind danach nicht zu erwarten. In Abstimmung mit dem Landwirt wird der Betriebsumfang dahingehend eingeschränkt, dass keine Konflikte durch Geruchsmissionen entstehen. Zum Bebauungsplan wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler und dem Landwirt geschlossen. (Vgl. auch Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung, s. Anlage 3) Die Sandgewand-Verwerfung liegt neben dem westlichen Rand des Plangebietes. Weder das Bergamt Düren noch die RWE Power AG haben Bedenken geäußert. Eine entsprechende Kennzeichnung wird im Bebauungsplan aufgenommen. Der zum Bebauungsplan-Entwurf vorliegende Entwässerungs-Vorentwurf sieht in Übereinstimmung mit § 51 a LWG ein modifiziertes Mischsystem vor. Häusliche und Straßenschmutzwässer werden dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt und das Niederschlagswasser der Dachflächen wird zentral versickert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	TöB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7	EWV Energie- u. Wasser-versorgung GmbH, Stolberg 19.07.2004	Es wird um die Ausweisung einer Stationsfläche 5,0 m x 4,0 m zur Sicherstellung der Stromversorgung in dem im Planungsausschnitt gekennzeichneten Bereich gebeten.	Im Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
8	RWE Power, Köln 05.07.2004	Da der ehemalige Tagebaurand durch das Plangebiet läuft, befindet sich in einem Teil des Plangebietes als Baugrund aufgeschütteter Boden. Um Schäden, die evtl. infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, zu vermeiden, sind folgende Gegebenheiten zu beachten: 1. Aufgeschütteter Boden macht besondere Überlegungen u. ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden. Bei der Nutzung u. Bebauung des Kippenbereiches sind ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die durch Setzungen des aufgeschütteten Bodens eintreten können. Um Bauwerksschäden aus der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Dies gilt auch für Gebäude von mehr als 20 m Länge. Mögliche Verbiegungen innerhalb der Baukörper sind mit entsprechenden Bewehrungen zu begegnen.	Im Bebauungsplan wird die ehemalige Abbaufläche entsprechend der Vorgaben gekennzeichnet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	TöB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Bei der Planung der Standorte der Gebäude (ausgenommen Nebenanlagen) auf dem Kippenboden ist darauf zu achten, dass im Bereich der ehemaligen überkippten Tagebauböschungen mindestens 5 m Kippenboden unter den Fundamenten vorhanden sind. Bei einem geringeren Abstand können aufgrund des unterschiedlichen Setzungspotentials von gewachsenem und aufgeschüttetem Boden Verkantungen der Gebäude zueinander und innerhalb der jeweiligen Bauwerke auftreten. Es wird daher darum gebeten eine entsprechende textliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Zur Vermeidung von schadenauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen, bei gewachsenen Böden soll ein Abstand von 6 m zu unterkellerten Gebäuden vorsorglich eingehalten werden. 2. Eine Überbauung des Kippenrandes in der Gründungsebene ist zu vermeiden. Im Übergangsbereich vom gewachsenen zum verkippten Boden können wegen der Baulastsetzungen, evtl. Kippenrestsetzungen oder Sackungen auftreten.	Bei dem zum Bebauungsplan-Entwurf vorliegenden Entwässerungs-Vorentwurf wurden bei der Konzipierung der zentral geplanten Rigolenversickerung die besonderen Bedingungen des Kippenbodens berücksichtigt. Eine Bebauung des Kippenrandes wird durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Dabei wird mit der überbaubaren Fläche auf der Seite des gewachsenen Bodens drei Meter und auf der Seite des verfüllten Bodens sieben Meter von der Abbaukante zurückgeblieben. Lediglich nördlich der Wendeanlage der Planstraße D beträgt der Abstand der überbaubaren Fläche zur Abbaukante vier Meter.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	TöB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
9	RWE Transportnetz Strom Dortmund 14.07.2004	Der Bauleitplan wird von einer in einem 2 x 32 m breiten Schutzstreifen verlaufenden Freileitung tangiert. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 5 m vorgenommen werden. Es wird darum gebeten, in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung zu bringen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind, ansonsten wird eine Schutzstreifenverbreiterung notwendig.	Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen und die Endwuchshöhe wird bei Anpflanzungen berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
10	Wasserverband Eifel-Rur, Düren 03.08.2004	Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Ableitung von Niederschlagwasser in einen ortsnahe Vorfluter diese Maßnahme rechtzeitig mit dem Wasserverband Eifel-Rur abzustimmen ist.	Eine Ableitung von Niederschlagwasser in einen ortsnahe Vorfluter ist nicht vorgesehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Bergamt Düren 20.06.2006	Zur Beurteilung eines evtl. Einflusses aus verlassenen Grubenbauen sind auch Unterlagen, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie lagern, hinzuzuziehen.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1A	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW 11.05.2006	Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 04.08.2004 verwiesen.	s. hierzu Anlage 2 Stellungnahme zur lfd. Nr. 1A, Bezirksregierung Arnsberg.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	Staatliches Umweltamt Aachen (StUA) 06.06.2006	Immissionsschutz: Aufgrund des Betriebes von Getreideschüttstellen kommt es immer wieder in Bezug auf Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen im Aufsichtsbezirk des StUA Aachen zu teils massiven Anwohnerbeschwerden. Laut Darstellung der prognostizierten Schallimmission zur Tag- und Nachtzeit durch das Büro Dr.-Ing. Szymanski & Partner v. 18.05.06 werden innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes die Immissionsrichtwerte erheblich überschritten. Somit ist zu erwarten, dass auf Grund des geringen Abstandes des geplanten allgemeinen Wohngebietes die durch die Getreideschüttstelle verursachten Schallimmissionen innerhalb des Gebietes zu einer Immissionswertüberschreitung führen werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der vorliegenden Erfahrungen die unter Nr. 4.2 (Schalltechnisches Gutachten SI – E 99/61/03) vergebenen Zuschläge als eher zu gering zu werten sind.	Derzeit sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Umfeld der Raiffeisenzentrale mindestens die Immissionsrichtwerte für MI/MD an der Bebauung an der Straße „Am Römerberg“ einzuhalten. Bei Einhalten dieser Werte werden aufgrund des Abstandes zwischen den geplanten Wohngebieten und der Lärmquelle Siloanlage - selbst bei einer Berechnung mit freier Schallausbreitung - die Werte für ein WA im Plangebiet deutlich unterschritten. Ein sich verschärfender Immissionskonflikt und daraus ggf. resultierende Einschränkungen der betrieblichen Nutzung RWZ sind auszuschließen. Diesbezüglich sprechen Immissionsschutzgründe nicht gegen die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete im Plangebiet.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Aufgrund des unzureichenden Schutzabstandes zwischen der RWZ und der geplanten Wohnbebauung wird angeregt, von der Ausweisung eines WA im Nahbereich des RWZ abzusehen. Bezüglich der westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle wurde ein Geruchsgutachten durch die Lärmkontor GmbH v. 02.02.96 erstellt. Darin wird von einer, durch die vorhandene Stallfläche vorgegebenen, möglichen Tierzahl ausgegangen, die auf dem Hof gehalten werden könnte. Der gutachterlich errechnete Mindestabstand von 130 m zwischen der Hofanlage und der geplanten Wohnbebauung muss bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung mit herangezogen werden. Der in den Planungsunterlagen angegebene Abstand von derzeit 60 m wird somit deutlich unterschritten, so dass Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltung nicht auszuschließen sind, zumal die geplante Wohnbebauung in der Hauptwindrichtung zum Hof liegt. Deswegen werden ebenfalls immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Diese können ausgeräumt werden, wenn die Wohnbebauung entsprechend dem erforderlichen Schutzabstand zurückgenommen wird oder der Betriebsumfang der landwirtschaftlichen Hofstelle dahingehend eingeschränkt wird (z. B. Aufgabe der Tierhaltung), dass der derzeitige Abstand von ca. 60 m ausreicht. Eine entsprechende Übereinkunft mit dem Landwirt müsste dann in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.	Eine entsprechende Vereinbarung zum Bebauungsplan zwischen der Stadt Eschweiler und dem Landwirt wird geschlossen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Beseitigung von Niederschlagswasser: Die Bedenken aus der Stellungnahme vom 29.07.2004 bleiben weiterhin bestehen.	s. hierzu Anlage 2 Stellungnahme zur lfd. Nr. 6 Staatliches Umweltamt Aachen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	Kreis Aachen, A 70 - Umweltamt 30.05.2006 16.09.2005	Wasserwirtschaft: Es bestehen Bedenken, da die Unterlagen noch nicht vollständig sind. Es fehlen folgende Angaben über die Darstellung der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung. Es wird auf das Schreiben des Umweltamtes zum Löllgraben vom 16.09.2005 verwiesen. Bodenschutz/Grundwasser: Bei den Rammkernsondierungen, die bis in 5 m Tiefe niedergebracht wurden, wurde kein Grundwasser gefunden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass mit steigenden Grundwasserständen zu rechnen ist. Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der verfüllten und rekultivierten Tagebauflächen. Die Bodenverhältnisse sind bei den Standsicherheitsbetrachtungen zu berücksichtigen. Landschafts- und Naturschutz: Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist vorzulegen und in enger Abstimmung mit dem Umweltamt zu erarbeiten.	Der zum Bebauungsplan-Entwurf vorliegende Entwässerungs-Vorentwurf sieht in Übereinstimmung mit § 51 a LWG ein modifiziertes Mischsystem vor. Häusliche und Straßenschmutzwässer werden dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt und das Niederschlagswasser der Dachflächen wird zentral versickert. Eine Inanspruchnahme des Löllgrabens ist nicht vorgesehen. Die Leitung des Löllgrabens bleibt erhalten. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen. Eine entsprechende Kennzeichnung wird im Bebauungsplan aufgenommen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird abgestimmt und vorgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 266
- Römerberg -

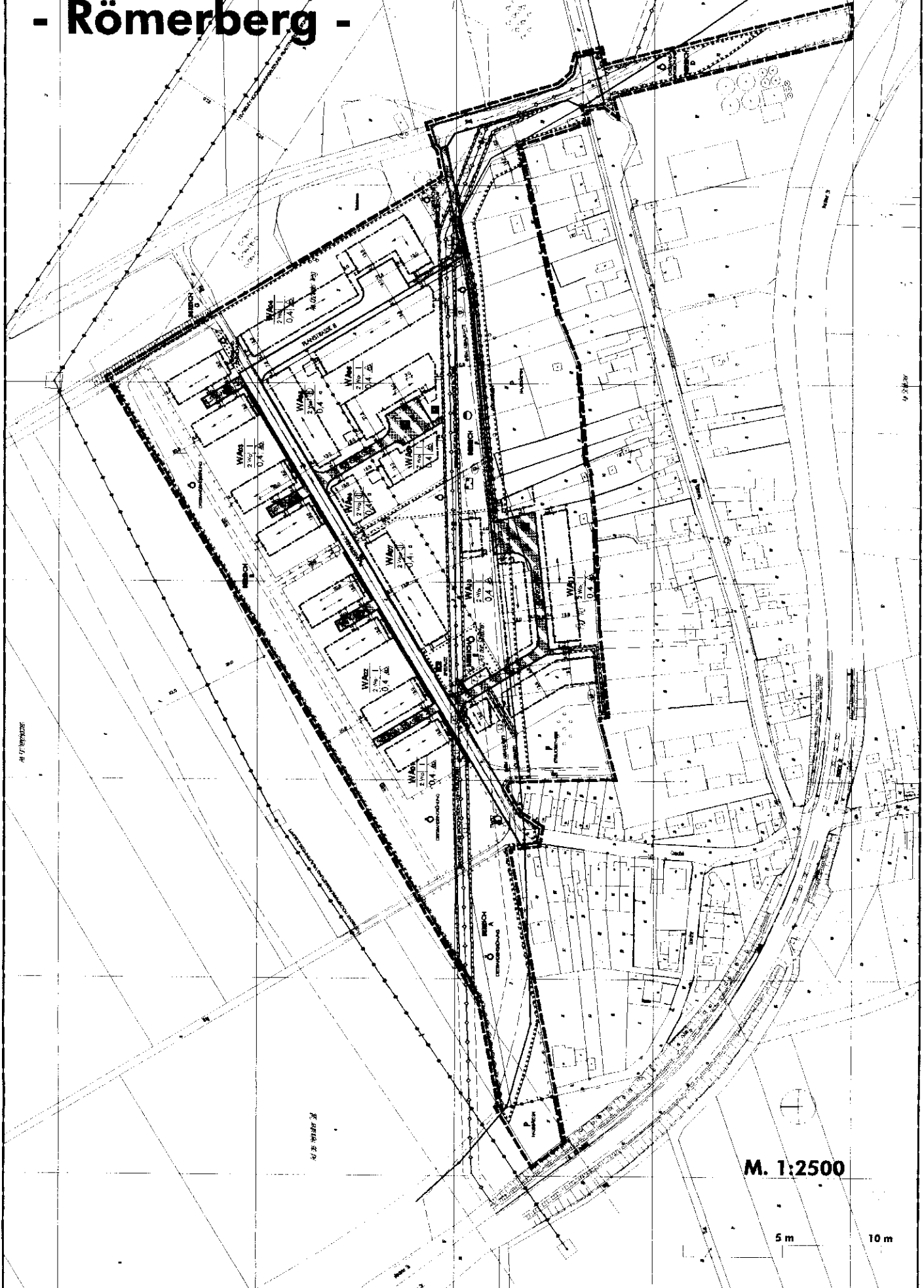
Planverkleinerung,
Legende und
textliche Festsetzungen

Öffentliche Auslegung
Stand August 2006

STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 266

- Römerberg -



Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

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

WA		Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO - s. textl. Festsetzungen -	
WA x		Baugebiet	NR.
2 Wo	II	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse
0,4	ED	GRZ Grundflächenzahl	Bauweise

- Beispiel -

2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
I, II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

α	abweichende Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen
-----	Baugrenze
↔	Hauptfährtrichtung

4. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Strassenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



Fußgängerbereich



Parken

5. Versorgungsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Versorgungsfläche



Zweckbestimmung:
Elektrizität

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

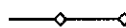
nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Zentrale Regenwasserversickerungsrigole
(unterirdisch)

7. Hauptversorgungsleitung

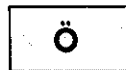
nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



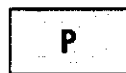
Gasleitung, unterirdisch

8. Grünflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche

Zweckbestimmung:



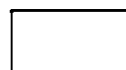
Spielplatz



Park

9. Flächen für Landwirtschaft und Wald

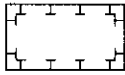
nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

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

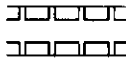
nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



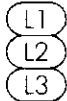
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11. Geh- und Leitungsrechte

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Geh- bzw. Leitungsrechte



Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt zu belastende Flächen

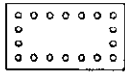
Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt zu belastende Flächen



Mit Gehrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche

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

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



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



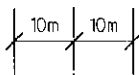
Hecke

13. Kennzeichnung

nach § 9 Abs. 5 BauGB

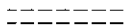


Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind

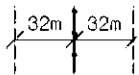


Bereich der ehemaligen Abbaukante

14. Hinweise



Fußweg



Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen



Löllgraben - verrohrt

15. Sonstige Planzeichen



Flächen für Stellplätze, Carports u. Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 266 -Römerberg-

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete

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

zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bereich E (Kinderspielplatz)

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

Bereich F (Anger)

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

Bereich G

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

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

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

Bereich A

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

Bereich B

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

Bereich C

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

Bereich D

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen
- (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Wildrose)
- Forstware, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;

- je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche, Hainbuche, Wildobst) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens zehn Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Wildobst, Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

8. EINGRIFFS-AUSGLEICH-ZUORDNUNG

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

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

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 86 BauO NRW)

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

II. KENNZEICHNUNG

Der gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 gekennzeichnete Teil des Bebauungsplanes liegt im Bereich des ehemaligen Abbaugebietes von Braunkohle im Tagebau „Zukunft West“. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagesbaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig

im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5,00 m Kippenboden aufweisen.

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

III. HINWEISE

1. Denkmalschutz

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

2. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf vorhandene Altlasten.

3. Oberirdische Versorgungsleitung

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

4. Bergbau

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

5. Bergbauliche Einwirkungen

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

Stadt Eschweiler

Begründung
zum Bebauungsplan 266

- Römerberg -

gemäß § 9 (8) BauGB

Öffentliche Auslegung
Stand August 2006

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

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

Teil B: Umweltbericht

Teil A: Städtebauliche Aspekte

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst den nördlichen Ortsrand von Röhe von der Wardener Straße im Westen bis zu dem Waldstreifen entlang des Wirtschaftsweges Richtung Hehrath im Osten sowie südlich der Straße „Am Römerberg“ die Parzelle 103 bis zur Wardener Straße. Die Nord-Süd-Ausdehnung reicht von der bestehenden Bebauung an der Goerdtsstraße und dem Hinterbereich der nördlichen Grundstücke „Am Römerberg“ bis zur Freihaltezone der Hochspannungsfreileitung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 6,3 ha.

1.2 Städtebauliche Situation

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

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

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

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

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

1.3 Anlass und Ziel

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

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

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

Ziel des Bebauungsplans ist demzufolge die Bereitstellung von Wohnbauflächen, insbesondere zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Die Ausweisung dient damit der Eigenentwicklung des

Ortsteils, um eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Grundschule in ihrem Bestand zu sichern.

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordnete Planung

Gebietsentwicklungsplan

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

Flächennutzungsplan

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

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

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

2.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

integriert. Abgerundet wird das Freiraumkonzept durch einen Kinderspielplatz südlich der Planstraße A.

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



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

2.2 Planungsbindungen

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

Im Einzelnen sind dies:

- Immissionen durch Straßenlärm

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

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

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

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

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

- Lärmimmissionen Raiffeisenzentrale

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

Das vorliegende Lärmschutzgutachten hat zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch betrieblich bedingte Immissionen die vorliegende Belastung nach TA Lärm beurteilt. Auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens sowie weiteren gutachterlichen Übersichtsmessungen sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für den Tageszeitraum nicht zu erwarten. Lediglich in der Erntezeit kann es im Nachtzeitraum zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um maximal 8 dB(A) kommen. Aufgrund des Abstandes von 160,0 m zur maßgeblichen Lärmquelle Siloanlage (Lüfter und Kühlaggregate) sowie der, den Gewerbelärm überlagernden verkehrsbedingten Verkehrslärmbelastung von ca. 48 dB(A) im Nachtzeitraum sind allerdings keine weiterreichenden Maßnahmen zum Schutz des geplanten Wohngebietes erforderlich.

- Immissionen landwirtschaftlicher Betrieb

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

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

- Benachbarte ehemalige Mülldeponie

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

- Unterirdische Gasleitung

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

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

- Ehemalige Abbaukante des Braunkohletagebaus

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

- Löllgraben

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

- 110 kV-/380 kV-Überlandleitung

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

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

Auf Grundlage einer Ersteinschätzung der ökologischen Situation wurden einzelne, besonders wertvolle Teilbereiche am derzeitigen Siedlungsrand definiert. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen würde einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten und eine gewachsene Ortsrandvegetation zerstören. Deshalb sind diese Bereiche im städtebaulichen Entwurf von einer Bebauung ausgenommen.

2.3 Flächenbilanz

	ca. m ²	%
Nettobaufläche	27.792	43,9
Erschließungsfläche	6.738	10,7
Landwirtschaft	629	1,0
Öffentliche Freiflächen/ Ortsrandbegrünung incl. Trafo	18.020	28,5
Private Freiflächen / Hausgärten	10110	15,9
Fläche Gesamt	63.288	100,0

Wohneinheiten	Anzahl	%
Wohneinheiten GESAMT	ca. 70	100

2.4 Ergebnisse der Entwässerungsplanung

2.4.1 Ausgangssituation

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

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

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

2.4.2 Vorgesehene Entwässerung

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

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

stellung des Bebauungsplanes mit dem betroffenen Eigentümer vertraglich geregelt. Sofern Grundstücke Dritter außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berührt werden, werden notwendige vertragliche Vereinbarungen im Zuge der Bebauungsplanung getroffen.

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

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

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

3 STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ

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

Zahl der Vollgeschosse

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

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

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

Zahl der Wohneinheiten

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

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

3.4 Stellplätze, Carports und Garagen

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

3.5 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

Die Dimensionierung der Planstraße A und B erlaubt es, im Straßenraum Besucherstellplätze unterzubringen. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Bereich des Spielplatzes festgesetzt.

3.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

3.6.1 Fläche für Umspannstation

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

3.6.2 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

3.7 Geh- und Leitungsrechte

Um die rückwärtige Zugänglichkeit der Grundstücke nördlich der Straße „Am Römerberg“ zu gewährleisten ist die bestehende Zuwegung durch ein Gehrecht (G) zugunsten der Anlieger zu sichern.

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

Zur Sicherstellung der Entwässerung im Bereich der Planstraße D ist die notwendige Leitungstrasse in Richtung der Straße „Zum Römerberg“ mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler zu belasten (L₂). Die Weiterführung der Leitung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung gewährleistet.

Die Beibehaltung des Löllgrabens zur Entwässerung der Drainagegebiete in heutiger Form ist im Bereich des festgesetzten Wohngebietes WA 11 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler (L₃) zu sichern.

3.8 Öffentliche Grünflächen

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

3.9 Private Grünflächen

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

3.10 Flächen für die Landwirtschaft

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

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

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

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

3.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

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

3.13 Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnung

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

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Entwurf des Bebauungsplans sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeiträge finanziert werden können. Demnach sind den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Erschließungsflächen im Bebauungsplan die Ausgleichsflächen in den Bereichen C, D, E und F. und der Ausgleich durch die Öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

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

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUONW

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

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

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

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

5 KENNZEICHNUNG

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

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

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

baukante zurückbleiben. Lediglich nördlich der Wendeanlage der Planstraße D ist dieser empfohlene Abstand mit 4,0 m unterschritten. Für eine Bebauung auf diesem Grundstück gilt, wie für alle Baumaßnahmen innerhalb des Streifens von 10,0 m beidseitig der Abbaukante die Verpflichtung, vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.

Weitere geotechnische Untersuchungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung nicht notwendig.

6 HINWEISE

Denkmalschutz

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

Altlasten

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

Bergbauliche Einwirkungen

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

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

Oberirdische Versorgungsleitung

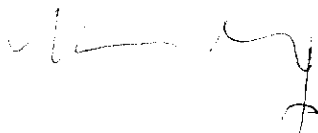
Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich verläuft in Ost-West-Richtung eine 110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung. Derzeitiger Eigentümer dieser durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesicherten Freileitung ist RWE Energy. Der vorgeschriebene und eingehaltene Schutzstreifen beträgt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

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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

Eschweiler, den

21.8.2006



Stadt Eschweiler

Begründung
zum Bebauungsplan 266

- Römerberg -

Teil B Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB

Öffentliche Auslegung
Stand August 2006

INHALT DER BEGRÜNDUNG

Teil B: Umweltbericht

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

Teil B: Umweltbericht

1 EINLEITUNG

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

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

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

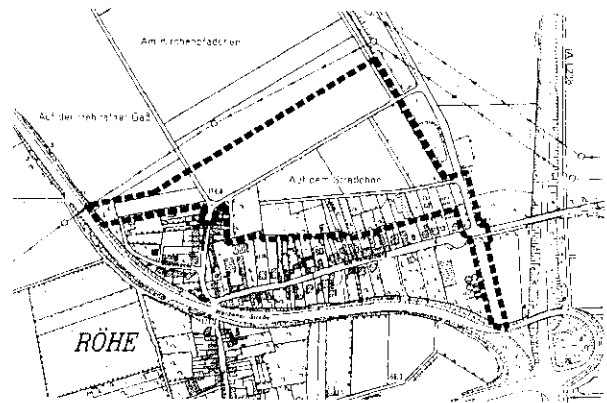
Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die umliegend angrenzenden Landschafts- und Siedlungsräume.

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

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

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

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



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

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

Gebietsentwicklungsplan

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

Flächennutzungsplan

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

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

Landschaftsplan

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

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen hier keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

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

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Mit dem Erhalt vorhandener Vegetationsstrukturen werden vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ausgeglichen.

Bodenschutz

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

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

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

Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

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

Immissionsschutz

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

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

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

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

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

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

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

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

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

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei unbefestigte Wirtschaftswege.

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

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

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

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

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

Die Fläche südlich der Straße „Am Römerberg“ und östlich des vorhandenen Gewerbebetriebes (RWZ) wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

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

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

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

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

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

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

reiches und seine visuelle Wirkung auf das Landschaftsbild wird durch die geplante neue Ortsrandarrondierung abgelöst. Blickbeziehungen aus der bestehenden Bebauung und innerhalb der Landschaft werden sich verändern.

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

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

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

1.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Boden

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

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil auf der verfüllten Fläche des Braunkohletagebaus „Zukunft West“. Auf den Rekultivierungsböden wird von keinem natürlichem Bodenprofil und -gefüge ausgegangen. Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen zur Bebauungsplanung wurden im

Bereich der Rekultivierungsfläche unter einer Lösslehmdecke von ca. 2,1 m Lagen von Sand, Kies und Schluff in unterschiedlichen Mächtigkeiten und in unregelmäßiger Abfolge angetroffen. Die Zusammensetzung der Auffüllung ist stark inhomogen. Der Boden ist schlecht sortiert und weist ein weites Korngrößenspektrum auf. Solche Neulandböden zeichnen sich durch einen geringen Gehalt an organischer Substanz sowie durch eine geringe biologische Aktivität aus. Die Wasserspeicherefähigkeit und die Durchlässigkeit dieser Böden sind als mittel bis gering anzusehen. Gleichwohl handelt es sich um landwirtschaftliche Rekultivierungsböden mit hoher Ertragsfähigkeit.

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

Wasser

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

Luft

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

Klima

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

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

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

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

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

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

Die Realisierung der Planung führt zu einer Versiegelung der derzeitigen Freiflächen im Plangebiet. Dies hat eine Erwärmung und einen Verlust von klimatischen Funktionen zur Folge. Das Freilandklima wird sich durch die Bebauung in ein Klima locker bebauter Siedlungsbereiche verändern. Die klimati-

schen Folgen der geplanten Siedlungsgebiete dürften jedoch keine Auswirkungen über den Eingriffsbereich hinaus haben, so dass die Umwelterheblichkeit insgesamt als gering bis mittel einzuschätzen ist.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

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

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

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

nahmen zum Schutz der geplanten Bebauung sind danach nicht erforderlich. Im Hinblick auf die heranrückende Wohnnutzung an eine landwirtschaftliche Hofstelle wurden die Lärm- und Geruchsauswirkungen gutachterlich untersucht. Lärmkonflikte sind danach nicht zu erwarten. In Abstimmung mit dem Landwirt wird der Betriebsumfang dahingehend eingeschränkt, dass keine Konflikte durch Geruchsimmissionen entstehen.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

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

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

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

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

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

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

2.5 Erneuerbare Energien

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

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

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

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

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

2.7 Planungsalternativen

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

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

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

Umgang mit den bestehenden Vegetationsbeständen; Möglichkeiten einer baulichen Nutzung;

Entwässerungsplanung;

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

Bebauungsmöglichkeiten entlang der Tagebauabbaukante.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten zurückgegriffen:

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

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

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

Hierbei sind insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

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

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

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

3.3 Zusammenfassung

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

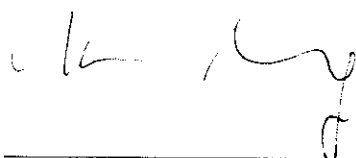
Die anthropogene Überformung weiter Teile des Untersuchungsbereichs bedingt, dass insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser zwar eine Veränderung erfahren, doch ihre Auswirkungen als gering bis mittel einzuschätzen sind und durch geeignete Maßnahmen wie Begrenzung der Versiegelung und Versickerung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

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

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

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

Eschweiler, den 21.8.2006



Anregungen der Bürger

gemäß § 3 (1) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung

Christine Kuth
52249 Eschweiler
Alte Rodung 105

Eschweiler, den 22.7.07

An den
Bürgermeister
Baudezernat

52249 Eschweiler

610

Stadt Eschweiler

Eing.: 22. Juli 2004

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

26. JULI 2004

[Signature]

Bebauungsplanentwurf 266 – Römerberg

Sehr geehrte Damen und Herren!

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

Fristwährend geschieht dies hiermit, die Begründung werde ich nachreichen.

Mit freundlichen Grüßen

C. Kuth

Christine Kuth
Alte Rodung 105
52249 Eschweiler

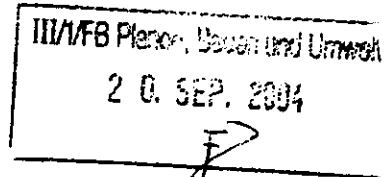
Stadt Eschweiler

Eing.: 17. Sep. 2004

Eschweiler, den 13.9.2004

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Planen, Bauen, Umwelt

52249 Eschweiler



4.10.

TH 11 n. Wl.
Z.K.

Bebauungsplan 266 – Römerberg

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum o.a. Verfahren trage ich folgendes vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Niederschrift

Bebauungsplan 266 - Römerberg

Es erscheinen

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

und erklären:

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

V.g.u.u.

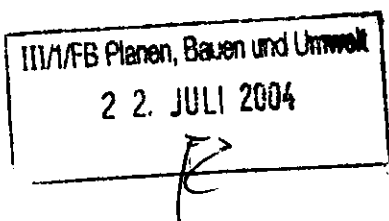
G.w.o.

Kati Hohenschue

K. Hohenschue

Johannes Hohenschue

Gabriele Breuer-Sfermas



U 13.8.

Gabriele Breuer - Sfermas

Am Römerberg 19

52249 Eschweiler

Tel.: 02403- 21477

e-mail: mail@sfermas.de

Gabriele Breuer Sfermas / Am Römerberg 19 / 52249 Eschweiler

Stadtverwaltung Eschweiler

Abt. 610 Stadtplanung

Frau Trienekens

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

23. JULI 2004

U 13. P.

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

Vorab als Fax.: 71532, zur Wahrung der Frist.

Anregung

Sehr geehrte Frau Trienekens,

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

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Breuer - Sfermas

Gabriele Breuer - Sfermas

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

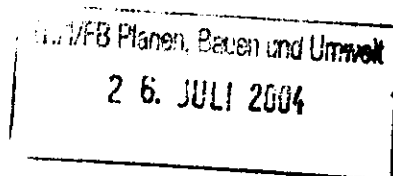
gemäß § 4 (1) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung



Bergamt Düren

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

Stadt Eschweiler
Frau Trienekens
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



TE 17.08.

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

22. Juli 2004

Auskunft erteilt
Herr Grandt
Tel.: (0 24 21) 94 40 36
Fax.: (0 24 21) 40 45 36
E-Mail: Holger.Grandt@Berga-DR.NRW.DE
Geschäftszeichen
52 1 2004-05

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes
266 - Römerberg -**

Ihr Schreiben vom 05.07.2004 - 610.22.10-266/Da -

Sehr geehrte Frau Trienekens,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Bergamt um Stellungnahme zur o.g. Planungs-
maßnahme gebeten.

Zur Beurteilung eines evtl. Einflusses aus verlassenen Grubenbauen sind auch
Unterlagen, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie
lagern, hinzuzuziehen.

Ihre Anfrage wurde deshalb weitergeleitet. Sie erhalten von dort eine abschließende
Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

Andrea Bolder
(Andrea Bolder)



Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Stadt Eschweiler
Eing.: 09. Aug. 2004
61

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler

Stadtplanung

Frau Trienekens

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

HM/FB Planen, Bauen und Umwelt
- 9. AUG. 2004

Dienstgebäude

Goebenstraße 25, 44135 Dortmund

Auskunft erteilt

Frau Eckhold

Telefon

0 23 1 / 54 10-3955

Telefax

0 23 1 / 54 10-40 847

Email

solvelg.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de

Mein Zeichen (bitte stets angeben)

87.52.1-270-05

Datum

04. August 2004

U 11. P. TB N. 08.

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

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

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

Sehr geehrte Frau Trienekens,

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

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die Eschweiler Bergwerksverein AG in Eschweiler-Pumpe, vertreten durch die Eschweiler Bergwerks-Verein AG in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid, Roermonder Straße 63. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Christine“ ist die Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Aachener Straße 952-958 in 50933 Köln.

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

Gleitende Arbeitszeit:
Kernarbeitszeit von 08.30 –
12.00 Uhr und 13.30 – 15.00 Uhr

Telefon:
Vermittlung 02 31 / 54 10 - 0

Internet:
www.bezreg-arnsberg.nrw.de
Email:
poststelle@bezreg-arnsberg.nrw.de

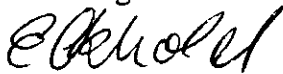
Konto der Regierungshauptkasse Arnsberg:
Westdeutschen Landesbank Düsseldorf
Bz. 300 500 00, Kto-Nr. 4008017

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

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eckhold', written in a cursive style.

(Eckhold)



Stadt Eschweiler Kreis Aachen

Eing.: 03. Aug. 2004

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Frau Trienekens
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/FB Planen, Bauen und Umwelt
- 3. AUG. 2004

U 4.8.
TE 11.08.

Aufstellung des Bebauungsplanes 266 - Römerberg -

Ihr Schreiben vom 05.07.2004

Sehr geehrte Frau Trienekens,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises
Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Durch das **A 70 - Umweltamt** werden folgende Anregungen gemacht:

Wasserwirtschaft:

Die Unterlagen reichen zzt. für eine Bewertung nicht aus. Folgende Angaben werden noch benötigt:

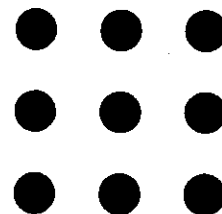
Eine Darstellung der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung ist erforderlich. In den vorgelegten Unterlagen wird die Erarbeitung einer Entwässerungsstudie angesprochen.

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

Landschafts- und Naturschutz:

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im weiteren Verfahren halte ich die Vorlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LPB) für erforderlich. Dieser ist in enger Abstimmung mit Herrn Pawelka-Weiß (0241 -5198 634) zu erarbeiten.



Der Landrat

A 61 - Amt für
Kreisplanung und
Projektmanagement -
A 61.1 - Kreisplanung -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon
Durchwahl
0241 / 5198 - 670
Zentrale
0241 / 5198 - 0
Telefax
0241 / 5198-277
E-Mail
claudia-strauch@
kreis-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer: 509

Mein Zeichen
(bitte angeben)
61.1 - str

Tag: 30.07.2004

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

Im weiteren Verfahren ist folgendes zu beachten:

- Die Ortsrandeingrünungen sind grundsätzlich in öffentlicher Hand zu behalten. Nur so können die textlichen Festsetzungen auch dauerhaft garantiert werden.
- Die Anlage einer Obstwiese als ökologischer Ausgleich wird begrüßt. Eine Zustimmung hierzu als anrechenbare Ausgleichsmaßnahme kann aber von hier aus nur dann erfolgen, wenn auch eine dauerhafte Pflege gewährleistet werden kann (z. B. durch Naturschutzverein, Landwirt, Biol. Station).

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


(Roelen)

Stadt Eschweiler

Eing.: 09. Sep. 2004

Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

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

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

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
- 9. SEP. 2004

Kreisstelle

☒ Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

☐ Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

☐ Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren

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

www.landwirtschaftskammer.de/dueren

KRST: ESCH_BP266-Römerberg

Auskunft erteilt **Friedrich Wunram**

Durchwahl **02421/5923-48**

Mobil

Fax **02421/5923-66**

Mail **Friedrich.Wunram@lwk.nrw.de**

Düren **08.09.2004**

U 10.9.

Bauleitplanung Eschweiler

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

F. Wunram

E. Adams

(F. Wunram)

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster

BLZ 400 800 00

Konto-Nr. 403 213

IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG

BLZ 380 601 86

Konto-Nr. 210 077 1015

IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS

Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

T · Com

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

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 19. Juli 2004

III/FB Planen, Bauen und Umwelt

19. JULI 2004

U-13. P.

TE 17.08.

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

...

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

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konten
Aufsichtsrat
Vorstand
Handelsregister

Datum 16. Juli 2004
Empfänger Stadt Eschweiler
Blatt 2

mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

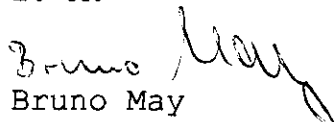
Für eventuell erforderliche Rückfragen steht Ihnen gerne unser zuständiges Ressort:

PTI 24, Herr Sußmann
Anschrift: Am Gut Wolf 3-9a, 52070 Aachen
Telefon : (0241) 919 5771
Telefax : (0241) 919 5797

zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Bruno May

Anlage(1)



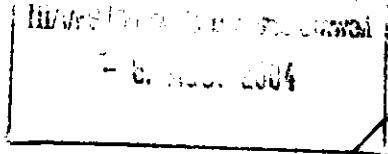
Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler



TR 17.08.

U.a.p.

Niederlassung Aachen

Stadt Eschweiler

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

Eing.: 06. Aug. 2004

6/1

Datum: - 5. Aug. 2004

Aufstellung des Bebauungsplanes 266 – Römerberg – Ihr Schreiben vom 5.7.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nortrud Riemann

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

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815

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

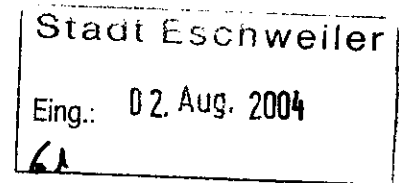
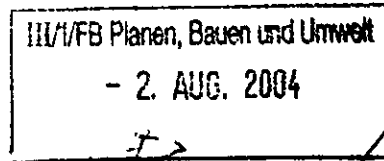


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



U 138. TB 17.08.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
610.22.10-266./Da,
05.07.2004
hier eingegangen am: 07.07.2004

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
26.1.6-203.05 Em

Durchwahl, Name
-352, Herr Emonds

Datum
29.07.2004

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

Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Aus der Begründung und dem Lageplan Ihres Bebauungsplanes geht hervor, dass in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes die Raiffeisen-Warenzentrale liegt und die Lärmauswirkungen dieses Betriebes gutachterlich untersucht worden sind. Dieses schalltechnische Gutachten lag den Planunterlagen nicht bei.

Darüber hinaus liegt nach Ihren Angaben in unmittelbarer Nachbarschaft auch eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Ackerbau und Tierhaltung. Aufgrund des geringen Abstandes zum geplanten Wohngebiet ist nicht auszuschließen, dass auch dieser Betrieb die künftigen Bewohner des Plangebietes erheblich durch Lärm- und Geruchsimmissionen belästigen wird. Die Lärmauswirkungen sind deshalb hier ebenfalls durch ein schalltechnisches Gutachten ermitteln und bewerten zu lassen. Zusätzlich sind die Geruchsauswirkungen der Tierhaltung durch einen Sachverständigen, ggf. der Landwirtschaftskammer, untersuchen zu lassen. Zweckmäßigerweise ist die Schweinehaltung nach der VDI-Richtlinie 3471 „Tierhaltung – Schweine“ zu bewerten. Falls auch noch andere Tiere gehalten werden, sind deren Geruchsimmissionen nach vergleichbaren Vorschriften zu beurteilen.

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

Diensträume
☑ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

www.stua-ac.nrw.de

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

.../2

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.

Im Lageplan sind in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet auch noch weitere Gebäude und/oder Lagerhallen/Schuppen zu erkennen, die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder Hobbytierhaltern dienen könnten. Auch diese Tierhaltungen müssten durch den Planer ermittelt bzw. deren Geruchsauswirkungen durch den Sachverständigen bewertet werden, damit alle auf das Wohngebiet einwirkenden Geruchsimmissionen (Gesamtbelastung) erfasst werden können. Die gleiche Vorgehensweise gilt auch bezüglich des Lärms. Sollten noch andere relevante Lärmquellen existieren, hat der Sachverständige auch diese Lärmquellen zu berücksichtigen und die Gesamtbelastung zu ermitteln und zu bewerten.

Die Ermittlungen und Untersuchungen zur Lärm- und Geruchssituation für das geplante Baugebiet bitte ich mir zur Prüfung zu übersenden.

Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Auf Seite 12, Ziffer 2.5, der Begründung zum Bebauungsplan, führt der Planer einen offenen Bachverlauf auf. Hierbei handelt es sich offenbar um den Löllgraben.

Da mir der Verlauf des v.g. Grabens oder Gewässers nicht bekannt ist, bitte ich um Übersendung eines Planes mit dem Gewässerverlauf.

Erst nach Erhalt des Planes mit dem eingetragenen Verlauf, ist mir eine abschließende Stellungnahme zum Planvorhaben möglich.

Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Sandgewand-Verwerfung). Auf Grund der Sumpfungsauwirkungen 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)

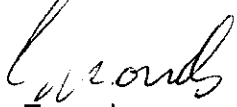
Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

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 18.05.1998 (MBI. NRW, S. 654 und 918) zu entnehmen.

Im Auftrag



Emonds

Stadt Eschweiler
Eing.: 22. Juli 2004

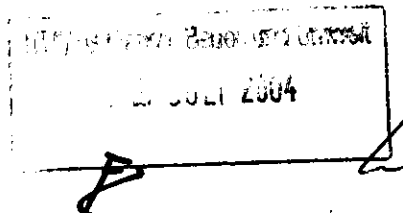


**EWV Energie- und
Wasser-Versorgung GmbH**
Willy-Brandt-Platz 2
52222 Stolberg
Telefon 02402 101-0
Telefax 02402 101-1015
www.ewv.de

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

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



19.07.2004

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

BP 266, Eschweiler, Römerberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Freundliche Grüße

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

i.A. Christoph Stritzke

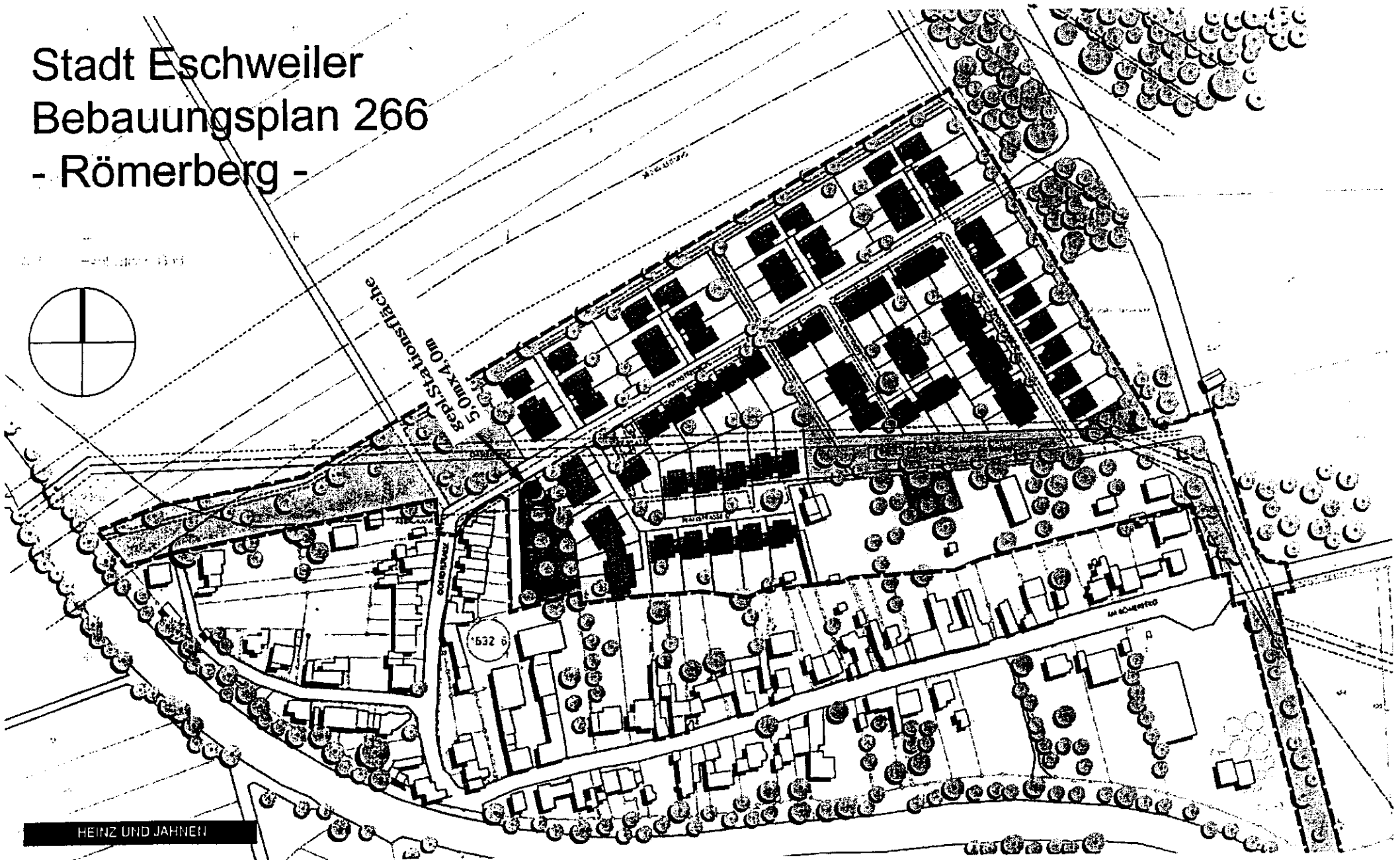
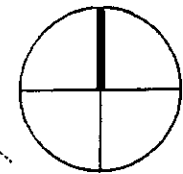
H. U. Dressia
i.A. Hans-Ulrich Dressia

Anlagen

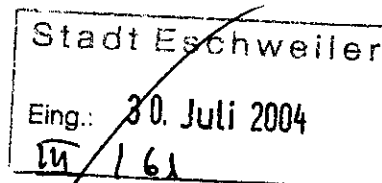
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bürgermeister Rudi Bertram
Geschäftsführung:
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt. Ing. Manfred Schröder
Sitz: Stolberg (Rhld.), Reg.- Gericht Aachen HRB 11501

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

Stadt Eschweiler Bebauungsplan 266 - Römerberg -



RWE Power



RWE Power Aktiengesellschaft Zentrale 50416 Köln

Zentrale Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihre Zeichen 610.22.10-266/da
Ihre Nachricht 05.07.2004
Unsere Zeichen PBF-UL-Fuß
Telefon 0221-480 - 22018
Telefax 0221-480 - 88 22018
E-Mail hans-gilbert.Fuss.@rwe.com

Köln, 28. Juli 2004

Bebauungsplan Nr. 266 - Römerberg

III/VFB Planen, Bauen und Umwelt
- 2. AUG. 2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Randgebiet verläuft eine 110-kV-Freileitung Velau N/S und 380-kV-Freileitung Röhe N. Wir bitten um entsprechende Beachtung der Freileitungen, die sich im Eigentum von RWE Energy befinden.

U 13.8.
TB A.08.

Wie Ihnen bekannt ist, verläuft der ehemalige Tagebaurand durch das Plangebiet. Somit steht in einem Teil des Plangebietes - wie in der Anlage „gelb“ dargestellt - als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, sind bei der Verplanung der Flächen daher folgende Gegebenheiten zu beachten:

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

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

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

2. Eine Überbauung des Kippenrandes in der Gründungsebene ist zu vermeiden. Im Übergangsbereich vom gewachsenem zum verkippten Boden können wegen der Baulastsetzungen, eventueller Kippenrestsetzungen oder Sackungen zum Beispiel durch die technische oder natürliche Einleitung/Versickerung von Oberflächenwässern

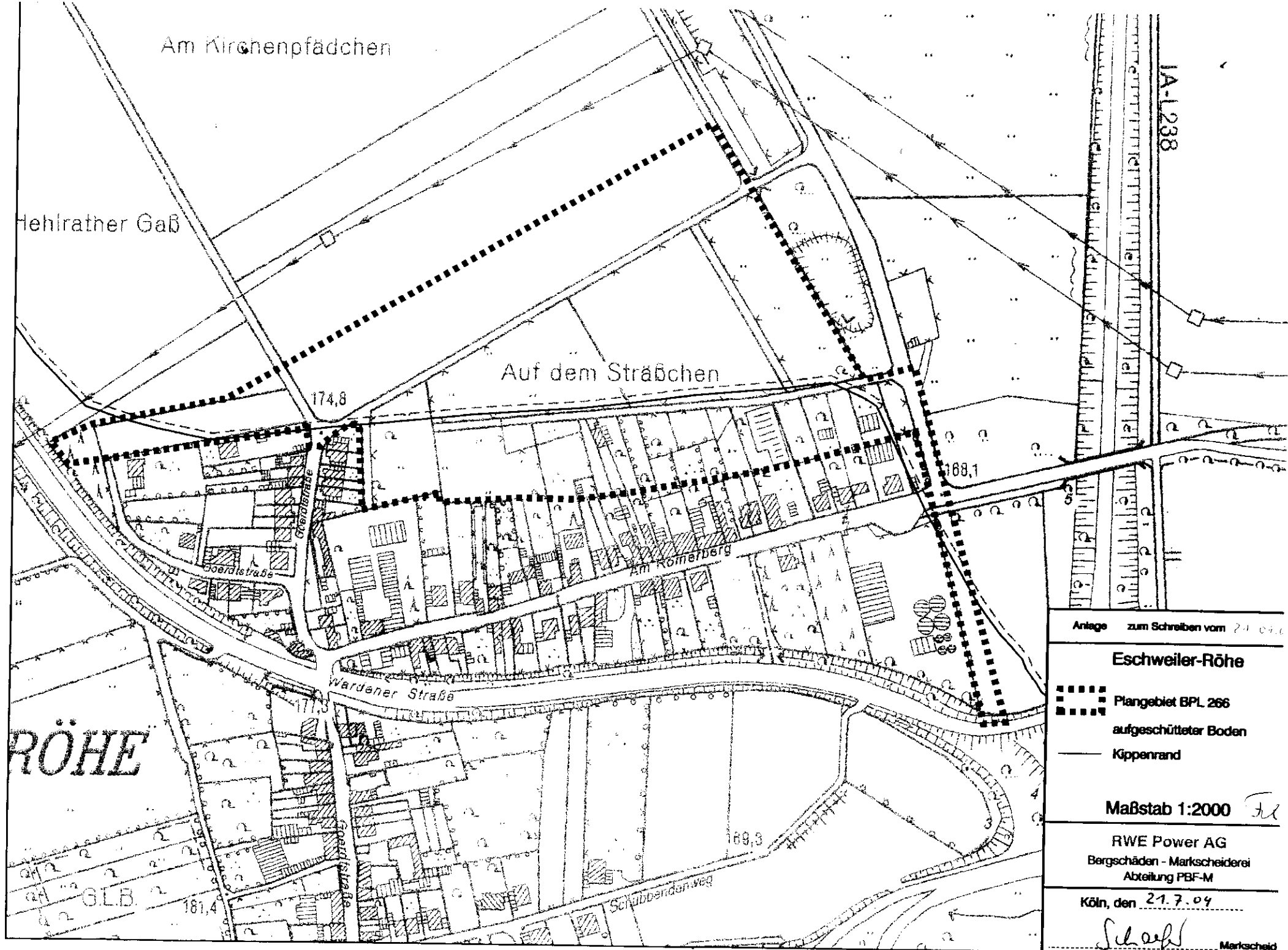
RWE Power
Aktiengesellschaft

50416 Köln
T: 0221/480-0
F: 0221/480-13 51
I: www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Harry Roels
Vorstand:
Dr. Gert Maichel
(Vorsitzender)
Dr. Dietrich Böcker
Alwin Fitting
Dr. Gerd Jäger
Dr. Johannes Lambert
Antonius Voß

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

Bankverbindung:
WestLB AG
BLZ: 300 500 00
Kto.Nr.: 152561
IBAN: DE43 3005 0000
0000 1525 61
BIC (SWIFT-Code):
WELADED



RWE Transportnetz Strom GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

2. 0. JULI 2004

Projektierung/Netzdienste

Ihre Zeichen 610.22.10 - 266./Da
Ihre Nachricht 05.07.2004
Unsere Zeichen ETEN-LP/4176/Mu/40.774/Lw
Name Herr Mußmann
Telefon 0231 / 438-5775
Telefax 0231 / 438-5708
E-Mail ulrich.mussmann@rwe.com

Stadt Eschweiler
Eing.: 20. Juli 2004
61

Dortmund, 14. Juli 2004

U 13.8. TR A.08.

**110-/380-kV-Hochspannungsfreileitung Verlautenheide - Zukunft, Bl. 4176,
zwischen den Masten 19 und 22
Aufstellung des Bebauungsplanes 266 - Römerberg - der Stadt Eschweiler
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Trienekens,

der o. g. Bauleitplan wird von unserer in einem 2 x 32,00 m = 64,00 m breiten
Schutzstreifen verlaufenden Freileitung tangiert.

Rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Grundstücke sind im Grund-
buch eingetragene Dienstbarkeiten. Diese Dienstbarkeiten sehen u. a. vor, dass
im Schutzstreifen der Leitung leitungsgefährdende Maßnahmen (Bebauung, Be-
pflanzung, Geländeänderungen ...) untersagt sind.

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes erklären wir uns auf Grundlage
des eingereichten Planes im Maßstab 1 : 2500 vom 12.07.2004 einverstanden,
da die geplanten Gebäude südlich und außerhalb unseres 32,00 m breiten
Schutzstreifens - gemessen von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie - er-
richtet werden sollen.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen
werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Als Anlage ist
beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der
Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen
eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus
diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze
zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderen-
falls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

RWE Transportnetz Strom
GmbH

Kampstraße 49
44137 Dortmund

T +49(0)231/438-03
F +49(0)231/438-30 10
I www.
rwe-transportnetzstrom.
com

Geschäftsführung:
Dr. Hans-Jürgen Brick
Dr. Klaus Kleinekorte

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 15940

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0087 00
BIC: COBADEFF440
IBAN: DE27 4404 0037
0352 0087 00

USt-IdNr. DE 8137 61 356

Seite 2

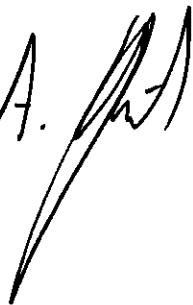
Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

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

Freundliche Grüße

RWE Transportnetz Strom
GmbH

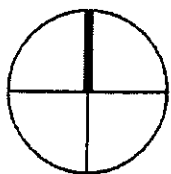
i. A. 

i. A. 

Anlage

Verteiler
ERMN-H-TL-Ni
Bl. 4176

Auf der Hebräer: Golf



HEINZ UND JAHNEN



Maßstab : ca. 1:2500
Datum : 12.07.04



Liste der Gehölze

Botanischer Name/Deutscher Name

Endhöhe bis 3 m

<i>Acer palmatum</i> „Dissectum“	Grüner Schiltz Ahorn
<i>Arundinaria murelae</i>	Pfahl-Bambus
<i>Berberis gagnepainii</i> var. L.	Schwarze Berberitze
<i>Berberis thunbergii</i>	Hecken-Berberitze
<i>Berberis x stenophylla</i>	Rosmarin-Berberitze
<i>Buxus sempervirens</i> „Bullata“	Blaugrüner Buchsbaum
<i>CalliCARpa bodinieri</i> „Profusion“	Schönfrucht
<i>Calycanthus floridus</i>	Echter Gewürzstrauch
<i>Chaenomeles speciosa</i>	Chinesische Scheinquitte
<i>Chamaecyparis obtusa</i> „Nana Gr.“	Zwergige Muschelzypresse
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clethra alnifolia</i>	Scheinklee
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenschote
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Corylopsis spicata</i>	Ährige Scheinhasel
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gemeine Zwergmispel
<i>Elaeagnus multiflora</i>	Vielblütige Ölweide
<i>Enkianthus campanulatus</i>	Japanische Prachtglocke
<i>Euonymus alatus</i>	Flügel-Spindelstrauch
<i>Forsythia europaea</i>	Japanische Forsythie
<i>Forsythia x intermedia</i> „Lynw.“	Forsythie
<i>Fothergilla major</i>	Federbuschstrauch
<i>Hibiscus syriacus</i>	Garten-Eibisch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Pinus densiflora</i> „Pumila“	Strauchige Rot-Kiefer
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sorbaria sorbifolia</i>	Flederspiere
<i>Spiraea nipponica</i>	Japanische Strauch-Spiere
<i>Tamarix ramosissima</i>	Sommer-Tamariske
<i>Viburnum farreri</i>	Winter-Dufschneeball
<i>Viburnum plicatum</i>	Gefüllter Japan. Schneeball
<i>Viburnum x carlcephalum</i>	Großblumiger Dufschneeball
<i>Weigela florida</i>	Liebliche Weigelie

Endhöhe bis 4 m

<i>Acer japonicum</i> „Acontifolium“	Japanischer Feuer-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
<i>Berberis julianae</i>	Großblättrige Berberitze
<i>Berberis x ottawensis</i> „Superba“	Große Blut-Berberitze
<i>Buddleja alternifolia</i>	Chinesischer Sommerflieder
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Cotoneaster multiflorus</i>	Blüten-Felsenmispel
<i>Cotoneaster x watereri</i>	Englische Felsenmispel
<i>Crataegus monogyna</i> „Compacta“	Kugelzwerg-Weißdorn
<i>Deutzia scabra</i> „Plena“	Gefüllte Deutzie
<i>Deutzia x magnifica</i>	Pracht-Deutzie
<i>Elaeagnus commutata</i>	Silber-Ölweide
<i>Hamamelis mollis</i>	Chinesische Zaubernuß
<i>Hamamelis x intermedia</i>	Großblütige Zaubernuß
<i>Juniperus communis</i> „Hibernica“	Irischer Säulen-Wacholder
<i>Juniperus communis</i> „Suecica“	Schwed. Säulen-Wacholder
<i>Juniperus x media</i> „Pfitzeriana“	Pfitzer Wacholder
<i>Ligustrum vulgare</i> „Atrovirens“	Wintergrüner Liguster
<i>Lonicera ledebourii</i>	Kalifornische Heckenkirsche
<i>Lonicera tatarica</i>	Tatarische Heckenkirsche
<i>Magnolia liliiflora</i> „Nigra“	Purpur-Magnolie
<i>Magnolia sieboldii</i>	Sommer-Magnolie
<i>Philadelphus coronarius</i>	Süßer Jasmin
<i>Physocarpus opulifolius</i>	Blasenspiere
<i>Pieris japonica</i>	Japanische Lavendelheide
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

<i>Syringa josikaea</i>	Ungarischer Flieder
<i>Syringa reflexa</i>	Bogen-Flieder
<i>Syringa x swegiflexa</i>	Perlen-Flieder
<i>Taxus baccata</i> „Fastig. Aureom.“	Gelbe Säulen-Eibe
<i>Tsuga canadensis</i> „Pendula“	Hänge-Hemlocktanne
<i>Viburnum x burkwoodii</i>	Wintergrüner Dufschneeball

Endhöhe bis 5 m

<i>Acer palmatum</i> „Atropurpureum“	Roter Fächer-Ahorn
<i>Acer palmatum</i> „Osakazuki“	Grüner Fächer-Ahorn
<i>Caragana arborescens</i>	Gewöhnlicher Erbsenstrauch
<i>Cedrus deodara</i> „Pendula“	Hängende Himalaja-Zeder
<i>Chionanthus virginicus</i>	Schneeflockenstrauch
<i>Cotinus coggygria</i>	Grüner Perückenstrauch
<i>Cotoneaster bullatus</i>	Runzelige Felsenmispel
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigfelliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Decalsnea fargesii</i>	Blauschote
<i>Euonymus planipes</i>	Großfrüchtiger Spindelstr.
<i>Hamamelis japonica</i>	Japanische Zaubernuß
<i>Juniperus squamata</i> „Meyeri“	Blauzeder-Wacholder
<i>Juniperus x media</i> „Hetzl“	Grauer Strauch-Wacholder
<i>Ligustrum ovalifolium</i>	Hecken-Liguster
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Magnolia liliiflora</i>	Lilien-Magnolie
<i>Philadelphus inod. var. grand.</i>	Großblütiger Pfaffenstrauch
<i>Photinia villosa</i>	Scharlach-Glanzmispel
<i>Pinus sylvestris</i> „Watereri“	Strauch-Kiefer
<i>Prunus fruticosa</i> „Globosa“	Kugel-Steppenkirsche
<i>Staphylea pinnata</i>	Gemeine Pimpernuß
<i>Stranvaesia davidiana</i>	Stanvesie
<i>Syringa x chinensis</i>	Königs-Flieder
<i>Tamarix parviflora</i>	Frühlings-Tamariske
<i>Taxus baccata</i> „Aureovariegata“	Gelbbunte Strauch-Eibe
<i>Taxus baccata</i> „Dovast. Aurea.“	Gelbe Hänge-Eibe
<i>Taxus baccata</i> „Overeynderi“	Kegel-Eibe
<i>Taxus x media</i> „Hicksii“	Hecken-Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum opulus</i> „Roseum“	Gefüllter Schneeball

Endhöhe bis 6 m

<i>Acer palmatum</i>	Fächer-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> „Globosum“	Kugel-Ahorn
<i>Aesculus parviflora</i>	Stauch-Roßkastanie
<i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“	Kugel-Trompetenbaum
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gewöhnlicher Judasbaum
<i>Clematis montana</i>	Berg-Waldrebe
<i>Clematis montana</i> var. rubens	Rosa Anemonen-Waldrebe
<i>Clematis tangutica</i>	Gold-Waldrebe
<i>Clematis viticella</i>	Italienische Waldrebe
<i>Cornus alternifolia</i>	Etagen-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crat. x prunifolia</i> „Splendens“	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> „Stricta“	Säulen-Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Halesia carolina</i>	Schneeglöckchenbaum
<i>Hamamelis virginiana</i>	Herbstblühende Zaubernuß
<i>Laburnum x watereri</i> „Vossii“	Edel-Goldregen
<i>Lonicera maackii</i>	Schirm-Heckenkirsche
<i>Magnolia x loebneri</i> „Merill“	Große Stern-Magnolie
<i>Malus x purpurea</i>	Purpur-Apfel
<i>Picea abies</i> „Acrocona“	Zapfen-Fichte
<i>Prunus laurocerasus</i>	Immergrüne Lorbeer-Kirsche

<i>Quercus pontica</i>	Pontische, Armenische Eiche
<i>Salix acutifolia</i> „Pendula“	Spitz-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide, Grau-Weide
<i>Salix x smithiana</i>	Kübler-Weide
<i>Sorbus vilmorinii</i>	Strauch-Eberesche
<i>Syringa vulgaris</i>	Wild-Flieder

Endhöhe bis 7 m

<i>Acer rufrinerve</i>	Rostbart-Ahorn
<i>Aralia elata</i>	Japanische Aralie
<i>Betula pendula</i> „Youngii“	Trauer-Birke
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> „G.W.“	Goldene Scheinzypre
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> „Lane“	Gelbe Scheinzypresse
<i>Cornus kousa</i>	Jap. Blumen-Hartriegel
<i>Cotoneaster x watereri</i> „Corn.“	Cornubla-Felsenmispel
<i>Laburnum anagyroides</i>	Gewöhnlicher Goldregen
<i>Prunus cerasifera</i> „Nigra“	Blut-Pflaume
<i>Prunus triloba</i>	Mandelbäumchen
<i>Pyrus salicifolia</i>	Weidenblättrige Birne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i> „Fastigiata“	Säulen-Eberesche
<i>Sorbus hybrida</i> „Gibbsii“	Finnland-Mehlbeere
<i>Taxus baccata</i> „Fastigiata“	Säulen-Eibe
<i>Thuja occidentalis</i> „Smaragd“	Smaragd-Lebensbaum
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Immergrüner Chín. Schnee.

Endhöhe von 8 bis 10 m

<i>Abies koreana</i>	Korea-Tanne
<i>Acer glabrum</i>	Feuer-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer negundo</i> „Variegatum“	Silber-Eschenahorn
<i>Akebia quinata</i>	Fünflättrige Akebie
<i>Amelanchier laevis</i>	Kahle Felsenbirne
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Araucaria araucana</i>	Chilenische Schmuck
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Großblättrige Pfeifenw.
<i>Cedrus atl.</i> „Glauca Pendula“	Hängende Blau-Zeder
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> „Col.“	Blaue Säulenzypresse
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> „Stew.“	Gelbe Kegelzypresse
<i>Clematis maximowicziana</i>	Oktober-Waldrebe
<i>Cornus controversa</i>	Pagoden-Hartriegel
<i>Cornus florida</i>	Amerik. Blumen-Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i> „Paul S.“	Rot-Dorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus pedicellata</i>	Scharlach-Weißdorn
<i>Crataegus x lavaliei</i>	Baum-Weißdorn, Apfel-Dorn
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Fraxinus excelsior</i> „Nana“	Kugel-Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche, Manna-Esche
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Gewöhnlicher Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Gewöhnliche Hülse
<i>Ilex aquifolium</i> „J.C. van Tol“	Reichfruchtende Hülse
<i>Juniperus virginiana</i> „Skyrocket“	Raketen-Wacholder
<i>Koeleruteria paniculata</i>	Blasenlesche, Blasenbaum
<i>Larix kaempferi</i> „Pendula“	Japanische Hänge-Lärche
<i>Magnolia kobus</i>	Kobus-Magnolie
<i>Magnolia x soulangeana</i>	Tulpen-Magnolie
<i>Malus coronaria</i>	Kronen-Apfel
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Apfel
<i>Malus pumila</i>	Johannis-Apfel
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel



Malus x zumi
Mespilus germanica
Nothofagus antarctica
Parrotia persica
Picea abies „Inversa“
Pinus mugo
Pinus sylvestris „Fastigiata“
Prunus domestica
Prunus dulcis
Prunus persica
Prunus subhirtella „Accolade“
Quercus x turneri „Pseudoturn.“
Taxus catharticus
Taxus daphnoides „Praecox“
Salix purpurea
Salix viminalis
Sciadopitys verticillata
Sorbus serotina
Sorbus x thuringiaca „Fastig.“
Taxus baccata „Dovastoniana“
Taxus baccata „Fastig. Robusta“
Thuja occidentalis „Columna“
Tsuga diversifolia
Ulmus carpinifolia „Wredei“

Endhöhe von 11 bis 15 m

Acer campestre
Acer campestre „Elsrijk“
Acer negundo
Acer platanoides „Columnare“
Acer platanoides „Deborah“
Acer platanoides „Royal Red“
Acer rubrum
Acer rubrum „Armstrong“
Acer saccharinum „Laciniat. W.“
Acer x zoeschense „Annae“
Acer x zoeschense „Briotii“
Acer x zoeschense „cordata“
Acer x zoeschense „pubescens“
Betula utilis
Carpinus betulus „Fastigiata“
Catapla bignonioides
Celastrus orbiculatus
Cercidiphyllum japonicum
Chamaecyparis lawsoniana „A.“
Chamaecyparis nootkatensis „Pen.“
Davidia involucreta var. vilmo
Fagus sylvatica „Purpurea P.“
Fraxinus excelsior „Pendula“
Liquidambar styraciflua
Paulownia tomentosa
Picea orientalis „Aurea“
Picea pungens „Hoopsii“
Pinus leucodermis
Pinus parviflora „Glauc.“
Pinus sylvestris „Typ Norwegen“
Populus simonii
Populus tremula „Erecta“
Prunus avium „Plena“
Prunus mahaleb
Prunus padus
Prunus sargentii
Prunus x yedoensis
Pseudolarix amabilis
Pyrus calleryana „Chanticleer“
Quercus pubescens

Zumi-Apfel
Mispel
Südbuche, Scheinbuche
Eisenholzbaum
Hänge-Fichte
Berg-Kiefer, Latsche
Säulen-Kiefer
Zwetschge
Mandelbaum
Pfirsich
Frühe Zier-Kirsche
Wintergrüne Eiche
Echter Kreuzdorn
Frühe Reif-Weide
Purpur-Weide
Korb-Weide, Hanf-Weide
Japanische Schirmtanne
Späte Vogelbeere
Thüringische Mehlsbeere
Hänge-, Adlerschwinge-Eibe
Spitze Säulen-Eibe
Säulen-Lebensbaum
Japanische Hemlocktanne
Gold-Ulme

Salix caprea
Salix fragilis
Salix matsudana „Tortuosa“
Sorbus aria „Magnifica“
Sorbus aucuparia
Sorbus aucuparia „Edulis“
Taxus baccata
Tilia cordata „Rancho“
Tsuga mertensiana

Sal-Weide
Bruch-Weide
Korkenzieher-Weide
Mehlbeere
Eberesche, Vogelbeere
Mährische Eberesche
Europäische Elbe
Kleinkronige Winter-Linde
Graue Hemlocktanne

Endhöhe von 16 bis 20 m

Abies procera „Glauc.“
Acer platanoides „Faass. Black“
Alnus incana
Alnus x spaethii
Betula nigra
Carpinus betulus
Corylus columnata
Cryptomeria japonica
Fagus sylvatica „Asplenifolia“
Juglans regia
Juniperus virginiana
Morus alba
Morus nigra
Picea breweriana
Picea pungens „Glauc.“
Picea pungens „Koster“
Pinus cembra
Pinus contorta
Pinus peuce
Prunus avium
Prunus serotina
Pyrus communis
Quercus macranthera
Quercus robur „Fastigiata“
Salix pentandra
Salix sepulcralis „Tristis“
Saphora japonica
Sorbus domestica
Sorbus intermedia
Thuja occidentalis
Tilia cordata „Greenspire“
Tilia x euchlora
Tsuga canadensis

Amerikanische Blau-Tanne
Blut-Ahorn
Grau-Erle, Weiß-Erle
Purpur-Erle
Schwarz-Birke, Fluß-Birke
Hainbuche, Weißbuche
Baum-Hasel, Türkische Hasel
Sicheltanne
Geschlitztblättrige Buche
Walnuß
Virginischer Wacholder
Weißer Maulbeerbaum
Schwarzer Maulbeerbaum
Mähnen-, Sisklyon-Fichte
Blaue Stech-Fichte
Blau-Fichte
Zirbel-Kiefer, Arve
Dreh-Kiefer
Mazedonische Kiefer
Vogel-Kirsche, Wild-Kirsche
Späte Trauben-Kirsche
Holz-Birne
Persische Eiche
Säulen-Eiche
Lorbeer-Weide
Hänge-Weide, Trauer-Weide
Schnurbaum
Speierling
Schwedische Mehlsbeere
Abendländischer Lebensbaum
Stadt-Linde
Krim-Linde
Kanadische Hemlocktanne

Endhöhe über 20 m

Abies alba
Abies amabilis
Abies cephalonica
Abies concolor
Abies grandis
Abies homolepis
Abies nordmanniana
Abies procera
Abies veitchii
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Acer saccharinum
Aesculus hippocastanum
Ailanthus altissima
Alnus glutinosa
Betula papyrifera
Betula pendula
Carya cordiformis

Weißtanne
Purpur-Tanne
Griechische Tanne
Grau-Tanne, Colorado-Tanne
Küsten-Tanne
Nikko-Tanne
Kaukasus-, Nordmanns-Tanne
Edle Tanne
Veitchs-Tanne
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Silber-Ahorn
Roßkastanie
Götterbaum
Schwarz-Erle, Rot-Erle
Papier-Birke
Sand-Birke, Weiß-Birke
Bitternuß

Castanea sativa
Cedrus atlantica „Glauc.“
Cedrus libani
Celtis australis
Clematis vitalba
Fagus sylvatica
Fagus sylvatica „Atropunicea“
Fagus sylvatica „Pendula“
Fraxinus excelsior
Fraxinus excelsior „Westhofs Gl.“
Ginkgo biloba
Gleditsia triacanthos
Gleditsia triacanthos „Inermis“
Juglans nigra
Larix decidua
Larix kaempferi
Liriodendron tulipifera
Metasequoia glyptostroboides
Picea abies
Picea omorika
Picea orientalis
Picea sitchensis
Pinus nigra ssp. nigra
Pinus pinaster
Pinus ponderosa
Pinus strobus
Pinus sylvestris
Pinus wallichiana
Platanus x acerifolia
Populus alba „Nivea“
Populus balsamifera
Populus nigra „Italica“
Populus tremula
Populus trichocarpa
Populus x berolinensis
Populus x canadensis
Populus x euramericana „Rob.“
Pseudotsuga menziesii
Pterocarya fraxinifolia
Quercus cerris
Quercus coccinea
Quercus lyrata
Quercus ilex
Quercus palustris
Quercus petraea
Quercus robur
Quercus rubra
Robinia pseudoacacia
Salix alba
Salix alba „Limpde“
Sequoiadendron giganteum
Sorbus torminalis
Taxodium distichum
Thuja orientalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Tilia platyphyllos „Rubra“
Tilia tomentosa
Tilia tomentosa „Brabant“
Tilia x vulgaris
Tilia x vulgaris „Pallida“
Tsuga heterophylla
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra
Ulmus laevis

Edel-Kastanie, Eß-Kastanie
Blaue Atlas-Zeder
Libanon-Zeder
Südlicher Zürgelbaum
Gewöhnliche Walldrebe
Rot-Buche
Blut-Buche
Grüne Hänge-Buche
Gewöhnliche Esche
Straßen-Esche
Ginkgobaum, Fächerblattbaum
Gleditschie
Dornlose Gleditschie
Schwarznuß
Europäische Lärche
Japanische Lärche
Tulpenbaum
Chinesisches Rotholz
Gewöhnliche Fichte
Serbische Fichte
Orientalische Fichte
Sitka-Fichte
Österr. Schwarz-Kiefer
Strand-Kiefer
Gelb-Kiefer
Strobe, Weymouth-Kiefer
Wald-Kiefer, Föhre
Tränen-Kiefer
Platane
Silber-Pappel
Balsam-Pappel
Säulen-Pappel
Espe, Zitter-Pappel
Westliche Balsam-Pappel
Berliner Lorbeer-Pappel
Gru-Pappel
Holz-Pappel
Douglasie, Douglasfichte
Kaukasische Flügelnuß
Zerr-Eiche
Scharlach-Eiche
Ungarische Eiche
Leierblättrige Eiche
Sumpf-Eiche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Amerikanische Rot-Eiche
Robinie
Silber-Weide
Kegel-Silberweide
Kalifornischer Mammutbaum
Eisbeere
Sumpfpresse
Morgenländischer Lebensbaum
Winter-Linde
Sommer-Linde
Rotzweigige Sommer-Linde
Silber-Linde
Brabanter Silber-Linde
Holländische Linde
Kaiser-Linde
Westliche Hemlocktanne
Feld-Ulme
Berg-Ulme
Flatter-Ulme

Stadt Eschweiler
Eing.: 05. Aug. 2004

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

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Stadtschreiber, Stadt Eschweiler
- 5. AUG. 2004

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

-Flussgebietsmanagement-

Auskunft erteilt:

Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:

Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Telefon (02421) 494-1312

Telefax (02421) 494-1019

e-mail: hoppmann.a@WVER.de

BLPL_03547

Ihr Zeichen
610.22.10-266/Da

Ihre Nachricht vom
05.07.2004

Unser Zeichen
4.3 HOP/RL

Datum
03.08.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes 266 – Römerberg –

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

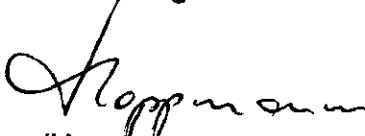
Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Hoppmann)

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

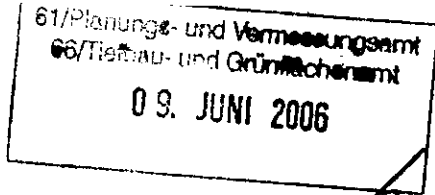
Sparkasse Düren,
Dresdner Bank Aachen,
Deutsche Bank Düren,

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

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

Stellungnahmen der Behörden

gemäß § 4 (1) BauGB in der z.Z. geltenden Fassung



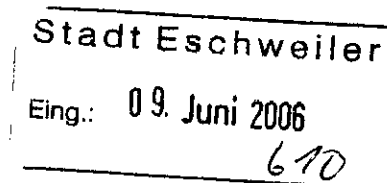
U 12.6. TR 13.06.

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

610.22.10-266, 05.05.2006
hier eingegangen am: 09.05.2006

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

26.1.2. Wz

Durchwahl, Name

-508, Herr Wirtz

Datum

06.06.2006

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.266 „Römerberg“ der Stadt Eschweiler, Stadtteil Röhe

Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Bauleitplanverfahren erhebliche Bedenken, die ich wie folgt begründe:

Aufgrund des Betriebes von Getreideschüttstellen kommt es alljährlich in Bezug auf Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen im Aufsichtsbezirk des StUA Aachen zu teils massiven Anwohnerbeschwerden. Diese führen, auf Grund der notwendigen Ermittlungen, zu einem hohen Verwaltungsaufwand, der jedoch selten zu einem befriedigenden Ergebnis für beide Seiten führt. In der Regel werden aufgrund der Anwohnerbeschwerden erhöhte immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die Schüttstellenbetreiber gestellt, die für diese oftmals mit erheblichen finanziellen Investitionen verbunden sind. Trotz dieser Anpassung der Anlagen an die gesetzlichen Vorgaben, werden seitens der Anwohner in der Regel die nach der Anpassung von der Anlage ausgehenden Emissionen nach wie vor als zu hoch empfunden, so dass es auch weiterhin zu Beschwerden und den damit verbundenen Verwaltungsaufwand kommt.

Im vorliegenden Fall kam es bereits in der Vergangenheit zu Anwohnerbeschwerden, die weitere technische Anforderungen an die Anlage zur Folge hatten. Bezüglich des o. g. Vorhabens ist

eMail: poststelle@stua-ac.nrw.de

www.stua-ac.nrw.de

Diensträume

☑ Robert-Schuman-Straße 51

☐ Lukasstraße 1

Telefon

(02 41) 457-777

Telefax

(02 41) 457-778

Bankverbindung

Landeskasse Köln

Konto-Nr. 96360 WestLB Düsseldorf

BLZ 300 500 00

.../2

Telefon außerhalb der Dienstzeit (0 24 1) 457-777 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (0 20 1) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar vom Hbf Aachen mit den Linien 11, 21, 46, 56 und SB 63 des AVV bis Haltestelle "Siegel"

rechnen. Bereits die graphische Darstellung der prognostizierten Schallimmission zur Tag- und Nachtzeit, die als Anhang dem Schreiben des Büros Dr.-Ing. Szymanski & Partner vom 18.05.06 beigelegt sind, zeigt, dass innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes die Immissionsrichtwerte teilweise sogar erheblich überschritten werden. Hierbei ist, entsprechend der Legende zu dieser graphischen Darstellung, zur Nachtzeit lediglich der Außenlärmpegel durch die Silokühlung zu Grunde gelegt worden, so dass diese Darstellung nicht das nächtliche Immissionsverhalten der Anlage zur Erntezeit widerspiegelt. Wie bereits diese Darstellungen zeigen, ist zu erwarten, dass zukünftige Beschwerden berechtigt sein werden, d. h., dass zu erwarten ist, dass auf Grund des geringen Abstandes des geplanten allgemeinen Wohngebietes die durch die Getreideschüttstelle verursachten Schallimmissionen innerhalb des Gebietes zu einer Immissionsrichtwertüberschreitung führen. Aufgrund dieser Überschreitung werden voraussichtlich schallschutztechnische Anforderungen an die Getreideschüttstelle gestellt werden müssen, die technisch schwer oder gar nicht umzusetzen sind, mit der Folge, dass, im schlimmsten Fall, der weitere Betrieb der Anlage untersagt werden müsste.

Im Zusammenhang mit den Annahmen des Schallschutztechnischen Gutachtens (SI – E 99/61/03), auf dessen Grundlage die graphische Darstellung der Schallimmissionen erfolgte, weise ich des weiteren darauf hin, dass auf Grund der vorliegenden Erfahrungen, die unter der Nr. 4.2 vergebenen Zuschläge als eher zu gering zu werten sind. Insbesondere der Betrieb der Lüfter verursacht in der Regel tonhaltige Schallimmissionen, die hier nicht berücksichtigt wurden. Im Bereich von Getreideannahmen können häufig impulshaltige Geräusche wahrgenommen werden, die teils von den Elevatoren und zum anderen Teil häufig von Abklopfvorgängen in den Staubfilteranlagen stammen, auch hierzu enthält das vorliegende Gutachten keine Aussagen.

Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass gem. § 50 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Vorgabe wird meiner Auffassung nach durch das geplante Vorhaben widersprochen.

Aufgrund des unzureichenden Schutzabstandes zwischen der RWZ und der geplanten Wohnbebauung wird angeregt von der Ausweisung eines WA im Nahbereich der RWZ abzusehen.

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, so ist anhand einer neuen Lärmtechnischen Begutachtung unter Berücksichtigung der von mir aufgeführten zusätzlichen Bewertungskriterien (höhere Zuschläge, Berücksichtigung von tonhaltigen bzw. impulshaltigen Schallimmissionen usw.) der erforderliche Schutzabstand zu ermitteln. Eine vorherige Absprache durch den Gutachter und dem StUA Ac wäre wünschenswert.

Bezüglich der westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle Krüger, wurde ein Geruchsgutachten durch die Lärmkontor GmbH, vom 02.02.06 erstellt. In dieser Betrachtung wird von einer, durch die vorhandene Stallfläche vorgegebene, möglichen Tierzahl (Worst Case) ausgegangen, die auf dem Hof gehalten werden könnte. Ausgehend von der Annahme, dass diese Betriebsgröße bauordnungsrechtlich genehmigt ist, muss auch der gutachterlich errechnete Mindestabstand von 130 m zwischen der Hofanlage und der geplanten Wohnbebauung bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung herangezogen. Der in den Planungsunterlagen angegebene Abstand von derzeit 60m wird somit deutlich unterschritten, sodass Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltung nicht auszuschließen sind, zumal die geplante Wohnbebauung in der Hauptwindrichtung zum Hof liegt.

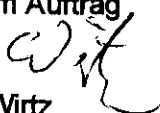
Aufgrund der geschilderten Geruchsproblematik werden auch, bezüglich der landwirtschaftlichen Hofstelle, immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die Wohnbebauung entsprechen dem erforderlichen Schutzabstand zurückgenommen wird, oder der Betriebsumfang der landwirtschaftlichen Hofstelle Krüger dahingehend eingeschränkt wird (z. B. Aufgabe der Tierhaltung), dass der derzeitige Abstand von ca. 60 m ausreicht. Eine entsprechende Übereinkunft mit dem Landwirt müsste dann in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Meine Bedenken aus der Stellungnahme vom 29.07.2004 bleiben weiterhin bestehen.

Im Auftrag



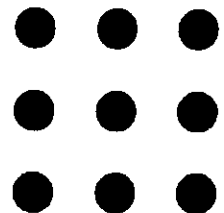
Wirtz



Stadt Eschweiler

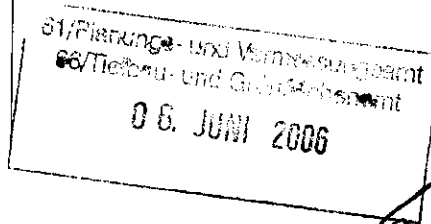
Eing.: 06. Juni 2006

Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Planung und Entwicklung
Frau Trienekens
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



U 7.6.

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
Waltraud-Oldenburg@KreisAachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
602

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
30. Mai 2006

Bebauungsplan 266 – Römerberg –

Ihr Schreiben vom 05.05.2006 / 610.22.10-266

Sehr geehrte Frau Trienekens,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen zum Verfahren gemacht.

A 70 – Umweltamt –

Wasserwirtschaft:

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

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

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

Bodenschutz/Altlasten:

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



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

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

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 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

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

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

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

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

Landschafts- und Naturschutz:

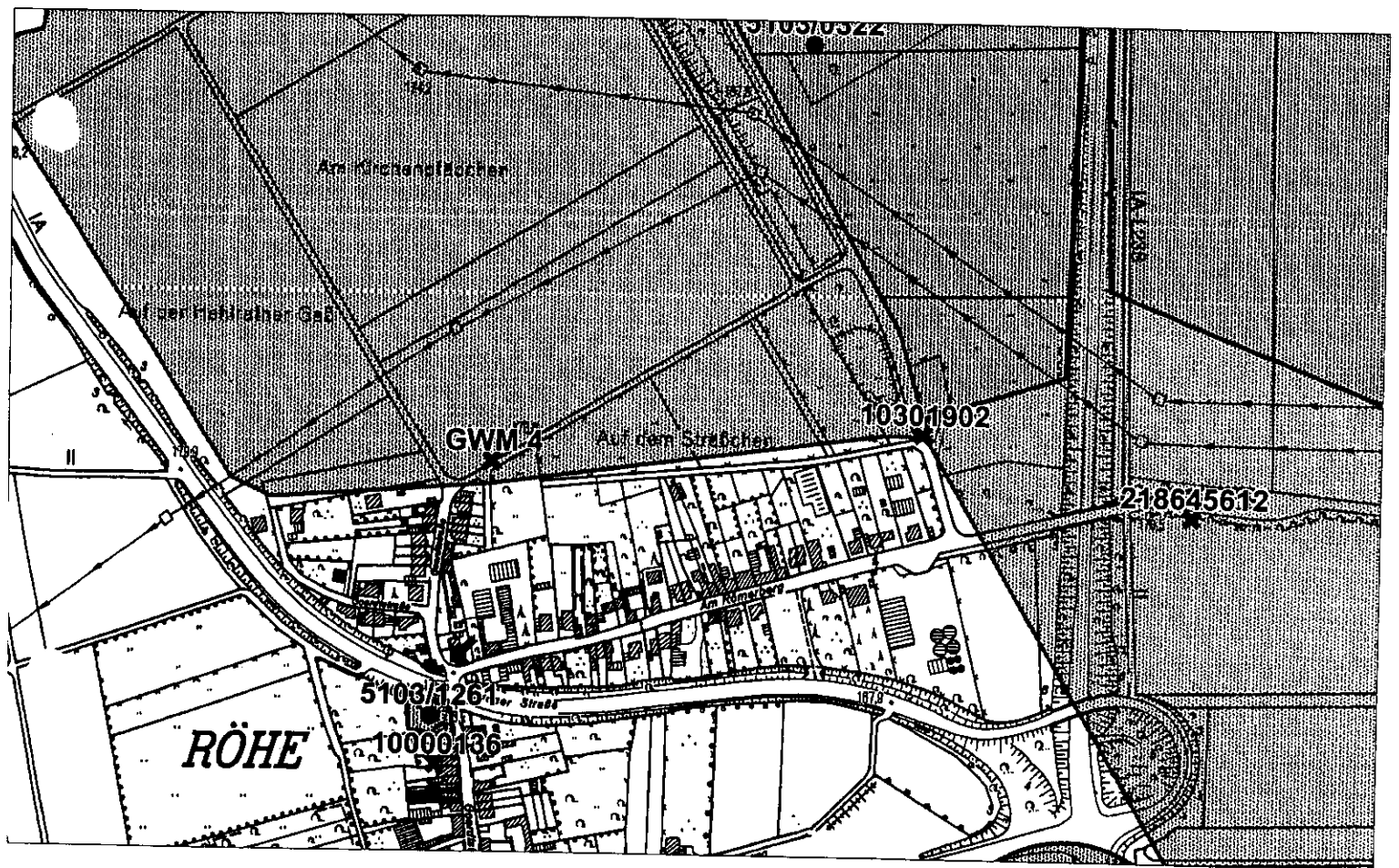
Die Vorlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist ausreichend. Dieser sollte in enger Abstimmung mit Herrn Pawelka-Weiß, Tel. 0241/5198-2634, erarbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



Ruth Roelen

Anlage

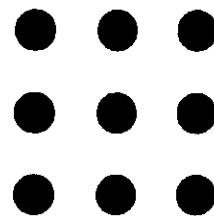




Stadt Eschweiler

Eing.: 20. Sep. 2005

Kreis Aachen



Der Landrat

A 70 - Umweltamt -
- 70.1 Untere Wasserbehörde

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2632
Zentrale
0241/5198-0
Telefax
0241/5198-2268
E-Mail
monika-erve@kreis-
aachen.de
Auskunft erteilt
Frau Erve

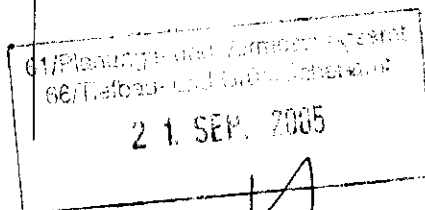
Zimmer
604
Mein Zeichen
(bitte angeben)
70.1.0/4056/03

Tag
16.09.2005



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

An die
Stadt Eschweiler
z. H. Frau Trienekens
52249 Eschweiler



TR 22.09.

an HJP-Planes
Abden + Jansen
660 23.09. TR

**Gewässereigenschaft des Löllgrabens
Aufstellen des Bebauungsplanes 266 – Römerberg -
hier: Ihr Schreiben vom 30.05.2005**

Sehr geehrte Frau Trienekens,

aufgrund Ihres o. a. Schreibens habe ich die Gewässereigenschaft des sog.
„Löllgrabens“ in Eschweiler geprüft.

Nach dem Ergebnis meiner Prüfung besitzt der Löllgraben **keine
Gewässereigenschaft.**

Da der Graben jedoch zum Entwässerungssystem des Dränverbandes Kinzweiler
gehört und der Grundstücksentwässerung nordwestlich gelegener, z. T.
landwirtschaftlich genutzter Flächen dient, sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Leitung ist zu erhalten.
2. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Schutzstreifen bzw. sind textliche
Festsetzungen vorzusehen.
3. Die Entwässerung der Dränagegebiete ist sicherzustellen.
4. Alle Maßnahmen an der Leitung sowie im Bereich des
Dränverbandsgebietes sind mit dem Dränverband Kinzweiler abzustimmen.
Ansprechpartner ist nach meinen Unterlagen Herr Josef Dickopp,
Pützfeldchen 21, 52249 Eschweiler.
5. Sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser des Baugebietes über
diesen Kanal zum Zeppbach geplant sein, so ist hierfür eine
wasserrechtliche Erlaubnis bei mir zu beantragen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag:

Hans Drießen

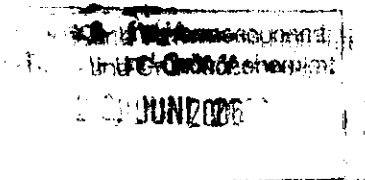
Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

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

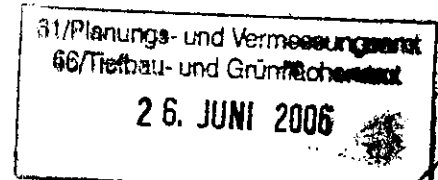
Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

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

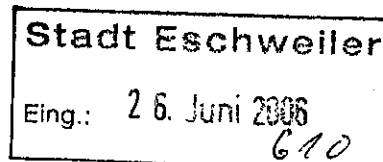


Bergamt Düren



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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



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

20. Juni 2006

Auskunft erteilt
Herr Jung
Tel.: (0 24 21) 94 40 23
Fax.: (0 24 21) 40 45 23
E-Mail: Dieter.Jung@Berga-DR.NRW.DE
Geschäftszeichen
52.20-2004-05

Bebauungsplan Nr. 266 –Römerberg- der Stadt Eschweiler

Ihr Schreiben/Zeichen vom 05.05.2006 -610.22.10-266-

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Bergamt um Stellungnahme zur o.g Planungsmaßnahme gebeten.

Zur Beurteilung eines evtl. Einflusses aus verlassenen Grubenbauen sind auch Unterlagen, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie lagern, hinzuzuziehen.

Ihre Anfrage wurde deshalb weitergeleitet. Sie erhalten von dort eine Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:


(Elke Glebsattel)

An 2. Vg.

GESPRÄCHS - NOTIZ

Datum

11.05.2006

telef.



Uhrzeit

pers.



Herr / Frau

Amt / Abt. / Fa.

BR ARNSTADT

Straße / Wohnort

- BERGSKU + ENERGIE

Telefon

möchte Sie
treffen

☐

ruft
wieder an

☐

.....
.....

☐

erbittet An-
bzw. Rückruf

☐

erbittet
Besuch

☐

Betr.: BP 266, Bet. § 4(1) BauGB

Schreiben vom 05.05.2006

"Da Abkündigung zum
Verkauf ist nicht mehr zupfassen

00/09 - 6.87

aufgenommen:

TR

wvlg.:

erledigt: