



Sitzungsvorlage

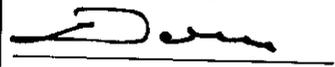
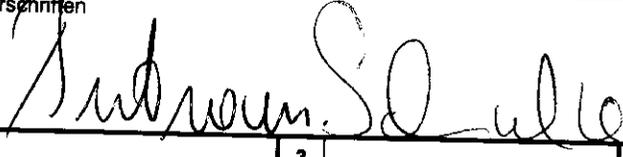
Datum: 08.05.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	17.05.2006	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	13.06.2006	
3.				
4.				

4. Änderung des Bebauungsplanes 58 - Ardennenstraße - hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger gemäß § 3 (2) sowie § 3(1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) sowie § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 – Ardennenstraße - (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

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

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.11.2005 die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 – Ardennenstraße - gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 – Ardennenstraße - nebst Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.11.2005 bis 23.12.2005 öffentlich ausgelegen.

Die von Seiten der Bürger geäußerten Anregungen sind als Anlage 5 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen und Bedenken geltend gemacht haben, als Anlage 6 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist als Anlage 2 beigefügt.

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens waren nach der öffentlichen Auslegung eine geringfügige Änderung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche erforderlich:

Zur Reduzierung der Erschließungsflächen und -kosten im Plangebiet wird auf einen Stichweg am Ende der „Planstraße A“ verzichtet. Die Erschließung des Grundstücks, Gemarkung Eschweiler, Flur 39, Flurstück 694 wird durch die Festsetzung einer mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche“ zugunsten des Flurstücks 694 auf dem an die „Planstraße A“ angrenzenden Flurstück (Gemarkung Eschweiler, Flur 39, Flurstück 805) gesichert.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Ergänzung nicht berührt wurden, war eine erneute öffentliche Auslegung nicht notwendig. Stattdessen erfolgte nach § 3 (3) bzw. § 4 (4) des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke äußerten zu den Änderungen keine Anregungen oder Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 – Ardennenstraße - gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans 58 - Ardennenstraße - wird entspr. § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

Gutachten:

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplanverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 - Ardennenstraße - zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stadt Eschweiler, Abteilung für Freiraum und Grünordnung, Oktober 2005
- Versickerungsuntersuchung für vier Grundstücke im Bebauungsplangebiet 58 - Ardennenstraße - in Eschweiler-Bergrath, Jansen & Nysten-Marek, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, März 2005

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans 58 - Ardennenstraße - entstehen der Stadt Kosten für den Ausbau und die Kanalsanierung:

- Unter der Haushaltsstelle 2.6300.951900 "Erschließung Bebauungsplan 58 (1. - 3. Änderung), Ardennenstraße" wurden im Haushalt 2006 10.000 € (für das Haushaltsjahr 2006) eingestellt; weiterhin wurden für 2007 im Investitionsprogramm 665.000 € eingestellt.

- Unter der Haushaltsstelle 2.70000.955500 "Kanalsanierung Ardennenstraße (1. + 2. BA)" wurden für 2007 im Investitionsprogramm 260.000 € eingestellt. Die Kanalbaumaßnahme wird durch die WBE vorfinanziert.

Diesen Ausgaben stehen nach Abschluss der Straßenbaumaßnahmen (voraussichtlich 2008) Einnahmen für die Herstellung dieser Erschließungsanlagen gemäß §§ 127 ff. BauGB bzw. § 8 KAG gegenüber.

Anlagen:

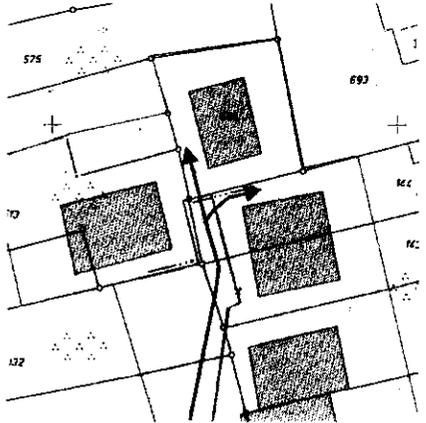
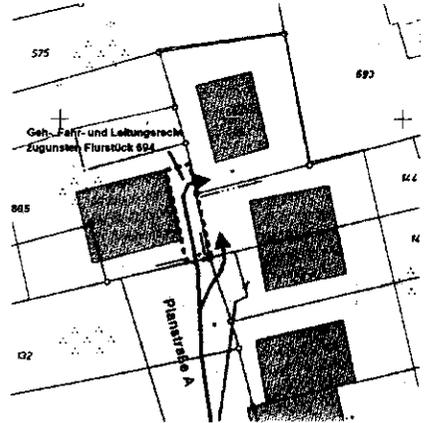
1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Planentwurf mit textlichen Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf
5. Anregungen der Bürger
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

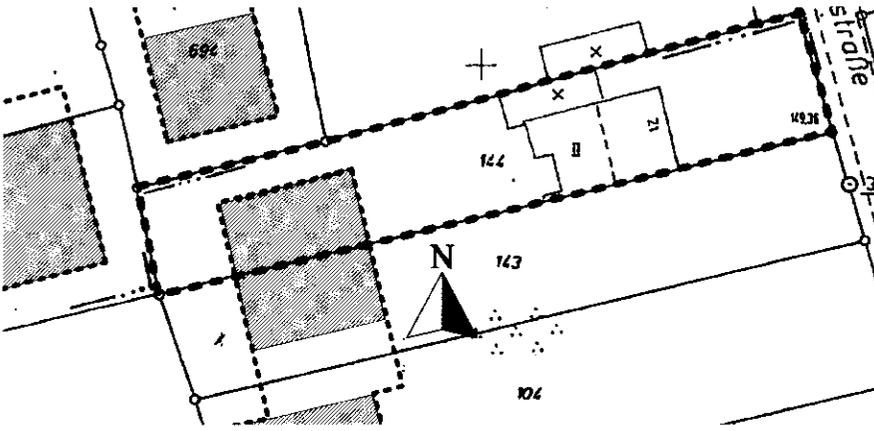
Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger

Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Eheleute Alfred Doll, Schreiben vom 29.10.2004</p> <p>Die Eheleute Doll regen die nachfolgend aufgeführten Veränderungen des Entwurfs an:</p>		
1.1	<p>Für das Grundstück "Heibachstraße 29" setzt der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine Bautiefe von 25,0 m fest.</p>  <p>Auszug aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans 58</p> <p>Die Verringerung der Bautiefe im Entwurf der 4. Änderung auf 15,0 m stelle einen massiven Einschnitt dar.</p> <p>Durch den (rautenförmigen) Zuschnitt der überbaubaren Fläche würde bei ihrer Bebauung ein Baukörper entstehen, bei dem die an den Außenseiten gelegenen Räume keine rechtwinklig zueinander</p>	<p>Der zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für einen 15,0 m breiten Grundstücksbereich entlang der "Heibachstraße" eine mindestens III und maximal IV-geschossige Bebauung fest. Ein daran anschließender 10,0 m breiter Bereich ist eingeschossig bebaubar. Das hier festgesetzte "Allgemeine Wohngebiet" sieht eine Grundflächenzahl von 0,4 vor (= maximal 40 Prozent des Grundstücks dürfen durch bauliche Anlagen überdeckt werden). Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind nicht erschlossen.</p>  <p>Auszug aus dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 58</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>stehenden Wände zuließen. Dies wäre nur der Fall, wenn man weiter hinter den Baugrenzen zurückbliebe. Dies würde zu einer weiteren Einschränkung der Bebaubarkeit und somit zu einer weiteren Benachteiligung führen.</p>	<p>In der 4. Änderung des Bebauungsplans wird der Bereich entlang der "Heibachstraße" als "Mischgebiet" festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,6 (= maximal 60 Prozent des Grundstücks dürfen durch bauliche Anlagen überdeckt werden). Durch eine veränderte Erschließung und eine (gegenüber der zurzeit rechtsverbindlichen Planung) deutliche Vergrößerung der überbaubaren Fläche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird eine erheblich verbesserte Nutzbarkeit der gesamten Grundstücke erreicht. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich führt zu einer Einschränkung des Baufensters im "Mischgebiet", welche jedoch durch die nutzungsbedingte Erhöhung der festgesetzten GRZ (+ 20 %) fast vollständig ausgeglichen wird.</p> <p>Wie aus den o.a. Kartenausschnitten ersichtlich ergibt sich aus der Gegenüberstellung der überbaubaren Flächen in der 4. Änderung insgesamt eine deutliche Erhöhung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken der Eheleute Doll.</p> <p>Um auf dem Grundstück einen rechtwinkligen, 15,0 m tiefen Baukörper zu ermöglichen, soll der Anregung der Eheleute Doll in dem Punkt der Anpassung der rückwärtigen Baugrenze gefolgt werden: Auf den Grundstücken "Heibachstraße 27" und "Heibachstraße 29" wird die rückwärtige Baugrenze rechtwinklig zur Flurstücksgrenze festgesetzt.</p>	
1.2	<p>Die vordere Baugrenze sollte in der in der <u>Anlage 5</u> dargestellten Form an der linken Seite des Grundstücks nach vorn verschoben werden, da an dieser Stelle der Rest einer Stützwand steht, deren Entfernung zu Schäden am vorhandenen Nachbarhaus führen könnte. Sie ist mit diesem fest verbunden und dient als Brandgiebel. Die Eheleute Doll können sich der Gefahr nicht aussetzen, diese Wand zu entfernen.</p>	<p>Der vor wenigen Jahren abgeschlossene Ausbau der "Heibachstraße" orientierte sich an dem Verlauf der Straßenbegrenzungslinie bzw. vorderen Baugrenze. Diese Grenze soll beibehalten werden, da die im ersten Entwurf (Bürgerbeteiligung) geplante Rücknahme dieser Grenze zugunsten einer geringen Aufweitung des Straßenraums aus folgenden Gründen nicht sinnvoll erscheint:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die vorhandene Einengung, die u. a. der Geschwindigkeitsreduzierung dient, kann bei einer möglichen Umgestaltung entfallen ▪ Eine Aufweitung/Umgestaltung des vor kurzem fertiggestellten Straßenumbaus ist mit einem unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand verbunden <p>Eine Entfernung der straßenseitig vorhandenen Stützwand wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht notwendig.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.3	<p>Die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Grundstücke "Heibachstraße 33, 35 und 37" sind nach Einschätzung der Eheleute Doll bereits bis hinter die geplante Baulinie bebaut.</p> <p>Eine Änderung der Planung im rückwärtigen Bereich würde eine Gleichbehandlung herbeiführen.</p>	<p>Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch vorhandene Hauptnutzungen kann nicht festgestellt werden.</p> <p>Die in der Kartengrundlage dargestellten Nebenanlagen und Garagen können grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
2.1	<p>2 Maria-Luise Fink, Schreiben vom 23.12.2005</p> <p>Frau Fink gibt zu bedenken, dass der vom Wendehammer der „Planstraße A“ nördlich abgehende Stichweg vorrangig der Erschließung eines Flurstücks dient, dass hinter ihrem Grundstück liegt. Dieser Stichweg führe fast ausschließlich über ihr Grundstück.</p> <p>Sie ist nicht bereit, einen 4 m breiten Streifen für den geplanten Stichweg abzugeben und regt an, den Stichweg an die andere Seite des Wendehammers zu verlegen.</p>	<p>Zur Reduzierung der Erschließungsflächen und -kosten im Plangebiet wird auf den Stichweg am Ende der „Planstraße A“ verzichtet. Die Erschließung des Grundstücks, Gemarkung Eschweiler, Flur 39, Flurstück 694 wird durch die Festsetzung einer mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche“ zugunsten des Flurstücks 694 auf dem an die „Planstraße A“ angrenzenden Flurstück (Gemarkung Eschweiler, Flur 39, Flurstück 805) gesichert.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Abb. 1: Bisherige Planung Abb. 2: Änderung nach Offenlage</p> <p>Diese Änderung erfolgt nach Abschluss der öffentlichen Auslegung. Da jedoch die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht notwendig. Stattdes-</p>	Die Anregung wird berücksichtigt.

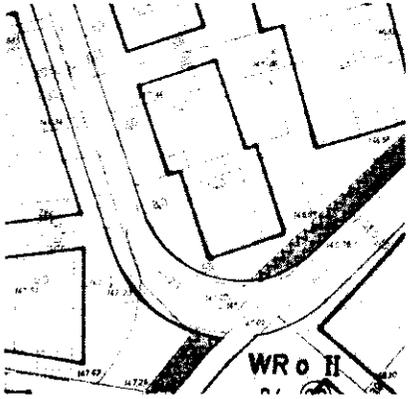
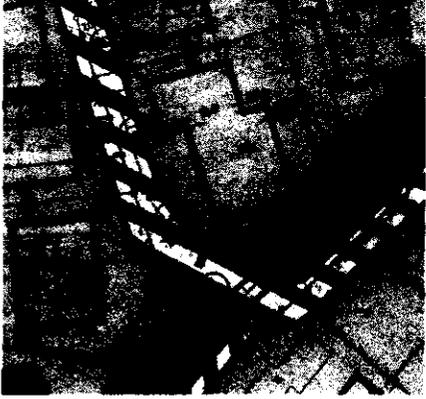
Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.2	<p>Frau Fink befürchtet erhebliche Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Bebauung: Ihr Grundstück würde durch die neue Bebauung bereits am frühen Mittag beschattet; zudem ergäbe sich eine drastische Wertminderung ihres Grundstücks, das trotz Südlage keine Sonne mehr haben würde.</p>	<p>sen erfolgte nach § 3 (3) bzw. § 4 (4) des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen.</p> <p>Die Gartenfassade und der Garten des Hauses Ardennenstraße 21 ist nach Westen ausgerichtet (siehe nachfolgende Abbildung).</p>  <p>Eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Frau Fink ist nur durch sie als Grundstückseigentümerin möglich. Eine grenzständige Bebauung auf dem Nachbargrundstück ist nur möglich, wenn Frau Fink eine öffentlich rechtliche Baulast übernimmt, d. h. eine mögliche frühere Beschattung des Grundstücks in den Abendstunden kann somit nur eintreten, wenn Frau Fink Teile ihres Gartens bebaut bzw. zur Bebauung veräußert oder einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück zustimmt.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.3	<p>Durch die geplante Bebauung befürchtet Frau Fink ein sehr enges Zusammenrücken der Baukörper. In diesem eigentlich ländlichen Bereich würde eine fast innerstädtische Baudichte bewirkt.</p>	<p>Durch Festsetzungen der 4. Änderung kann an der „Planstraße A“ nur eine Dichte erreicht werden, die der Dichte in den östlichen Stichstraßen der Ardennenstraße entsprechen wird. Die festgesetzten Maximalwerte entsprechen den in Allgemeinen Wohngebieten üblichen Werten.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.4	<p>Frau Fink kritisiert, dass nicht berücksichtigt wurde, dass die vorhandene Baustruktur im Ortsteil Bergrath bewusst von den Bauher-</p>	<p>Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 besteht kein städtebauliches Gebot zur Bebauung der privaten Grundstücksflä-</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>ren zur Bebauung gewählt wurde, da sie den ländlichen Charakter mit geringer Baudichte suchten. Durch die enge Baudichte würde insoweit ein Eingriff in ihre persönliche und wirtschaftliche Sphäre erfolgen.</p>	<p>chen. Eine Bebauung an der „Planstraße A“ wird also nur erfolgen, wenn die dortigen Grundstückseigentümer eine Bebauung in ihren bisherigen Gartenbereichen wünschen bzw. die rückwärtigen Grundstücksbereiche zur Bebauung veräußern. Somit erfolgt eine Verdichtung grundsätzlich nur durch entsprechendes Handeln der Eigentümer.</p>	<p>nis genommen.</p>
<p>3</p>	<p>Siegfried Wolny, Schreiben vom 23.12.2005 Als Eigentümer bzw. Miteigentümer der Häuser Ardennenstraße 7, 11 und 11 a nimmt Herr Wolny zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 folgendermaßen Stellung:</p>		
<p>3.1</p>	<p>Auf den an die Ardennenstraße 11 und 11a angrenzenden bebaubaren Grundstücksflächen befindet sich alter Baumbestand, der gemäß der Baumsatzung der Stadt Eschweiler geschützt sei. Gerade dieser Baumbestand wie auch der Baumbestand auf dem Grundstück Schloßmacher würden insbesondere den Charakter des Ortsteiles Bergrath prägen, den Erlebniswert des Bergrather Fließes deutlich verstärken und eine Besiedelung mit Pflanzen und Tieren fördern.</p>	<p>Die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten wurden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit folgendem Ergebnis untersucht:</p> <p>Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Nutzungen geprägt. Noch nicht überbaute Flächen im Kernbereich der 4. Änderung werden derzeit noch als großzügige Gartenflächen mit geringem, mittlerem und zum Teil größerem Baumbestand charakterisiert.</p> <p>Das Bergrather Fließ weist derzeit einen naturfernen Verlauf in einem schmalen Trapezprofil auf. Uferbegleitender Gehölzbewuchs ist nicht vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Geschützte Teile von Natur und Landschaft außerhalb eines Landschaftsplanes sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 62 Landschaftsgesetz NW sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten nach der Artenschutzverordnung liegen nicht vor.</p> <p>Der stadtoökologische Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler (2002) weist dem Plangebiet keine besondere ökologische Bedeutung zu: Hier handelt es sich um Wohnbauflächen mit geringer Lebensraumbedeutung. Lediglich für das Bergrather Fließ im derzeitigen Zustand wird ein Entwicklungspotential gesehen.</p> <p>Die in der 4. Änderung beabsichtigten Änderungen wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ebenfalls dargestellt und bewertet:</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Insgesamt werden die festgesetzten Straßenverkehrsflächen um 680 m² und die öffentlichen Grünflächen (Friedhof) um 1.143 m² reduziert. Der Wegfall der intensiv genutzten Friedhofsfläche wird durch die Ausweisung des - zumindest im öffentlichen Bereich höherwertigen - Gewässerrandstreifens, durch das Anpflanzen von neunzehn hochstämmigen Straßenbäumen kompensiert. Die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich der Heibachstraße 41a und 41b werden reduziert, der dort vorhandene alte Baumbestand (zwei Eichen und eine Hainbuche) wird in der 4. Änderung zum Erhalt festgesetzt.</p>	
3.2	<p>Die regelmäßig auftretende Hochwassergefährdung am Bergrather Fließ würde im vorliegenden Verfahren nicht berücksichtigt. Die Anwohner hätten zumindest 1-2 mal im Jahr mit Hochwassergefährdung zu tun, da der Durchlauf aus der Freifläche in den kanalisierten Teil immer wieder verstopft: Diese Verstopfung könne zu einem Rückstau führen, so dass eine Hochwassergefährdung für alle Beteiligten gegeben sei und Überschwemmungen seien in der Vergangenheit auch erfolgt.</p> <p>Die Anlieger kümmern sich seit Jahren darum, dass die verrohrte Strecke bei starken Regenfällen und zum Zeitpunkt der Schneeschmelze nicht verstopft sei, um sich selbst zu schützen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der geplanten Anpflanzung im Uferbereich (u. a. Trauerweiden) könne davon ausgegangen werden, dass die Verstopfungsgefahr noch weiter und schneller anwachsen werde, so dass noch häufiger entsprechende Maßnahmen durch die Anlieger durchgeführt werden müssten. Dieses Gefährdungspotential könne durch die bauliche Gestaltung zu erheblichen Schäden führen. Daher sei zu überdenken, ob der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des daraus resultierenden Gefahrenpotentials - das vor allen Dingen die Bewohner der Ostseite der Ardennenstraße belasten würde - in der vorliegenden Form überhaupt realisiert werden könne.</p> <p>Bei Durchführung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form müsse die Stadt dauerhaft sicherstellen, dass eine derartige Überschwemmung ausgeschlossen ist, da durch die Überschwemmung Leib und Gut der anliegenden Bürger gefährdet wäre.</p>	<p>Im Verfahren wurden von Seiten der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken zur Hochwassergefährdung im Plangebiet geäußert.</p> <p>Zuständig für die Unterhaltung der Gewässerparzelle ist der Wasserverband Eifel-Rur. Zu den Unterhaltungsmaßnahmen gehören auch die Freihaltung der Einläufe in den verrohrten Abschnitt.</p> <p>Der Wasserverband wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und äußerte keine Bedenken zu den geplanten Pflanzmaßnahmen in der gewässerbegleitenden öffentlichen und privaten Grünflächen (Uferstrandstreifen).</p> <p>Vergleichbare Anpflanzungen gibt es u. a. im Bereich des Riffersbaches an der Eifelstraße. Das abfallende Laub als Ursache einer Verstopfung/Überschwemmung konnte hier bislang nicht festgestellt werden.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.3	Nach dem Kenntnisstand des Herrn Wolny ist die Bepflanzung am Bergrather Fließ durch die Untere Wasserbehörde festgelegt. Die in der Planung vorgesehene Bepflanzung wäre danach nicht zulässig.	Die geplanten Pflanzmaßnahmen in der gewässerbegleitenden öffentlichen und privaten Grünflächen (Uferstrandstreifen) wurde nicht durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Aachen festgelegt. Im Verfahren äußerte der Kreis zu den geplanten Maßnahmen keine Bedenken.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
3.4	Die in der Planung vorgesehene Begrünung der öffentlichen Grünfläche durch hochstämmige Trauerweiden führe zu einer Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer beidseitig des Bergrather Fließes, vor allen Dingen zu Beschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks Ardennenstraße 9. Hier sehe die Planung auf der festgesetzten privaten Grünfläche eine ähnliche Bepflanzung vor. Zumindest sei diese Grünflächenbepflanzung zu überdenken bzw. anzupassen, da ansonsten die Eigentümer der nördlich des Bergrather Fließes gelegenen Grundstücke erheblich benachteiligt wären und die Eigentümer Wertbeeinträchtigungen aufgrund des veränderten Bebauungsplanes erfahren würden.	<p>Bei der Anpflanzung der festgesetzten Trauerweiden werden die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht NRW eingehalten.</p> <p>Auf der privaten Grünfläche werden in einem 5,0 m breiten, uferbegleitenden Streifen keine Pflanzfestsetzungen getroffen. Vielmehr bleibt es dem Grundstückseigentümer überlassen, ob hier nur eine extensive Pflege erfolgt oder einzelne Gehölze angepflanzt werden.</p> <p>Das Landeswassergesetz regelt, dass in den Randbereichen von Gewässern (auch ohne gesonderte Festsetzungen in Bebauungsplänen) grundsätzlich Gewässerschutzstreifen einzuhalten sind, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Somit ist eine Wertbeeinträchtigung durch die Änderung des Bebauungsplanes hier nicht gegeben.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
3.5	Durch die 4. Änderung würden die Anlieger durch die Erweiterung des Wendehammers und durch das Hinausziehen des Wendehammers im Übermaße mit zusätzlichen Kosten belastet. Die deutliche Erweiterung und der relativ umfangreiche Wendehammer etc. würden zu einer erheblichen Verteuerung der Anliegerkosten führen.	<p>Die in der 1. Änderung festgelegte Straßenverkehrsfläche hat eine Größe von ca. 1.230 m² und erschließt ungefähr 4.700 m² Bauflächen. Die hier festgesetzten Straßenverkehrsflächen und überbaubaren Flächen folgen insbesondere im Bereich des Wendehammers nicht dem Grundsatz der gerechten Lastenverteilung: Einzelne Eigentümer haben einen hohen Anteil an Grundflächen für die notwendige Verkehrsfläche abzugeben, ohne Vorteile von der Planung zu haben (siehe Planausschnitt auf der folgenden Seite).</p> <p>Der Entwurf der 4. Änderung optimiert die Ausbildung und Lage des Wendehammers für die westliche Stichstraße. Die Erschließung wird über den Wendehammer hinaus verlängert, um auch die letzten Grundstücke an der „Ardennenstraße“ und „Heibachstraße“ zu erfassen: Durch die Überarbeitung des Erschließungssystems sowie eine Neuordnung der Baufenster wird zum einen eine Anpassung der überbaubaren Flächen an die vorhandenen Grundstückszuschnitte erreicht und zum anderen werden die überbaubaren Flächen optimiert. Die in der 4. Änderung festgelegte Straßenverkehrsfläche hat eine Größe von ca. 1.270 m² und erschließt ungefähr 5.870 m² Bauflächen.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Gegenüberstellung der Erschließungs- und Bauflächen:</p>  <p>Entwurf der 4. Änderung Rechtsverbindliche 1. Änderung</p> <p>Die Erschließungskosten können somit auf einen wesentlich größeren Anliegerkreis verteilt werden, was zu einer erheblichen Kostenreduzierung beitragen wird.</p>	
3.6	<p>In der zurzeit noch rechtsverbindlichen 1. Änderung sei eine abgerundete Straßenfläche vorgesehen, die auch eine zutreffende Befahrung ermögliche. In der nunmehr geplanten Form mit einer relativ rechtwinkligen Abzweigung hat Herr Wolny erhebliche Zweifel, ob eine verkehrstechnisch zutreffende Befahrung überhaupt möglich sei.</p>	<p>Straßenbreiten, Kurvenradien und Wendemöglichkeiten wurden durch die zuständige Fachabteilung untersucht und festgelegt. Durch die in der 4. Änderung festgesetzte Straßenverkehrsfläche kann die ausreichende Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.7	<p>Durch die im neuen Plan geplante Abzweigung würde ein erheblicher Verkehrsfluss das bereits bestehende Haus Nr. 11 belasten, so dass festzustellen sei, ob die Erschütterungen, die sich aus dem Verkehrsfluss ergeben, nicht zu Schäden an dem Gebäude führen könnten.</p>	<p>Die in der rechtsverbindlichen 1. Änderung festgesetzte Straßenverkehrsfläche hat sich in Bezug auf das Grundstück Ardennenstraße 11 nicht verändert.</p> <p>Bei der „Planstraße A“ handelt es sich um eine Sackgasse. Die 4. Änderung setzt im gesamten Geltungsbereich die Verkehrsflächen als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ fest. Zudem wird auch die Veränderung der Kurvenradien sowie die Verringerung der Querungsbreite der „Planstraße A“ über das Bergrather Fließ zu einer Verringerung der Fahrgeschwindigkeit beitragen.</p> <p>Außergewöhnliche Erschütterungen durch hohes Verkehrsaufkommen (z.B. durch Schwerlastverkehr) sind hier nicht zu erwarten.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
3.8	<p>Herr Wolny äußert Bedenken, ob die erforderliche Abstandsfläche zwischen dem Gebäude Ardennenstraße 11 und jetzt geplanter Straßenflächen überhaupt eingehalten werden könne.</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Auszug aus der 1. Änderung</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Auszug aus dem Entwurf der 4. Änderung</p> </div> </div> <p>Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche hat sich in Bezug auf das Grundstück Ardennenstraße 11 nicht verändert. Für das (im Vorgriff auf die noch zu erstellende Erschließung „Planstraße A“) im hinteren Grundstücksbereich bereits errichtete Gebäude Ardennenstraße 11 ergibt sich also auch in Bezug auf möglicherweise notwendige Abstandsflächen keine Veränderung.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.9	<p>Weiterhin bittet er zu berücksichtigen, dass für den zurzeit vorhandenen Fuß- und Radweg auch ein entsprechender Randstreifen – wie in der Planung vorgesehen – als Uferrandstreifen verbleiben müsse. Damit würde die Straßenführung unter Berücksichtigung eines möglichen Bürgersteiges nicht über das jetzige Maß hinausreichen, so dass die Straße weiterhin nur einseitig und gleichzeitig durch 1 Fahrzeug befahrbar sei.</p> <p>Die neue Trassenführung der Verbindungsstraße zwischen Ardennenstraße und Heibachstraße führe ebenfalls zu einer deutlichen Wertminderung der bereits in dem Bereich vorhandenen Bebauung durch die zusätzliche Verkehrsbelastung.</p>	<p>Entlang des Fuß- und Radweges ist begleitend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“ festgesetzt.</p> <p>Die „Planstraße A“ ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Hier ist der Ausbau als Mischverkehrsfläche geplant, d. h. die Verkehrsfläche kann von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt werden. Ein Ausbau von separaten Geh- oder Radwegen ist daher nicht notwendig.</p> <p>Die Trassenführung zwischen Ardennenstraße und Heibachstraße bleibt unverändert, lediglich der Querschnitt wurde geringfügig verringert. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung wird sich aus der Querschnittsverringering nicht ergeben.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
3.10	<p>Die Bebauung des Grundstücks Ardennenstraße 11a ist in der rechtsverbindlichen 1. Änderung leicht versetzt dargestellt. Durch die neue Trassenführung würde sie nunmehr mit einer erheblichen baulichen Versetzung im Plan dargestellt. Dies führe zu einer Benachteiligung, da damit die vorhandene Grundstücksfläche nicht mehr weiter nutzbar sei. Damit erfolge eine Wertminderung durch die Veränderung des Bebauungsplans.</p>	<p>Wie bereits unter Punkt 3.8 dargestellt, ist die Straßenführung für das Grundstück Ardennenstraße 11 und 11a ohne Veränderung. Auch die Tiefe des Baufensters ist mit 14,0 m unverändert übernommen worden. Um den rückwärtigen Gartenbereich und damit auch den Abstand zur straßenbegleitenden Bebauung der Ardennenstraße zu vergrößern, wurde in der 4. Änderung der Vorgartenbereich auf 3,0 m verkleinert. Aus dieser Verschiebung des Baufensters ist jedoch eher eine wertsteigernde denn eine wertmindernde Wirkung abzuleiten.</p>	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
3.11	<p>Im Bereich der Ardennenstraße 21 zeige der Bebauungsplan eine deutliche Benachteiligung der Eigentümerin der Ardennenstraße 21.</p> <p>Gemäß der rechtsverbindlichen 1. Änderung endet kurz vor dem Grundstück der Wendehammer, so dass die Eigentümerin von der rechtsverbindlichen 1. Änderung praktisch nicht betroffen war.</p> <p>Die Stichstraße, die nun in der 4. Änderung vom Wendehammer abführe, werde fast ausschließlich über ihr Grundstück geführt, ohne dass sie in irgendeiner Weise einen Vorteil davon hätte.</p> <p>Hier solle sichergestellt werden, dass die Stichstraße auf der anderen Seite des Wendehammers eingebunden bzw. das zumindest die Hälfte der Fläche jeweils von den benachbarten Grundstücken getragen wird, um die Eigentümerin der Ardennenstraße 21 nicht zu benachteiligen.</p>	<p>(Siehe auch Stellungnahme zu Punkt 2.1)</p> <p>Zur Reduzierung der Erschließungsflächen und -kosten im Plangebiet wird auf den Stichweg am Ende der „Planstraße A“ verzichtet. Die Erschließung des Grundstücks, Gemarkung Eschweiler, Flur 39, Flurstück 694 wird durch die Festsetzung einer mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche“ zugunsten des Flurstücks 694 auf dem an die „Planstraße A“ angrenzenden Flurstück (Gemarkung Eschweiler, Flur 39, Flurstück 805) gesichert.</p>	Die Anregung wird berücksichtigt.

Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.12	<p>Zur Vermeidung dieser Probleme wäre es aus Sicht des Herrn Wolny zweckmäßig, die in der rechtsverbindlichen 1. Änderung festgesetzte Wegstrecke einzuhalten und die gesamte Strecke deutlich in Richtung Heibachstraße zu verlegen. Damit würde zum einen ein sauberes Befahren von der Ardennenstraße entlang des Bergrather Fließes in die neue Stichstraße ermöglicht als auch eine verkehrstechnisch zulässige Lösung gegeben sein.</p>	<p>Die „Planstraße A“ übernimmt bei reduziertem Querschnitt weitestgehend den Verlauf der in der rechtsverbindlichen 1. Änderung festgesetzten Straßenverkehrsfläche.</p> <p>Wie aus der Skizze unter Punkt 3.5 deutlich hervorgeht, würde eine Verschiebung der Planstraße A in Richtung Heibachstraße dazu führen, dass den Grundstückseigentümern an der Heibachstraße zwar der gesamte Flächenanteil der „Planstraße A“ zufällt, die Ausweisung von Bauflächen aber aufgrund der dann zu geringen Grundstückstiefe nicht mehr möglich ist. Ziel der Verlängerung der „Planstraße A“ ist es jedoch, die Straßenverkehrsflächen (und die Bauflächen) so festzulegen, dass hier durch eine Optimierung der Erschließung für jeden Eigentümer im rückwärtigen Grundstücksbereich gut nutzbare überbaubare Fläche entstehen können. Eine Anbindung möglichst vieler Baugrundstücke an die „Planstraße A“ trägt nicht zuletzt auch zur Reduzierung der Erschließungskosten für die einzelnen Grundstückseigentümer bei.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
3.13	<p>Durch die vorgesehene Bebauung würde eine erhebliche Beeinträchtigung der Hauseigentümer an der Ardennenstraße erfolgen. Herr Wolny gibt zu bedenken, dass die Grundstücke an der Ardennenstraße in Südlage liegen. Durch die neue Bebauung würden die Grundstücke bereits am frühen Mittag beschattet. Somit ergäbe sich eine drastische Wertminderung der Grundstücke an der Ardennenstraße, die trotz der Südlage keine Sonne mehr haben würden.</p>	<p>Die Gärten der Grundstücke an der Ardennenstraße sind nach Westen ausgerichtet (siehe auch Stellungnahme zu Punkt 2.2). Eine Bebauung im den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist nur durch die Grundstückseigentümer möglich. Eine grenzständige Bebauung auf dem Nachbargrundstücken ist nur möglich, wenn die Grundstückseigentümer eine öffentlich rechtliche Baulast übernehmen, d. h. eine mögliche frühere Beschattung des Grundstücks in den Abendstunden kann somit nur eintreten, wenn die Grundstückseigentümer Teile ihres Gartens bebauen bzw. zur Bebauung veräußern oder einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück zustimmen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.14	<p>Durch die geplante Bebauung befürchtet Herr Wolny ein sehr enges Zusammenrücken der Baukörper. In diesem eigentlich ländlichen Bereich würde eine fast innerstädtische Baudichte bewirkt (siehe auch Punkt 2.3).</p>	<p>(Siehe Stellungnahme zu Punkt 2.3)</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.15	<p>Herr Wolny kritisiert, dass nicht berücksichtigt wurde, dass die vorhandene Baustruktur im Ortsteil Bergrath bewusst von den Bauherren zur Bebauung gewählt wurde, da sie den ländlichen Charakter mit geringer Baudichte suchten. Durch die enge Baudichte würde</p>	<p>(Siehe Stellungnahme zu Punkt 2.4)</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

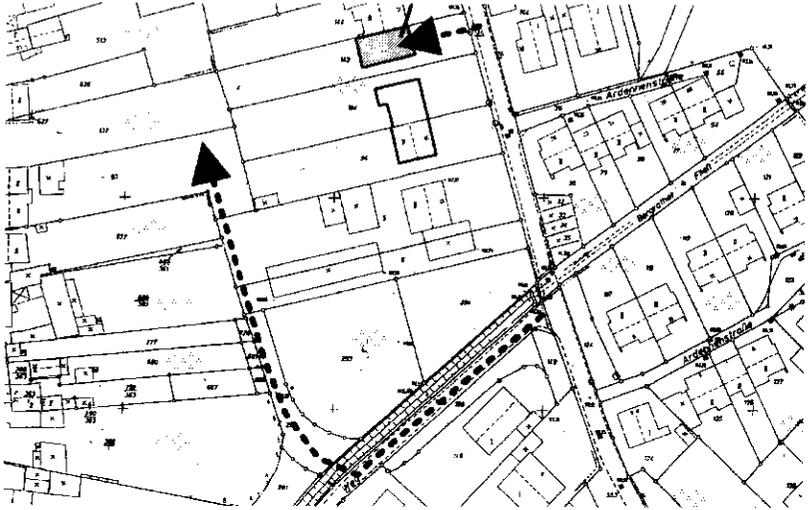
Nr.	Bürger/Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	insoweit ein Eingriff in ihre persönliche und wirtschaftliche Sphäre erfolgen (siehe auch Punkt 2.4).		

**Stellungnahme der Verwaltung
zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Kreis Aachen - A 70 Umweltamt – Schreiben vom 13.08.2004 und 17.01.2005 und 07.12.2005</p>		
1.1	<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>In dem Bebauungsplan wird ein 5 m breiter Schutzstreifen entlang des Bergrather Fließes eingeplant, der durch Privatgärten, einzelne Baugrenzen und Gebäude führt. Eine Umsetzung entsprechender (noch grundlegend durch die Stadt zu formulierender) Schutzvorgaben erscheint dem Kreis Aachen sehr fragwürdig. Er fordert, dass der Schutzstreifen in das Eigentum der Stadt zu übernehmen sei, die entsprechenden Maßnahmen seien umzusetzen.</p>	<p>In den nicht verrohrten Bereichen ist entlang des Bergrather Fließes ein 5 m breiter Streifen als "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen" festgesetzt. Die naturnahe Entwicklung des Bergrather Fließes ist im Geltungsbereich der 4. Änderung nur sehr eingeschränkt möglich, da das Gewässer hier bereits einem sehr starken Nutzungsdruck unterliegt: Die Ausweisung im zurzeit geltenden Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit November 1974) setzt keine besonders schützenswerten Zonen entlang des Gewässers fest, so dass in den letzten Jahrzehnten entstandene und teilweise sehr dicht an das Ufer heranrückende Bebauungen den Raum für eine naturnahe Entwicklung stark einengen.</p> <p>Da das Bergrather Fließ das Ortsbild in diesem Bereich stark prägt, soll dem Fließ soviel Freiraum wie möglich zurückgegeben werden. Die bestehenden Eigentumsverhältnisse sollen jedoch nicht verändert werden.</p> <p>Bei der zukünftigen Gestaltung des Uferrandstreifens soll auf eine möglichst naturnahe Einbindung des Wasserlaufs geachtet und eine weitere ufernahe Bebauung verhindert werden (Textliche Festsetzung). So kann selbst mitten im Ortsteil Bergrath auf städtischen und privaten Flächen eine Zone am Gewässer geschaffen werden, die den Erlebniswert des Bergrather Fließes verstärkt und eine mögliche Besiedelung mit Pflanzen und Tieren fördert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>
1.2	<p>Das Bergrather Fließ ist östlich der Ardennenstraße auf einer Länge von ca. 70 m verrohrt. Der Katasterplan zeigt für das Bergrather Fließ auch im verrohrten Bereich eine eigenständige Gewässerparzelle. Die Untere Wasserbehörde stellt fest, dass für diese Verrohrung durch sie</p>	<p>Bereits in einem von der Aufsichtsbehörde genehmigten Entwässerungsplan aus dem Jahre 1959 ist das Bergrather Fließ östlich der Ardennenstraße als verrohrte Strecke dargestellt.</p> <p>Bei der Bebauung der östlichen Stichstraßen (Baujahr um 1960),</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>keine Genehmigung erteilt worden sei. Hierzu bittet die Untere Wasserbehörde um entsprechende detaillierte Stellungnahme und um Beifügung entsprechender Angaben aus den anliegenden Baugenehmigungen.</p> <p>Im weiteren fordert die Untere Wasserbehörde, dass das Bergrather Fließ auch östlich der Ardennenstraße als Gewässer darzustellen sei. Die Ausweisung der Gewässerschutzstreifen solle auch entlang des derzeit noch verrohrten Bereiches vorgenommen werden.</p>	<p>vorgenommen von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Niederrhein „Handwerksbau“ AG in Düsseldorf, wurde zur Schmutzwasserbeseitigung der Grundstücke eine Kleinkläranlage mit den dazu gehörenden Hausanschlüssen und Sammelhausanschlüssen und eine Überlaufleitung von der Kleinkläranlage zum Bergrather Fließ hergestellt. Diese Hausanschlüsse, Sammelhausanschlüsse und die Überlaufleitungen wurden in die privaten Grundstücke verlegt. So wurde auch mit der Oberflächenentwässerung verfahren. Beim Ausbau der Erschließungsanlage Taunusstraße im Jahre 1978 wurde die Überlaufleitung an die Schmutzwasserkanalisation Taunusstraße angeschlossen, die Kleinkläranlage außer Betrieb genommen und verfüllt.</p> <p>Das Bergrather Fließ kann im verrohrten Bereich östlich der Ardennenstraße nicht, wie von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen gefordert, als Wasserfläche dargestellt werden: Wasserflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB ausschließlich oberirdische, stehende und fließende Gewässer. Die Festsetzung einer Wasserfläche (Bachlauf) in einem Bebauungsplan ist jedenfalls dann von § 9 (1) Nr. 16 BauGB nicht gedeckt, wenn sie eine Umgestaltung des vorhandenen Bachlaufs beinhaltet. Hierfür ist das Verfahren nach § 31 WHG durchzuführen.</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf gewählte Darstellung reicht zur Leitungssicherung des verrohrten Abschnittes des Bergrather Fließes aus.</p> <p>Der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen wurde eine Kopie des Entwässerungsplanes mit den entsprechenden Angaben und detaillierter Stellungnahme zugesandt.</p>	
1.3	<p>Die Untere Wasserbehörde stellt fest, dass für die Überbrückung des Bergrather Fließes mit der neuen Erschließungsstraße ist eine Genehmigung nach § 99 LWG erforderlich ist. Es solle jedoch grundsätzlich geprüft werden, ob die Erschließung entgegen den in den 70-er Jahren angedachten Weg nun über die Ardennenstraße und die Parzelle 143 erfolgen könne.</p>	<p>Das nördlich an das Flurstück 143 angrenzende Grundstück ist mit einer grenzständigen Haushälfte (Ardennenstr. 21) bebaut. Wie in der unten beigefügten Skizze dargestellt, ist gem. Bauschild beabsichtigt, auf dem Flurstück 143 an das Haus Nr. 21 anzubauen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p data-bbox="1032 818 1832 1002">Die Stadt Eschweiler hat die Flächen, die für die (in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans 58) festgesetzte Erschließung notwendig sind, bereits teilweise erworben. Die Führung der Erschließung über ein Baugrundstück würde die Baukosten für die Erschließung in einem wirtschaftlich nicht mehr zu vertretenden Maße steigern.</p> <p data-bbox="1032 1018 1832 1169">Die Verkehrsfläche wurde im Bereich der Querung des Bergrather Fließes optimiert und auf den geringsten Querschnitt reduziert. Für die Überbrückung des Bergrather Fließes mit der neuen Erschließungsstraße wird ein Antrag auf Genehmigung nach § 99 LWG gestellt werden.</p>	
1.4	<p data-bbox="165 1225 1021 1436">Die Niederschlagswässer sollen teilweise (soweit möglich) versickert werden. Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse müsse die Ableitung der Niederschlagswässer zum Bergrather Fließ geprüft werden. Die Ableitung der Niederschlagswässer zum Bergrather Fließ hin erscheint der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich möglich. Dieses sei gemäß § 51 a LWG einer Ableitung in den Mischwasserkanal vorzuziehen. Die Untere Wasserbehörde fordert, dass ein entsprechendes</p>	<p data-bbox="1032 1225 1843 1377">Nach Aussage des Staatlichen Umweltamtes Aachen liegt das Plangebiet im Einzugsbereich des Omerbachs. Der Omerbach ist in der Ortslage Bergrath nicht ausreichend leistungsfähig, so dass es bei Hochwasser zu Überschwemmungen in den gefährdeten Bereichen kommt.</p> <p data-bbox="1032 1393 1843 1452">Grundsätzlich ist das Staatliche Umweltamt Aachen die zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG, die die Gesamtentwässerung bewertet:</p>	<p data-bbox="1865 1225 2105 1321">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Entwässerungskonzept zu erarbeiten und vorzulegen sei.	Wie in der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes unter Punkt 4 dargestellt, bestehen von Seiten des StUA Aachen grundsätzlich keine Bedenken, das auf den Grundstücken im Bereich der „Planstraße A“ anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Trennsystem zuzuführen.	
1.5	<p><u>Landschafts- und Naturschutz</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird nur der Festsetzung des 5,0 m breiten Streifens auf den privaten Grundstücksflächen als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft" widersprochen: Das Umweltamt des Kreises Aachen fordert, dass der Streifens in eine öffentliche Fläche umzuwidmen sei.</p>	<p>Wie unter dem Punkt Wasserwirtschaft bereits dargestellt sind auf den privaten Grundstücken in den in den letzten Jahrzehnten teilweise sehr dicht an das Ufer heranrückende Nebengebäude und Garagen entstanden, die den Raum für eine naturnahe Entwicklung des Gewässerrandes stark einengen. Da das Bergrather Fließ das Ortsbild in diesem Bereich stark prägt, soll dem Fließ soviel Freiraum wie möglich zurückgegeben werden ohne dass die bestehenden Eigentumsverhältnisse verändert werden.</p> <p>Bei der zukünftigen Gestaltung des Uferrandstreifens soll auf eine möglichst naturnahe Einbindung des Wasserlaufs geachtet und eine weitere ufernahe Bebauung verhindert werden (Textliche Festsetzung).</p> <p>So kann selbst mitten im Ortsteil Bergrath auf städtischen (entlang des öffentlichen Fuss- und Radweges) und privaten Flächen eine Zone am Gewässer geschaffen werden, die den Erlebniswert des Bergrather Fließes verstärkt und eine mögliche Besiedelung mit Pflanzen und Tieren fördert.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2 2.1	<p>2 Deutsche Telekom AG, T-Com, Schreiben vom 17.08.2004</p> <p>Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe <u>Anlage 6</u>). Die Deutsche Telekom AG bittet darum, die Verkehrsflächen (östliche Stichstraßen) so anzupassen, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	Der Ausbau der östlichen Stichstraßen ist am bisherigen Bestand orientiert und an die bestehenden Eigentumsverhältnissen gebunden: Im Entwurf der 4. Änderung ermöglichen die sehr beengten Grundstückszuschnitte und vorhandene Kellergaragenzufahrten in der Festsetzung keine Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.2	<p>Die Deutsche Telekom AG bittet darum, den nachfolgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:</p> <p>"In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten."</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Bei den im Bebauungsplan dargestellten Unterteilungen der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg und anderen Straßenbestandteilen (z..B. Verkehrsgrün) handelt es sich nur um nachrichtliche Wiedergaben bzw. nachrichtliche Darstellungen einer Gliederungsmöglichkeit der Verkehrsflächen.</p> <p>Die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie die Berücksichtigung vorhandener bzw. geplanter Leitungen ist Gegenstand der konkreten Ausbauplanung. Die Ausbauplanung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Das Schreiben der Telekom sowie die beigefügten Unterlagen wurden an die für Planung und Ausbau verantwortliche Abteilung weitergeleitet.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2.3	<p>„Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der westlichen Stichstraße durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ... ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet ... mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.“</p>	Der Ausbau der Straßenverkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Planverfahrens. Die Unterlagen wurden an die für Planung und Ausbau verantwortliche Abteilung weitergeleitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	<p>LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 16.09.2004</p> <p>„Eine konkrete Aussage, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung.“</p> <p>Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege verweist auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bittet sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.</p>	Grundsätzlich ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Eventuell vorhandene Bodendenkmäler sind über die §§ 15 und 16 DSchG NW ("Entdeckung von Bodendenkmälern" und "Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern") in ausreichendem Maße geschützt. Ein Hinweis auf die Einhaltung geltender Gesetze und Vorgaben ist in der Begründung nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	<p>Staatliches Umweltamt Aachen, Schreiben vom 23.08.2004</p> <p><u>Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)</u></p> <p>„Das hydrogeologische Gutachten des Ing.-Büros IGU, Eschweiler, vom 22.03.2005, weist für den unter der Mutterbodenschicht liegenden Bereich eine schluffige Lösslehmschicht nach. Diese Lösslehmschicht besitzt grundwasserstauende Eigenschaften. Eine langfristige Wirksamkeit der Versickerungsanlagen oberhalb dieser Schicht ist (nach Erachten des StUA Aachen).. nicht gesichert.“</p> <p>„Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse kann eine Versickerung im Sinne des § 51 a LWG ... somit nicht gefordert werden. Der Abwasserbeseitigungspflichtige kann jedoch freiwillig auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen Versickerungsanlagen errichten, die entsprechend groß dimensioniert werden müssen. Im Hinblick auf eine langfristige Funktionssicherheit derartiger Anlagen wird hiervon jedoch ... abgeraten.“</p> <p>Es bestehen von Seiten des StUA Aachen grundsätzlich keine Bedenken, das auf den Grundstücken im Bereich der „Planstraße A“ anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Trennsystem zuzuführen.</p>	<p>Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse kann eine grundsätzliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Bereich der "Planstraße A" nicht festgesetzt werden. Jedoch ist für die im Untersuchungsgebiet vorliegenden weniger durchlässigen Böden zumindest eine Teilversickerung möglich, wodurch ebenfalls ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen und zur Grundwasserneubildung geleistet werden kann.</p> <p>Grundsätzlich ist die Entwässerung der "Planstraße A" (westliche Stichstraße) gesichert. Die "Planstraße A" kann an das vorhandene Trennsystem in der "Ardennenstraße" angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Schreiben vom 11.08.2004</p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die EWV weist darauf hin, dass zur Versorgung der neuen Stichstraße alle Versorgungsleitungen von der Ardennenstraße aus verlegt werden müssten. Im Rahmen des Ausbaues der Ardennenstraße sei zudem geplant, auf der kompletten Länge die vorhandenen Gas- und Stromleitungen zu erneuern. Dem Schreiben der EWV sind Bestandspläne beigelegt.</p>	<p>Das Schreiben der EWV wurde an die für Planung und Ausbau verantwortliche Abteilung weitergeleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Planentwurf mit textlichen Festsetzungen

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 58 / 4. ÄNDERUNG

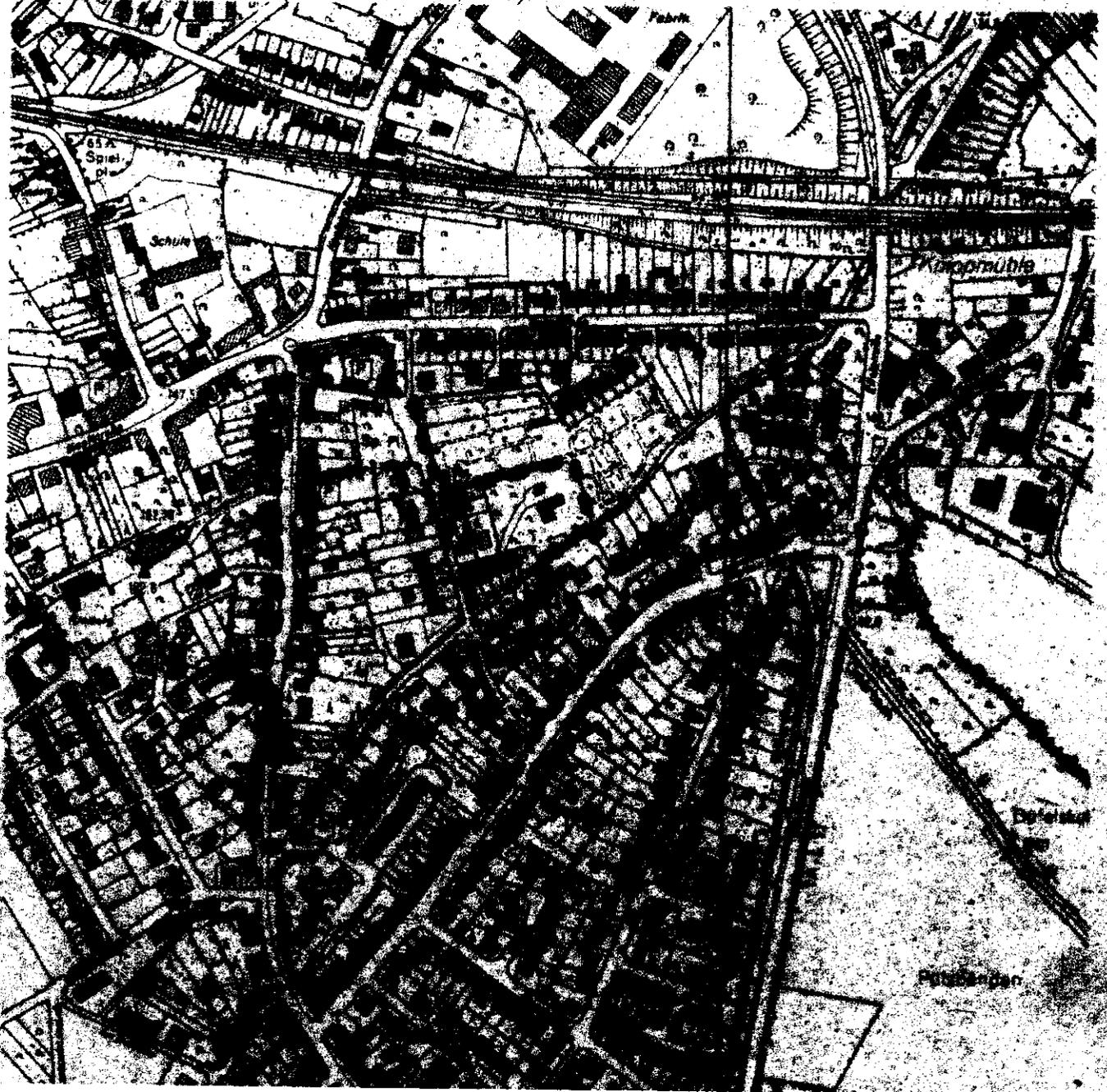
- ARDENNENSTRASSE -

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 39, 40, 63, 64

M. 1 : 500

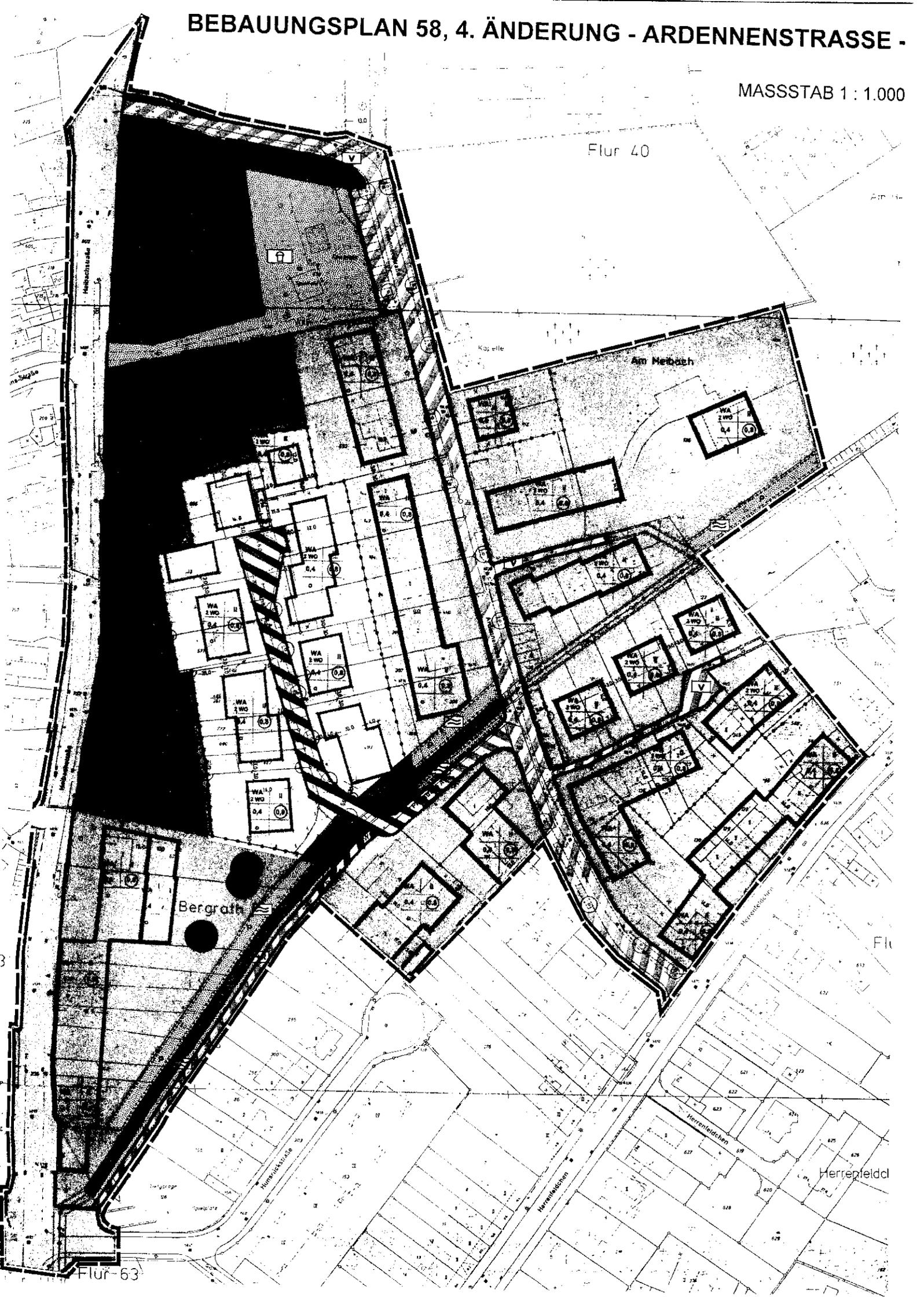
STAND
OKTOBER 2005

ÜBERSICHTSKARTE (OHNE MASSSTAB)



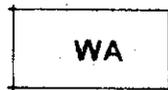
BEBAUUNGSPLAN 58, 4. ÄNDERUNG - ARDENNENSTRASSE -

MASSTAB 1 : 1.000



ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

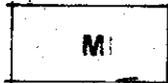
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf 2 je Wohngebäude



Mischgebiet

0,5

Grundflächenzahl

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

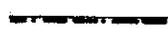
BAUWEISE, BAUGRENZEN

o

Offene Bauweise

g

Geschlossene Bauweise



Baugrenze

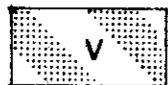
VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

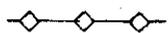


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

HAUPTABWASSERLEITUNG



Verröhrteter Bereich des Bergrather Fließes

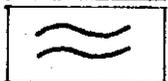
GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche



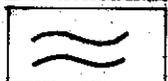
- mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"



- mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen"

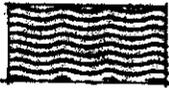


Private Grünfläche



- mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen"

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Wasserfläche: Bergrather Fließ

PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

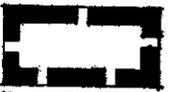


Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Gewässerrandstreifen

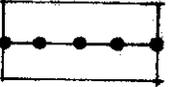


Erhaltung von Bäumen

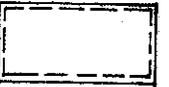
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des unterschiedlichen Maßes der Nutzung sowie der unterschiedlichen Bauweise innerhalb des Baugebietes



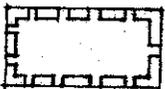
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GSt

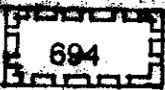
Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

TGa

Zweckbestimmung: Tiefgarage



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Eschweiler



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Grundstücks, Gemarkung Eschweiler, Flur 38, Flurstück 694

ERLÄUTERUNGEN ZUR KARTENGRUNDLAGE



Wohngebäude mit Firstrichtung



Wirtschaftsgebäude oder Garage



Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer

188,5

Höhenangabe vorhandenes Gelände

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen "Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird" maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nicht zulässig.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Gewässerrandstreifen

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferstrandstreifen" soll sich im unmittelbaren Nahbereich des Gewässers eine Hochstaudenflur durch extensive Pflege entwickeln (maximal einmalige Mahd/Jahr). Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln im Bereich des Gewässerrandstreifens ist verboten.

Entlang des Bachlaufes sind in der öffentlichen Grünfläche hochstämmige Trauerweiden anzupflanzen (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang). Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll 10 m betragen.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferstrandstreifen" soll sich im unmittelbaren Nahbereich des Gewässers eine Hochstaudenflur durch extensive Pflege entwickeln (maximal einmalige Mahd/Jahr). Zulässig ist hier das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Einzelgehölzen (Hasel, Wilder Schneeball, Faulbaum, Weide oder Erle). Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln im Bereich des Gewässerrandstreifens ist verboten.

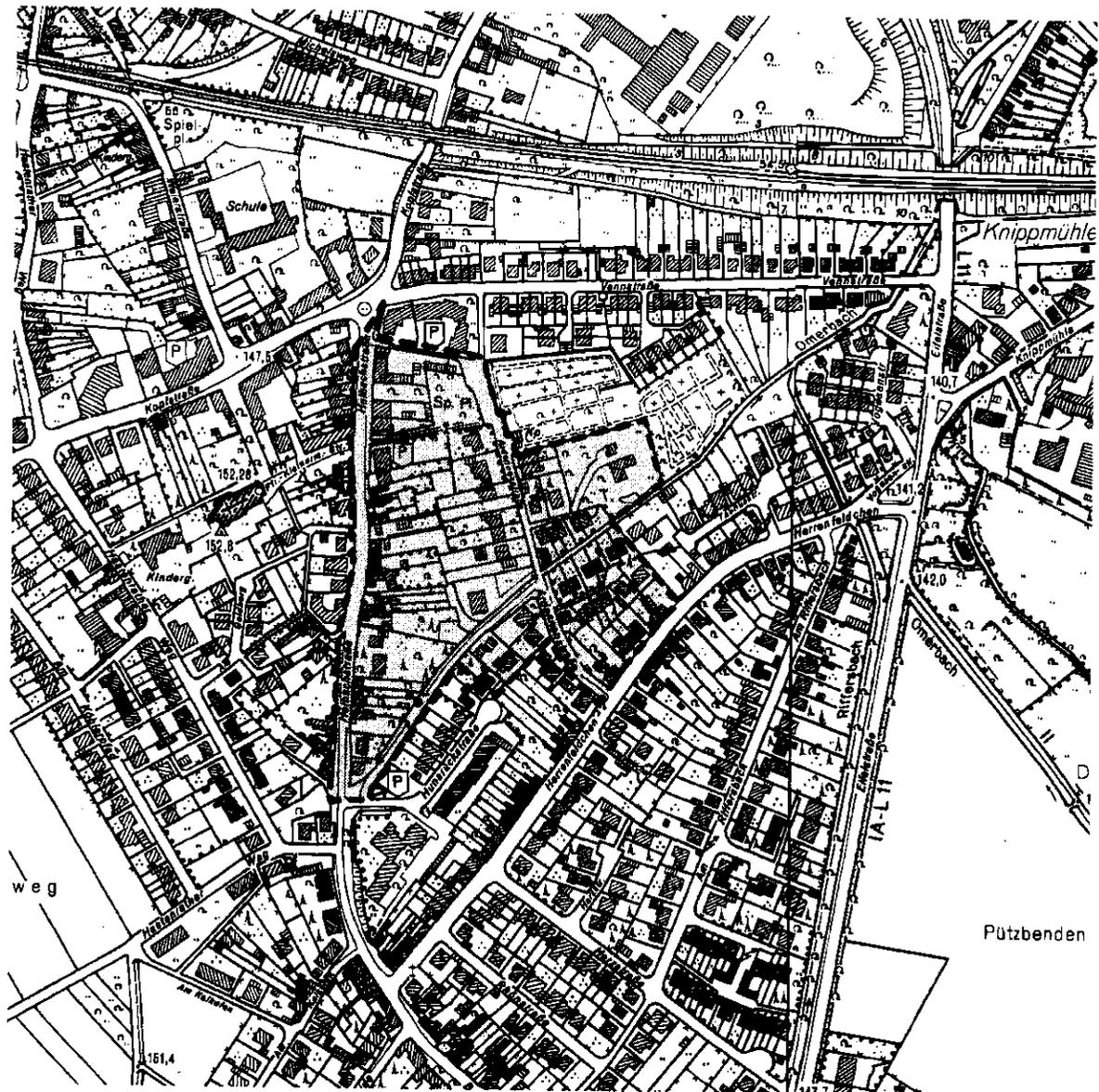
Straßenbäume

In der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind neunzehn Hochstammlaubblüher anzupflanzen (3 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm Stammumfang: Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde).

Begründung zum Planentwurf

Stadt Eschweiler

4.Änderung des Bebauungsplans 58 - Ardennenstraße -



Abschlussbegründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Mai 2006

Inhalt der Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
4.5 Verkehrsflächen	6
4.6 Ver- und Entsorgung	7
4.7 Öffentliche und private Grünflächen	7
4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
4.9 Garagen, Carports, Stellplätze, Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	8
5. Umweltbelange	8
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	8
5.2 Niederschlagswasserbeseitigung	8
5.3 Landschaftsbild	9
5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	9
6. Städtebauliche Daten	10

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 58 - Ardennenstraße - umfasst ein ca. 5,75 ha großes Gebiet im Stadtteil Bergrath. Das Plangebiet wird begrenzt durch die „Heibachstraße“ im Westen, die „Ardennenstraße“ im Norden, den Bergrather Friedhof und die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der „Taurusstraße“ im Nordosten sowie im Süden durch die Straße „Herrenfeldchen“ und den Fußweg entlang des „Bergrather Fließes“. Die genaue Abgrenzung ist dem Planentwurf im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der von der Landesplanungsbehörde am 10.06.2003 bekannt gemachte Gebietsentwicklungsplan stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Bereich entlang der „Heibachstraße“ „Gemischte Baufläche“ (M) dar. Für die übrigen Bereiche wird „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der geringfügigen Abweichung der Darstellung nicht notwendig. Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspricht grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Bebauungsplan (BP)

Der Geltungsbereich der 4. Änderung überplant den nördlichen Teil des Bebauungsplans 58 – Ardennenstraße – (seit dem 16.09.1972 rechtsverbindlich). Durch die 4. Änderung werden die:

- 1. Änderung (seit dem 16.11.1974 rechtsverbindlich)
- 2. Änderung (seit dem 16.11.1974 rechtsverbindlich)
- 3. Änderung (seit dem 16.07.1977 rechtsverbindlich)

des Bebauungsplans vollständig überlagert. Zudem werden im Bereich der Straßenverkehrsfläche der „Heibachstraße“ Teilflächen des Bebauungsplans 91 - Heibachstraße - mit seiner 1. Änderung und im Bereich der „Ardennenstraße“ Teilflächen des Bebauungsplan 168 – Vennstraße – in den Geltungsbereich dieser 4. Änderung einbezogen.

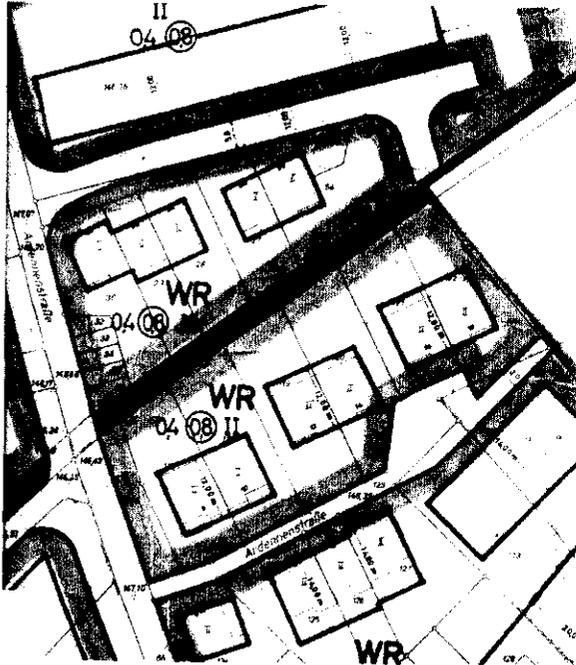
Die jeweils rechtsverbindlichen Bebauungspläne setzen westlich der „Ardennenstraße“ größtenteils „Allgemeines Wohngebiet“ und östlich der „Ardennenstraße“ „Reines Wohngebiet“ fest. Entlang der „Heibachstraße“ ist eine drei-, maximal viergeschossige Bebauung möglich, im übrigen Plangebiet ist die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

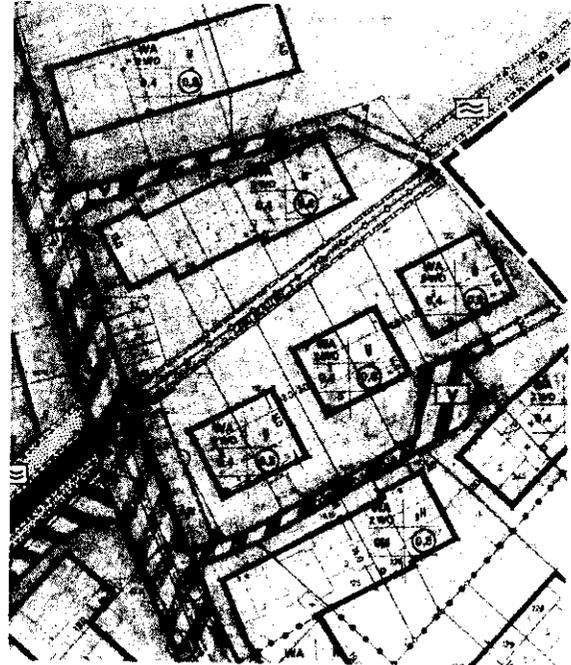
Östliche Stichstraßen

Der Bebauungsplan 58 – Ardennenstraße - setzt für die von der „Ardennenstraße“ östlich abzweigenden Stichstraßen eine Wegführung bzw. Querschnitte fest, die nicht mit dem zurzeit vorhandenen Straßenausbau übereinstimmen.

Die seit Jahrzehnten vorhandenen Grundstückszuschnitte, Einfriedungen und Freiflächengestaltungen lassen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 58 festgesetzte Erweiterung der Straßenverkehrsfläche bzw. die „Neutrassierung“ als nicht realistisch erscheinen. Aus diesem Grund wird im Zuge der jetzt anstehenden erstmaligen Herstellung der Straßenverkehrsfläche „Ardennenstraße“ eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich: Ziel der Änderung im Bereich der östlichen Stichstraßen ist es, die Verkehrsfläche den örtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Erfordernissen entsprechend anzupassen. Der Ausbau der „Ardennenstraße“ soll in Zusammenhang mit der Sanierung der beiden nach Osten abzweigenden Stichstraßen erfolgen. Eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Verkehrsflächen ist Voraussetzung für die Schaffung eindeutigen Baurechts.



Auszug aus dem Entwurf der 4. Änderung

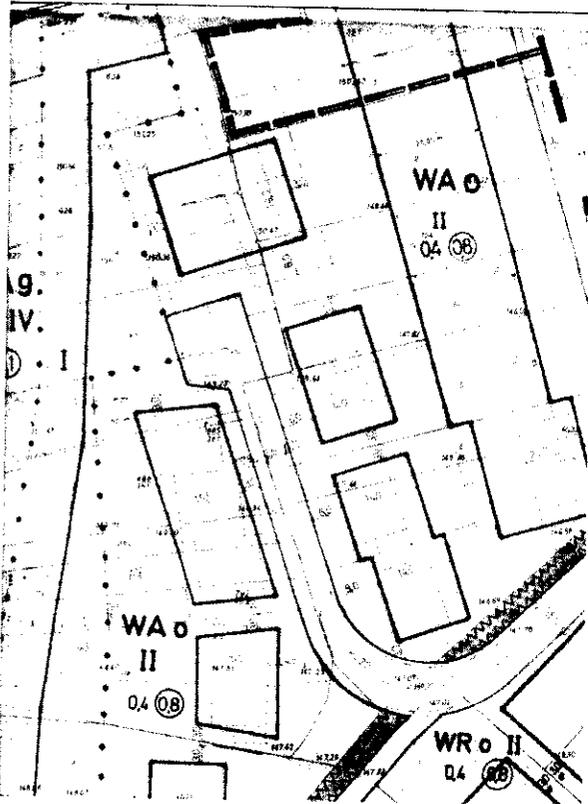


Auszug aus dem Bebauungsplan 58

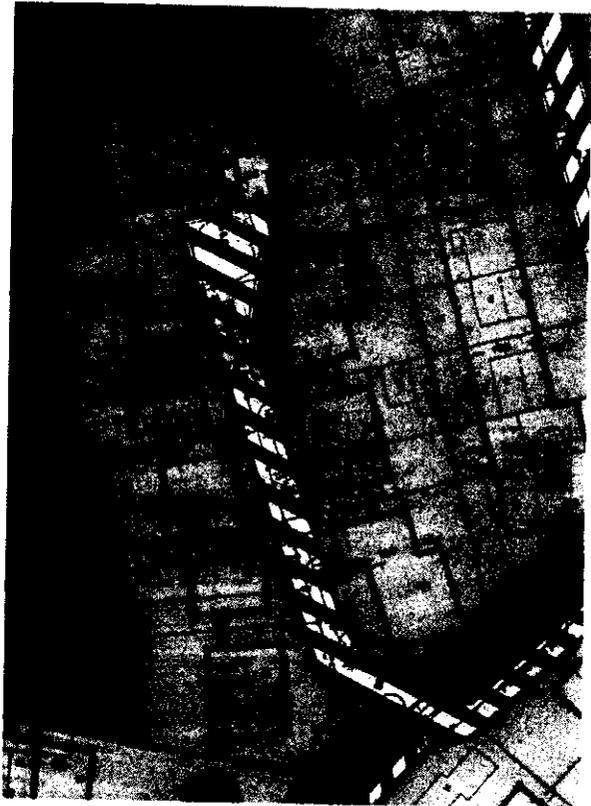
Westliche Stichstraße

Westlich der Ardennenstraße setzt die 1. Änderung des Bebauungsplans 58 im Bereich des zurzeit vorhandenen Fuß- und Radweges entlang des Bergrather Fließes eine Stichstraße fest, die im weiteren Verlauf den Innenbereich zwischen Heibach- und Ardennenstraße erschließen soll. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und überbaubaren Flächen folgen jedoch insbesondere im Bereich des Wendehammers nicht dem Grundsatz der gerechten Lastenverteilung: Einzelne Eigentümer haben einen hohen Anteil an Grundflächen für die notwendige Verkehrsfläche abzugeben, ohne Vorteile von der Planung zu haben (siehe Planausschnitt auf der folgenden Seite).

Der Entwurf der 4. Änderung optimiert die Ausbildung und Lage des Wendehammers für die westliche Stichstraße. Die Erschließung wird über den Wendehammer hinaus verlängert, um auch die letzten Grundstücke an der „Ardennenstraße“ und „Heibachstraße“ zu erfassen: Durch die Überarbeitung des Erschließungssystems sowie eine Neuordnung der Baufenster wird zum einen eine Anpassung der überbaubaren Flächen an die vorhandenen Grundstückszuschnitte erreicht und zum anderen werden die überbaubaren Flächen optimiert.



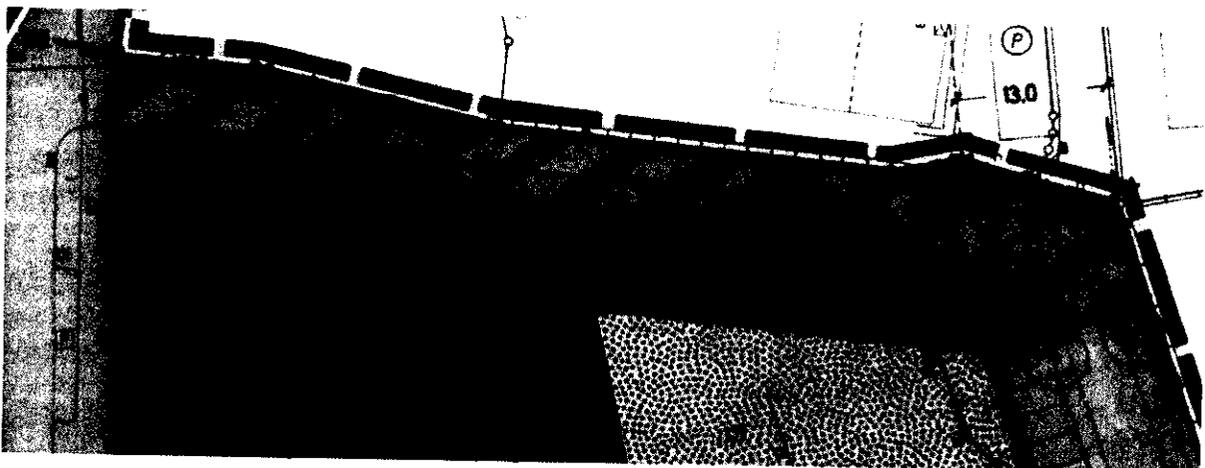
Auszug aus dem Entwurf der 4. Änderung



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans 58

Ardennenstraße

Die Tiefe der überbaubaren Flächen entlang der „Ardennenstraße“ und „Heibachstraße“ wird zugunsten der Bauflächen im Blockinnenbereich auf 15,0 m reduziert. Durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der „Ardennenstraße“ im Norden kann auf die Ausbildung eines Wendehammers im Bereich des Friedhofs verzichtet werden.



Auszug aus dem Entwurf der 4. Änderung

Heibachstraße

Die 1. Änderung setzt entlang der Heibachstraße eine mind. III-, maximal IV-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Auch die 3. Änderung folgt in der Höhenfestsetzung (min. II-, max. IV-geschossig) der durch den Ursprungsplan vorgegebenen maximalen IV-Geschossigkeit.

Die Umsetzung dieser Festsetzung hat in der Vergangenheit gezeigt, dass diesen Festsetzungen entsprechende Neubauvorhaben den Rahmen der prägenden umgebenden Bebauung sprengen. Ziel des Entwurfs ist es, in diesem Bereich - durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen - die Geschossigkeit auf ein Maß zu reduzieren, das sich in den Rahmen der vorhandenen Bebauung einfügt.

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans und unter Berücksichtigung der vorhandenen Handwerksbetriebe/Gewerbebetriebe wird entlang der nördlichen „Heibachstraße“ die Nutzungsart „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 58 festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wird übernommen.

Die in der Ortslage Bergrath bereits vorhandenen Funktions- und Nutzungsmischungen in den Baugebieten lassen die Übernahme der Ausweisung der WR-Gebiete im Plangebiet jedoch nicht mehr als sinnvoll erscheinen. Unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (durch textliche Festsetzungen) werden im Plangebiet (neben dem Mischgebiet an der „Heibachstraße“) nur WA-Gebiete festgesetzt. Ziel ist, mittels eines eingeschränkten Nutzungskatalogs eine größtmögliche Störungsfreiheit der vorhandenen Wohngebiete beizubehalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Mischgebiet stellt einen Teil des ursprünglichen zentralen Bereichs von Bergrath dar. Hier soll eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung angestrebt werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zudem an der vorhandenen umgebenden Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird hier mit 0,6 festgesetzt (Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung).

Im übrigen Plangebiet (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt (Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung).

Entlang der „Heibachstraße“ wird im festgesetzten Mischgebiet eine maximale III-Geschossigkeit festgesetzt. An diesen mehrgeschossigen Teil schließt eine eingeschossige Erweiterungsfläche an. Die Bauflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind maximal zweigeschossig bebaubar.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Mischgebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In den übrigen Bereichen setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. Um einen ausreichenden Spielraum möglicher Gebäudeformen und -erweiterungen anzubieten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen umgrenzt. Die Bautiefen sind so gewählt, dass einerseits einheitliche Baufluchten entstehen und andererseits eine gewisse Flexibilität in der Gebäudeanordnung besteht.

4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um in den Stichstraßen der „Ardennenstraße“ den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren sowie um die Wohndichte zu beschränken - auch im Hinblick auf die Verkehrs- und Stellplatzproblematik - wird dort gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

4.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern planungsrechtlich die Anbindung der geplanten Wohngebäude an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Erschließung der Wohngebiete erfolgt über Stichstraßen/wege unterschiedlicher Breite sowie über die „Ardennenstraße“, die als „Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt werden.

Zur Reduzierung der Erschließungsflächen und -kosten im Plangebiet wird am Ende der „Planstraße A“ die Erschließung des Grundstücks, Gemarkung Eschweiler, Flur 39, Flurstück 694 durch die Festsetzung einer mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ zugunsten des Flurstücks Nr. 694 auf dem an die „Planstraße A“ angrenzenden Flurstück (Gemarkung Eschweiler, Flur 39, Flurstück 805) gesichert.

Die mit Bezug auf vorhandene und zukünftige Parzellierungen und Zufahrten im Bebauungsplanentwurf dargestellten Pflanzbeete für Bäume und öffentliche Stellplätze wurden nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Darüber hinaus werden entsprechend dem Bestand Teilabschnitte der Straßen „Heibachstraße“ und „Hunsrückstraße“ festgesetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

In den bereits vorhandenen östlichen Stichstraßen der „Ardennenstraße“ ist bisher keine städtische Kanalisation vorhanden. Hier ist eine Kanalbaumaßnahme gemeinsam mit einer Straßenbaumaßnahme erforderlich. Um eine Kanalbaumaßnahme zu realisieren, ist eine Inanspruchnahme von privaten Grundstücken zur Verlegung der Kanalisation, jeweils am Ende der Stichstraßen in Richtung Erschließungsanlage „Tanusstraße“ erforderlich. Für die notwendigen Leitungstrassen wird auf den privaten Grundstücksflächen ein „Leitungsrecht“ zugunsten der Stadt Eschweiler festgesetzt.

Die westliche Stichstraße wird an das vorhandene Trennsystem in der „Ardennenstraße“ angeschlossen; in der „Heibachstraße“ und der nördlichen „Ardennenstraße“ ist Mischwasserkanalisation vorhanden.

4.7 Öffentliche und private Grünflächen

Dem Bergrather Friedhof gegenüberliegend wird eine Fläche als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Die Fläche wird aus der 3. Änderung des Bebauungsplans 58 übernommen.

Entlang des „Bergrather Fließes“ verläuft ein Fuß- und Radweg bzw. die „Planstraße A“. Zwischen Fließ und öffentlicher Straßenverkehrsfläche liegt eine schmale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“. Hier soll sich im unmittelbaren Nahbereich des Gewässers eine Hochstaudenflur entwickeln. In einem Pflanzabstand von 10 m werden in dieser öffentlichen Grünfläche hochstämmige Trauerweiden angepflanzt. Eine private Grünfläche auf der gegenüberliegenden Uferseite soll diese „Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ergänzen (Textliche Festsetzung).

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

In den nicht verrohrten Bereichen ist entlang des Bergrather Fließes ein 5 m breiter Streifen als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“ festgesetzt. Die naturnahe Entwicklung des Bergrather Fließes ist im Geltungsbereich der 4. Änderung nur sehr eingeschränkt möglich, da das Gewässer hier bereits einem sehr starken Nutzungsdruck unterliegt: Die Ausweisung im zurzeit geltenden Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit November 1974) setzt keine besonders schützenswerten Zonen entlang des Gewässers fest, so dass in den letzten Jahrzehnten entstandene und teilweise sehr dicht an das Ufer heranrückende Bebauungen den Raum für eine naturnahe Entwicklung stark einengen.

Da das Bergrather Fließ das Ortsbild in diesem Bereich stark prägt, soll dem Fließ soviel Freiraum wie möglich zurückgegeben werden. Die bestehenden Eigentumsverhältnisse sollen jedoch nicht verändert werden.

Bei der zukünftigen Gestaltung des Uferrandstreifens soll auf eine möglichst naturnahe Einbindung des Wasserlaufs geachtet und eine weitere ufernahe Bebauung verhindert werden (Textliche Festset-

zung). So kann selbst mitten im Ortsteil Bergrath auf städtischen und privaten Flächen eine Zone am Gewässer geschaffen werden, die den Erlebniswert des Bergrather Fließes verstärkt und eine mögliche Besiedelung mit Pflanzen und Tieren fördert.

Entlang des Bergrather Fließes ist ein 5,0 m breiter Streifen auf privaten Grundstücksflächen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Zulässig ist hier das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Einzelgehölzen (Hasel, Wilder Schneeball, Faulbaum, Weide oder Erle). Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln im Bereich der Gewässerrandstreifen ist verboten.

4.9 Garagen, Carports, Stellplätze, Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Zur Deckung des notwendigen Bedarfs an privaten Stellplätzen in den östlichen Stichstraßen werden an der Ardennenstraße entsprechende Flächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 – Ardennenstraße – wird jedoch entsprechend § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG-Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

Für das Planverfahren besteht gemäß § 3 UVPG weder die Pflicht zur Durchführung einer UVP noch zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles, da mit den getroffenen Planfestsetzungen die in der Anlage 1 zum UVPG festgesetzten Schwellenwerte nicht erreicht werden und durch die Umsetzung der Festsetzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten sind. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist daher nicht erforderlich.

5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung ist bereits seit Jahren bebaut und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Für die zurzeit noch unbebaute Fläche, die durch den westlichen Stichweg erschlossen wird, wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung beauftragt: Ziel der Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, war es, in dem zurzeit noch nicht erschlossenen bzw. bebauten Bereich an der „Planstraße A“ die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für die spätere Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen.

Gemäß dem Technischen Regelwerk ATV-A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) sind Versickerungsanlagen nur in Lockergesteinen sinnvoll, die eine Durchlässigkeit von mehr als $5 \cdot 10^{-6}$ m/s haben. Die in der Untersuchung ermittelten Werte liegen an der Grenze des empfohlenen Anwendungsbereiches für dezentrale Versickerungsanlagen. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse kann eine grundsätzliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Bereich der „Planstraße A“ nicht festgesetzt werden.

Für die im Untersuchungsgebiet vorliegenden weniger durchlässigen Böden könnte zumindest eine Teilversickerung möglich sein, wodurch ebenfalls ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen und zur Grundwasserneubildung geleistet werden kann. Bei der Ausführung und Dimensionierung der jeweiligen Versickerungsanlagen ist die nur mäßige Versickerungseignung des Untergrundes zu berücksichtigen. Möglich wäre auch die Gestaltung der Versickerungsanlage mit einem Überlauf, der an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird.

5.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Nutzungen geprägt. Noch nicht überbaute Flächen im Kernbereich der 4. Änderung werden derzeit noch als großzügige Gartenflächen mit geringem, mittlerem und zum Teil größerem Baumbestand charakterisiert.

Das Bergrather Fließ weist derzeit einen naturfernen Verlauf in einem schmalen Trapezprofil auf. Uferbegleitender Gehölzbewuchs ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Geschützte Teile von Natur und Landschaft außerhalb eines Landschaftsplanes sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 62 Landschaftsgesetz NW sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten nach der Artenschutzverordnung liegen nicht vor.

Der stadttökologische Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler (2002) weist dem Plangebiet keine besondere ökologische Bedeutung zu: Hier handelt es sich um Wohnbauflächen mit geringer Lebensraumbedeutung. Lediglich für das Bergrather Fließ im derzeitigen Zustand wird ein Entwicklungspotential gesehen.

5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 –Ardennenstraße - wurde der durch die Planung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes festgelegt.

Insgesamt werden die festgesetzten Straßenverkehrsflächen um 680 m² und die öffentlichen Grünflächen (Friedhof) um 1.143 m² reduziert. Der Wegfall der intensiv genutzten Friedhofsfläche wird durch die Ausweisung des - zumindest im öffentlichen Bereich höherwertigen - Gewässerrandstreifens, durch das Anpflanzen von neunzehn hochstämmigen Straßenbäumen sowie durch die Reduzierung der überbaubaren Flächen im Bereich des schützenswerten Baumbestandes kompensiert.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Ausgleichsmaßnahmen über die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,75 ha mit folgender Unterteilung:

Gemischte Bauflächen (MI)	0,85 ha	14,8 %
Wohnbauflächen (WA)	3,44 ha	59,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1,08 ha	18,8 %
Öffentliche / Private Grünflächen	0,20 ha	3,5 %
Gewässer	0,18 ha	3,1 %
	<hr/>	
	5,75 ha	100,0 %

Eschweiler, den 28. April 2006



Anregungen der Bürger

Ehel. Alfred Doll

Heibachstraße 26a
52249 Eschweiler, 29.10.2004
Tel.: 02403/25231

Alfred Doll, Heibachstraße 26 a, 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/IV/FB Planen, Bauen und Umwelt
- 2. NOV. 2004



4. Änderung des Bebauungsplanes 58 Ardennenstraße

- - Anregungen und Bedenken -

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen ist, ist unser Grundstück Heibachstraße 29 von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes 58 **massiv** betroffen. Wir regen an, die Bebauungsgrenzen im Bereich unseres Grundstückes in der aus dem Lageplan ersichtlichen Form zu verändern.

Begründung:

1. Die derzeit gültige Fassung des B.-planes erlaubt im Erdgeschoß eine Bautiefe bis zu 25.00 m, nach der 4. Änderung sollen **lediglich** 15,00 m zulässig sein. Dies ist ein **massiver** Einschnitt.
2. Bei Ausnutzen der geplanten Baugrenzen entstünde ein Baukörper, bei dem die an den Außenseiten gelegenen Räume keine rechtwinklig zueinander stehenden Wände zuließen. Dies wäre nur der Fall, wenn man weiter hinter den zul. Grenzen zurückbliebe, was aber zu einer weiteren Einschränkung der Bebaubarkeit und somit einer weiteren **Benachteiligung** führen würde.
3. Die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Grundstücke Heibachstraße 33, 35 und 37 sind bereits bis hinter die geplante Baulinie bebaut. So wäre die von uns vorgeschlagene Abänderung der Planung im rückwärtigen Bereich nur eine Art **Gleichbehandlung** mit diesen.
4. Die vordere Grenze sollte in der dargestellten Form an der linken Seite des Grundstückes nach vorn verschoben werden, da an dieser Stelle der Rest einer **Stützwand** steht, deren Entfernung zu Schäden am vorhandenen Nachbarhaus

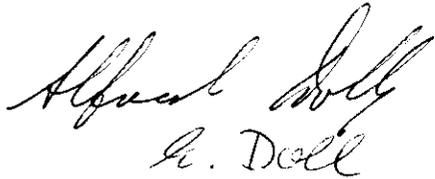
führen könnte. Sie ist mit diesem fest verbunden und dient als Brandgiebel. Wir können uns der **Gefahr** nicht aussetzen, diese Wand zu entfernen.

5. **Rechte Dritter** werden durch diese von uns vorgeschlagenen Abänderungen **nicht berührt**, zumal der Abstand bis zur Grenze der Gültigkeit als Mischgebiet weiter ca. 8,00 m beträgt, was der Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches keine Grenzen setzt.

Wir bitten, unsere Anregungen und Bedenken zu überprüfen und diese in die vorgesehene Neufassung des Bebaungsplanes 58 -Ardennenstraße- zu übernehmen.

Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen



Alfred Doll
h. Doll

Anlage:

Lageplan	M.: 1:250
Katasterplan	M.: 1:500

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte/ Flurkarte -

Kartennr: 19298

Standardausdruck

ungef. Maßstab 1 : 500 (vergrößert aus 1 : 500)

Aachen, den: 21.11.2002 Antrags-Nr.: C II 2297/2002

Kreis Aachen

- Vermessungs- und Katasteramt -

Gemeinde: Eschweiler

Gemarkung: Eschweiler

Flur: 39

Der Auszug ist maschinell erstellt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§3 Abs.1 VermKatG NRW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte, nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

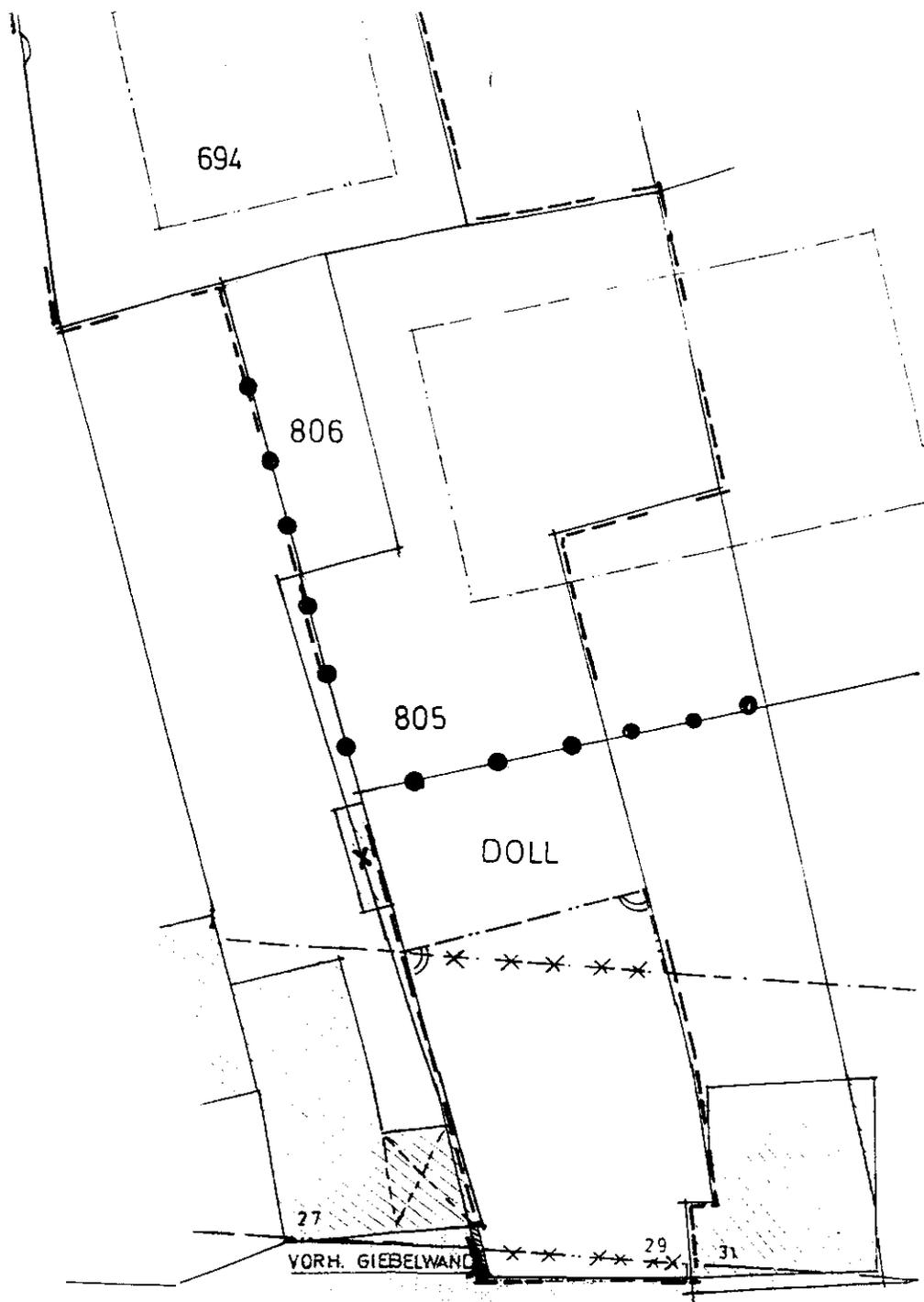


Bpl. 58 Ardennenstraße

Betroffener Bereich:
Heibachstraße 29

MI IIIg

0,6 (1,2)



Heibachstraße

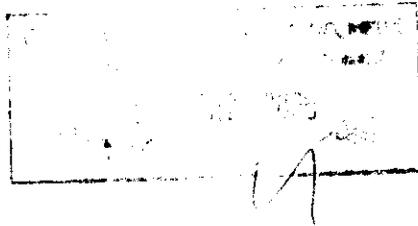
- *** * * * * ⊆ Baugrenze lt. Entwurf d. B.-Planes
- ⊆ Baugrenze (Gegenstand des Antrages)
- ⊆ 90-Grad Winkel

Gemarkung : Eschweiler
 Flur : 39
 Flurstücke : 694, 805, 806

Konstruktiver Ingenieurbau Dipl.-Ing. Jochen Pauli Elbinger Strasse 1 52477 Aisdorf Tel.u. Fax: 02404 / 1072 jochen.pauli@t-online.de			
Antragsteller : Alfred Doll, Heibachstr. 26a 52249 Eschweiler			
Darstellung : Lageplan			
Maßstab:	Datum		Plan-Nr.
1: 250	27.10.2004		1
	Antragsteller	Aufsteller	
	<i>Alfred Doll</i>	<i>J. Pauli</i>	

Maria-Luise Fink, Ardennenstr. 21, 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Stadtplanungsamt
z.Hd. Frau Führen
Rathausplatz 1



52249 Eschweiler

Eschweiler, 23.12.2005

**4. Änderung des Bebauungsplans 58, Eschweiler, Ardennenstraße
Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan 58, Ardennenstr. in der Form der offenen La-
ge vom 23.11.-23.11.2005**

Sehr geehrte Frau Führen,

als Eigentümerin des Hauses Ardennenstr. 21 nehme ich zu dem oben angeführten Bebauungsplan
Stellung:

1. Im Bereich der Ardennenstr. 21 zeigt der neue Bebauungsplan für mich eine eindeutige
Benachteiligung.

Lt. ursprünglichem Bebauungsplan war keine Stichtstraße geplant.

Nunmehr bin ich von dieser Bebauungsplanänderung nicht nur betroffen, sondern erheblich
benachteiligt, da die Stichtstraße, die vom Wendehammer aus abführt, fast ausschließlich über
mein Grundstück führt.

Hier sollte sichergestellt werden, dass die Stichtstraße, die das betreffende dahinterliegende
Grundstück erschließt, auf der anderen Seite des Wendehammers eingebunden wird.
Ich bin nicht bereit, 4 m Straßenbreite von meinem Grundstück abzugeben.

2. Durch die vorgesehene Bebauung erfolgt für mich eine erhebliche Beeinträchtigung. Mein
Grundstück liegt in Südlage. Durch die neue Bebauung wird mein Grundstück bereits am
frühen Mittag beschattet. Somit ergibt sich eine drastische Wertminderung des Grundstückes,
das trotz Südlage keine Sonne mehr haben wird.
3. Durch die geplante Bebauung wird ein sehr enges Zusammenrücken der Baukörper bewirkt.
Damit ist in diesem eigentlich ländlichen Bereich eine fast innerstädtische Baudichte bewirkt.

4. Es wird ebenfalls nicht berücksichtigt, dass die vorhandene Baustruktur im Ortsteil Bergrath bewußt von den Eigentümern zur Bebauung gewährt wurde, da die Bauherren den ländlichen Charakter mit geringer Baudichte suchten.

Durch die enge Baudichte erfolgt insoweit ein Einriff in meine persönliche und wirtschaftliche Sphäre.

Ich bitte Sie, diese Bedenken bei der Entscheidung mit einzubinden und den Bebauungsplan aufzuheben oder wie beantragt, anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. K. ...', written in a cursive style.

SIEGFRIED WOLNY

VEREIDIGTER BUCHPRÜFER • STEUERBERATER

Telefon 0 24 03 / 8 76 90 Fax 0 24 03 / 87 69 19 eMail: SWolny@t-online.de

S. Wolny StB/vBP - D-52249 Eschweiler - Ardennenstr. 11

Stadt Eschweiler
Stadtplanungsamt
z.Hd. Frau Führen
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Unser Zeichen Eschweiler, den
Wo/HE/10122 23.12.2005

4. Änderung des Bebauungsplans 58, Eschweiler, Ardennenstraße Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan 58, Ardennenstr. in der Form der offenen Lage vom 23.11.-23.12.2005

Sehr geehrte Frau Führen,

als Eigentümer bzw. Miteigentümer der Häuser Ardennenstr. 7, 11 und 11a nehme ich zu dem oben angeführten Bebauungsplan Stellung.

1. Die an die Ardennenstr. 11 bzw. 11a angrenzenden Grundstücksflächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, sind mit altem Baumbestand versehen, der gem. der Baumsatzung der Stadt Eschweiler gem. § 2 Abs. 2 geschützt ist. Gerade dieser Baumbestand wie auch der Baumbestand auf dem Grundstück Schloßmacher prägt insbesondere den Charakter des Ortsteiles Bergrath und verstärkt deutlich den Erlebniswert des Bergrather Fließes und fördert eine Besiedlung mit Pflanzen und Tieren.

Ich verweise insofern auf die Stellungnahme der Verwaltung zu dem o.a. Vorhaben unter dem Thema – Landschafts- und Naturschutz -

2. Völlig unberücksichtigt in dem vorliegenden Verfahren ist die regelmässig auftretende Hochwassergefährdung am Bergrather Flies. Im Herbst und vor allen Dingen nach der Schneeschmelze füllt sich das Bergrather Flies und die Anwohner haben zumindest 1-2 mal im Jahr mit Hochwassergefährdung zu tun, da der Durchlauf aus der Freifläche in den kanalisierten Teil (Ostteil) heute schon immer wieder verstopft. Die Verstopfung führt zu einem Rückstau, so dass die Hochwassergefährdung für alle Beteiligten gegeben ist und Überschwemmungen in der Vergangenheit auch erfolgten.

Die Anlieger selbst kümmern sich seit Jahren, gerade bei starken Regenfällen und zum Zeitpunkt der Schneeschmelze darum, sicherzustellen, dass die verrohrte Strecke nicht verstopft ist, um sich

so selbst zu schützen. Unter Berücksichtigung der nunmehr anstehenden Planung mit der vorhandenen vorgesehenen Grünfläche, vor allen Dingen mit den Trauerweiden ist davon auszugehen, dass die Verstopfungsgefahr noch weiter und schneller anwächst, so dass noch häufiger entsprechende Maßnahmen durch die Anlieger notwendig sind.

Dieses Gefährdungspotenzial, dass Dank der Aufmerksamkeit der Anwohner bisher nicht zu erheblichen Schäden geführt hat, kann durch die bauliche Gestaltung zu erheblichen Schäden führen.

Es ist daher zu überdenken, ob der Bebauungsplan in der vorliegenden Form überhaupt realisiert werden kann unter Berücksichtigung von dem daraus resultierenden Gefahrenpotenzial, dass vor allen Dingen die Bewohner der Ostseite der Ardennenstr. letztendlich belastet.

Sollte der Bebauungsplan wie vorgesehen durchgeführt werden, muß die Stadt dauerhaft sicherstellen, dass eine derartige Überschwemmung ausgeschlossen wird, da durch die Überschwemmung Leib und Gut der anliegenden Bürger gefährdet ist.

3. Nach meinem Kenntnisstand ist die Bepflanzung am Bergrather Flies durch die untere Wasserbehörde festgelegt. Die in der Planung vorgesehene Bepflanzung ist danach nicht zulässig.
4. Die in der Planung vorgesehene Begrünung der öffentlichen Grünfläche durch hochstämmige Trauerweiden im Abstand von 10 Metern führt zu einer Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer beidseitig des Bergrather Flieses, vor allen Dingen aber auch zu Beschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes Ardennenstr. 9. Dies um so mehr, als in der Planung ebenfalls vorgesehenen privaten Grünfläche eine ähnliche Bepflanzung vorgesehen ist. Zumindest ist diese Grünflächenbepflanzung zu überdenken bzw. anzupassen, da ansonsten die Eigentümer der nördlich des Bergrather Flies gelegenen Grundstücke erheblich benachteiligt werden und die Eigentümer an der Ardennenstr. – Bergrather Flies – Wertbeeinträchtigungen aufgrund des veränderten Bebauungsplans erfahren.
5. Durch die Anpassung vom 1. auf die 4. Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan 58 werden die Anlieger durch die Erweiterung des Wendehammers und durch das Hinausziehen des Wendehammers im Übermaße mit zusätzlichen Kosten belastet.

In der ursprünglichen Struktur des Bebauungsplanes, dieser bestand zum Zeitpunkt, als wir das Grundstück Ardennenstr. 7 bzw. 11 und 11a erworben haben, war dies für uns ein vertretbarer Rahmen, der nunmehr aber durch die deutliche Erweiterung und durch den relativ umfangreichen Wendehammer etc. zu einer erheblichen Verteuerung der Anliegerkosten führt.

6. In der ersten Änderung des Bebauungsplanes 58, der für den Bereich westlich der Ardennenstr. vorgesehen ist, war eine abgerundete Straßenfläche als Stichstraße zwischen Ardennenstraße und Heibachstraße vorgesehen, die auch eine zutreffende Befahrung ermöglichte. In der nunmehr geplanten Form mit einer relativ rechtwinkligen Abzweigung habe ich erhebliche Zweifel, ob eine verkehrstechnisch zutreffende Befahrung überhaupt möglich ist.

7. Durch diese im neuen Plan vorhandene rechtwinklige Abzweigung wird ein erheblicher Verkehrsfluß das bereits bestehende Haus Nr. 11 belasten, so dass festzustellen ist, ob die Erschütterungen, die sich aus dem Verkehrsfluß ergeben, nicht zu Schäden an dem Gebäude führen.
8. Ich habe gleichzeitig Bedenken, ob die erforderliche Abstandsfläche zwischen dem Gebäude Ardennestraße 11 und jetzt geplanter Straßenfläche überhaupt eingehalten werden kann.
9. Ich bitte weiterhin zu berücksichtigen, dass für den z.Zt. vorhandenen Fuß- und Fahrradweg selbst mit der Erweiterung um 3 Meter, auch ein entsprechender Randstreifen, wie in der Planung vorgesehen, als Uferrandstreifen verbleiben muß. Damit wird die Straßenführung unter Berücksichtigung eines möglichen Bürgersteiges nicht über das jetzige Maß hinausreichen, so dass die Straße weiterhin nur einseitig und gleichzeitig durch 1 Fahrzeug befahrbar ist.

Die neue Trassenführung der Verbindungsstraße zwischen Ardennestraße und Heibachstraße führt ebenfalls zu einer deutlichen Wertminderung der bereits in dem Bereich vorhandenen Bebauung durch die zusätzliche Verkehrsbelastung.

10. Die Bebauung des Grundstücks Ardennestraße 11a war im ursprünglichen ersten Änderungsplan 58 baulich leicht versetzt dargestellt und wird nunmehr durch die neue Trassenführung mit einer erheblichen baulichen Versetzung im Plan dargestellt. Dies führt ebenfalls zu einer Benachteiligung, da damit die vorhandene Grundstücksfläche nicht mehr weiter nutzbar ist. Damit erfolgt eine Wertminderung durch die Veränderung des Bebauungsplans.
11. Im Bereich der Ardennestr. 21 zeigt der neue Bebauungsplan eindeutig eine deutliche Benachteiligung der Eigentümerin der Ardennestr. 21.

Lt. ursprünglichem Bebauungsplan endete kurz vor dem Grundstück der Wendehammer, so dass die Eigentümerin von der ersten Änderung des Bebauungsplans 58 praktisch nicht betroffen war.

Nunmehr ist die Eigentümerin von dieser Bebauungsplanänderung nicht nur betroffen, sondern erheblich benachteiligt, da die Stichstraße, die vom Wendehammer aus abführt, fast ausschließlich über ihr Grundstück führt, ohne dass sie in irgendeiner Weise einen Vorteil davon hätte.

Hier sollte sichergestellt werden, dass die Stichstraße, die das betreffende dahinterliegende Grundstück erschließt, auf der anderen Seite des Wendehammers eingebunden wird. Hilfsweise sollte zumindest vorgesehen werden, dass die Hälfte der Fläche jeweils von den benachbarten Grundstücken getragen wird, so dass eine Benachteiligung der Eigentümerin der Ardennestr. 21 vermieden wird.

12. Zur Vermeidung dieser Probleme wäre es zweckmässig, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 58 vorgesehene Wegstrecke einzuhalten und die gesamte Strecke deutlich in Richtung Heibachstraße zu verlegen, da damit auch ein sauberes Befahren von der Ardennestraße entlang des Bergrather Fließes in die neue Stichstraße ermöglicht wird. Damit wäre auch eine verkehrstechnische zulässige Lösung gegeben.

13. Durch die vorgesehene Bebauung erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung der Hauseigentümer, die an der Ardennenstr. bereits jetzt gebaut haben. Die Grundstücke liegen in Südlage. Durch die neue Bebauung werden die Grundstücke bereits am frühen Mittag beschattet. Somit ergibt sich eine drastische Wertminderung der Grundstücke an der Ardennenstr., die trotz Südlage keine Sonne mehr haben werden.
14. Durch die geplante Bebauung wird ein sehr enges Zusammenrücken der Baukörper bewirkt. Damit ist in diesem eigentlich ländlichen Bereich eine fast innerstädtische Baudichte bewirkt.

Das sollte doch wohl nicht geschehen.

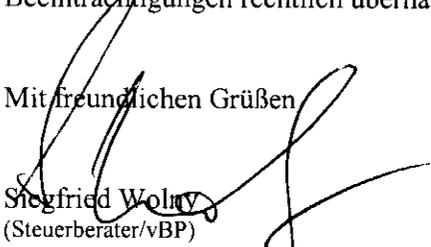
15. Es wird ebenfalls nicht berücksichtigt, dass die vorhandene Baustruktur im Ortsteil Bergrath bewußt von den Eigentümern zur Bebauung gewählt wurde, da die Bauherren den ländlichen Charakter mit geringer Baudichte suchten.

Durch die enge Baudichte erfolgt insoweit ein Einriff in die persönliche und wirtschaftliche Sphäre der bereits vorhandenen Eigentümer.

Wie Sie erkennen können, ergeben sich aus der geplanten Struktur erhebliche Beeinträchtigungen der Privatsphäre der bereits vorhandenen Eigentümer. Wesentlich stärker allerdings sind die wirtschaftlichen Folgen für die vorhandenen Eigentümer, die nunmehr auch durch erhebliche Vermögensnachteile belastet werden.

Ich bitte Sie, diese Bedenken bei der Entscheidung mit einzubinden und zu prüfen, ob die dargestellten Beeinträchtigungen rechtlich überhaupt zulässig sind, und den Bebauungsplan aufzuheben.

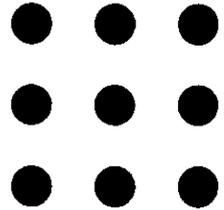
Mit freundlichen Grüßen


Siegfried Wolny
(Steuerberater/vBP)

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Kreis Aachen



III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
18. AUG. 2004

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Frau Führen
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Empfang
17. Aug. 2004
610

U 18.8.

b. K.

Der Landrat

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

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon
Durchwahl
0241 / 5198 - 605
Zentrale
0241 / 5198 - 0
Telefax
0241 / 5198-277
E-Mail
claudia-strauch@kreis-
aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510

Mein Zeichen
(bitte angeben)
61.1

Tag: 13.08.2004

4. Änderung des Bebauungsplanes 58 - Ardennenstraße -

Ihr Schreiben vom 30.07.2004/ 610.22.10-58.4./Da

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises
Aachen Bedenken.

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

Wasserwirtschaft:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken.

In dem Bebauungsplan wird ein 5 m breiter Schutzstreifen entlang des Berg-
rather Fließes eingeplant. Eine solche Festsetzung wird grundsätzlich
begrüßt. Dieser Schutzstreifen führt hier jedoch durch Privatgärten sowie
durch einzelne Baugrenzen und Gebäude, so dass eine Umsetzung der
entsprechenden Schutzvorgaben (welche noch grundlegend durch die Stadt
zu formulieren sind) sehr fragwürdig erscheinen. Dieser Schutzstreifen ist in
Eigentum der Stadt zu übernehmen und dann die entsprechenden Maß-
nahmen umzusetzen.

Nach den Planunterlagen ist das Bergrather Fließ östlich der
Ardennenstraße als offenes Gewässer gekennzeichnet. Einzelne
Kartenvorlagen lassen erkennen, dass das Gewässer in diesem Bereich
verrohrt wurde. Nach meinen Unterlagen wurde hierfür keine Genehmigung
durch die Untere Wasserbehörde erteilt. Hierzu bitte ich Sie um ent-
sprechende Stellungnahme.

Für die Überbrückung des Bergrather Fließes mit der neuen Er-
schließungsstraße ist eine Genehmigung nach § 99 LWG erforderlich. Es
sollte jedoch grundsätzlich geprüft werden, ob die Erschließung entgegen
den in den 70er Jahren angedachten Weg nun über die Ardennenstraße
und die Parzelle 143 erfolgen kann.



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

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

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

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Rufnummer 0241/5198-286 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet die Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) Kataster-Nrn. 5103/1734, 5103/1735, 5103/1736 und 5103/1738 registriert (siehe als **Anlage** beigefügter Lageplan).

Eine Beurteilung, ob in den vorliegenden Fällen eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (5) BBodschG vorliegt, wurde bisher vom Kreis Aachen nicht durchgeführt, da bei den Flächen die Durchführung von Untersuchungen und Begutachtungen zur Ermittlung von Gefahren im ordnungsrechtlichen Sinn vom Kreis Aachen als Sonderordnungsbehörde nicht für vordringlich erachtet wurde.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 58, 4. Änderung, wird demnach festgestellt, dass keine gesicherten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen, der Bodenbelastungsverdacht jedoch besteht. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist demnach nicht vorzusehen, da in keinem Fall hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Diese Verdachtshinweise fehlen in den vorgelegten Planunterlagen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen Bedenken. Um die Bedenken auszuräumen, ist es in einem ersten Schritt erforderlich, dass die Bauakten der Altstandorte ausgewertet werden. Danach sind ggfs. Bodenuntersuchungen im Rahmen einer orientierenden Untersuchung erforderlich. Sollten diese Untersuchungen den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen, ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der Fachbereich Bodenschutz - Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen bietet der Stadt Eschweiler an, die Prüfung der Bauakten zu übernehmen. Darüber hinaus können im Einzelfall orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen des AUP kostenfrei für die Stadt Eschweiler durchgeführt werden.

Alternative:

Auf die genannten Untersuchungen (Auswertung alter Bauakten und ggfs. anschließender orientierender Bodenuntersuchung) kann dann verzichtet werden, wenn entsprechende Verdachtshinweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden (Warnfunktion). Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dann jeweils zur Stellungnahme dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten vorzulegen.

Der Fachbereich Bodenschutz - Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen bittet um schriftliche Rückmeldung, ob die Auswertung der Bauakten gewünscht wird und welche Flächen ggfls. im Rahmen des AUP untersucht werden sollen, sofern die Bauakten den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Rufnummer 0241/5198-407 zur Verfügung.

Landschafts-und Naturschutz:

Es bestehen keine Bedenken, mit Ausnahme der Festsetzung des 5 m breiten Streifens auf privaten Grundstücksflächen als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft". Dieser Festsetzung wird widersprochen! Der Streifen ist in eine öffentliche Fläche umzuwidmen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Rufnummer 0241/5198-634 zur Verfügung.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

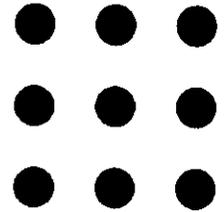

(Roelen)

Ø AM 30.12.2004

AN SIBE-A Fu



Kreis Aachen



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Frau Trienekens
Rathausplatz 1

Stadt Eschweiler

Eing.: 18. Jan. 2005

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

18. JAN. 2005

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
510
Mein Zeichen
- 61.1

Tag
17.01.2005

4. Änderung des Bebauungsplanes 58 - Ardennenstraße -

Ihr Schreiben vom 30.07.2004/ Mein Schreiben vom 13.08.2004

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

die in der Stellungnahme vom 13.08.2004 aufgeführten Bedenken des
Umweltamtes seitens des Fachbereiches Bodenschutz/ Altlasten sind in-
zwischen ausgeräumt.

Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten-Verdachtsflächen Nr. 5103/1734,
5103/ 1735, 5103/ 1736 und 5103/ 1738 wurden nach der Prüfung der
Bauakten aus dem Altlastenkataster des Kreises Aachen gelöscht.

Für weitere Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Rufnummer
0241/ 5198 159 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

(Strauch)



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

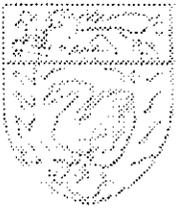
Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

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

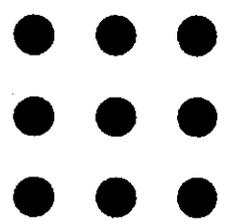
Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

AM 15.03.05
AN 631 TU



Kreis Aachen
Landr. Eschweiler
Eing.: 13. Dez. 2005



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

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

13. DEZ. 2005

14.12.

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@Kreis-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
602

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- 01 -

Tag
7. Dezember 2005

4. Änderung des Bebauungsplanes 58 – Ardennenstraße –

Ihr Schreiben vom 18.11.2005 / 610.22.10-58.4/Fü

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt –

Wasserwirtschaft:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen weiterhin Bedenken.

Das Bergrather Fließ ist östlich der Ardennenstraße auf einer Länge von ca. 70 m verrohrt. Der Katasterplan zeigt für das Bergrather Fließ auch im verrohrten Bereich eine eigenständige Gewässerparzelle. Für diese Verrohrung wurde durch die Untere Wasserbehörde keine Genehmigung erteilt. Hierzu bitte ich um entsprechende detaillierte Stellungnahme. Entsprechende Angaben aus den anliegenden Baugenehmigungen (bzw. Bauakten zur Einsicht) bitte ich beizufügen.

Das Bergrather Fließ ist auch östlich der Ardennenstraße (derzeit verrohrter Bereich) als Gewässer darzustellen. Die Ausweisung der Gewässerschutzstreifen ist auch entlang des derzeit noch verrohrten Bergrather Fließes vorzunehmen.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen sollen die Niederschlagswässer teilweise (soweit möglich) versickert werden. Auf Grund der schlechten Bodenverhältnisse ist die Ableitung der Niederschlagswässer zum



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

Bergrather Fließ zu prüfen. Die Ableitung der Niederschlagswässer zum Bergrather Fließ hin erscheint grundsätzlich möglich. Dieses ist gemäß § 51 a LWG einer Ableitung in den Mischwasserkanal vorzuziehen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten und vorzulegen.

Eine Ausfertigung der Planunterlagen verbleibt zunächst bei der Unteren Wasserbehörde.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



Claudia Strauch

Anlage

T-Com

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

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 19. Aug. 2004
61

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

U 19.8.

Fk → 611 1. Aufl. 19

Ihre Referenzen 610.22.10-58.4./Da
Unser Zeichen PTI 24, Bruno May
Durchwahl 0241 919 5532
Datum 17. August 2004
Betrifft 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 - Ardennenstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Wir bitten, die Verkehrsflächen (östliche Stichstraßen) so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG anzupassen, so dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

...

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 17. August 2004
Empfänger Stadt Eschweiler
Blatt 2

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der westlichen Stichstraße durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

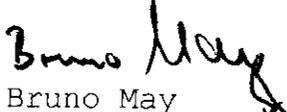
Für eventuell erforderliche Rückfragen steht Ihnen gerne unser zuständiges Ressort:

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

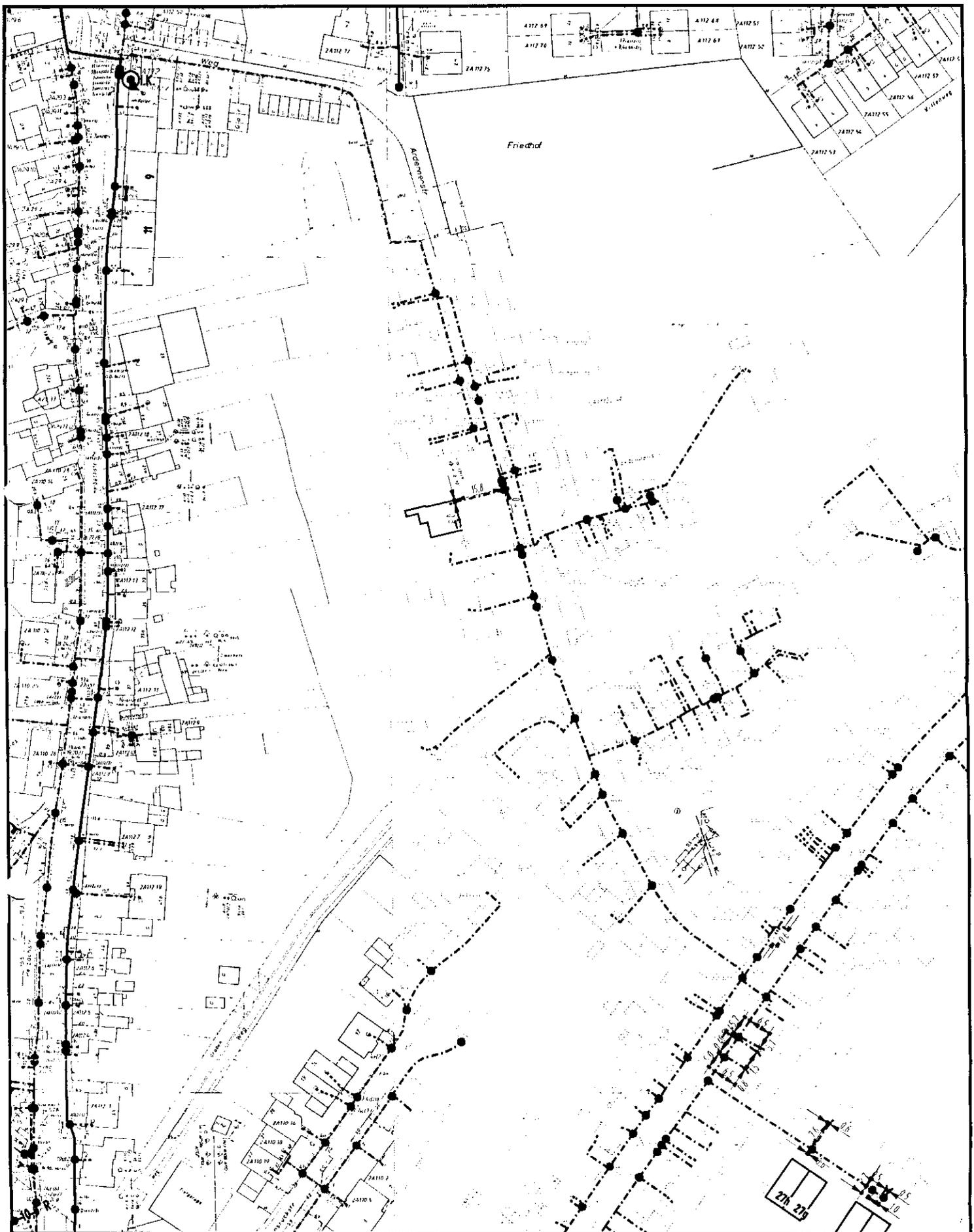
zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Bruno May

Anlage(1)



Datum/Uhrzeit: 17.08.2004 08:36

Referenznr.: 00234854_1

PTI / DB: 24 Aachen / Aachen

Kontakt (PTI): -

Maßstab: 1:1000 bei DIN A3

gültig bis: 31.08.2004

Trassenauskuft Kabel

...T...Com...



Der Direktor des Landschaftsverbandes Rheinland
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Briefanschrift:
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Endericher Straße 133 - 53115 Bonn

Datum
16.09.2004

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 22. Sep. 2004

Auskunft erteilt
Frau Sahl
E-Mail:
i.sahl@lvr.de
Zimmer-Nr. C 122
Tel.: (02 28) 98 34-18 3
Fax: (02 28) 60465 30 1
Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben
333.45-33.1/04-005

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

U 15. 10.

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 58 - Ardennenstraße -
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 30.07.2004 - Az.: 610.22.10-58.4./Da;

Sehr geehrte Frau Führen,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Aufstellungs-
verfahrens für die o.a. Planung.

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen
des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet
verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine syste-
matische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch kei-
ne für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sahl
(Sahl)

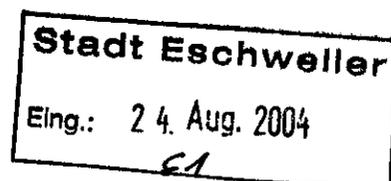
am 13.09.2005
AN 630 JCI

Besucheranschrift: 53115 Bonn - Endericher Straße 133
 53115 Bonn - Endericher Straße 129 und 129a

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

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

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Kasse
50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten
Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

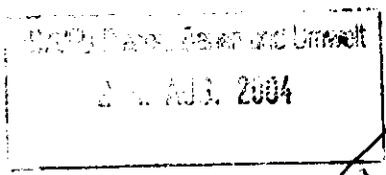


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



U 24-8.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10-58.4/ Da; 30.07.04 hier eingegangen am: 02.08.2004	26.1.6 - 203.01 Schn	-354, Herr Schnell	23.08.2004

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 58 „Ardennenstraße“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Bergrath

Anlage: - Übersichtskarte Altastverdachtsflächen

Zu der Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Immissionsschutzrechtliche Belange

Östlich der Ardennenstraße haben Sie ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Der Schutzanspruch, den die Bewohner eines WR genießen, ist sehr hoch. Beim Lärm gelten nach den Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der TA Lärm Immissionswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 35 dB(A).

In der Nachbarschaft des Planbereichs befinden sich Nutzungen, z. B. Dachdecker Kaspar Zander (Herrenfeldchen 29), Kontra-Markt (Bohler 98), Gerüstebauer Franz Wolf (Am Kalkofen 11) und mehrere Gaststätten in der Bohler Straße, die durch ihre Aktivitäten, insbesondere in der Nachtzeit, erhebliche Lärmbelastigungen in dem WR-Gebiet verursachen können.

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

www.stua-ac.nrw.de

.../2

Diensträume
 Franzstraße 49
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

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

Es ist aber auch nicht auszuschließen, dass Betriebe, die sich in der von Ihnen geplanten Mischbaufläche ansiedeln, erhebliche Lärmbelastungen oder Störungen in dem WR verursachen werden, da die Freiflächen des Mischgebietes teilweise nur 50 m vom WR-Gebiet entfernt liegen. Beispielgebend wäre auch hier wieder der Betrieb einer Gaststätte - diese Betriebe sind in Mischgebieten zulässig und dort üblicherweise auch häufig anzutreffen – zu nennen. Insbesondere in der Nachtzeit, wenn Besucher die Gaststätte verlassen, sind erhebliche Lärmbelastungen für die Bewohner des künftigen WR nicht auszuschließen. Die Geräusche, die Personen beim Verlassen der Gaststätte durch lautes Sprechen/Rufen und/oder mit dem abfahrenden Auto verursachen, lassen sich nur teilweise oder gar nicht durch Schallschutzmaßnahmen auf das zulässige Maß verringern.

Falls Sie weiterhin an der Ausweisung des WR-Gebietes festhalten wollen, sollte die dortige Lärmsituation schalltechnisch von einem Sachverständigen untersucht werden. Bei seiner Untersuchung nach den Vorschriften der TA Lärm hat der Sachverständige alle bestehenden und künftigen Betriebe (Gesamtbelastung) in seine Ermittlungen und Berechnungen einzubeziehen. Auch weiter entfernt liegende Betriebe, die aufgrund ihrer Größe oder lautstarken Anlagen/Einrichtungen in einem Umkreis bis zu 1000 m im Lärmverhalten auffällig und relevant sind, müssen bei der Ermittlung der Lärmimmissionen vom Sachverständigen berücksichtigt werden, da nach meinen Erfahrungen Kraftwerke, Windkraftanlagen oder sonstige leistungsstarke Anlagen/Einrichtungen auch aus weiterer Entfernung mit ihrem Lärm auf das WR einwirken können.

Das schalltechnische Gutachten bitte ich mir zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme zu übersenden.

Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz (Omerbach)

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Omerbaches.

Der Omerbach ist innerhalb der Ortslage Bergrath (Stadt Eschweiler) nicht ausreichend leistungsfähig, so dass es bei Hochwasser zu Überschwemmungen in den gefährdeten Bereichen kommt.

Zwar ist das HRB Eifelstrasse mit Beschluss vom 21.07.2004 planfestgestellt worden, jedoch ist die Finanzierung zum Bau des Beckens derzeit nicht gesichert. Somit ist nicht erkennbar, wann mit der Maßnahme begonnen werden kann.

Da durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung weiterer Bauflächen (Neuerschließungen) mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung und somit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen ist, werden gegen die Planung von mir Bedenken geäußert. Diese Bedenken sind ausgeräumt, wenn mit dem Bau der o.g. Hochwasserschutzmaßnahmen begonnen worden ist oder dezentrale Hochwasserschutzmaßnahmen im Baugebiet vorgesehen werden.

Altlasten und Bodenschutz

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

Im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen befinden sich nach meinen Unterlagen die im beiliegenden Kartenauszug gelb gekennzeichneten Altlastverdachtsflächen. Die Flächen sind unter der ISAL-Reg.-Nr. 5103-1734 bis 5103-5103-1738 erfasst.

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

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

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

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

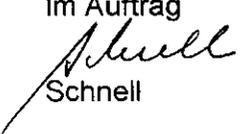
In diesem Zusammenhang verweise ich auf den RdErl. des MSV/MBW/MURL vom 05.05.1992 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (veröffentlicht im MBl. NW. 1992, S. 876).

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

In der Begründung bzw. den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde dargelegt, dass das Niederschlagswasser der bebauten Flächen dem vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt wird. Gegen die vorgesehene Entwässerung bestehen meinerseits keine Bedenken.

Zu den unbebauten Bereiche ist mir keine Aussage möglich, da hier noch ein hydrogeologisches Gutachten vorzulegen ist.

Im Auftrag



Schnell

AM 30.12.2004
AH S+BE-A JH

5103/0004

An der Stuben Street

BERGRATH

5103/1733

5103/1735

5103/1736

5103/1738

5103/1737

5103/1734

5103/1732

5103/0055

5103/0161

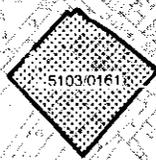
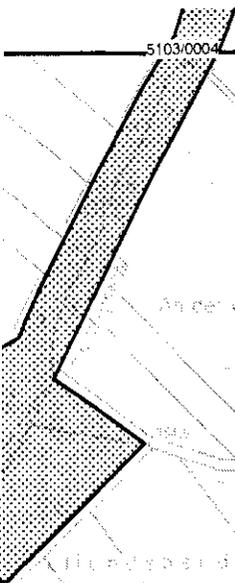
5103/1740

5103/1741

Bohl

5203/1012

5203



Außerdem können bei längeren Einstauzeiten in den Versickerungsanlagen anaerobe Verhältnisse auftreten, die das Versickerungsvermögen ungünstig beeinflussen.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse kann eine Versickerung im Sinne des § 51a LWG von mir somit nicht gefordert werden. Der Abwasserbeseitigungspflichtige kann jedoch freiwillig auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen Versickerungsanlagen errichten, die entsprechend groß dimensioniert werden müssen. Im Hinblick auf eine langfristige Funktionssicherheit derartiger Anlagen wird hiervon jedoch meinerseits abgeraten.

Somit bestehen aus meiner Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn das auf den Grundstücken im Bereich der „Planstraße A“ anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Trennsystem zugeführt wird.

Im Auftrag


Emonds



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

Stadt Eschweiler
Eing.: 11.08.2004

EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH · Postfach 1607 · 52204 Stolberg

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Postfach 13 28

61

52233 Eschweiler

HW/FB Planen, Bauen und Umwelt
16.08.2004

11.08.2004

Roswitha Körfer
Planung
Telefon: 02402/101-1241
Telefax: 02402/101-1235
E-Mail: roswitha.koerfer@eww.de

4. Änderung BP 58 Ardennenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Änderung bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

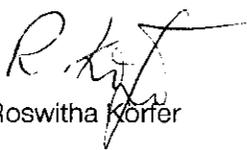
Zur Versorgung der neuen Stichstr. müßten Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser von der Ardennenstr. aus verlegt werden.

Im Rahmen des Ausbaues Ardennenstr. ist geplant auf der kompletten Länge die vorhandenen Gas- und Stromleitungen zu erneuern. Die Erneuerung der Wasserleitung erfolgt aus Sicht des StWE zwischen Haus 42 und dem Berg-rather Fließ. Ab Haus 7 bis Herrenfeldchen fällt die Wasserversorgung in den Zuständigkeitsbereich der Fa. enwor.

Zur Information haben wir Bestandspläne diesem Schreiben beigelegt.

Freundliche Grüße

EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH


i.A. Roswitha Körfer

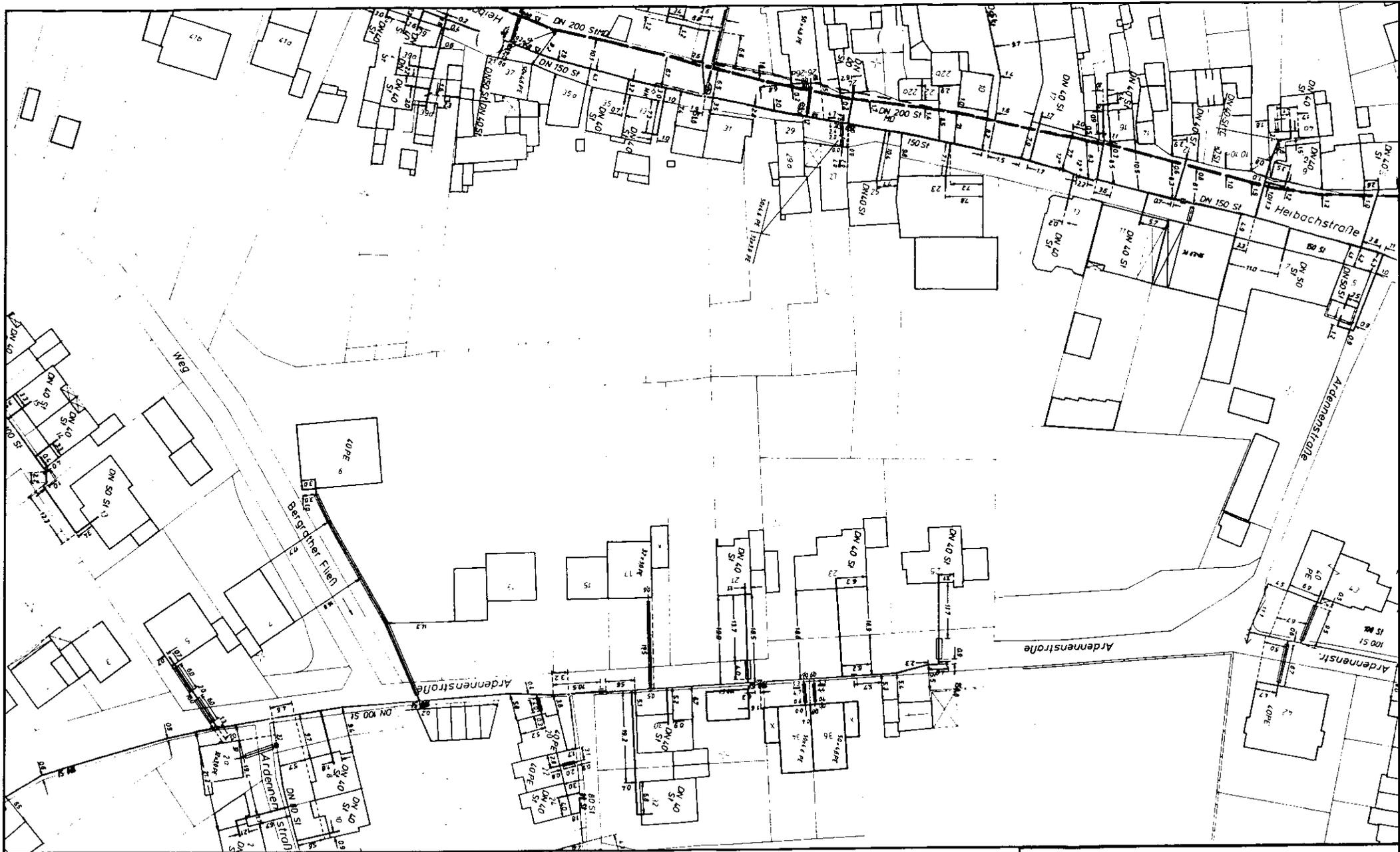
Anlagen

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



 EW Energie- und Wasser- Versorgung GmbH		
52222 Stolberg		Willy-Brandt-Platz 2
Tel.: (02402) 101-0		
Ort / Strasse		
Energieart: WASSER	Blatt Nr.:	
Maßstab: 1:750	Entwurfs von:	Entwurfs am: 4.08.2004



 EWE Energie- und Wasser- Versorgung GmbH		
52222 Stolberg	Willy-Brandt-Platz 2	Tel.: (02402) 101-0
GAS / Strom		
Energieart	GAS	
Maßstab	Erstellt von	Erstellt am
1:750		4.08.2004



 EW Energie- und Wasser- Versorgung GmbH		
52222 Stolberg		Willy-Brandt-Platz 2
Tel.: (02402) 101-0		
Ort / Strasse		
Energieart:	Plan Nr.	
STROM		
Maßstab:	Vermaßt von	Vermaßt am
1:750		4.08.2004



 EW Energie- und Wasser- Versorgung GmbH 52222 Stolberg Willy-Brandt-Platz 2 Tel.: (02402) 101-0		
Ort / Strasse		
Energieart	Plan Nr.	
STROM		
Maßstab	Druckzeit von	Druckzeit am
1:750		4.08.2004