



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

122/06

1

Sitzungsvorlage

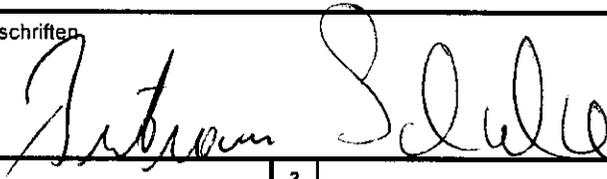
Datum: **03. Mai 06**

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

Bebauungsplan 241 -Fronhoven- hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger gemäß § 3 (2) und § 3 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- II. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) sowie § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplan 241 –Fronhoven- (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input 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"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.09.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 241 -Fronhoven- gefasst.

Nach Vorlage eines städtebaulichen Konzeptes wurde auf dessen Grundlage am 18.03.2004 der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst, die in der Zeit vom 19.04.2004 bis 03.05.2004 durchgeführt wurde. Die Anregungen der Bürger sind als **Anlage 5** und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Anregungen als **Anlage 1** beigefügt.

Gleichzeitig wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich möglicherweise durch die Planung berührt wird, eingeholt.

Das Planverfahren wurde gemäß den Überleitungsvorschriften auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung weitergeführt.

Nach erfolgter Abwägung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.11.2005 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen, die in der Zeit vom 23.11.2005 bis 23.12.2005 durchgeführt wurde. Die im Rahmen der Offenlage von Seiten der Bürger vorgetragene Anregungen sind als **Anlage 5** und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Anregungen als **Anlage 1** beigefügt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als **Anlage 6** und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als **Anlage 2** beigefügt.

Der Bebauungsplan 241 -Fronhoven- mit Legende und textlichen Festsetzungen und die Begründung zu diesem Plan sind als **Anlage 3** und **Anlage 4** beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, diesen Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Die Kosten für die Umsetzung der Bauleitplanung werden von den Grundstückseigentümern getragen. Entsprechende städtebauliche Verträge sind in Vorbereitung.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB
3. Entwurf des Bebauungsplans 241 -Fronhoven- mit Legende und textlichen Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan 241 -Fronhoven-
5. Anregungen der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB

Gutachten

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

- Versickerungsuntersuchung, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, 11/2004
- Schalltechnische Untersuchungen, Szymanski & Partner, Aachen, 2004/2005/2006
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stadt Eschweiler, 25.10.2005

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Herr Franz Frings Fronhoven 92, 52249 Eschweiler, 23.03.2004</p> <p>Teile der Flurstücke 292, 300 und 301 in der Flur 3 der Gemarkung Lohn sind im Bebauungsplan 241 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Als Eigentümer regt Herr Frings an, die gesamten Flächen dieser Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 241 – Fronhoven – einzubeziehen und das Wohngebiet auf diese Flächen auszudehnen. Die ansonsten verbleibenden Restflächen der Flurstücke seien als landwirtschaftliche Flächen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.</p>	<p>Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Ortsteil Fronhoven / Neu-Lohn als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Ziel der Planung kann daher nur sein, die Eigenentwicklung von Fronhoven zu sichern. Dafür werden durch diesen Bebauungsplan Wohnbauflächen zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung bereitgestellt. Für diese Eigenentwicklung liegt der Wohnbauflächenbedarf für den Ortsteil Fronhoven / Neu-Lohn bis 2015, wie im Stadtentwicklungskonzept aufgezeigt, bei ca. 1 ha.</p> <p>Zurzeit wird im Parallelverfahren für den Bebauungsplan 241 - Fronhoven - der Flächennutzungsplan geändert. Die hierdurch neu zur Verfügung stehende Baufläche hat eine Größe von rd. 1,4 ha. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist aus diesen Gründen mit der geplanten Größe des Baugebiets der Bedarf für den Ortsteil bis 2015 gesichert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
2	<p>Herr H.J. Meurer, Landtechnik Wiesenstraße 4, 52249 Eschweiler, 11.05.2004 und 22.12.2005</p> <p>Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 241 vorgetragenen Bedenken sind nach wie vor nicht ausgeräumt. Die „schalltechnische Stellungnahme“ wegen der Immissionssituation des Landmaschinenmechanikerbetriebes über die Auswirkung auf das geplante Wohngebiet kann nicht als gutachterliche Stellungnahme gewertet werden. Hier wurde eine schalltechnisch unbedeutende Unterstellhalle planungsrechtlich für den Störgrad des Gesamtbetriebes herangezogen und ausgewertet. Dies verstößt gegen die Sorgfalts- und Ermittlungspflicht des Gutachters. Tatsächlich stellt sich die Immissionssituation für den Landmaschinenmechanikerbetrieb wesentlich schlechter dar, so dass eine Verträglichkeit mit dem geplanten Wohngebiet nicht gegeben ist. Um eine Verträglichkeit herzustellen, müssten andere Maßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben werden, um einerseits die weitere Entwicklung des Unternehmens nicht zu behindern und andererseits die Wohnbebauung zu ermöglichen. Das vorgesehene Mischgebiet ist in seiner Ausdehnung und seiner Lage nicht geeignet, die tatsächlich vom Betrieb ausgehenden Beeinträchtigungen zu verhindern.</p>	<p>In der vorliegenden Planung war zu prüfen, ob durch die zukünftigen Festsetzungen im Plangebiet ein sich verschärfender Immissionskonflikt zum bestehenden Gewerbebetrieb Meurer Landtechnik entsteht. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit handelte es sich bei dieser Untersuchung nicht um eine konkrete Immissionsprognose, wie sie z.B. im Rahmen der Genehmigung eines Betriebes nach den Erfordernissen der TA Lärm zu erstellen ist, sondern um eine formale Prüfung. Darüber hinaus wurde die formale Bewertung der Situation unter Berücksichtigung von Erfahrungen aus vergleichbaren Betrieben sachverständig auf Plausibilität geprüft.</p> <p>Unabhängig von möglichen weiteren Einschränkungen in den Baugenehmigungen ist der Betrieb Meurer Landtechnik durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen in seinem maximalen Emissionsverhalten eingeschränkt. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch betrieblich bedingte Immissionen ist die vorliegende Belastung nach TA Lärm zu beurteilen. Der erforderliche Immissionsschutz richtet sich bei Vorliegen von Bebauungsplänen nach den entsprechenden Baugebietsfestsetzungen. Ohne Bebauungsplan ist die Situation nach der tatsächlichen Nutzung zu beurteilen. Im Außenbe-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme vom 11.05.2004

Herr Meurer äußert Bedenken gegen den Bebauungsplan vorbringen.

Damit der Betrieb weiter bestehen kann, seien vor allem die Zufahrt- und Abfahrtwege für landwirtschaftliche Fahrzeuge, auch zu den Erntezeiten, notwendig.

Wie Sie mir versicherten, sollen wir zu dem Bebauungsplan angehört werden. Wir erwarten Ihre Nachricht.

reich wird für Wohnnutzungen mindestens der Immissionsrichtwert für Mischgebiete in Ansatz gebracht. TA Lärm differenziert im Immissionsrichtwert nicht zwischen Misch-, Kern- und Dorfgebieten. In allgemeinen Wohngebieten ist ein um 5 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert einzuhalten.

Demnach ist die gewerbliche Nutzung Meurer Landtechnik in der Wiesenstraße 4, bedingt durch die angrenzenden Grundstück bzw. Wohnbebauung formal derart zu führen, dass an diesen möglichen bzw. vorhandenen Immissionsorten die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind.

Zur Konkretisierung der Beurteilung wurde Einsicht in die Bauakte genommen. Gegen die Errichtung des Betriebes bestanden entsprechend dem Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Aachen vom 19.02.1979 keine Bedenken. Die beantragte Nutzung wurde offensichtlich als mischgebietsverträglich eingestuft und als unbedenklich für die benachbarten Grundstücke bewertet.

Im Rahmen der Erweiterung des Betriebes wurde mit Baugenehmigung vom 31.07.1997 der Bau einer Unterstellhalle genehmigt. Auf Grundlage der lärmrelevanten Aussagen aus der hierzu dargelegten Betriebsbeschreibung in Verbindung mit dem vor Ort gewonnen Erscheinungsbild ist für den Betrieb Meurer Landtechnik ein für diese Betriebsform übliches Emissionsverhalten zu unterstellen. Unter Berücksichtigung des Standes der Lärminderungstechnik und des allgemeinen Gebotes zur Lärmvermeidung ist die Betriebsform grundsätzlich mischgebietsverträglich zu betreiben. Eine unverhältnismäßige, über das Maß der gegenseitigen Rücksichtnahme hinausgehende und von der Genehmigung abweichende Einschränkung der emissionsrelevanten Aktivitäten der gewerblichen Nutzung Meurer Landtechnik entsteht durch den Bebauungsplan nicht.

Durch die geplante Festsetzung von MI-Flächen in direkter Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung Meurer Landtechnik sowie die Festsetzung von WA-Flächen an der vorhandenen Wohnbebauung bzw. an den zusätzlichen Bauflächen entsteht formal gegenüber der derzeitigen Situation kein sich verschärfender Immissionskonflikt.

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

Anlage 2

Nr.	TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Amt für Agrarordnung 28.04.2004	<p>Gegen die Planung sind aus Sicht der von dort wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Anregungen vorzubringen.</p> <p>Die Planung unterliegt der Flurbereinigung Inden; in diesem Zusammenhang wird auf den § 188 BauGB verwiesen.</p>	<p>Das Amt für Agrarordnung wurde bzgl. der Flurbereinigung Inden gem. § 188 BauGB über die Absicht der Stadt Eschweiler, den Bebauungsplan 241 –Fronhoven- aufzustellen, frühzeitig informiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	Bergamt Düren 16.04.2004	<p>Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Es wird gebeten, insoweit Stellungnahmen der RWE Power AG bzw. des Erftverbandes einzuholen.</p>	<p>Die Stellungnahme der RWE Power AG wurde eingeholt, s. hierzu lfd. Nr. 11. Bedenken hinsichtlich eines Grundwasseranstiegs wurden nicht geäußert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Handwerkskammer Aachen 25.03.2004 16.12.2005	<p>Es wird Bezug genommen auf das Schreiben vom 25.03.2004. In diesem Schreiben wurde hingewiesen auf eine Vielzahl von gewerblichen und sonstigen Nutzungen, die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirken.</p> <p>Um hier die nötige Verträglichkeit nachzuweisen wurde angeregt, ein Schallschutzgutachten zu erstellen und die Mitarbeit des Landmaschinenbetriebes angeboten.</p> <p>Die nunmehr vorliegende „schalltechnische Stellungnahme“ bezüglich des Landmaschinenbetriebes ist zur Beurteilung des genehmigten Bestandes völlig ungeeignet. Orientierende Messungen oder Berechnungen der Schallimmissionen wurden nicht durchgeführt. Der Vorschlag eines Schall- und Sichtschutzes an der Betriebsgrenze in Richtung zur geplanten Wohnbebauung wurde nicht untersucht. Weiterhin wurden genehmigte Nutzungen und Gebäude nicht</p>	<p>In der vorliegenden Planung war zu prüfen, ob durch die zukünftigen Festsetzungen im Plangebiet ein sich verschärfender Immissionskonflikt zum bestehenden Gewerbebetrieb Meurer Landtechnik entsteht. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit handelte es sich bei dieser Untersuchung nicht um eine konkrete Immissionsprognose, wie sie z.B. im Rahmen der Genehmigung eines Betriebes nach den Erfordernissen der TA Lärm zu erstellen ist, sondern um eine formale Prüfung. Darüber hinaus wurde die formale Bewertung der Situation unter Berücksichtigung von Erfahrungen aus vergleichbaren Betrieben sachverständig auf Plausibilität geprüft.</p> <p>Unabhängig von möglichen weiteren Einschränkungen in den Baugenehmigungen ist der Betrieb Meurer Landtechnik durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen in seinem maximalen Emissionsverhalten eingeschränkt. Zum</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

ermittelt; stattdessen die Baugenehmigung einer (schalltechnisch) unbedeutenden Unterstellhalle planungsrechtlich für den Störgrad des Gesamtbetriebes auszuwerten ist fachlich und sachlich unzutreffend und verstößt gegen die Ermittlungspflicht eines Gutachters.

Da sich die Immissionssituation für den Landmaschinenbetrieb wesentlich verschlechtert und eine Verträglichkeit mit dem geplanten Wohngebiet nicht nachgewiesen werden kann, hält die Handwerkskammer Aachen erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung aufrecht.

Stellungnahme vom 25.03.2004

Es kann nicht abschließend zu der vorgesehenen Planung Stellung genommen werden, da weder hinreichende Planungsunterlagen nach PlanzV 81 noch die notwendigen Schallschutzgutachten vorliegen.

Der Landmaschinenbetrieb Meurer hat gegenüber der Handwerkskammer seine Bereitschaft bekundet, aktiv bei der Erstellung eines Schallschutzgutachtens mitzuwirken. Hierzu wird die Mitarbeit des Staatlichen Umweltamtes empfohlen, um Immissionskonflikte im Gutachten herauszuarbeiten und ggf. einer Lösung zuzuführen.

Nach eingehender Untersuchung des Plangebietes ist weder die Gebietsausweisung MI (Mischgebiet) noch die „parzellenscharfe“ Ausweisung WA (allgemeines Wohngebiet) nachvollziehbar. Auf Grund der im Folgenden aufgelisteten Fakten wird angeregt, hier MD (Dorfgebiet) auszuweisen.

Im Plangebiet werden:

- Gänse- und Hühnerherden gehalten,
- sind z.T. übergroße Nutzgärten vorhanden,
- ist auf Grund der näheren Umgebung mit dem zeitweise Auftreten von landwirtschaftlichen Geräuschen, Stäuben und Verunreinigungen zu rechnen,
- befindet sich ein Landtechnikbetrieb,
- befinden sich dörfliche Gemeinschaftseinrichtungen: Schiessstand, Feuerwehrgerätehaus,

Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch betrieblich bedingte Immissionen ist die vorliegende Belastung nach TA Lärm zu beurteilen. Der erforderliche Immissionsschutz richtet sich bei Vorliegen von Bebauungsplänen nach den entsprechenden Baugebietsfestsetzungen. Ohne Bebauungsplan ist die Situation nach der tatsächlichen Nutzung zu beurteilen. Im Außenbereich wird für Wohnnutzungen mindestens der Immissionsrichtwert für Mischgebiete in Ansatz gebracht. TA Lärm differenziert im Immissionsrichtwert nicht zwischen Misch-, Kern- und Dorfgebieten. In allgemeinen Wohngebieten ist ein um 5 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert einzuhalten.

Demnach ist die gewerbliche Nutzung Meurer Landtechnik in der Wiesenstraße 4, bedingt durch die angrenzenden Grundstück bzw. Wohnbebauung formal derart zu führen, dass an diesen möglichen bzw. vorhandenen Immissionsorten die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind.

Zur Konkretisierung der Beurteilung wurde Einsicht in die Bauakten genommen. Gegen die Errichtung des Betriebes bestanden entsprechend dem Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Aachen vom 19.02.1979 keine Bedenken. Die beantragte Nutzung wurde offensichtlich als mischgebietsverträglich eingestuft und als unbedenklich für die benachbarten Grundstücke bewertet.

Im Rahmen der Erweiterung des Betriebes wurde mit Baugenehmigung vom 31.07.1997 der Bau einer Unterstellhalle genehmigt. Auf Grundlage der lärmrelevanten Aussagen aus der im Bauantrag vorgelegten Betriebsbeschreibung in Verbindung mit dem vor Ort gewonnen Erscheinungsbild ist für den Betrieb Meurer Landtechnik ein für diese Betriebsform übliches Emissionsverhalten zu unterstellen. Unter Berücksichtigung des Standes der Lärminderungstechnik und des allgemeinen Gebotes zur Lärmvermeidung ist die Betriebsform grundsätzlich mischgebietsverträglich zu betreiben. Eine un-

		<p>Schiesssportwiese, Landgasthof, usw.. Es wird darum gebeten, am weiteren Verfahren, insbesondere bei der Erstellung des Schallgutachtens, beteiligt zu werden.</p>	<p>verhältnismäßige, über das Maß der gegenseitigen Rücksichtnahme hinausgehende und von der Genehmigung abweichende Einschränkung der emissionsrelevanten Aktivitäten der gewerblichen Nutzung Meurer Landtechnik entsteht durch diesen Bebauungsplan nicht.</p> <p>Durch die geplante Festsetzung von MI-Flächen in direkter Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung Meurer Landtechnik sowie die Festsetzung von WA-Flächen an der vorhandenen Wohnbebauung bzw. an den zusätzlichen Bauflächen entsteht formal gegenüber der derzeitigen Situation kein sich verschärfender Immissionskonflikt.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wurden im südlichen Bereich des Plangebietes an der Straße „Fronhoven“ und an der südlichen Wiesenstraße sowie in Verlängerung und im Zusammenhang mit der gewachsenen Ortskernstruktur Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wurden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Vorgaben und Zielsetzungen hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan eingehend erläutert.</p> <p>Der Begriff Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO ist nur städtebaurechtlich zu verstehen. Er umfasst mithin nicht etwa das gesamte bebaute und für eine Bebauung vorgesehene Gebiet einer ländlichen Gemeinde. Das Dorfgebiet umfasst drei Hauptnutzungen, Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Bei der möglichen ganz unterschiedlichen Zusammensetzung dieser drei Hauptnutzungen in einem teilweise bereits bebauten Gebiet kommt es für die Festsetzung als Dorfgebiet darauf an, dass in dem zu beplanenden Gebiet Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sind und/oder das Gebiet durch solche Wirtschaftsstellen i.S. eines erkennbaren Gebietscharakters künftig geprägt werden kann.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 241 ist keine Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes vorhanden, noch wird das Gebiet durch solche Wirt-</p>	
--	--	---	---	--

			<p>schaftsstellen zukünftig geprägt werden. In diesem Falle kam für das teilweise bereits bebaute Gebiet in dem das Wohnen und die gewerbliche Nutzung weiterhin vorhanden sind und sein sollen, nur eine Festsetzung als Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO in Betracht.</p> <p>Grundsätzlich hat der Bebauungsplan als zukünftige städtische Satzung gem. § 1 PlanzV 90 die Aufgabe, seine Inhalte eindeutig und parzellenscharf festzusetzen.</p>	
4	Kreis Aachen 07.12.2005	<p>Gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht:</p> <p>A 70 - Umweltamt - Wasserwirtschaft: Bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet. Der § 51 a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG des MURL, Stand 18.05.1998, ist einzuhalten. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p>	<p>Wasserwirtschaft Das Staatliche Umweltamt Aachen wurde am Planverfahren beteiligt.</p> <p>Im Hinblick auf die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurde in einem hydrogeologischen Gutachten im November 2004 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von einer generellen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Untersuchungsgebietes abzuraten ist. Aus diesem Grund wurden für die geplanten Wohnungsbaugrundstücke im Bebauungsplan unterschiedliche Maßnahmen für die Niederschlagswasserbeseitigung getroffen.</p> <p>Für die Grundstücke am Rand des Geltungsbereichs (westlich der Straße „Fronhoven“ und nördlich der Wiesenstraße) wird die geplante Ortsrandeingrünung gleichzeitig als Regenwasserverdunstungsmulde ausgebildet. Die übrigen Grundstücke, die größtenteils</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

		<p>Landschafts- und Naturschutz Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Esche als Straßenbaum wird für wenig geeignet gehalten.</p>	<p>bereits nach § 34 BauGB bebaubar wären, und die Straßenflächen werden an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden. Dazu können die im Bereich der Straße „Fronhoven“ und der Wiesenstraße vorhandenen Regenwasserkanäle (KR DN 400B bzw. DN 500) zukünftig als Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle genutzt werden. Die Kläranlage Fronhoven ist inzwischen stillgelegt, eine neu errichtete Pumpstation an der Straße „Fronhoven“ befördert die Abwässer zur Kläranlage Eschweiler. Die für die Baugrundstücke notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Zuge der Erschließung herzustellen.</p> <p>Landschafts- und Naturschutz Die Esche als Straßenbaum wurde bei ähnlichen Maßnahmen bereits verwendet und hat sich in der Praxis als geeignet bewährt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5</p>	<p>Landwirtschaftskammer NRW 28.04.2004</p>	<p>In Abstimmung mit Herrn Hubert Mock, Ortslandwirt der Stadt Eschweiler, und dem zuständigen Referat der Landwirtschaftskammer Rheinland - Haltungsverfahren, Technik / Bauen – wird von Seiten der Landwirtschaftskammer zum Bebauungsplan 241 wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Ziffer 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan ist erläutert: „zur Zeit ist in einer ehemaligen landwirtschaftlichen Halle in der Wiesenstraße der Schirrhof der RWE Power AG eingerichtet. Hierbei handelt es sich um eine temporäre Nutzung, die nach abgeschlossener Rekultivierung beendet wird. Aus diesem Grund ist das Grundstück in die Planung einbezogen worden.“ Hierzu wird mitgeteilt, dass der Schirrhof der RWE Power AG diese Halle zur Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, welche zur Neulandbewirtschaftung benötigt werden, nutzt. Infolgedessen wird gefordert, dass auch diese zur Zeit 	<p>Die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Fronhoven“ und die vorhandene Bebauung an der nördlichen Wiesenstraße werden als Allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei wurde für das Grundstück an der Wiesenstraße, auf dem sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle befindet, eine Sonderregelung getroffen. Diese Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, sowohl als Bestandteil der dörflichen Struktur als auch für die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Die z.Z. dort ausgeübte Nutzung (Schirrhof RWE Power AG) ist verträglich mit einer benachbarten Wohnnutzung. Da eine landwirtschaftliche Maschinenhalle aller-</p>	<p>Die Stellungnahme wird z.T. berücksichtigt.</p>

		<p>vom Schirrhof der RWE Power AG genutzte Halle über eine Festsetzung als „Gemischte Baufläche“ gesichert wird. Inwieweit diese landwirtschaftliche Halle auch nach der Nutzung durch RWE Power AG für die Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten genutzt werden soll, ist nicht bekannt. Hierfür wäre eine entsprechende Erklärung des Eigentümers dieser landwirtschaftlichen Halle hilfreich. Sofern der Eigentümer des betreffenden Grundstückes sich nur für eine temporäre Nutzung der landwirtschaftlichen Halle durch den Schirrhof der RWE Power AG und sich nicht für eine darüber hinaus gehende landwirtschaftliche Nutzung der Halle in der Wiesenstraße erklärt, muss zumindest für die Dauer der Schirrhofbewirtschaftung diese als Gemischte Baufläche ausgewiesen werden (Standortsicherung wie bei Gaststätte Rinkens bzw. Landmaschinenhandel Meurer) Eine derartige Erklärung des Eigentümers wird erbeten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu Ziffer 3.2 wird, sofern Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen umgesetzt werden sollen oder müssen, um entsprechende Beteiligung hinsichtlich Standort, Umfang, Pflanzenauswahl, Pflege und Unterhaltung dieser Maßnahme etc. gebeten. 	<p>dings zukünftig im Allgemeinen Wohngebiet nach dem dort aufgeführten Baugebietskatalog unzulässig wäre, ist der Bestandsschutz der vorhandenen Nutzung durch eine Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO erweitert worden. Demnach kann eine bauliche Erweiterung und Änderung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle ausnahmsweise zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass eine benachbarte Wohnnutzung nicht gestört wird. Mit diesem erweiterten Bestandsschutz soll sichergestellt werden, dass eine verträgliche landwirtschaftliche Nutzung für dieses Grundstück möglich ist. Unbenommen hiervon ist eine Nutzung des Grundstücks für eine Wohnbebauung.</p> <p>Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs der durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der der unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Aachen vorzulegen ist. Die Ergebnisse sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach erfolgt der Ausgleich u.a. im Randbereich des Plangebiets auf dort festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Für eine landwirtschaftliche Nutzung stehen diese Flächen damit nicht mehr zur Verfügung. Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen erfolgt von städtischer Seite.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>6</p>	<p>Deutsche Telekom AG 20.04.2004</p>	<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren endet mit dem Satzungsbeschluss. Die Umsetzung der Planung d.h. u.a. der Ausbau der für die Baugrundstücke notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen wird im Zuge der Erschließung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Aus diesem Grund kann im Bauleitplanverfahren eine rechtzeitige</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Koordination zwischen Erschließungsplanung und Deutsche Telekom AG nicht sichergestellt werden.</p> <p>Unabhängig hiervon werden bei der Planung von Erschließungsanlagen routinemäßig die Versorgungsträger beteiligt.</p>	
<p>7</p>	<p>LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 08.06.2004</p>	<p>Zu dieser Planung wurde bereits mit Schreiben vom 26.09.1995 eine Stellungnahme abgegeben. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit Siedlungsplätze der Vorgeschichte als ortsfeste Bodendenkmäler erhalten haben.</p> <p>Bei Oberflächenbegehungen konnten mehrfach in den 1970er- und 1980er-Jahren im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbarer Umgebung Funde vorgeschichtlicher Datierung aufgesammelt werden, die als Hinweis für einen ausgedehnten, mehrperiodigen Siedlungsplatz zu werten sind. Dazu gehören Feuerstein-Artefakte, ein Feuerstein-Beil sowie Keramik. Funde dieser Zeitstellung streuten über eine Fläche von 300 m x 200 m.</p> <p>Vorgeschichtliche Siedlungen sind regelmäßig an den als Verfärbungen erhaltenen Resten der ehemaligen Holzhäuser und Gruben sowie den darin befindlichen zeittypischen Funden (Gefäßscherben, Werkzeuge usw.) nachweisbar. Dabei lassen schon wenige, bei Oberflächenaufsammlungen erkennbare Feuersteinartefakte und Keramikfunde dieser Zeitstellung auf im Boden erhaltene Siedlungsreste schließen, da die Keramik auf Grund der Herstellungstechnik nicht sehr haltbar ist und im Laufe der Zeit an der Oberfläche natürlich verwitterte.</p> <p>Im Plangebiet wurde bislang keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt. Daraus ergibt sich zunächst das Problem, dass eine Gewichtung der öffentlichen Belange des Denkmalschutzes im Rahmen des Abwägungsverfahrens</p>	<p>In den Bebauungsplan 241 wurde folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Im Plangebiet sind mit hoher Wahrscheinlichkeit ortsfeste Bodendenkmäler vorhanden, deren Ausdehnung und Denkmalwert im Aufstellungsverfahren nicht abschließend geklärt werden konnte. Daraus folgt, dass ggf. erforderliche denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahmen, wie dies vom DSchG NW vorgegeben wird, im Verlauf der konkreten Baumaßnahmen umzusetzen sind und damit die Planausführung beeinträchtigen können. Eine Planumsetzung wird hierdurch nicht verhindert, allerdings sind Unterbrechungen der Bauarbeiten durch archäologische Untersuchungen nicht auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.“</p> <p>Dieser Hinweis wurde in der Begründung zum Bebauungsplan 241 unter Kap. 6 entsprechend erläutert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

nicht abschließend möglich wird.
Die ermittelten Oberflächenfunde, also die Indizien zu Bodendenkmälern, liegen schwerpunktmäßig nördlich des Plangebiets im Tagebaubereich. Zudem ist im nördlichen Teil der hier überplanten Fläche von Störungen auszugehen, die im Zusammenhang mit dem Tagebau zu sehen sind. Es muss folglich davon ausgegangen werden, dass wesentliche Teile einer ehemals erhaltenen (großflächigen) vorgeschichtlichen Siedlung bereits zerstört sind.

Zur Lösung des Konflikts Planung / Denkmalschutz wird ein Kompromiss - Problembewältigung im Vorfeld der Bebauung - vorgeschlagen. Daraus resultierende weitere denkmalrechtliche Folgemaßnahmen (§§3, 4, 9 DSchG NW) werden grundsätzlich nicht zu Einschränkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans führen. Die Sicherungsverpflichtung für ein Bodendenkmal (§ 11 DSchG NW) wird - den tatsächlichen Verhältnissen angepasst - durch die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der erforderlichen Dokumentation) der ermittelten Bodendenkmäler erfolgen. Ausmaß und Umfang möglicher archäologischer Untersuchungen sollten jedoch im Vorfeld der Bebauung durch eine Sachverhaltsermittlung (Suchschnitte) geklärt werden.

Da in der Begründung zum Bebauungsplan sämtliche Auswirkungen der Planung darzulegen sind, ist es geboten, die Regelung der archäologischen Frage aufzunehmen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet ortsfeste Bodendenkmäler erhalten sind, deren Ausdehnung und Denkmalwert im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nicht abschließend geklärt werden konnte. Daraus folgt, dass denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahmen, wie dies vom DSchG NW vorgegeben wird (vgl. insbesondere §§ 3, 4 i.V.m. § 9 DSchG), im weiteren Verfahren umzusetzen sind und damit die Planausführung beeinträchtigen können. Im

		<p>Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans kann ein denkmalrechtliches Verfahren erforderlich werden, dessen Ausgang jedoch nicht die Planumsetzung als solche verhindern wird. Unabhängig hiervon können Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Bodendenkmals erforderlich werden, die ebenso mit zeitlichen Verzögerungen wie mit Kosten verbunden sein können.</p>		
8	<p>Landesbetrieb Straßenbau 28.04.2004 07.12.2005</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung, auf die Stellungnahme vom 28.04.2004 wird verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 28.04.2004</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 241 bestehen seitens der Niederlassung Aachen keine Bedenken, da Bundes- und Landesstraßen nicht unmittelbar betroffen sind.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen im Zuge der L 228 nicht zu Lasten des Landesbetriebes Straßen NRW errichtet werden können.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen von Emissionen durch Straßenverkehrslärm erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bedenkliche Lärmbelastungen von der L 228 im gesamten Plangebiet nicht zu erwarten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	<p>Staatliches Umweltamt Aachen 16.12.2005</p>	<p>Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Offenlage vorgelegten Unterlagen wurde der Sachverhalt nochmals mit folgendem Ergebnis überprüft:</p> <p>Immissionsschutz Ein allgemeines Wohngebiet soll ein ungestörtes Wohnen gewährleisten, d.h. die Wohnbedürfnisse sind in erster Linie auf Wohnruhe ausgerichtet. Dieser Schutzanspruch sollte in der Planung mehr Berücksichtigung finden. Nordwestlich des Plangebietes liegt etwa 40 m entfernt der Schießstand. Es wird zwar sichergestellt, dies geht aus der Begründung zum des Bebauungsplans hervor, dass die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden,</p>	<p>Da auch beim Einhalten der Immissionsrichtwerte die Schießgeräusche aufgrund Ihrer Impulshaltigkeit in den Gärten der benachbarten Bebauung sehr deutlich auftreten, ist der „Störgrad“ und die „Lästigkeit“ dieser Geräusche und deren lärmpsychologische Wirkung nicht zu unterschätzen. Unabhängig von der formalen Bewertung ist der Konflikt zwischen dem Ruhe- und Erholungsbedürfnis der zukünftigen Bewohner und dem berechtigten Interesse zur Freizeitgestaltung der Schützen nach Möglichkeit zu minimieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

aber ob der Störgrad und die Lästigkeit der Schießgeräusche in lärmpsychologischer Hinsicht den künftigen Anwohnern über mehrere Stunden jede Woche während der Trainingsstunden zugemutet werden kann, das geht nicht aus der Begründung des Bebauungsplans hervor. Da solch deutlich hörbare Schießgeräusche in allgemeinen Wohngebieten in keiner Weise üblich sind (von den Anwohnern deshalb auch nicht hingenommen werden müssen), sollte die Stadt als Eigentümerin den Schießstand mit einer entsprechenden schallmindernden Bedachung baulich schließen lassen.

Zur Rekultivierung der verfüllten Tagebauflächen wird der Schirrhof von der RWE Power AG zur Bewirtschaftung der umliegenden Felder genutzt. Im Wesentlichen wird die dortige Maschinenhalle zur Unterstellung der erforderliche Traktoren und zugehörigen Ackergeräte genutzt. Durch den Schirrhof und den Landmaschinenhandel Meurer wird der dortige Bereich so stark geprägt, dass das Gebiet derzeit als Dorfgebiet anzusehen ist. In einem Dorfgebiet wäre die weitere Bewirtschaftung des Schirrhofes als Ackerbaubetrieb sicherlich problemlos. Der Schirrhof soll aber mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant werden.
Dorfgebiete dienen der Unterbringung von landwirt-

In Anlehnung an die 18.BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) wurde vom Gutachter empfohlen, bei der Nutzungszeit des Schießstandes die sog. Ruhezeiten auszuschließen:
Ruhezeiten an Werktagen:
6:00 Uhr bis 8:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen:
7:00 Uhr bis 9:00 Uhr, 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Wie bereits in der Begründung dargelegt, hat die Stadt Eschweiler als Eigentümerin des Schiessstandes Fronhoven inzwischen mit den Nutzern Gespräche geführt mit dem Ergebnis, dass alle Vereine mit folgenden Vorgaben einverstanden waren:

- Verzicht auf Schießen mit Waffen > Kaliber 22
- Nutzungszeiten an Werktagen
8:00 bis 12:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr
- sowie an Sonn- und Feiertagen
9:00 bis 12:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr

Diese Auflagen wurden den Vereinen schriftlich mitgeteilt und wurden zum 01.01.2006 umgesetzt. Mit dieser Vereinbarung ist sichergestellt, dass der Immissionskonflikt zwischen dem Schießstand und der geplanten Wohnbebauung gelöst ist.

Der Begriff Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO ist nur städtebaurechtlich zu verstehen. Er umfasst mithin nicht etwa das gesamte bebaute und für eine Bebauung vorgesehene Gebiet einer ländlichen Gemeinde. Das Dorfgebiet umfasst drei Hauptnutzungen, Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Bei der möglichen ganz unterschiedlichen Zusammensetzung dieser drei Hauptnutzungen in einem teilweise bereits bebauten Gebiet kommt es für die Festsetzung als Dorfgebiet darauf an, dass in dem zu beplanenden Gebiet Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sind und/oder das Gebiet durch solche Wirtschaftsstellen i.S. eines erkennbaren Gebietscharakters künftig geprägt werden kann.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

schaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dagegen dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Die Grenzwerte, die für die Lärmimmissionen in der TA Lärm festgelegt worden sind, sind im allgemeinen Wohngebiet wesentlich niedriger als im Dorfgebiet.

Täglich, in der Sommerzeit sogar in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit und zuweilen auch nachts (nach Aussage des Betriebsleiters zur Entzeit bei schlechten Witterungsbedingungen bis zu fünfzehn Mal im Jahr denkbar), werden auf dem Schirrhof zumindest noch bis zum Jahre 2013 schwere Traktoren mit den zugehörigen Ackergeräten ein- und ausfahren. Bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird es auf Grund der Nutzung mit schweren lautstarken Motoren schon in der üblichen Arbeitszeit von 7:00 Uhr bis 15:30 Uhr an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte kommen und in den übrigen Zeiten von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr und nachts werden Überschreitungen und Auffälligkeit dieser Geräusche besonders deutlich hervortreten. In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht bestehen deshalb Bedenken, wenn im Lärm-Einwirkungsbereich des Schirrhofes weitere Bebauung zugelassen werden soll. Da ein Betrieb von größeren bzw. schwereren Fahrzeugen in Wohngebieten erhebliche Probleme hervorruft, geht auch aus § 12 (3) BauNVO hervor; dort hat der Gesetzgeber Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen im allgemeinen Wohngebiet für unzulässig erklärt, d.h. derlei Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet unüblich bzw. unzulässig.

Der derzeit bestehenden Wohnbebauung wird man möglicherweise diese lautstarken Nutzungen noch zumuten (es sind jedenfalls bisher keine Beschwerden bekannt geworden) können, aber nicht mehr den künftig dort siedelnden Anwohnern eines allgemei-

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 241 ist keine Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes vorhanden, noch wird das Gebiet durch solche Wirtschaftsstellen zukünftig geprägt werden. In diesem Falle kam für das teilweise bereits bebaute Gebiet in dem das Wohnen und die gewerbliche Nutzung weiterhin vorhanden sind und sein sollen, nur eine Festsetzung als Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO in Betracht. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wurden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Vorgaben und Zielsetzungen hierzu sind in der Begründung zum Bebauungsplan eingehend erläutert.

Der Schirrhof der RWE Power AG befindet sich in der landwirtschaftlichen Maschinenhalle in der Wiesenstraße. Das dazugehörige Sozialgebäude in Containerbauweise wurde mit Datum vom 24.09.2003, befristet auf 10 Jahre, genehmigt. Der Schirrhof, d.h. die Halle dient zum Unterstellen und Warten der landwirtschaftlichen Maschinen, die für die Rekultivierung benötigt werden. Lagerung von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel findet nicht statt. Ein Tank für Dieselkraftstoff ist vorhanden. Der Außenbereich wird zum Parken für die Mitarbeiter und gelegentlich zum Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät genutzt. Repariert werden die Maschinen vom benachbarten Landmaschinenreparaturbetrieb.

Als Betriebszeit gilt i.d.R. und ausschließlich an Werktagen die Zeit von 7:00 - 15:30 Uhr. In der Erntezeit (ggf. im Zeitraum 10.07. - 31.08., Häufigkeit variiert) kann es zu Überschreitungen kommen. Die Betriebszeit überschreitet dabei aber nicht den Tages-Zeitraum von 6:00 bis 17:30 Uhr. Von Mitte Dezember bis Mitte / Ende Januar ist der Schirrhof geschlossen. Der Betrieb hat, einschließlich Leiter, drei Beschäftigte, die Aktivitäten am Schirrhof bestehen ausschließlich aus der morgendlichen Abfahrt und nachmittäglichen Ankunft von Schleppern. Diese Angaben wurden bei einem Messtermin durch die Mitarbeiter des Schirrhofes bestätigt.

		<p>nen Wohngebietes. Es wird deshalb für erforderlich gehalten, dass die Lärmimmissionen, die die Nutzungen des Schirrhofes in der Nachbarschaft hervorrufen, durch einen Sachverständigen untersucht und in entsprechen farblichen Lärmkarten dargestellt werden. Anhand der Lärmkarten wird festzulegen sein, ob und wie weit die künftige Wohnbebauung an den Schirrhof herangeführt werden kann. Erst nach Aufgabe der gewerblichen/landwirtschaftlichen Nutzung des Schirrhofes wird der dortige Bereich als allgemeines Wohngebiet zu nutzen sein. In den textlichen Festsetzungen oder durch öffentlich-rechtliche Verträge sollten hier klare Regelungen getroffen werden.</p>	<p>Die Pkw-Parkvorgänge der Mitarbeiter sind im Verhältnis zu den Traktorbewegungen aus schalltechnischer Sicht unbedeutend und ihrem Umfang nach grundsätzlich wohngebietsverträglich. Eine detaillierte Untersuchung dieser Vorgänge war nicht erforderlich.</p> <p>Bei der derzeitigen Nutzung der landwirtschaftlichen Halle als Schirrhof handelt es sich um eine temporäre Nutzung, die nach abgeschlossener Rekultivierung aufgegeben wird. Der genaue Zeitpunkt dafür steht bisher nicht fest.</p> <p>Am 21.03.2006 wurden im Bereich der geplanten Wohnbebauung von einem Sachverständigen Schallimmissionsmessungen durchgeführt. Auf deren Basis, in Verbindung mit den vom Betreiber dargestellten Betriebsabläufen, sind unzumutbare Beeinträchtigungen an der benachbarten Wohnbebauung grundsätzlich auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Beurteilung in Anlehnung an TA Lärm die Immissionsrichtwerte für WA i.d.R. eingehalten werden. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für MI und damit ungesunde Wohnverhältnisse sind mit Sicherheit auszuschließen.</p> <p>Fazit: Durch den temporären begrenzten Betrieb des Schirrhofes in Verbindung mit den prognostizierten Belastungen ist die Situation aus der Sicht des Schallimmissionsschutzes insgesamt als unbedenklich zu bezeichnen.</p> <p>Die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Fronhoven“ und die vorhandene Bebauung an der nördlichen Wiesenstraße wurden als Allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei wurde für das Grundstück an der Wiesenstraße, auf dem sich die landwirtschaftliche Maschinenhalle befindet, eine Sonderregelung getroffen. Diese Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, sowohl als Bestandteil der dörflichen Struktur als auch für die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Die</p>	
--	--	--	---	--

		<p>Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG) gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken mehr. Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll teilweise über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Somit liegt grundsätzlich die Anwendung der Ausnahmeregelung gem. § 51 a (3) LWG vor. Die Verpflichtung zur Versickerung oder ortsnahen Einleitung in ein Oberflächengewässer besteht in diesen Fällen nur dann nicht, wenn der Aufwand „technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßig“ ist oder eine vor dem 01.07.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt. Die Gemeinde als Abwasserbeseitigungspflichtige hat dabei grundsätzlich ihre Entscheidungsgründe darzulegen. Für eine abschließende Beurteilung der Niederschlagswasserbeseitigung wird um die Übersendung des hydrogeologischen Gutachtens gebeten.</p>	<p>z.Z. dort ausgeübte Nutzung (Schirrhof RWE Power AG) ist, wie durch die Immissionsmessungen bestätigt, verträglich mit einer benachbarten Wohnnutzung. Da eine landwirtschaftliche Maschinenhalle allerdings zukünftig im Allgemeinen Wohngebiet nach dem dort aufgeführten Baugebietskatalog unzulässig wäre, ist der Bestandsschutz der vorhandenen Nutzung durch eine Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO erweitert worden. Demnach kann eine bauliche Erweiterung und Änderung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle ausnahmsweise zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass eine benachbarte Wohnnutzung nicht gestört wird. Mit diesem erweiterten Bestandsschutz soll sichergestellt werden, dass eine verträgliche landwirtschaftliche Nutzung für dieses Grundstück möglich ist. Unbenommen hiervon ist eine Nutzung des Grundstücks für eine Wohnbebauung.</p> <p>Beseitigung von Niederschlagswasser s. hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 4, Kreis Aachen, A 70 - Umweltamt - Wasserwirtschaft. Das hydrogeologische Gutachten wurde dem Staatlichen Umweltamt Aachen zugesandt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10</p>	<p>EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH 10.05.2004</p>	<p>In dem betroffenen Baugebiet befindet sich eine DN 300 Transportleitung Wasser. Es wird darum gebeten, dies bei den weiteren Überlegungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Wassertransportleitung DN 300 AZ der EWV liegt in den Grundstücken südlich des heutigen Wirtschaftsweges. Zur Unterhaltung dieser Leitung ist im Grundbuch</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

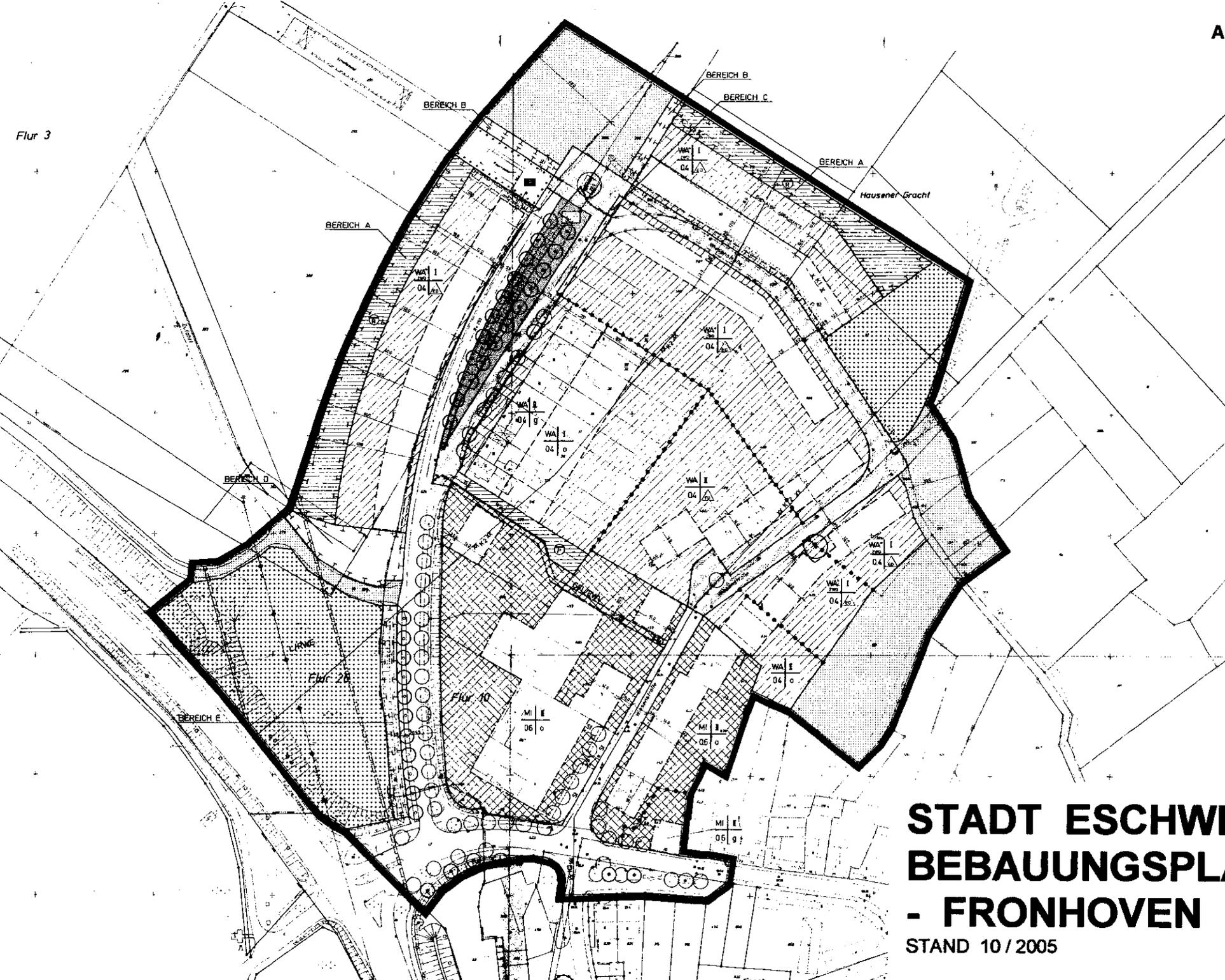
		<p>sichtigen. Diese Leitung kann im Falle einer geplanten Bebauung nicht verbleiben und müsste umgelegt werden. Es wird darum gebeten, sich diesbezüglich mit der EWV in Kontakt zu setzen. In der Anlage dieses Schreibens wurden aktuelle Planauszüge der Versorgungsleitungen der EWV übersandt.</p>	<p>bereits eine Trasse von 3,0 m Breite gesichert. Um die Grundstücke zukünftig sinnvoll und ökonomisch nutzen zu können ist eine Verlegung der Leitung erforderlich.</p> <p>Nach Abstimmung mit der EWV wird für die 20 kV RLK-Leitung, die von der Transformatorenstation in der Wiesenstraße zur Straße „Fronhoven“ verläuft, eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.</p>	
<p>11</p>	<p>RWE Power 25.03.2004</p>	<p>Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungseinrichtungen der RWE Power AG. Entsprechende Lagepläne mit der Bitte um Berücksichtigung sind beigefügt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Teil des Plangebietes als Baugrund aufgeschütteter Boden ansteht, der wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich macht, die der festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden muss.</p> <p>Der Übergangsbereich vom gewachsenen zum Verkippten Boden darf wegen der eventuellen Kipperrestsetzungen, die sich hier stufenförmig ausbilden können, keinesfalls in der Gründungsebene überbaut werden, so dass gebeten wird, dazu folgende textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in den Planteil des Bebauungsplans aufzunehmen:</p>	<p>Nach den beigefügten Unterlagen und in Abstimmung mit der RWE Power AG handelt es sich hierbei im Geltungsbereich des Bebauungsplans um</p> <ul style="list-style-type: none"> • einen inaktiven Brunnen, der nicht gekennzeichnet werden muss, • eine inaktive Grundwassermessstelle, die nicht reaktiviert wird, • um eine Leitung außer Betrieb, die entfernt werden kann • um eine 20 kV RLK-Ltg, für die gemäß Abstimmung mit der EWV eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt wird. <p>Betroffen hiervon ist das nördliche Baugebiet an der Wiesenstraße. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

		<ul style="list-style-type: none">• Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.• In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Bebauungsplan eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.• Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. <p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN</p>	<p>Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
--	--	---	---	---

		<p>18196 „Erd- und Grubenbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.</p>		
<p>12</p>	<p>RWE Transportnetz Strom 25.03.2004</p>	<p>Im westlichen Randbereich des Bebauungsplans verläuft in einem 2x 23,50 m = 47,00 m breiten Schutzstreifen die 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung Zukunft - Siersdorf, Bl. 2368, zwischen den Masten 17 und 18.</p> <p>Rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Grundstücke sind im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten. Diese Dienstbarkeiten sehen u.a. vor, dass im Schutzstreifen der Leitung leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Es wird darum gebeten, die Leitung mit ihren Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, entsprechende Planunterlagen sind beigelegt.</p> <p>Gegen die Ausweisung von Wohnbaufläche östlich und außerhalb des Schutzstreifens bestehen keine Bedenken.</p> <p>Für eine weitere Bepflanzung des Schutzstreifens dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Eine Gehölzliste ist als Anlage beispielhaft beigelegt. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund wird gebeten, in diesem Bereich Gehölze anzupflanzen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind, anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vom Schutzstreifen dieser Hochspannungsfreileitung Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, Waldfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Landwirtschaftliche Fläche betroffen.</p> <p>Die Leitung ist im Bebauungsplan als Oberirdische Hauptversorgungsleitung und der Bereich des Schutzstreifens als eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der RWE Transportnetz Strom GmbH festgesetzt.</p> <p>Für eine Bepflanzung des Schutzstreifens dürfen nach Hinweis des Leitungsträgers nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Diese Bedingungen für den Schutzstreifen sind über die eingetragenen Dienstbarkeiten sichergestellt. Bei den Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden diese Vorgaben berücksichtigt.</p> <p>Die RWE Transportnetz Strom GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

		<p>der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.</p> <p>Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <p>Es wird darum gebeten, alle geplanten Maßnahmen im Schutzstreifen der Leitung frühzeitig abzustimmen und die RWE Transportnetz Strom GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>		
13	Wasserverband Eifel-Rur 28.12.2005	<p>Gegen die Planung werden keine Bedenken geäußert. Es wird um Beachtung gebeten, dass die Zugänglichkeit zur Pumpstation Fronhoven und zum RÜB Wiesenstraße gewährleistet ist. Außerdem sollte eine Grunddienstbarkeit für die zu errichtenden Leitungen eingetragen werden.</p>	<p>Das Flurstück der Pumpstation ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt und grenzt an die Straßerverkehrsfläche. Das RÜB Wiesenstraße liegt unterirdisch im Kreuzungsbereich der Wiesenstraße mit der Straße „Fronhoven“ und befindet sich damit innerhalb der Straßerverkehrsfläche. Weitere planungsrechtliche Möglichkeiten zur Sicherung der Zugänglichkeit bestehen nicht.</p> <p>Im Bebauungsplan können die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises festgesetzt werden.</p> <p>Die Grunddienstbarkeit hingegen ist ein Recht am Grundstück, das begründet wird durch eine Einigung des belasteten und des begünstigten Grundstückseigentümers und einer Eintragung in das Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks. Dies ist privatrechtlich abzuwickeln und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Flur 3



STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 241 - FRONHOVEN -

STAND 10/2005

Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0.4 GRZ, Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

0 Offene Bauweise



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

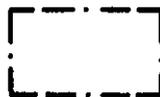
g Geschlossene Bauweise



Baulinie

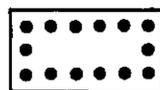


Baugrenze



Überbaubare Fläche

4. Flächen für den Gemeinbedarf

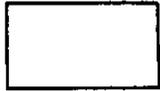


Fläche für den Gemeinbedarf



Feuerwehr

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung



Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung



Pumpstation

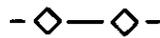


Regenwasserverdunstungsmulde



Trafo

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

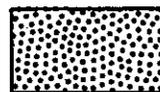


unterirdische Abwasserleitung

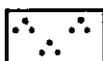


oberirdische Versorgungsleitung
110 / 220 kV Hochspannungsfreileitung Zukunft - Siersdorf

8. Grünflächen

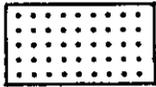


Öffentliche Grünfläche

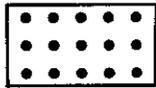


Parkanlage

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

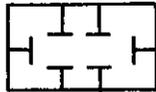


Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

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



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

A – E Bereiche unterschiedlicher Maßnahmen, s. textliche Festsetzungen

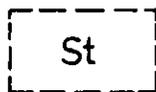


Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen

11. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

LE Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eschweiler

LRWE Leitungsrecht zugunsten der RWE Transportnetz Strom GmbH

GFL/EWV Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWW

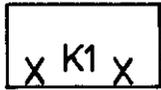


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach Art und Maß

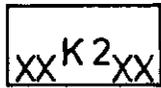
Kennzeichnung



Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

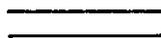


Bereich der ehemaligen Abbaukante



Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Sonstige Planinhalte



Beabsichtigte Gliederung der Straßenverkehrsfläche



Beabsichtigte Baumpflanzung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO kann in dem mit WA*_L bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet die bauliche Erweiterung und Änderung der vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinenhalle ausnahmsweise zugelassen werden sofern nachgewiesen wird, dass das benachbarte Wohnen nicht gestört wird.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen **Vergnügungsstätten** im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4), Satz 1 bezeichneten Anlagen „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,“ bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Dachform und Geschossigkeit, wie folgt festgesetzt:

	Satteldach		Pultdach	
	I-geschossig	II-geschossig	I-geschossig	II-geschossig
Traufhöhe	4,50 m	7,00 m	4,50 m	7,00 m
Firsthöhe	9,50 m	12,00 m	8,50 m	11,00 m

Bezugspunkt ist die Oberfläche der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

In den mit WA* bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten dürfen überdachte Terrassen und / oder Wintergärten die gartenseitige Baugrenze bis maximal 4,0 m Tiefe überschreiten. Der hier zulässige Wintergarten ist ein dem Haupthaus vorgelagerter Anbau und besteht überwiegend aus Glas. Er kann eine offene Verbindung zur Wohnung haben und als Aufenthaltsraum genutzt werden.

4. Öffentliche Grünfläche

In der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage - sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Entsiegelung von Straßenflächen
- Anpflanzen von mindestens elf Hochstammlaubbäumen, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm Stammumfang (Ahorn), Pflanzabstand untereinander 8-10 m

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

In den Bereichen A – E sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

Bereich A

- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide) Forstware, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
- Anpflanzen von mindestens vierzig Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide), Pflanzabstand untereinander 8-10 m

Bereich B

- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens acht Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide), Pflanzabstand untereinander 8-10 m

Bereich C

- Anpflanzen einer Schnitthecke (Hainbuche oder Rotbuche) 5 Pflanzen je lfdm., zweireihig versetzt, Pflanzengröße 80-100 cm, Endhöhe der Hecke: 1,20-1,50 m

Bereich D

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide) Forstware, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt; je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen.
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens fünf Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide), Pflanzabstand untereinander 8-10 m

Bereich E

- Entsiegelung von Straßenfläche
- Einsaat der Fläche mit Landschaftsrasen

Anpflanzen von Bäumen

Für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume in der Straße „Fronhoven“ sind hochstämmige Eschen (*Fraxinus excelsior*), 3 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm Stammumfang, vorzusehen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bewuchs auf der Böschung entlang der Straße „Fronhoven“ ist zu erhalten, Pflanzausfälle sind zu ergänzen.

6. Eingriff- Ausgleich-Zuordnung

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die Verkehrsflächen im Bebauungsplan werden die Ausgleichsflächen in den Bereichen **C und E und in der öffentlichen Grünfläche** zugeordnet.

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die mit WA* bezeichneten neuen Wohngebiete im Bebauungsplan werden die Ausgleichsflächen in den Bereichen **A, B und D** zugeordnet.

7. Maßnahmen für den passiven Schallschutz

Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III mit den nutzungsabhängigen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen nach Tabelle 8 der DIN 4109 festgesetzt. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei zukünftigen Bauvorhaben unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung vorzusehen.

8. Sonstige Planzeichen

Auf der mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Eschweiler zu belastenden Fläche kann unter bestimmten Auflagen und nur mit Zustimmung des zuständigen Fachamtes der Stadt Eschweiler eine Fertiggarage errichtet werden.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 42° oder gegeneinander versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist nur parallel zum Erschließungsweg zulässig.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig, Dachgauben sind nur auf den Satteldächern und hier nur als Schleppgaube mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der dazugehörigen Traufe zulässig.
- In den mit WA* bezeichneten Baugebieten sind für die Fassaden hellgrauer bis weißer Putz oder roter Ziegel zulässig.
- Bei Gebäuden mit gemeinsamer Giebelwand sind die Trauf- und Firsthöhen, die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie das Fassadenmaterial mit seiner Farbe einheitlich zu gestalten.
- Der Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe von 3,0 m für Garagen und überdachte Stellplätze ist die Oberkante der fertigen Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Kennzeichnung

In dem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich (K 1) steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an, bei dessen Bebauung besondere bauliche

Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden sind wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich, die der festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden muss.

- Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf wegen der eventuellen Kippenrestsetzungen, die sich hier stufenförmig ausbilden können, keinesfalls in der Gründungsebene überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.
- In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Bebauungsplan näherungsweise eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.
- Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

In dem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich (K 2) bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, weist die Bodenkarte NW, Blatt L 5102 Böden aus, die humoses Material enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweis

Im Plangebiet sind mit hoher Wahrscheinlichkeit ortsfeste Bodendenkmäler vorhanden, deren Ausdehnung und Denkmalwert im Aufstellungsverfahren nicht abschließend geklärt werden konnte. Daraus folgt, dass ggf. erforderliche denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahmen, wie dies vom DSchG NW vorgegeben wird, im Verlauf der konkreten Baumaßnahmen umzusetzen sind und damit die Planumsetzung beeinträchtigen können. Eine Planumsetzung wird hierdurch nicht verhindert, allerdings sind Unterbrechungen der Bauarbeiten durch archäologische Untersuchungen nicht auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Stadt Eschweiler

Begründung
zum Bebauungsplan 241

- Fronhoven -

gemäß § 9 (8) BauGB

Satzungsbeschluss

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 Ausgangssituation und Anlass
- 1.2 Bedarf und Plangebiet
- 1.3 Ziele des Bebauungsplans
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen
 - 1.4.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 1.4.2 Flächennutzungsplan

2. Städtebaulicher Entwurf

- 2.1 Bestand
- 2.2 Konzept
- 2.3 Flächenbilanz

3. Städtebauliche Festsetzungen

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Fläche für den Gemeinbedarf
- 3.5 Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 3.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung
- 3.7 Ver- und Entsorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Unterirdische Abwasserleitung
 - Oberirdische Versorgungsleitung
- 3.8 Öffentliche Grünfläche
- 3.9 Fläche für die Landwirtschaft
- 3.10 Fläche für Wald
- 3.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
 - Bereiche unterschiedlicher Maßnahmen
 - Eingriff-Ausgleich-Zuordnung

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

5. Kennzeichnung

6. Hinweis

7. Umsetzung des Bebauungsplans

- 7.1 Erschließung / Niederschlagswasserbeseitigung / Entwässerung
- 7.2 Bodenordnende Maßnahmen

8. Umweltbelange

- 8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 8.2.1 Bestandsbeschreibung
 - 8.2.2 Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 8.2.3 Boden
 - 8.2.4 Wasser
 - 8.2.5 Luft und Klima
 - 8.2.6 Landschaft
 - 8.2.7 Der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
- 8.3 Eingriff in Natur und Landschaft
 - 8.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 8.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

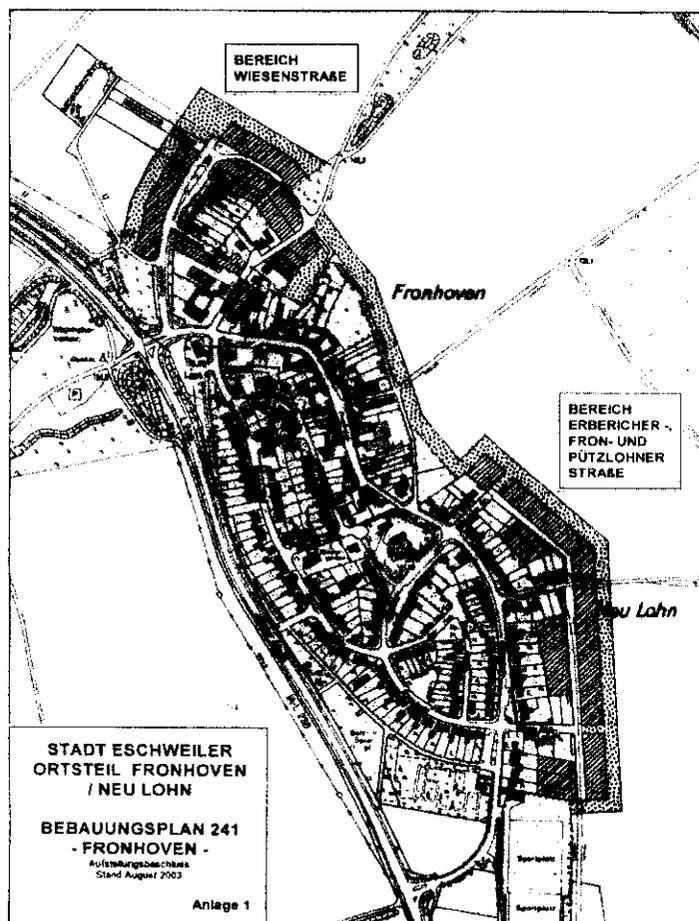
1.1 Ausgangssituation und Anlass

Der Ortsteil Fronhoven / Neu-Lohn liegt im Norden des Eschweiler Stadtgebietes und setzt sich zusammen aus einem Relikt der alten Ortslage Fronhoven und dem durch die Umsiedlung der alten Orte Lohn und Pützlohn entstandenen Neu-Lohn. Die Anzahl der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz liegt in den vergangenen 10 Jahren relativ konstant bei rd. 850 - 890.

Der Braunkohletagebau Inden, der über Jahrzehnte von Westen nach Osten um Fronhoven / Neu-Lohn herumwanderte, hat mit seiner Präsenz und seinen Auswirkungen über Jahre das Gesicht des Ortes und das Leben seiner Bewohner geprägt. Inzwischen ist der Tagebau weit nach Osten gezogen und die Rekultivierung der Landschaft ist nahezu abgeschlossen. Aus dem Umsiedlungsstandort der 60er Jahre und dem historischen Ortsfragment ist ein neuer Ortsteil entstanden, von dessen Bewohnerschaft seit einiger Zeit das Bedürfnis geäußert wird, für die Eigenentwicklung des Ortes Bauland bereit zu stellen. Tatsächlich stehen in der Ortslage kaum noch Baugrundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung, so dass die Eigenentwicklung des Ortsteils nicht gesichert ist.

1.2 Bedarf und Plangebiet

Wie im Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2003 aufgezeigt, liegt der Wohnbauflächenbedarf für den Ortsteil Fronhoven / Neu-Lohn bis 2015 bei ca. 1 ha. Demgegenüber wurden rd. 6 ha Suchflächen als geeignet bewertet. Hierbei handelt es sich um zwei Bereiche, zum einen den Bereich um die „Wiesenstraße“ in Fronhoven und zum anderen um die Bauflächenerweiterung in Verlängerung der Stichstraßen „Erbericher -, Fron- und Pützlohner Straße in Neu-Lohn.



Für beide Planbereiche wäre im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan zu ändern. Auf Grund der städtebaulichen Situation und der vorhandenen Erschließung wurde dem Bereich um die „Wiesenstraße“ der Vorzug gegeben. Bereits 1995 wurde hierfür der erste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 241 -Fronhoven- gefasst und mit einem Vorentwurf die Bürgerbeteiligung durchgeführt. Zwischenzeitlich wurde, da eine größere Fläche zunächst für eine Überplanung nicht zur Verfügung stand, durch einen erneuten Aufstellungsbeschluss in 1999 der Geltungsbereich verändert. Zu dem nun vorliegenden aktuellen Bebauungsplanentwurf wurde am 24.09.2003 vom Planungs- und Umweltausschuss der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Planverfahren wird gemäß den Überleitungsvorschriften auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung weitergeführt.

1.3 Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 241 - Fronhoven - ist insbesondere auf der Grundlage folgender Ziele konzipiert:

- Bereitstellung von Wohnbaufläche für den Einfamilienhausbau zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung
- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Sicherung vorhandener Gewerbebetriebe
- Arrondierung bzw. Fortentwicklung der Ortslage
- Definition und Gestaltung des neuen Ortsrandes als Teil des regionalen Grünzuges Blausteinsee - Schlangengraben - Sofienhöhe
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

1.4 Einfügen des Bebauungsplans in die übergeordneten Planungen

1.4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Ortsteil Fronhoven / Neu-Lohn als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Eschweiler stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Fläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren ist erforderlich und wird durchgeführt.

Des Weiteren stellt der geltende Flächennutzungsplan u. a. die alte Straßentrasse der L 238 dar, die als Trassenvariante für die L 238n aufgegeben wurde. Auch die Darstellung der Kläranlage, die als städtische Einrichtung aufgegeben wurde, ist im geltenden Flächennutzungsplan noch vorhanden. Hingegen findet der geplante Grünzug Blausteinsee - Schlangengraben - Sofienhöhe noch keine entsprechende Darstellung.

Der Vorentwurf des im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplans für das gesamte Gebiet der Stadt Eschweiler entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans 241.

Die landesplanerische Abstimmung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss 1995 ist erfolgt, Bedenken wurden nicht erhoben sofern eine Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt. Im Unterschied zur damaligen Planung ist heute vorgesehen, auch die nördliche Seite der Wiesenstraße in die Bebauung einzubeziehen. Diese Absicht wurde bereits im alten Verfahren verfolgt und stellt nur eine sehr geringfügige Änderung gegenüber der alten Planung dar.

2. Städtebaulicher Entwurf

2.1 Bestand

Der **Geltungsbereich** der Planung umfasst den gesamten nördlichen Bereich von Fronhoven ausgehend vom Ortseingang an der L 238 / Einmündung „Fronhoven“. Die **innere Erschließung** des Plangebiets ist weitgehend vorhanden mit der Straße „Fronhoven“ und der Wiesenstraße, die z.T. als Wirtschaftsweg gewidmet ist.

Die **Kläranlage Fronhoven** ist inzwischen stillgelegt, eine neu errichtete Pumpstation an der Straße „Fronhoven“ befördert die Abwässer zur Kläranlage Eschweiler. Im Bereich der Straße „Fronhoven“ und der Wiesenstraße liegen Regenwasserkanäle, die zukünftig als Schmutz- bzw. Mischwasserkanal genutzt werden können.

Die **bauliche Nutzung** im Geltungsbereich ist überwiegend eine Wohnnutzung. Darüber hinaus sind das Ausflugslokal Rinkens mit Außengastronomie, Kegelbahnen und Fremdenzimmern sowie der Landmaschinenhandel und –reparaturbetrieb Meurer vorhanden. Diese Nutzungen sollen erhalten bleiben und werden über eine Festsetzung als Gemischte Baufläche gesichert. Mögliche Konflikte mit einer geplanten Wohnnutzung wurden untersucht. Die Ergebnisse wurden im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Zurzeit ist in einer ehemaligen landwirtschaftlichen Halle in der Wiesenstraße der Schirrhof der RWE Power AG eingerichtet. Hierbei handelt es sich um eine temporäre Nutzung, die nach abgeschlossener Rekultivierung beendet wird. Aus diesem Grund ist das Grundstück in die Planung einbezogen worden.

Im Norden des Plangebiets befindet sich das **Feuerwehrgerätehaus Fronhoven**. Eine Löschgruppe der freiwilligen Feuerwehr hat hier ihren Sitz. Das Gerätehaus dient ausschließlich dem örtlichen Feuerschutz. Da die Fahrzeuge äußerst selten zum Einsatz kommen, ist eine Beeinträchtigung benachbarter Wohnnutzung unwahrscheinlich. Die Nutzung soll langfristig erhalten werden und ist planungsrechtlich gesichert.

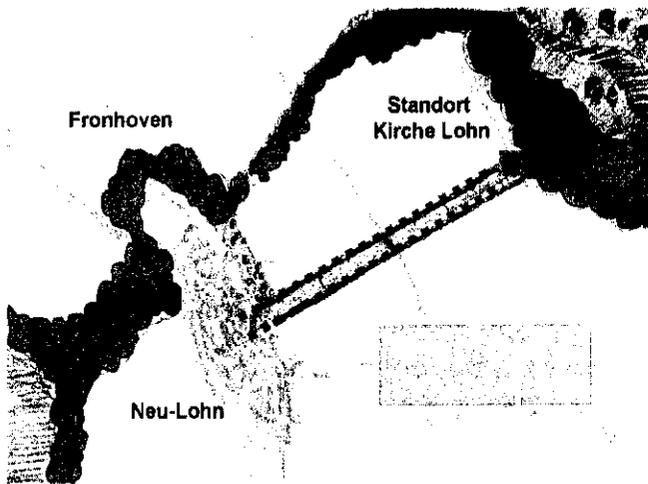
Angrenzend an den Geltungsbereich und direkt hinter dem Feuerwehrgerätehaus liegt der **städtische Schießstand Fronhoven**. Es handelt sich um eine Anlage für Kleinkaliberwaffen, die durch Sport- und Schützenvereine täglich genutzt wird. Zusätzlich finden pro Jahr max. fünf größere Schießsportveranstaltungen an den Wochenenden statt. Die Erschließung der Anlage erfolgt über den Wirtschaftsweg, der zur ehem. Kläranlage führt und wird im Rahmen des regelmäßigen Betriebs täglich von ca. 10 Fahrzeugen genutzt. Der Schießstand wurde 1971 vom damaligen Kreis Jülich genehmigt, eine Genehmigung nach Waff.G wurde vom Polizeipräsidenten Aachen 1973 erteilt. Da es sich um eine offene Anlage handelt, war eine Beeinträchtigung der heranrückenden Wohnbebauung wahrscheinlich. Welchen Umfang diese Beeinträchtigung einnimmt und welche Konsequenzen damit verbunden sind, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Das Plangebiet und seine Randbereiche weisen unterschiedliche **Landschaftselemente bzw. Grünstrukturen** auf:

- der dominante, im Rahmen der Rekultivierung und Flurbereinigung angelegte Gehölzstreifen entlang des Grünzugs zur Inde
- die südöstlich gelegene landwirtschaftliche Fläche am Übergang zum traditionell strukturierten dörflichen Ortsrand
- die mit Feldgehölzen bestockten Böschungen am Ortseingang und an der Straße „Fronhoven“
- die durch die geplante und durch den Tagebau unterbrochene Führung der L 241 entstandene Angersituation vor den Wohnhäusern in der Straße „Fronhoven“
- die dichte Gehölzpflanzung um die stillgelegte Kläranlage

- die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.
- In der Planung wurden diese Elemente aufgegriffen und weiterentwickelt.

Im Zusammenhang mit dem Projekt „indeland – Landschaft in Bewegung“ der Euregionalen 2008 wird die regionale Grünzugverbindung Blausteinsee - Schlangengraben – Sofienhöhe in einen konzeptionellen Zusammenhang gestellt und als regionaler Grünzug Teil-E weiter verfolgt. Dieser Grünzug tangiert das Plangebiet. Ein- und Auswirkungen dieser Grünzugverbindung wurden im Rahmen der im Bebauungsplan erforderlichen Definition und Gestaltung des neuen Ortsrandes berücksichtigt.



Regionaler Grünzug Teil – E

Das Plangebiet wird im Westen durchquert von einer **Hochspannungsfreileitung** 110 / 220 kV, die hier über ein vorhandenes Wäldchen verläuft. Die erforderlichen Schutzstreifen wurden im Entwurf berücksichtigt, grundsätzliche Auswirkungen auf die Planung waren damit nicht verbunden.

Südlich der Wiesenstraße liegt eine **Wassertransportleitung** DN 300 AZ der EWW, für die zur Unterhaltung im Grundbuch bereits eine Trasse von 3,0 m Breite gesichert ist. Um die Grundstücke sinnvoll und ökonomisch nutzen zu können ist eine Verlegung der Leitung erforderlich, s. Kap. 7 „Umsetzung des Bebauungsplans“.

2.2 Konzept

Im Vorfeld eines städtebaulichen Konzeptes für diesen Bebauungsplan wurde der Ortsteil Fronhoven / Neu-Lohn aus stadtplanerischer Sicht betrachtet und in der Tradition der Dorfentwicklung alle planungsrelevanten Aspekte zusammen getragen und bewertet. So wurden im Vorentwurf zum Bebauungsplan nicht nur planungsrechtliche Aspekte berücksichtigt sondern auch die für die gesamte Dorfentwicklung wünschenswerten gestalterischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt.

Die Entscheidung, für den Bereich um die Wiesenstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, ist begründet mit der städtebaulichen Situation und der dort vorhandenen **Erschließung**, s. Kap. 1.2. Daraus leitet sich eins der Ziele des Bebauungsplans ab, nämlich die weitgehende Beschränkung der Neuplanung auf die vorhandene Erschließung und die Nutzung der vorhandenen Erschließung zumindest als Baustraßen. Weite Teile der vorhandenen Straßen können zurückgebaut werden, was der Zielsetzung entspricht, mehr räumliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität zu erreichen. Diese Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen können im Rahmen des Kompensationskonzeptes durchgeführt werden. Eine Quantifizierung der erforderlichen Maßnahmen erfolgte im Rahmen der Kompensationsermittlung.

Wesentlicher Teil dieser Maßnahmen ist die Umgestaltung der Straße „Fronhoven“ am Ortseingang und im Bereich der ehemaligen Landesstraße. Dabei liegt ein Schwerpunkt in der räumlichen Fassung der Ortseingangssituation und der damit verbundenen Qualitätssteigerung der öffentlichen und privaten Freiflächen an der Gaststätte Rinkens. Der zweite Schwerpunkt ist die Reduzierung der für ihre zukünftige Funktion völlig überdimensionierten alten Landesstraße und eine Erweiterung der Anger- und Platzsituation an der ehemaligen Tagebaukante im Einmündungsbereich zur Wiesenstraße.

Entlang der Wiesenstraße und der Straße „Fronhoven“ soll eine überwiegend I-geschossige Wohnbebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in offener Bauweise entstehen.

2.3 Flächenbilanz

Auf der Grundlage des nun vorliegenden Entwurfs können im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 35 – 40 Grundstücke für den Einfamilienhausbau als Doppelhaus oder freistehendes Einzelhaus entstehen.

3. Städtebauliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich, entsprechend seiner vorhandenen städtebaulichen Struktur, in einen Bereich mit vorhandener gemischter Nutzung und in einen Bereich mit vorhandener und geplanter (überwiegender) Wohnnutzung.

Allgemeines Wohngebiet

Die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Fronhoven“ und die vorhandene Bebauung an der nördlichen Wiesenstraße werden als Allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei wurde für das Grundstück an der Wiesenstraße, auf dem sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle befindet, eine Sonderregelung getroffen. Diese Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, sowohl als Bestandteil der dörflichen Struktur als auch für die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Die z.Z. dort ausgeübte Nutzung (Schirrhof RWE Power AG) ist verträglich mit einer benachbarten Wohnnutzung, s. Kap. 8.2.7. Da eine landwirtschaftliche Maschinenhalle allerdings zukünftig im Allgemeinen Wohngebiet nach dem dort aufgeführten Baugebietskatalog unzulässig wäre, ist gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass ihre bauliche Erweiterung und Änderung ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern nachgewiesen wird, dass eine benachbarte Wohnnutzung nicht gestört wird. Mit diesem erweiterten Bestandsschutz soll sichergestellt werden, dass eine verträgliche landwirtschaftliche Nutzung für dieses Grundstück möglich ist. Unbenommen hiervon ist eine Nutzung des Grundstücks für eine Wohnbebauung.

Die zusätzlichen neuen Bauflächen am Ortsrand sollen dem Wohnen dienen und werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mischgebiet

Die überwiegend vorhandene Bebauung an der südlichen Wiesenstraße und der Straße „Fronhoven“ wird, entsprechend ihrer städtebaulichen Struktur und in Verbindung mit dem Dorfkern Fronhovens, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen und die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um städtebauliche Fehlentwicklungen und ungesteuerte Strukturveränderungen zu verhindern. Insbesondere in dörflichen Ortslagen außerhalb der Zentren besteht diese Gefahr durch die Ansiedlung oder Häufung entsprechender Nutzungen. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung zuwiderlaufen und die vorhandenen Nutzungen, auch im Umfeld des Bebauungsplans, negativ beeinflussen und stören.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren und um die Wohndichte hier im ländlichen Bereich und am Dorfrand zu beschränken wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt und darf aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die im Absatz 4, Satz 1, § 19 BauNVO genannten Anlagen „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,“ bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden. Um die Nutzung von Regenwasser auf jeden Fall zu ermöglichen sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, von dieser Einschränkung ausgenommen.

Die Grundflächenzahl im Mischgebiet ist entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Auf Grund der geplanten der Lage des Baugebietes am Dorfrand, der vorhandenen Topografie und der geplanten Baustruktur für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, wird für die neuen Allgemeinen Wohngebiete eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

In den überwiegend bebauten Wohngebieten wird, entsprechend der vorhandenen Bebauung, eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Im Mischgebiet ist die Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit einer Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhe

Um im Plangebiet eine gewisse Einheitlichkeit, verbunden mit einem angemessenen Spielraum, zu gewährleisten, sind bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen hinsichtlich der Trauf- und Firshöhen getroffen. Die Möglichkeit zum Dachausbau ist gewährleistet, weit herausragende Kellergeschosse, Kellerwohnungen oder überhöhte Drempel werden vermieden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser

Entsprechend dem Planungsziel, ein Baugebiet für eine Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger offener Bauweise zu schaffen, ist für die neuen Wohngebiete eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die Bauweise der überwiegend bebauten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete ist in Anlehnung an die vorhandene Struktur als offene Bauweise festgesetzt.

Geschlossene Bauweise

Die vorhandene Wohnbebauung gegenüber der Grünfläche in der Straße „Fronhoven“ ist entsprechend ihrer vorhandenen Struktur als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Ebenfalls an der Straße „Fronhoven“, jedoch im Südosten des Plangebietes, ist mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise beabsichtigt, eine Bebauung zu ermöglichen, die den Übergang zur gewachsenen Dorfstruktur mit ihrer Straßenrandbebauung aufnimmt.

Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen umgrenzt und lassen damit einen gewissen Spielraum bei der Bebauung zu. Lediglich am Übergang zur gewachsenen Dorfstruktur ist eine Baulinie festgesetzt um zu gewährleisten, dass die Flucht der vorhandenen Straßenrandbebauung aufgenommen wird.

Überbaubare Fläche

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die neuen Wohngebiete zu gewährleisten, was hier auch bedeutet, die bauliche Nutzung entlang der Erschließung zu bündeln und eine relativ einheitliche Kubatur der Bebauung zu erreichen, sind verschiedene Festsetzungen getroffen. So sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in einer, für eine Wohnhausbebauung ausreichenden Tiefe von 12 m umgrenzt. Zusätzlich darf die gartenseitige Baugrenze bis zu einer Tiefe von 4,0 m für überdachte Terrassen und / oder Wintergärten überschritten werden, wodurch ein großzügiger Spielraum zur Realisierung der heutigen Wohnansprüche gewährleistet ist.

Die überbaubaren Flächen in den überwiegend bebauten Wohn- und Mischgebieten sind an der vorhandenen Bebauung orientiert und entsprechend der üblichen Maßstäbe sinnvoll weiterentwickelt.

Darüber hinaus sind im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Norden des Plangebiets befindet sich das Feuerwehrgerätehaus Fronhoven. Das Gerätehaus dient dem örtlichen Feuerschutz. Die Nutzung soll langfristig erhalten werden und ist entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

3.5 Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Straße „Fronhoven“ und der südliche Teil der Wiesenstraße bis zum Wendehammer sind entsprechend ihrer Funktion als Haupteerschließung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die verlängerte Wiesenstraße mit dem vorhandenen Wendehammer und die Erschließung der Wohnhäuser entlang der Grünfläche an der Straße „Fronhoven“ sind entsprechend ihrer Funktion als Anliegerstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind z.T. für ihre zukünftige Funktion überdimensioniert und können zurückgebaut und teilweise begrünt werden.

3.6 Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Trafo-Station

Die vorhandene Transformatoren-Station an der Wiesenstraße ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo“ festgesetzt.

Abwasserbeseitigung

Die Kläranlage Fronhoven ist inzwischen stillgelegt, eine neu errichtete Pumpstation an der Straße „Fronhoven“ befördert die Abwässer zur Kläranlage Eschweiler. Im Bebauungsplan ist das Grundstück der Pumpstation als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Pumpstation“ festgesetzt.

Für die Grundstücke am Rand des Geltungsbereichs (westlich der Straße „Fronhoven“ und nördlich der Wiesenstraße) wird die geplante Ortsrandeingrünung gleichzeitig als Regenwasserverdunstungsmulde ausgebildet. Dementsprechend sind diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auch gleichzeitig als Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserverdunstungsmulde“ festgesetzt.

3.7 Ver- und Entsorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Unterirdische Abwasserleitung

Auf dem Grundstück der geplanten Wohnbebauung westlich der Straße „Fronhoven“ unmittelbar neben dem Grundstück der Feuerwehr liegen die ehemaligen Zu- und Ablaufleitungen der stillgelegten Kläranlage „Fronhoven“. Die ehemalige Zulaufleitung ist außer Betrieb und liegt in einer Tiefe von ca. 1,60m. Die frühere Ablaufleitung ist weiterhin in Funktion, hieran ist das Feuerwehrgerätehaus angeschlossen. Sie liegt in einer Tiefe von ca. 4,0 m. Aus statischen Gründen muss der Abstand zwischen der Achse der Ablaufleitung und der Außenwand (einschl. Keller) des nächsten Gebäudes mindestens 4,0 m betragen. Zur Sicherung der Ablaufleitung ist im Bebauungsplan eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Eschweiler festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen nur mit Zustimmung der Stadt Eschweiler zulässig.

Oberirdische Versorgungsleitung

Im westlichen Randbereich des Bebauungsplans verläuft in einem 2 x 23,50 m = 47,00 m breiten Schutzstreifen die 110-/220-kV-Hochspannungs-Freileitung Zukunft-Siersdorf, Bl. 2368, zwischen den Masten 17 und 18. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, Waldfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Landwirtschaftliche Fläche von diesem Schutzstreifen betroffen.

Rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Grundstücke sind im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten. Diese Dienstbarkeiten sehen u.a. vor, dass im Schutzstreifen der Leitung leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Die Leitung ist im Bebauungsplan als Oberirdische Hauptversorgungsleitung und der Bereich des Schutzstreifens als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der RWE Transportnetz Strom GmbH festgesetzt.

Für eine Bepflanzung des Schutzstreifens dürfen nach Hinweis des Leitungsträgers nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumum-

bruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Diese Bedingungen für den Schutzstreifen sind über die eingetragenen Dienstbarkeiten sichergestellt. Bei den Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Leitungsträger darauf hingewiesen dass, sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen ist. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist der Leitungsträger berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

Unterirdische Versorgungsleitungen

Ausgehend von der Transformatorenstation an der Wiesenstraße wird das Mischgebiet durchquert von einer 20 kv RLK-Leitung. Nach Abstimmung mit der EWW wurde für diese Leitung eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

3.8 Öffentliche Grünfläche

Die vorhandene öffentliche Grünfläche vor den Häusern Fronhoven 55 – 61 wird vergrößert und erhält eine zweite Baumreihe. Sie gliedert die Straßenverkehrsfläche und kann zukünftig den Anwohnern als Treffpunkt im öffentlichen Raum dienen. Entsprechend ist sie als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.9 Fläche für die Landwirtschaft

Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche im Südosten des Geltungsbereichs ist in die Planung einbezogen worden um ihren Erhalt am Übergang zu dem hier noch vorhandenen traditionell strukturierten dörflichen Ortsrand zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung der landwirtschaftlichen Fläche im Norden des Plangebiets soll der Bezug zwischen der arrondierten Ortslage und dem ehemaligen Tagebaugelände hergestellt und dessen Einbindung in die Ortsrandgestaltung ermöglicht werden.

3.10 Fläche für Wald

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei vorhandene Waldflächen. Dabei handelt es sich um eine Fläche an der L 238 am Ortseingang und um die im Zuge der Flurbereinigung angelegte Teil-Fläche des Grünzugs zur Inde. Beide Flächen sind als Flächen für Wald festgesetzt.

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

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde der Eingriff, den das Vorhaben auslöst und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, Flächen für Maßnahmen und ihre unterschiedlichen Bereiche sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Bereiche unterschiedlicher Maßnahmen

Das Plankonzept beinhaltet eine großzügige Ortsrandeingrünung, die den Verlauf des Grünzugs Teil E aufnimmt und an den vorhandenen Grünzug zum Blausteinsee / Schlangengraben anknüpft. Die gesamte Ortsrandeingrünung steht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

ge und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Sie ist auf Grund unterschiedlicher Voraussetzungen in verschiedene Bereiche eingeteilt. Für diese Bereiche sind wiederum unterschiedliche Festsetzungen zu den dort vorgesehenen (Ausgleichs-)Maßnahmen getroffen.

Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnung

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

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

4. Örtliche Bauvorschriften

Der Gestaltung der Gebäudehülle kommt insbesondere im Hinblick auf eine homogene einheitliche Dorferweiterung am Übergang zur freien Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Zusätzlich ist der Umfang der geplanten Neubebauung im Verhältnis zur Größe der vorhandenen Ortslage von einigem Gewicht, so dass es auch aus dieser Perspektive notwendig ist, einen gestalterischen Rahmen für die Neubebauung vorzugeben, um so die Entwicklung einer homogenen Baustruktur und Dachlandschaft zu erreichen. Auch die Lage des Ortes in der Bördenlandschaft macht es erforderlich, Aspekte der Fernwirkung einer baulichen Erweiterung zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen sind Festsetzungen getroffen zur Dachform und -neigung, zur Firstrichtung, zur Farbe der Dacheindeckung und Gestaltung der Dachaufbauten sowie zur Höhenentwicklung der Baukörper. Dabei wurde Bezug genommen auf die traditionell im Ort vorhandenen Materialien und Farben. Bei den Festsetzungen wurde zwischen der überwiegend vorhandenen und der geplanten Bebauung am Ortsrand unterschieden. Nicht zuletzt für die zukünftigen Bauherrn und Bewohner sind diese Festsetzungen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes.

5. Kennzeichnung

In dem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich (K 1) steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden sind wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich, die der festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden muss.

- Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf wegen der eventuellen Kipperrestsetzungen, die sich hier stufenförmig ausbilden können, keinesfalls in der Gründungsebene überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.
- In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Bebauungsplan näherungsweise eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.
- Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige

Belastung des Baugrundes“ und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

In dem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich (K 2) bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, weist die Bodenkarte NW, Blatt L 5102 Böden aus, die humoses Material enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6. Hinweis

Im Änderungsbereich sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Siedlungsplätze der Vorgeschichte als ortsfeste Bodendenkmäler vorhanden. Bei Oberflächenbegehungen konnten mehrfach in den 1970er- und 1980er-Jahren im Änderungsbereich selbst und in dessen unmittelbarer Umgebung Funde vorgeschichtlicher Datierung aufgesammelt werden, die als Hinweis für einen ausgedehnten, mehrperiodigen Siedlungsplatz zu werten sind. Eine systematische Erfassung der Bodendenkmäler im Änderungsbereich wurde bisher nicht durchgeführt.

Die ermittelten Oberflächenfunde, also die Indizien zu Bodendenkmälern, liegen schwerpunktmäßig nördlich des Plangebiets im Tagebaubereich. Deswegen muss davon ausgegangen werden, dass wesentliche Teile einer hier ehemals erhaltenen (großflächigen) vorgeschichtlichen Siedlung bereits zerstört sind.

Die Erschließung ist im Wesentlichen vorhanden, nennenswerte Erdarbeiten, die archäologisch begleitet werden könnten, sind hierfür nicht mehr erforderlich. Insofern sind denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahmen nur noch auf den privaten Grundstücken möglich.

Im Plangebiet sind mit hoher Wahrscheinlichkeit ortsfeste Bodendenkmäler vorhanden, deren Ausdehnung und Denkmalwert im Aufstellungsverfahren nicht abschließend geklärt werden kann. Daraus folgt, dass ggf. erforderliche denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahmen, wie dies vom DSchG NW vorgegeben wird, im Verlauf der konkreten Baumaßnahmen umzusetzen sind und damit die Planumsetzung beeinträchtigen können. Eine Planumsetzung wird hierdurch nicht verhindert, allerdings sind Unterbrechungen der Bauarbeiten durch archäologische Untersuchungen nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis auf diesen Sachverhalt und die notwendige Abstimmung von Erdarbeiten mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Umsetzung des Bebauungsplans

7.1 Erschließung / Niederschlagswasserbeseitigung / Entwässerung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Wesentlichen vorhanden oder können zumindest als Baustraßen genutzt werden. Lediglich die Einmündung der Wiesenstraße in die geplante Platzfläche am Ende der Straße „Fronhoven“ muss im Zuge der Erschließung neu errichtet werden.

Die Kläranlage Fronhoven ist inzwischen stillgelegt, eine neu errichtete Pumpstation an der Straße „Fronhoven“ befördert die Abwässer zur Kläranlage Eschweiler.

Im Hinblick auf die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurde in einem hydrogeologischen Gutachten im November 2004 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Dazu wurden im Bereich der geplanten Neubebauung sieben Rammkernsondierungen niedergebracht und vier Versickerungsversuche durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben für den Bereich des humosen Oberbodens einen k_F -Wert zwischen ca. $4,7 \times 10^{-7}$ und $4,9 \times 10^{-6}$ m/sec. Die ermittelten Werte liegen damit außerhalb des in der DVWK-ATV-A 138 empfohlenen Anwendungsbereiches für Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser. Für den unterlagernden Bereich (anstehender Lößlehm) wurde anhand eines Laborversuches ebenfalls ein k_F -Wert kleiner 1×10^{-6} m/sec ermittelt. Auch dieser Wert liegt deutlich außerhalb des von der ATV empfohlenen Anwendungsbereiches. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von einer generellen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Untersuchungsgebietes abzuraten ist. Aus diesem Grund wurden für die geplanten Wohnungsbaugrundstücke im Bebauungsplan unterschiedliche Maßnahmen für die Niederschlagswasserbeseitigung getroffen.

Für die Grundstücke am Rand des Geltungsbereichs (westlich der Straße „Fronhoven“ und nördlich der Wiesenstraße) wird die geplante Ortsrandeingrünung gleichzeitig als Regenwasserverdunstungsmulde ausgebildet (s. Kap. 3.6). Aus hydraulischer Sicht können die übrigen Grundstücke und die Straßenflächen an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden. Dazu können die im Bereich der Straße „Fronhoven“ und der Wiesenstraße vorhandenen Regenwasserkanäle (KR DN 400B bzw. DN 500) zukünftig als Schmutz- bzw. Mischwasserkanäle genutzt werden. Für die westlich der Straße „Fronhoven“ geplante Bebauung ist ein neuer Kanal herzustellen, der in Höhe der Zuwegung zur Pumpstation an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden kann. Sollten die südlich gelegenen Grundstücke dieser geplanten Bebauung nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, so sind sie mittels dezentraler Hebeanlagen und Druckleitung an die städtische Kanalisation anzuschließen.

Die für die Baugrundstücke notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Zuge der Erschließung herzustellen.

Die geplante Fläche des Bebauungsplanes ist im Abwasserrahmenplan der Stadt Eschweiler nur teilweise berücksichtigt. Dennoch kommt es beim Anschluss der geplanten Flächen zu keinem hydraulischen Engpass in der vorhandenen Kanalisation. Die Stadt Eschweiler beabsichtigt, in Kürze einen neuen Generalentwässerungsplan aufzustellen, in dem dann auch die Schmutzfrachtentwicklung nachgewiesen werden wird.

Südlich der Wiesenstraße liegt eine **Wassertransportleitung** DN 300 AZ der EWW, für die zur Unterhaltung im Grundbuch bereits eine Trasse von 3,0 m Breite gesichert ist. Um die Grundstücke sinnvoll und ökonomisch nutzen zu können ist eine Verlegung der Leitung erforderlich.

7.2 Bodenordnende Maßnahmen

Vor der Realisierung des Bebauungsplans ist für die neuen Bauflächen und wegfallenden Verkehrsflächen eine teilweise Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich erforderlich.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß dem „Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die UVP-Pflichtigkeit zu prüfen. 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 auch nicht erforderlich.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

8.2.1 Bestandsbeschreibung

Naturräumlich gesehen gehört das Plangebiet zur Aldenhovener Lössplatte, einem Ausläufer der Jülicher Börde. Der großflächige Braunkohlentagebau in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts führte zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Der ländlich-agrarische Charakter ist als Folge von Flurbereinigungsmaßnahmen durch ein ausgeräumtes Landschaftsbild gekennzeichnet. Auf den nährstoffreichen Böden der Aldenhovener Lössplatte wird in der Regel intensiver Ackerbau betrieben. Dies trifft auch für die neu ausgewiesenen Bauflächen im Westen und Norden des Plangebietes zu. Bedeutende Waldflächen sind nicht vorhanden. Lediglich neu angelegte Feldgehölze sind in Form von linearen Verbindungsstrukturen vorhanden. Insgesamt ist diese Landschaft heute in ihrem geologischen Aufbau, ihrem Grundwasserhaushalt, ihrem Bodenaufbau, ihrer Biotopstruktur sowie ihrer Reliefgestaltung gegenüber dem ursprünglichen Zustand großflächig verändert.

Das Plangebiet selbst umfasst den nördlichen Bereich der vom Tagebau verschonten Ortslage Fronhoven, wodurch es sich im Wesentlichen auf gewachsenem Boden befindet.

8.2.2 Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch diesen Bebauungsplan wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen, wodurch er als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren geht. Das zukünftige Wohngebiet erstreckt sich zum überwiegenden Teil auf heutigen Ackerflächen. Lediglich im Osten des Plangebietes wird eine bisher als Grünland intensiv genutzte Fläche als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Stadtökologische Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 enthält aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen keine Flächen mit mittlerer, hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung innerhalb des Plangebietes. Lediglich den östlich des Plangebietes gelegenen Wiesen mit altem heimischem Laubbaumbestand wird eine sehr hohe ökologische Bedeutung beigemessen. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

Im Bebauungsplan und seinem Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete gem. Landschaftsplan, Biotopkatasterflächen, Biotope gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW oder sonstige Biotope. Kenntnisse über Vorkommen gefährdeter Arten liegen nicht vor. FFH-Gebiete sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) vorhanden.

Der Bebauungsplan grenzt an einen geplanten Biotopverbundkorridor. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Feldgehölze in den Randbereichen der Planung wurden sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus ist am nördlichen Rand des Wohngebietes im Bebauungsplan eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Sie dient gleichzeitig als Verbindung zwischen den vorhandenen Vegetationsstruk-

turen und steht als Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung. Eine Berechnung und Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

8.2.3 Boden

Dieser Bebauungsplan schafft die Grundlage für eine zukünftige Versiegelung von Boden, der dadurch seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser verliert. Die Entscheidung für eine Bauflächenerweiterung an diesem Standort war u.a. auch damit begründet, die hier vorhandene Erschließung nutzen zu können und zusätzliche Versiegelungen weitestgehend zu vermeiden, wodurch der Eingriff gemindert werden konnte. Zusätzlich ist im Bebauungsplan im Rahmen der Gestaltung der öffentlichen Flächen eine teilweise Entsiegelung und Begrünung vorhandener Verkehrsflächen vorgesehen.

Die Bodenschutzklausel wird mit der Entscheidung für den Standort „Wiesenstraße“ insofern berücksichtigt, da auf der Grundlage des prognostizierten notwendigen Bauflächenbedarfs neue Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Das Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises Aachen führt im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlastenverdachtsfläche auf.

8.2.4 Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer, Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete oder empfindliche Grundwasserbereiche vorhanden.

Im Hinblick auf die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurde in einem hydrogeologischen Gutachten im November 2004 die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung lassen keine generelle Versickerung des Niederschlagswassers zu. Aus diesem Grund ist vorgesehen, Teile der neuen Bauflächen an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzuschließen und für die am Rand des Geltungsbereichs liegenden neuen Bauflächen eine Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in Verdunstungsgräben vorzusehen, vgl. Kap. 7.1. Dadurch wird zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

8.2.5 Luft und Klima

Im Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 wurden u.a. die klimatischen Verhältnisse der Ortslage Fronhoven / Neu Lohn bewertet und als Klima locker bebauter Siedlungsbereiche und Siedlungsrandbereiche beurteilt. Das außerhalb der Ortslage vorhandene Freilandklima wird sich nach Umsetzung der Planung entsprechend verändern, nennenswerte klimatische Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Frischluftströme werden nicht unterbrochen, Geruchsquellen im Umfeld der Planung und daraus resultierende Belastungen sind nicht bekannt.

8.2.6 Landschaft

Das Plangebiet und seine Randbereiche weisen unterschiedliche Landschaftselemente bzw. Grünstrukturen auf:

- der dominante, im Rahmen der Rekultivierung und Flurbereinigung angelegte Gehölzstreifen im nordöstlichen Bereich, der bis zur neu verlegten Inde führt;
- der östlich gelegenen gewachsene Ortsrand von Fronhoven mit Wiesen und Altholzbestand, der nicht durch den Braunkohletagebau abgebaut wurde;

- die mit Feldgehölzen bestockten Böschungen am Ortseingang und an der ehemaligen Landstraße L 241;
- die durch die geplante und durch den Tagebau unterbrochene Führung der L 241 entstandene Angersituation vor den vorhandenen Wohnhäusern in der Straße „Fronhoven“;
- die großzügigen, zum Teil stark strukturierten Gärten mit Obstgehölzen;
- die dichte Gehölzpflanzung um die stillgelegte Kläranlage und
- die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Im Bebauungsplan werden diese Elemente aufgegriffen und durch entsprechende Festsetzungen weiterentwickelt.

Im Hinblick auf eine homogene einheitliche Dorferweiterung am Übergang zur freien Landschaft kommt der Gestaltung der Gebäudehülle eine besondere Bedeutung zu. Zusätzlich ist der Umfang der geplanten Neubebauung im Verhältnis zur Größe der vorhandenen Ortslage von einigem Gewicht, so dass es auch aus dieser Perspektive notwendig ist, einen gestalterischen Rahmen für die Neubebauung vorzugeben, um so die Entwicklung einer homogenen Baustruktur und Dachlandschaft zu erreichen. Auch die Lage des Ortes in der Bördenlandschaft macht es erforderlich, Aspekte der Fernwirkung einer baulichen Erweiterung zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen sollen im Bebauungsplan entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

8.2.7 Der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Zu den klassischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Eine sorgfältige Abwägung setzt voraus, dass die festgestellten Immissionskonflikte anhand der einschlägigen technischen Regelwerke erfasst und bewertet werden. Im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes sollte das planerische Bemühen darauf abzielen, die jeweils einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte einzuhalten. Hierzu gehört auch, eine planerische Möglichkeit zur Minderung der Immissionsbelastung zu prüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen zu können. Im Folgenden werden die grundsätzlichen Ergebnisse dargestellt und die Ein- bzw. Auswirkungen auf die Planung erläutert.

Hundeübungsplatz

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage Fronhoven ist ein Hundeübungsplatz geplant. Er wurde in Abstimmung mit dem Landesumweltamt nach der sog. Freizeitlärm-Richtlinie entsprechend dem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-5-8827.5-(V Nr. 1/04)- v. 15.01.2004 beurteilt. Da keine weiteren Freizeitanlagen auf den für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsort einwirken, können die Immissionsrichtwerte vollständig durch den Betrieb der Hundeschule ausgeschöpft werden.

Die **Immissionsrichtwerte** betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten

tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit (8:00 bis 20:00 Uhr):	55 dB(A)
tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit (6:00 bis 8:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr)	50 dB(A)
sowie an Sonn- und Feiertagen:	50 dB(A)
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr):	40 dB(A)

Auf Basis von Messungen am 12.05.2004 am jetzigen Standort der Hundeschule in Verbindung mit der vom Betreiber dargestellten Auslastung sowie der Abstände zum Wohngebiet sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten nicht zu erwarten. Eine lärmrelevante Nutzung innerhalb der Ruhezeiten, an Sonn- und Feiertagen bzw. im Nachtzeitraum ist nicht geplant. Im Rahmen der Baugenehmigung werden die Betriebszeiten entsprechend festgelegt.

Fazit: Bei einer Beurteilung nach der Freizeitlärm-Richtlinie liegt im konkreten Fall ein Immissionskonflikt nicht vor. Weiterreichende Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung sind somit nicht erforderlich.

Schießstand

In Abstimmung mit dem Landesumweltamt wurde der Schießstand trotz des „sportlichen“ Charakters nach der TA Lärm beurteilt. Somit sind diese Immissionen mit den Immissionen durch sonstige Gewerbe zu kumulieren. Da keine weiteren Gewerbebetriebe auf den für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsort einwirken, können die Immissionsrichtwerte an dieser Stelle vollständig durch den Betrieb des Schießstandes ausgeschöpft werden.

Die **Immissionsrichtwerte** betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten

tags an Werktagen (6:00 bis 22:00 Uhr): **55 dB(A)**

nachts (22:00 bis 6:00 Uhr): **40 dB(A)**

Auf Basis von Messungen am 15.04.2004 am Standort der geplanten Wohnbebauung in Verbindung mit der vom Betreiber dargestellten Auslastung sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für den Tageszeitraum nicht auszuschließen. Eine Nutzung im Nachtzeitraum findet nicht statt.

Fazit: Kritisch ist insbesondere die Nutzung des Schießstandes mit **Kurzwaffen Kaliber 9mm**. Die gemessenen Pegel betragen ca. $L_{AFT(5)} = 85$ dB(A). Eine Nutzung des Schießstandes mit diesen Waffen (Kaliber 9 mm) ohne zusätzliche bauliche Schalldämmmaßnahmen am Schießstand (z.B. durch vollständiges Schließen des offenen Dachs) ist in direkter Nachbarschaft zu einem geplanten Wohngebiet nicht möglich.

Fazit: Die Nutzung mit **Kurzwaffen des Kalibers 22** (6mm) erzeugt ca. 25 dB(A) geringere Werte. **Langwaffen** sind ca. weitere 5 dB(A) „leiser“. In Verbindung mit der vom Betreiber dargestellten Auslastung ist ein Überschreiten des Immissionsrichtwertes nicht zu erwarten.

Empfehlung:

Da auch beim Einhalten der Immissionsrichtwerte die Schießgeräusche aufgrund Ihrer Impulshaltigkeit in den Gärten der benachbarten Bebauung sehr deutlich auftreten, ist der „Störgrad“ und die „Lästigkeit“ dieser Geräusche und deren lärmpsychologische Wirkung nicht zu unterschätzen. Unabhängig von der formalen Bewertung ist der Konflikt zwischen dem Ruhe- und Erholungsbedürfnis der zukünftigen Bewohner und dem berechtigten Interesse zur Freizeitgestaltung der Schützen nach Möglichkeit zu minimieren.

In Anlehnung an die 18.BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) wurde vom Gutachter empfohlen, bei der Nutzungszeit des Schießstandes die sog. Ruhezeiten auszuschließen:

Ruhezeiten an Werktagen: 6:00 Uhr bis 8:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr

an Sonn- und Feiertagen: 7:00 Uhr bis 9:00 Uhr, 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Ergebnis

Die Stadt Eschweiler als Eigentümerin des Schiessstandes Fronhoven hat inzwischen mit den Nutzern Gespräche geführt mit dem Ergebnis, dass alle Vereine mit folgenden Vorgaben einverstanden waren:

- Verzicht auf Schießen mit Waffen > Kaliber 22
- Nutzungszeiten an Werktagen 8:00 bis 12:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr
sowie an Sonn- und Feiertagen 9:00 bis 12:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr

Diese Auflagen wurden den Vereinen schriftlich mitgeteilt und wurden zum 01.01.2006 umgesetzt. Mit dieser Vereinbarung ist sichergestellt, dass der Immissionskonflikt zwischen dem Schießstand und der geplanten Wohnbebauung gelöst ist.

Gewerbelärmemissionen

Die zu erwartende Gewerbelärmbelastung auf den benachbarten Bauflächen wurde prognostiziert und den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den Immissionsrichtwerten der TA Lärm gegenübergestellt.

Folgende immissionsrelevante gewerbliche Nutzungen wurden untersucht:

- Gaststätte, Fronhoven 70a
- Landtechnik, Wiesenstraße 4
- Dachdecker, Fronhoven 21 bzw. 70
- Baggerbetrieb, Wiesenstraße 4a

Grundsätzlich sind, unabhängig von möglichen Einschränkungen in den Baugenehmigungen, die vorhandenen Betriebe durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen in ihrem maximalen Emissionsverhalten eingeschränkt. Da alle Betriebe als mischgebietsverträglich einzustufen sind, ist unabhängig von den realen Emissionen grundsätzlich ein Einhalten der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete mit verhältnismäßigem Aufwand möglich.

Für die städtebauliche Planung sind die **Orientierungswerte nach der DIN 18005** anzustreben:

Orientierungswerte Gewerbelärm	Allgemeines Wohngebiet WA	Mischgebiet MI
Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	55 dB(A)	60 dB(A)
Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr	40 dB(A)	45 dB(A)

Zur Abwehr möglicher zivilrechtlicher Ansprüche ist zusätzlich das verträgliche Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung nachzuweisen. **Richtwerte nach der TA Lärm sind:**

Immissionsrichtwerte Gewerbelärm	Allgemeines Wohngebiet WA	Mischgebiet MI
Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	55 dB(A)	60 dB(A)
Lauteste Stunde in der Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr	40 dB(A)	45 dB(A)

Im Einzelnen kam das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

• **Gaststätte, Fronhoven 70a**

Emissionen aus dem Gebäude sind bei üblichen Betriebsformen grundsätzlich unbedenklich.

Die Betriebszeit des Biergartens ist auf maximal 22:00 Uhr begrenzt, elektroakustische Anlagen sind ausgeschlossen. In Verbindung mit den Abständen zur Wohnbebauung von ca. 35 m ist ein sich verschärfender Immissionskonflikt durch die heranrückende Wohnbebauung bzw. zukünftige

ge Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bei der genehmigten Nutzung im Tageszeitraum auszuschließen.

Im Nachtzeitraum sind Emissionen von den Stellplätzen der Gaststätte in der Wiesenstraße zu erwarten. Diese Situation ist im Hinblick auf die vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet unbedenklich.

- **Landmaschinenhandel und –reparatur, Wiesenstraße 4**

Im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungen wurde der Betrieb als mischgebietsverträglich eingestuft und als unbedenklich für die benachbarten Grundstücke bewertet. Da der Betrieb zukünftig innerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes liegt, kann unterstellt werden, dass keine von der Genehmigung abweichenden Einschränkungen der emissionsrelevanten Aktivitäten entstehen.

Auf Grund der größeren Abstände zum allgemeinen Wohngebiet geht das Gutachten davon aus, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

- **Dachdecker, Fronhoven 21 bzw. 70**

Das Emissionsverhalten der Betriebsform reduziert sich üblicherweise auf das Be- und Entladen von Fahrzeugen zu Beginn und am Ende der Betriebszeit. Aktivitäten am Betrieb sind von untergeordneter Bedeutung, im Nachtzeitraum ruht der Betrieb. In Verbindung mit der vorgesehenen Festsetzung als Mischgebiet geht das Gutachten davon aus, dass keine von einer Genehmigung abweichenden Einschränkungen der emissionsrelevanten Aktivitäten entstehen.

- **Baggerbetrieb, Wiesenstraße 4a**

Im Rahmen der 7. Änderung zum Bebauungsplan L3 – Schlangengraben – (Satzungsbeschluss 28.09.2005) wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Maß der prognostizierten Immissionsbelastung ist auch übertragen auf die Nutzungen im Plangebiet als nicht relevant zu bezeichnen.

Zusammengefasstes Ergebnis Gewerbelärm

Ein konkreter Immissionskonflikt mit den untersuchten gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets ist ein möglicher Immissionskonflikt zwischen den untersuchten gewerblichen Nutzungen und den benachbarten Bauflächen auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Schirrhof RWE Power AG

Der Schirrhof der RWE Power AG befindet sich in der landwirtschaftlichen Maschinenhalle in der Wiesenstraße. Das dazugehörige Sozialgebäude in Containerbauweise wurde mit Datum vom 24.09.2003, befristet auf 10 Jahre, genehmigt. Der Schirrhof, d.h. die Halle dient zum Unterstellen und Warten der landwirtschaftlichen Maschinen, die für die Rekultivierung benötigt werden. Lagerung von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel findet nicht statt. Ein Tank für Dieselkraftstoff ist vorhanden. Der Außenbereich wird zum Parken für die Mitarbeiter und gelegentlich zum Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät genutzt. Repariert werden die Maschinen vom benachbarten Landmaschinenreparaturbetrieb.

Als Betriebszeit gilt i.d.R. und ausschließlich an Werktagen die Zeit von 7:00 - 15:30 Uhr. In der Erntezeit (ggf. im Zeitraum 10.07. - 31.08., Häufigkeit variiert) kann es zu Überschreitungen kommen. Die Betriebszeit überschreitet dabei aber nicht den Tages-Zeitraum von 6:00 bis 17:30 Uhr. Von Mitte Dezember bis Mitte / Ende Januar ist der Schirrhof geschlossen.

Der Betrieb hat, einschließlich Leiter, drei Beschäftigte, die Aktivitäten am Schirrhof bestehen ausschließlich aus der morgendlichen Abfahrt und nachmittäglichen Ankunft von Schleppern. Die Pkw-Parkvorgänge der Mitarbeiter sind im Verhältnis zu den Traktorbewegungen aus schalltechnischer Sicht unbedeutend und ihrem Umfang nach grundsätzlich wohngebietsverträglich. Eine detaillierte Untersuchung dieser Vorgänge war nicht erforderlich.

Bei der derzeitigen Nutzung der landwirtschaftlichen Halle als Schirrhof handelt es sich um eine temporäre Nutzung, die nach abgeschlossener Rekultivierung aufgegeben wird. Der genaue Zeitpunkt dafür steht bisher nicht fest.

Für die städtebauliche Planung sind die **Orientierungswerte nach der DIN 18005** anzustreben:

Orientierungswerte Gewerbelärm	Allgemeines Wohngebiet WA	Mischgebiet MI
Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	55 dB(A)	60 dB(A)
Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr	40 dB(A)	45 dB(A)

Zur Abwehr möglicher zivilrechtlicher Ansprüche ist zusätzlich das vertragliche Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung nachzuweisen. **Richtwerte nach der TA Lärm sind:**

Immissionsrichtwerte Gewerbelärm	Allgemeines Wohngebiet WA	Mischgebiet MI
Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	55 dB(A)	60 dB(A)
Lauteste Stunde in der Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr	40 dB(A)	45 dB(A)

Auf Basis von Messungen am 21.03.2006 im Bereich der geplanten Wohnbebauung in Verbindung mit den vom Betreiber dargestellten Betriebsabläufen sind unzumutbare Beeinträchtigungen an der benachbarten Wohnbebauung grundsätzlich auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Beurteilung in Anlehnung an TA Lärm die Immissionsrichtwerte für WA i.d.R. eingehalten werden. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für MI und damit ungesunde Wohnverhältnisse sind mit Sicherheit auszuschließen.

Fazit: Durch den temporären begrenzten Betrieb des Schirrhofes in Verbindung mit den prognostizierten Belastungen ist die Situation aus der Sicht des Schallimmissionsschutzes insgesamt als unbedenklich zu bezeichnen.

Tagebau Inden

Die Abbaukante des Tagebaus befand sich in direkter Nähe des Bebauungsplangebietes. Inzwischen ist der Tagebau weit nach Osten gewandert und die Rekultivierung der Landschaft ist nahezu abgeschlossen. Beeinträchtigungen durch den Tagebau im Hinblick auf die Lärmsituation sind im Plangebiet heute nicht mehr vorhanden.

Verkehrslärmemissionen

Der Geltungsbereich der Planung umfasst den gesamten nördlichen Bereich von Fronhoven ausgehend vom Ortseingang an der L 238 / Einmündung „Fronhoven“. Südlich hiervon entlang der gesamten Ortslage besteht entlang der L 238 ein aktiver Lärmschutz in Form einer Wall- bzw. Wandanlage.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen von Emissionen durch Straßenverkehrslärm erstellt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei entsprechenden Festsetzungen sind, je nach Nutzungsart, folgende **Orientierungswerte gemäß DIN 18005** für die städtebauliche Planung, soweit die Bebauung schutzbedürftig ist, anzustreben:

Orientierungswerte Verkehrslärm DIN 18005	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	55 dB(A)	60 dB(A)
Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr	45 dB(A)	50 dB(A)

In vorbelasteten Gebieten wie im vorliegenden Fall mit bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Bei Vorliegen anderer überwiegender Belange kann im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung im Einzelfall von den Orientierungswerten abgewichen werden. Im Falle von verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind zur Konkretisierung der anzustrebenden Schutzansprüche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV heranzuziehen:

Immissionsgrenzwert 16. BImSchV	Reines und Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	59 dB(A)	64 dB(A)
Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr	49 dB(A)	54 dB(A)

• Zusammenfassende Bewertung

Die zukünftige Verkehrslärmbelastung im Plangebiet wird durch die Emissionen der **L 238** geprägt. Aufgrund der Lagebeziehung in Verbindung mit den Annahmen zur Verkehrsbelastung für das Jahr 2020 sind bedenkliche Lärmbelastungen im gesamten Plangebiet nicht zu erwarten. Auf allen Bauflächen werden ohne zusätzlichen aktiven Lärmschutz die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten. Die prognostizierten Belastungen im Tageszeitraum und insbesondere in den Außenwohnbereichen sind für die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet akzeptabel.

Durch die Emissionen der **L 238n** werden, bei Zugrundelegung der Prognosebelastung aus der Planfeststellung, im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten.

Durch die zu erwartende Steigerung der **Verkehrsbelastung durch das geplante Wohngebiet** entsteht keine immissionsrelevante Änderung für die bestehende Wohnbebauung im und außerhalb des Plangebietes.

Maßnahmen für den passiven Schallschutz

Für das Plangebiet wurden die, aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel der kumulierten Lärmquellen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) nach DIN 4109 erforderlichen Lärmpegelbereiche ermittelt und darüber die passiven Schallschutzmaßnahmen dimensioniert. Die abgeleiteten Anforderungen an den passiven Schallschutz stellen keinerlei besondere Anforderungen an die Kosten bzw. Bauausführung der Außenbauteile dar. Das bei einer Wohnnutzung erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von 35 dB ist bei den üblichen Fensterflächenanteilen als unproblematisch zu bezeichnen und entspricht dem Stand der Technik. Für das gesamte Plangebiet wurde der Lärmpegelbereich III mit den nutzungsabhängigen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen nach Tabelle 8 der DIN 4109 festgesetzt. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei zukünftigen Bauvorhaben unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung vorzusehen.

8.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

8.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 -Fronhoven- werden Festsetzungen getroffen, die Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen sowie Verkehrsflächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser. Darüber hinaus geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Für die verbleibenden Freiflächen wird eine Nutzungsänderung ermöglicht, die eine Veränderung der vorhandenen Lebensräume bewirkt.

Die Flächenversiegelungen sowie die Nutzungsänderungen, die gleichzeitig eine Veränderung der vorhandenen Lebensräume bewirken, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar.

8.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Entsprechend dem Planungsziel, Wohngebiete für eine Einfamilienhausbebauung zu schaffen, sind überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen, wobei eine maximale Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 0,5 festgesetzt wurde. Dadurch wird die mögliche Versiegelung begrenzt.

Die innerhalb des Bebauungsplanes vorhandenen prägenden Grünstrukturen (Esche im Bereich des Schirrhofes, Baumbestand im vorhandenen Anger, Baumhecke entlang der Straße „Fronhoven“) werden in ihrem Bestand gesichert. Die vorhandenen Feldgehölze im westlichen und nördlichen Bereich des Bebauungsplanes werden als „Flächen für Wald“ festgesetzt und somit ebenfalls in ihrem Bestand gesichert.

Im Anschluss an die neuen Wohnbauflächen sollen Grünflächen entstehen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), als Ortsrandeingrünung und zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser festgesetzt wurden. Hier soll eine aufgelockerte Ortsrandeingrünung aus Wiesenflächen mit Baum- und Gehölzgruppen entstehen, die einen geeigneten Übergang zur freien Landschaft darstellen.

Im Bereich des vorhandenen Angers werden derzeit versiegelte Flächen entsiegelt und der Grünfläche hinzugefügt. Die vorhandene Baumreihe wird durch das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ergänzt. Dieser Anger soll gleichzeitig als Kommunikationsplatz für die Anwohner dienen. Entlang der Straße „Fronhoven“ ist zusätzlich das Anpflanzen von Baumreihen vorgesehen.

Mit diesen vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen können die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahmen tragen zudem zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Eschweiler, den 28.04.'06

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. P. P.' or similar, written over a horizontal line.

Anregungen der Bürger



- Verkauf
- Kundendienst
- Reparatur
- Ersatzteile

MEURER

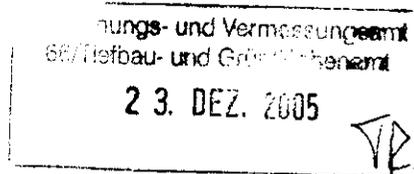
LANDTECHNIK

H. J. Meurer Landtechnik · Wiesenstr. 4 · 52249 Eschweiler-Fronhoven

52249 Eschweiler-Fronhoven
Wiesenstraße 4
Telefon 0 24 03/5 21 52
Telefax 0 24 03/5 13 36
meurer-landtechnik@t-online.de

Stadt Eschweiler
Amt 610 / Planung und Entwicklung
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



52249 Eschweiler, den 22.12.2005

Betr.Bebauungsplan 241 - Fronhoven

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von mir im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 241 vorgetragenen Bedenken sind nach wie vor nicht ausgeräumt.

Die "schalltechnische Stellungnahme" wegen der Immissionssituation meines Landmaschinenmechanikerbetriebes über die Auswirkung auf das geplante Wohngebiet kann nicht als gutachterliche Stellungnahme gewertet werden.

Hier wurde eine schalltechnisch unbedeutende Unterstellhalle planungsrechtlich für den Störgrad des Gesamtbetriebes herangezogen und ausgewertet.

Dies verstößt gegen Sorgfalts- und Ermittlungspflichtes des Gutachters.

Tatsächlich stellt sich die Immissionssituation für meinen Landmaschinenmechanikerbetrieb wesentlich schlechter dar, so dass eine Verträglichkeit mit dem geplanten Wohngebiet nicht gegeben ist.

Um eine Verträglichkeit herzustellen, müssten andere Maßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben werden, um einerseits die weitere Entwicklung meines Unternehmens nicht zu behindern und andererseits die Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das vorgesehene Mischgebiet ist von seiner Ausdehnung und seiner Lage nicht geeignet die tatsächlich von meinem Gewerbebetrieb ausgehenden Beeinträchtigungen auf das Wohngebiet zu verhindern.

Freundliche Grüße

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
USt-IdNr. DE 121 810 688
Steuer Nr. 202 5274 0095

Raiffeisenbank Aldenhoven eG
Bankleitzahl 370 691 03
Konto-Nr. 30 00283 010

Sparkasse Aachen
Bankleitzahl 890 500 00
Konto-Nr. 3 509 775



- Verkauf
- Kundendienst
- Reparatur
- Ersatzteile

MEURER

LANDTECHNIK

H. J. Meurer Landtechnik · Wiesenstr. 4 · 52249 Eschweiler-Fronhoven

52249 Eschweiler-Fronhoven
Wiesenstraße 4
Telefon 0 24 03/5 21 52
Telefax 0 24 03/5 13 36
meurer-landtechnik@t-online.de

Stadt Eschweiler
Abt. Stadtplanung
Rathausplatz 1

Stadt Eschweiler

Eing.: 13. Mai 2004

61

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

13. MAI 2004

11.05.04

U 13.5,

Bebauungsplan-241-Fronhoven
Telefongespräch mit Frau Trienekens

Ich beziehe mich auf unser Telefongespräch und möchte nochmal schriftlich meine Bedenken gegen o.a. Bebauungsplan vorbringen.

Damit unser Betrieb hier weiterbestehen kann, sind vor allem die Zufahrt- und Abfahrtwege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, auch zu den Erntezeiten, notwendig.

Wie Sie mir versicherten sollen wir zu dem Bebauungsplan angehört werden.
Wir erwarten Ihre Nachricht.

Mit freundl. Gruß

Stadt Eschweiler
Eing.: 21. April 2004
61

Stadt Eschweiler
FB Planen, Bauen, Umwelt
610 / Stadtplanung
610.22.10-241

Frau Trienekens
Telefon 71 - 455
23.03.2004

III/VB Planen, Bauen und Umwelt
21. APR. 2004

**Bebauungsplan 241 – Fronhoven –
hier: frühzeitige Bürgerbeteiligung**

FR 22.4.

Es erscheint Herr Franz Frings, wohnhaft in 52249 Eschweiler, Fronhoven 92, und gibt folgende Anregung zum o.g. Bebauungsplan zur Niederschrift:

„Teile meiner Flurstücke 292, 300 und 301 in der Flur 3 der Gemarkung Lohn sind im Bebauungsplan 241 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ich möchte anregen, die gesamten Flächen dieser Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 241 – Fronhoven – einzubeziehen und das Wohngebiet auf diese Flächen auszudehnen. Die ansonsten verbleibenden Restflächen der Flurstücke sind als landwirtschaftliche Flächen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.

aufgestellt
Eschweiler, den 23.03.2004
im Auftrag

Trienekens
Trienekens

gelesen und bestätigt
Eschweiler, den 26.03.2004

Franz Frings

Frings

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Amt für Agrarordnung Euskirchen

Amt für Agrarordnung · Postfach 1562 · 53865 Euskirchen

Stadt Eschweiler

Postfach 1328
52 233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 30. April 2004
61

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
30. APR. 2004
T.P.S.J. U

Dienstgebäude

Franzstraße 49, 52064 Aachen
Postfach 867, 52009 Aachen
Telefon (0241) 4 57 - 0
Telefax (0241) 4 57 - 382
Durchwahl (0241) 4 57 - 260
E-Mail: hans-georg.jauer@afao-euskirchen.
nrw.de

Bearbeiter: Herr Jauer

Ihr Zeichen
610.22.10-
241./Da

Ihre Nachricht vom
25.03.2004

Mein Zeichen
52231
5227

Datum
28.04.04

Betreff: Bebauungsplan 241-Fronhoven-

Gegen die Planung sind aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Anregungen vorzubringen.

Das Planung unterliegt der Flurbereinigung Inden; in diesem Zusammenhang verweise ich auf § 188 BaubG.

Ansprechpartner sind Herr Gerd Seidensticker (Planungsdezernent) und Herr Peter Peters (Projektleiter)

Im Auftrag


(Jauer)

Stadt Eschweiler

Eing.: 19. April 2004
61

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

20. APR. 2004



Bergamt Düren

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

Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

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

16. April 2004

Auskunft erteilt

Herr Rommler

Tel.: (0 24 21) 94 40 30

Fax.: (0 24 21) 40 45 30

E-Mail: Detlef.Rommler@Berga-DR.NRW.DE

Geschäftszeichen

52.20-2004-03

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 241 - Fronhoven -

Ihr Schreiben vom 25.03.2004 610.22.10-241./Da

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Ich bitte, insoweit Stellungnahmen der RWE Power AG, Hauptverwaltung, 50935 Köln, bzw. des Erftverbandes, Paffendorfer Weg 42, 50126 Bergheim einzuholen.

Im Auftrag:

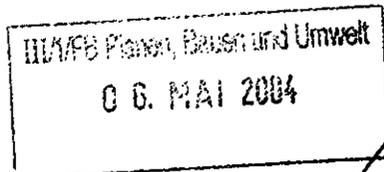

(Bolder)

Das Handwerk

Handwerkskammer Aachen
Zentrum für Wirtschaftsförderung

Stadt Eschweiler
- Stadtplanung -
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Betriebstechnik
52062 Aachen, Sandkaulbach 21
52068 Aachen, Postfach 500234
Fon 0241/47 11 77 / Herr Gorny
Fax 0241/47 11 31
Email: ulrich.gorny@hwk-aachen.de
Internet: <http://www.hwk-aachen.de>
Aachen, 19.04.2004 - Ref. 10 Go/Lu
Ihr Zeichen: 610.22.10 - 241./Da
Ihre Nachricht vom: 25.03.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes 241 - Fronhoven

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider können wir noch nicht abschließend zu der vorgesehenen Planung Stellung nehmen, da weder hinreichende Planungsunterlagen (nach PlanzV 81) noch die notwendigen Schallschutzgutachten vorliegen.

Der Landmaschinenbetrieb Meurer hat uns gegenüber seine Bereitschaft bekundet, aktiv bei der Erstellung eines Schallschutzgutachtens mitzuwirken. Hierzu empfehlen wir im Weiteren die Mitarbeit des Staatlichen Umweltamtes, um Immissionskonflikte im Gutachten herauszuarbeiten und ggf. einer Lösung zuzuführen.

Nach eingehender Untersuchung des Planungsgebietes ist für uns weder die Gebietsausweisung MI (Mischgebiet) noch die „parzellenscharfe“ Ausweisung WA (allgemeines Wohngebiet) nachvollziehbar.

Aufgrund der im Folgenden aufgelisteten Fakten möchten wir anregen, hier MD (Dorfgebiet) auszuweisen.

Im Plangebiet werden:

- Gänse- und Hühnerherden gehalten,
- sind z. T. übergroße Nutzgärten vorhanden,
- ist aufgrund der näheren Umgebung mit dem zeitweisen Auftreten von landwirtschaftlichen Gerüchen, Stäuben und Verunreinigungen zu rechnen,
- befindet sich ein Landtechnikbetrieb,



Aachener Bank · BLZ 39060180 · Konto 320403022
Sparkasse Aachen · BLZ 39050000 · Konto 141
Postgiro Köln · BLZ 37010050 · Konto 41330-504

Handwerkskammer Aachen

- 2 -

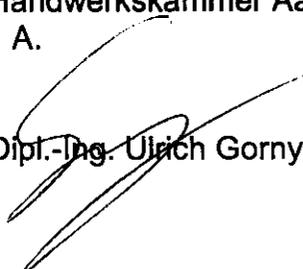
- befinden sich dörfliche Gemeinschaftseinrichtungen: Schießstand, Feuerwehrgerätehaus, Schießsportwiese, Landgasthof usw..

Wir bitten, am weiteren Verfahren, insbesondere bei der Erstellung des Schallschutzgutachtens, beteiligt zu werden.

Für Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Handwerkskammer Aachen
i. A.

Dipl.-Ing. Ulrich Gorny

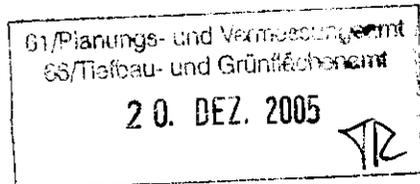


Das Handwerk

Handwerkskammer Aachen
Zentrum für Wirtschaftsförderung

Fax: 02403/71-532

Stadt Eschweiler
- Amt 610/Planung und Entwicklung
z. H. Frau Trienekens



Betriebstechnik
52062 Aachen, Sandkaulbach 21
52068 Aachen, Postfach 500234
Fon 0241/47 11 77 / Herr Gorny
Fax 0241/47 11 31
Email: ulrich.gorny@hwk-aachen.de
Internet: <http://www.hwk-aachen.de>
Ref. 10 Go/Lg
Ihr Zeichen: 610.22.10-241
Ihre Nachricht vom: 17. 11. 2005
Aachen, 16. Dezember 2005

Uco. 12. b. 12.

Bebauungsplan 241 – Fronhoven

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Trienekens,

wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 25. März 2004 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 241. Bereits in diesem Schreiben haben wir auf eine Vielzahl von gewerblichen und sonstigen Nutzungen hingewiesen, die auf das geplante, allgemeine Wohngebiet (WA) einwirken.

Um hier dennoch die nötige Verträglichkeit nachzuweisen, haben wir schon seinerzeit angeregt, ein Schallschutzgutachten zu erstellen und die Mitarbeit des Landmaschinenbetriebes angeboten.

Die nunmehr vorliegende "schalltechnische Stellungnahme" bezüglich des Landmaschinenbetriebes ist zur Beurteilung des genehmigten Bestandes völlig ungeeignet. Orientierende Messung oder Berechnungen der Schallimmissionen wurden nicht durchgeführt. Unser Vorschlag eines Schall- und Sichtschutzes an der Betriebsgrenze in Richtung zur geplanten Wohnbebauung wurde nicht untersucht. Weiterhin wurden genehmigte Nutzungen und Gebäude nicht ermittelt; stattdessen die Baugenehmigung einer (schalltechnisch) unbedeutenden Unterstellhalle planungsrechtlich für den Störgrad des Gesamtbetriebes auszuwerten, ist fachlich und sachlich unzutreffend und verstößt gegen die Ermittlungspflicht eines Gutachters.

Da sich die Immissionssituation für den Landmaschinenbetrieb wesentlich verschlechtert und eine Verträglichkeit mit dem geplanten Wohngebiet nicht nachgewiesen werden kann, hält die Handwerkskammer Aachen erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung aufrecht.



Aachener Bank · BLZ 39060180 · Konto 320403022
Sparkasse Aachen · BLZ 39050000 · Konto 141
Postgiro Köln · BLZ 37010050 · Konto 41330-504

- 2 -

Wir bitten, über das Ergebnis des Abwägungsverfahrens schriftlich informiert zu werden.

Freundliche Grüße
Handwerkskammer Aachen

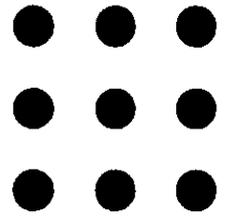

Weber
Dezernent



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

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

Kreis Aachen

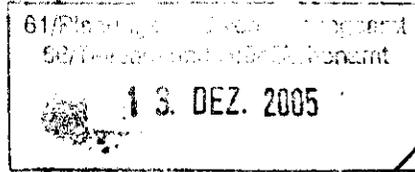


Stadt Eschweiler

Eing.: 13. Dez. 2005

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -



Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
Waltraud-Oldenburg@KreisAachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
602

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- 01 -

Tag
7. Dezember 2005

*U 14.17.
φ 661 TR 15.12.*

Bebauungsplan 241 – Fronhoven –

Ihr Schreiben vom 17.11.2005 / 610.22.10-241

Sehr geehrte Frau Trienekens,
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:

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

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

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Landschafts- und Naturschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings halte ich die Esche als Straßenbaum für wenig geeignet. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag verbleibt bei der Unteren Landschaftsbehörde.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



Claudia Strauch

Anlage

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
29. APR. 2004

Stadt Eschweiler
Eing. 29. April 2004
61

L/30.4. TRJ.J.

Kreisstelle

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren

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

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Herr Heinrichs/S

Durchwahl 17

Mobil ohne

Fax 66

Mail heinz.josef.heinrichs.lwk.nrw.de

Düren 28.04.2004

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler;
hier: **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des**
Bebauungsplanes 241 – Fronhoven –

Ihr Schreiben vom 25.03.2004 – Ihr Az. 610.22.10-241/Da

Sehr geehrte Damen und Herren,

das der Landwirtschaftskammer Rheinland in Bonn vorgelegte vorgenannte Schreiben wurde uns
zuständigkeitshalber zwecks Abgabe der von Ihnen erbetenen Stellungnahme vorgelegt.

Zur Ihrer Information teilen wir Ihnen mit, dass zukünftig unsere Dienststelle für den Direktor der
Landwirtschaftskammer als Landesbeauftragter angeschrieben werden sollte.

In Abstimmung mit Herrn Hubert Mock, Ortslandwirt der Stadt Eschweiler, und dem zuständigen
Referat der Landwirtschaftskammer Rheinland –Haltungsverfahren, Technik/Bauen- wird zur
vorgenannten Planungsmaßnahme wie folgt Stellung genommen:

- Zu Ziffer 2.1 Ihrer Begründung zum vorgenannten Bebauungsplan erklären Sie, dass
*„zur Zeit ist in einer ehemaligen landwirtschaftlichen Halle in der Wiesenstraße der Schirrhof der RWE
Power AG eingerichtet. Hierbei handelt es sich um temporäre Nutzung, die nach angeschlossener
Rekultivierung beendet wird. Aus diesem Grund ist das Grundstück in die Planung einbezogen worden.“*
Zu Ihrer Information wird mitgeteilt, dass der Schirrhof der RWE Power AG diese Halle zur
Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, welche zur
Neulandbewirtschaftung benötigt werden, nutzt. Infolge dessen fordern wir, dass auch diese
zur Zeit vom Schirrhof der RWE-Power AG genutzte Halle über eine Festsetzung als
„Gemischte Baufläche“ gesichert wird. Inwieweit diese landwirtschaftliche Halle auch nach der
Nutzung durch RWE Power AG für die Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen und
Geräten genutzt werden soll, ist nicht bekannt.
Hierfür wäre eine entsprechende Erklärung des Eigentümers dieser landwirtschaftlichen Halle
hilfreich.

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster

BLZ 400 600 00

Konto-Nr. 403 213

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

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG

BLZ 380 601 86

Konto-Nr. 2 100 771 015

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

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

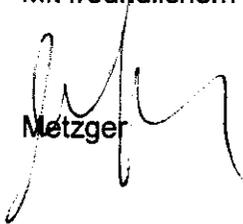
Sofern der Eigentümer des betreffenden Grundstückes sich nur für eine temporäre Nutzung der landwirtschaftlichen Halle durch den Schirrhof der RWE Power AG und sich nicht für eine darüber hinaus gehende landwirtschaftliche Nutzung der Halle in der Wiesenstraße erklärt, muss zumindest für die Nutzungsdauer der Schirrhofbewirtschaftung diese als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden (Standortsicherung wie bei Gaststätte Rinkens bzw. Landmaschinenhandel Meurer).

Eine derartige Erklärung des Eigentümers erbitten wir in Durchschrift für unsere Unterlagen.

- Zu Ziffer 3. 2 fordern wir, dass, sofern Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftliche Nutzflächen umgesetzt werden sollen oder müssen, um entsprechende Beteiligung hinsichtlich Standort, Umfang, Pflanzenauswahl, Pflege und Unterhaltung diese Maßnahme etc.

Eine Durchschrift dieses Schreibens erhält Herr Hubert Mock, Ortslandwirt der Stadt Eschweiler, zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichem Gruß


Metzger

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

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing. 21. April 2004

61

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

22. APR. 2004

Ihre Referenzen 610.22.10-241./Da
Unser Zeichen PTI 24, Bruno May
Durchwahl 0241 919 5532
Datum 20. April 2004
Betrifft Bauleitplanung der Stadt Eschweiler; Bebauungsplan 241 -
Fronhoven -

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs 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 Baumaßnahmen 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 : (02151) 33628942

zur Verfügung.

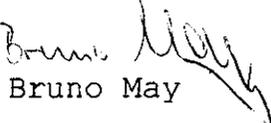
...

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

Datum 20. April 2004
Empfänger Stadt Eschweiler
Blatt 2

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Bruno May

Stadt Eschweiler

Eing.: 09. Juni 2004

610

Briefanschrift:

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Endericher Straße 133 - 53115 Bonn

Datum

8. Juni 2004

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
z.H. Frau Trienekens
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

III/IFB Planen, Bauen und Umwelt

09. JUNI 2004

TR M.G.

Auskunft erteilt

Frau Ermert

E-Mail:

s.ermert@lvr.de

Zimmer-Nr.

Tel.: (02 28) 98 34-

Fax: (02 28) 98 34-

C126

187

119

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben

333.45/ 33.1 /96-009

**Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
Aufstellung des Bebauungsplanes 241 - Fronhoven -**

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 25.03.2004; 610.22.10-241/Da

Sehr geehrte Frau Trienekens,

zu der o.a. Planung habe ich bereits mit Schreiben vom 26.09.1995 eine Stellungnahmen abgegeben. In diesem Zusammenhang habe ich darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit Siedlungsplätze der Vorgeschichte als ortsfeste Bodendenkmäler erhalten haben.

Bei Oberflächenbegehungen konnten mehrfach in den 1970er- und 1980er-Jahren im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbarer Umgebung Funde vorgeschichtlicher Datierung aufgesammelt werden, die als Hinweis für einen ausgedehnten, mehrperiodigen Siedlungsplatz zu werten sind. Dazu gehören Feuerstein-Artefakte, ein Feuerstein-Beil sowie Keramik. Funde dieser Zeitstellung streuten über eine Fläche von ca. 300 m x 200 m.

Vorgeschichtliche Siedlungen sind regelmäßig an den als Verfärbungen erhaltenen Resten der ehemaligen Holzhäuser und Gruben sowie den darin befindlichen zeittypischen Funden (Gefäßscherben, Werkzeuge usw.) nachweisbar. Dabei lassen schon wenige, bei Oberflächenaufsammlungen erkennbare Feuersteinartefakte und Keramikfunde dieser Zeitstellung auf im Boden erhalten Siedlungsreste schließen, da die Keramik aufgrund der Herstellungstechnik nicht sehr haltbar ist und im Laufe der Zeit an der Oberfläche natürlich verwitterte. Im Plangebiet wurde bislang keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt. Daraus ergibt sich zunächst das Problem, dass eine Gewichtung der öffentlichen Belange des Denkmalschutzes im Rahmen des Abwägungsverfahrens nicht abschließend möglich wird.

Die ermittelten Oberflächenfunde, also die Indizien zu Bodendenkmälern, liegen schwerpunktmäßig nördlich des Plangebiets im Tagebaubereich. Zudem ist im nördlichen Teil der

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)

hier überplanten Fläche von Störungen auszugehen, die im Zusammenhang mit dem Tagebau zu sehen sind. Es muss folglich davon ausgegangen werden, dass wesentliche Teile einer hier ehemals erhaltenen (großflächigen) vorgeschichtlicher Siedlung bereits zerstört sind.

Zur Lösung des Konflikts Planung /Denkmalschutz schlage ich einen Kompromiss - Problembewältigung im Vorfeld der Bebauung - vor. Daraus resultierende weitere denkmalrechtlichen Folgemaßnahmen (§§, 3, 4, 9 DSchG NW) werden grundsätzlich nicht zu Einschränkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes führen. Die Sicherungsverpflichtung für ein Bodendenkmal (§ 11 DSchG NW) wird - den tatsächlichen Verhältnissen angepasst - durch die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der erforderlichen Dokumentation) der ermittelten Bodendenkmäler erfolgen. Ausmaß und Umfang möglicher archäologischer Untersuchungen sollte jedoch im Vorfeld der Bebauung durch eine Sachverhaltsermittlung (Suchschnitte) geklärt werden.

Da in der Begründung zum Bebauungsplan sämtliche Auswirkungen der Planung darzulegen sind, ist es geboten, die Regelung der archäologischen Frage aufzunehmen.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet ortsfeste Bodendenkmäler erhalten sind, deren Ausdehnung und deren Denkmalwert im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nicht abschließend geklärt werden konnte. Daraus folgt, dass denkmalrechtliche Sicherungsmaßnahmen, wie dies vom DSchG NW vorgegeben wird (vgl. insb. §§ 3, 4 i.V.m § 9 DSchG), im weiteren Verfahren umzusetzen sind und damit die Planumsetzung beeinträchtigen können. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes kann ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich werden, dessen Ausgang jedoch nicht die Planumsetzung als solche verhindern wird. Unabhängig hiervon können Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Bodendenkmals erforderlich werden, die ebenso mit zeitlichen Verzögerungen wie mit Kosten verbunden sein können.

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



S. Ermert

982-001 - 07.2001

Besucheranschrift:

□ 53115 Bonn · Endenicher Straße 133

□ 53115 Bonn · Endenicher Straße 129 und 129a

Besuchszeit: Wir haben gleitende Arbeitszeit. Anrufe und Besuche daher bitte möglichst in der Zeit von 9.00 - 11.30 Uhr und 13.30 - 15.00 Uhr oder nach Vereinbarung.

DB-Bahnhof Bonn,

Bushaltestelle Karlstraße - Linien 610, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845

Telefon Zentrale (02 28) 98 34-0 **Fax** (02 28) 98 34-1 19

LVR im Internet: <http://www.lvr.de>

e-mail: RAB@lvr.de

Banken

Westdeutsche Landesbank Köln 60 061 (BLZ 370 500 00)

Landeszentralbank Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)

Postbank Niederlassung Köln 564501 (BLZ 370 500 50)



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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
29. APR. 2004

Stadt Eschweiler

Eing.: 29. April 2004

GA

U 30.4. TP 3.5.

Kontakt: Frau Riemann
E-Mail: nortrud.riemann@koeln.strassen.nrw.de
Zeichen: 4100.23100-642-16_07

fon: 0241/6093-316

fax: 0241/6093-480

Datum: 28. April 2004

Betriebssitze Köln/Münster

Niederlassung Aachen
Niederlassung Bielefeld
Niederlassung Bochum
Niederlassung Bonn
Niederlassung Coesfeld
Niederlassung Essen
Niederlassung Euskirchen
Niederlassung Gummersbach
Niederlassung Hagen
Niederlassung Hamm
Niederlassung Köln
Niederlassung Krefeld
Niederlassung Meschede
Niederlassung Minden
Niederlassung Mönchengladbach
Niederlassung Münster
Niederlassung Paderborn
Niederlassung Siegen
Niederlassung Wesel

Fachcenter
- Gebäudemanagement
- Prüfcenter
- Telekommunikation
- Vermessung/Straßen-
informationssysteme

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler – Aufstellung des Bebauungsplanes 241
– Fronhoven – Ihr Schreiben vom 25.03.2004 – AZ 610.22.10-241.d/Da

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Niederlassung Aachen keine Bedenken, da Bundes- und Landesstraßen nicht unmittelbar betroffen sind.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen im Zuge der L 228 nicht zu Lasten des Landesbetriebes Straßen NRW errichtet werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nortrud Riemann



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



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

Stadt Eschweiler
Planung und Entwicklung
52233 Eschweiler

14.12.

13

15.12.

Niederlassung Aachen

Kontakt: Frau Zimmermann
Telefon: 0241/6093-131
Fax: 02171/3995-0513
E-Mail: christel.zimmermann@strassen.nrw.de
Zeichen: 1.13.03.07 41 Zi L 228
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 07.12.2005

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler ;
hier: Bebauungsplan 241 – Fronhoven –

Ihr Schreiben vom 17.11.2005 – 610.22.10-241 –

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Niederlassung Aachen bestehen keine Bedenken gegen die o.a. Bauleitplanung. Auf mein Schreiben vom 28.04.2004, Az. 4100.23100-642-16_07, wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Grüttemeier

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

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

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

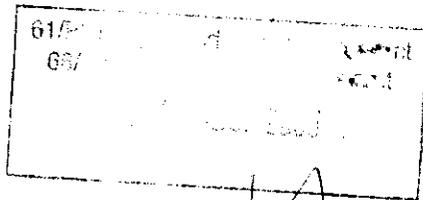


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



6.12. TE 23.12.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10-241, 17.11.2005 hier eingegangen am: 18.11.2005	26.1.6-203.01 Em, 28.04.2004	-352, Herr Emonds	16.12.2005

Bebauungsplan Nr. 241 „Fronhoven“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Fronhoven

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

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

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

Immissionsschutz

Ein allgemeines Wohngebiet soll ein ungestörtes Wohnen gewährleisten, d.h. die Wohnbedürfnisse sind in erster Linie auf Wohnruhe ausgerichtet. Dieser Schutzanspruch sollte in Ihrer Planung mehr Berücksichtigung finden.

Nordwestlich des Plangebiets liegt etwa 40 m entfernt der Schießstand. Sie werden zwar sicherstellen, dies geht jedenfalls aus der Begründung Ihres Bebauungsplanes hervor, dass die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, aber ob der Störgrad und die Lästigkeit der Schießgeräusche in lärmpsychologischer Hinsicht den künftigen Anwohnern über mehrere Stunden jede Woche während der Trainingsstunden zugemutet werden kann, das geht nicht aus der Begründung Ihres Bebauungsplanes hervor. Da solch deutlich hörbare

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.

Schießgeräusche in allgemeinen Wohngebieten in keiner Weise üblich sind (von den Anwohnern deshalb auch nicht hingenommen werden müssen), sollten Sie (als Eigentümerin) den Schießstand mit einer entsprechenden schallmindernden Bedachung baulich schließen lassen.

Zur Rekultivierung der verfüllten Tagebauflächen wird der Schirrhof von der RWE Power AG zur Bewirtschaftung der umliegenden Felder genutzt. Im Wesentlichen wird die dortige Maschinenhalle zur Unterstellung der erforderlichen Traktoren und zugehörigen Ackergeräte genutzt. Durch den Schirrhof und den Landmaschinenhandel Meurer wird der dortige Bereich so stark geprägt, dass das Gebiet derzeit als Dorfgebiet anzusehen ist. In einem Dorfgebiet wäre die weitere Bewirtschaftung des Schirrhofes als Ackerbaubetrieb sicherlich problemlos. Sie wollen aber den Schirrhof mit einem allgemeinen Wohngebiet überplanen.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dagegen dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Die Grenzwerte, die für die Lärmimmissionen in der TA Lärm festgelegt worden sind, sind im allgemeinen Wohngebiet wesentlich niedriger als im Dorfgebiet.

Täglich, in der Sommerzeit sogar in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit und zuweilen auch nachts (nach Aussage des Betriebsleiters zur Erntezeit bei schlechten Witterungsbedingungen bis zu fünfzehn Mal im Jahr denkbar), werden auf dem Schirrhof zumindest noch bis zum Jahre 2013 schwere Traktoren mit den zugehörigen Ackergeräten ein- und ausfahren. Bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird es aufgrund der Nutzung mit schweren lautstarken Motoren schon in der üblichen Arbeitszeit von 7.00 Uhr bis 15.30 Uhr an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte kommen und in den übrigen Zeiten von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und nachts werden Überschreitung und Auffälligkeit dieser Geräusche besonders deutlich hervortreten. In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht bestehen deshalb Bedenken, wenn Sie im Lärm-Einwirkungsbereich des Schirrhofes weitere Bebauung zulassen wollen. Das ein Betrieb von größeren bzw. schwereren Fahrzeugen in Wohngebieten erhebliche Probleme hervorruft geht auch aus § 12 Abs. 3 BauNVO hervor; dort hat der Gesetzgeber Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen in allgemeinen Wohngebieten für unzulässig erklärt, d.h. derlei Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet unüblich bzw. unzulässig.

Der derzeit bestehenden Wohnbebauung wird man möglicherweise diese lautstarken Nutzungen noch zumuten (mir sind jedenfalls bisher keine Beschwerden bekannt geworden) können, aber nicht mehr den künftig dort siedelnden Anwohnern eines allgemeinen Wohngebietes. Ich halte es deshalb für erforderlich, dass die Lärmimmissionen, die die Nutzungen des Schirrhofes in der Nachbarschaft hervorrufen, durch einen Sachverständigen untersucht und in entsprechenden farblichen Lärmkarten dargestellt werden. Anhand der Lärmkarten wird festzulegen sein, ob und wie weit die künftige Wohnbebauung an den Schirrhof herangeführt werden kann.

Erst nach Aufgabe der gewerblichen/landwirtschaftlichen Nutzung des Schirrhofes wird der dortige Bereich als allgemeines Wohngebiet zu nutzen sein. In den textlichen Festsetzungen oder durch öffentlich-rechtliche Verträge sollten hier klare Regelungen getroffen werden.

Altlasten und Bodenschutz

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

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die o.g. Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken mehr.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll teilweise über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Somit liegt grundsätzlich die Anwendung der Ausnahmeregelung gem. § 51 a, Abs. 3 LWG vor. Die Verpflichtung zur Versickerung oder ortsnahen Einleitung in ein Oberflächengewässer besteht in diesen Fällen nur dann nicht, wenn der Aufwand „technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßig“ ist oder eine vor dem 01.07.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt. Die Gemeinde als Abwasserbeseitigungspflichtige hat dabei grundsätzlich ihre Entscheidungsgründe darzulegen.

Für eine abschließende Beurteilung der Niederschlagswasserbeseitigung bitte ich deshalb noch um Übersendung des hydrogeologischen Gutachtens.

Im Auftrag



Emonds

Von: "Neulen Stephan" <stephan.neulen@ewv.de>
An: <lisa.trienekens@eschweiler.de>
Datum: 10.05.04 16.10 Uhr
Betreff: Bebauungsplan 241 Fronhoven

Sehr geehrte Frau Trienekens,

aufgrund personeller Veränderungen in unserer Abteilung Planung können wir Ihnen erst jetzt auf Ihr Schreiben bezüglich des Bebauungsplanes 241 antworten. In dem betroffenen Baugebiet befindet sich eine DN 300 Transportleitung Wasser.

Ich bitte Sie dies bei Ihren weiteren Überlegungen zu berücksichtigen. Diese Leitung kann im Falle einer geplanten Bebauung nicht verbleiben und müßte umgelegt werden. Ich würde Sie bitten sich diesbezüglich mit mir in Kontakt zu setzen.

Anbei erhalten Sie die aktuellen Planauszüge unserer Versorgungsleitungen im Baugebiet.

Freundliche Grüße

Stephan Neulen
Netzplanung u. Gebäudemanagement

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH
Willy-Brandt-Platz 2
52222 Stolberg

Tel: 02402/101-1396
Fax 02402/101-521396
E-Mail: stephan.neulen@ewv.de
Internet: www.ewv.de

<<Fronhoven Wasser 2500.pdf>> <<Fronhoven Strom 2500.pdf>>

Der Inhalt dieser E-Mail und aller Anlagen ist vertraulich und enthält rechtlich geschützte Informationen. Er ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat oder dessen Vertreter sind, setzen Sie sich bitte mit dem Absender der E-Mail in Verbindung und löschen Sie diese E-Mail von Ihrem Computer. Jede Form der Nutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts fehlgeleiteter E-Mails ist unzulässig.

This e-mail message and all attachments transmitted with it are intended solely for the use of the addressee and may contain legally privileged and confidential information. If the reader of this message is not the intended recipient, or an employee or agent responsible for delivering this message to the intended recipient, you are hereby notified that any dissemination, distribution, copying, or other use of this message or its attachments is strictly prohibited. If you have received this message in error, please notify the sender immediately by replying to this message and please delete it from your computer.



 EMW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH <small>10000 Hildesheim Wp-Service-Point 3 Tel: (05131) 100-0</small>		
GA / Wasser Fronhoven BP 241		
Grundstück <small>Grundstück-Nr.</small>	Plan-Nr. Wasserversorgung	
Maßstab 1:2500		Datum 10.05.2004



 EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH <small>63229 Gießen WfV-GmbH-Plan 2 Tel. (0660) 100-0</small> <small>Stk / Wasser</small>		
Fronhoven BP 241		
<small>Abrechnung</small> <small>Abrechnung</small>	<small>Plan Nr.</small> Wasserversorgung	
1:2500		10.05.2004

RWE Power

Stadt Eschweiler

Eing.: 05. Mai 2004

61



RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Zentrale Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

III/IFB Planen, Bauen und Umwelt

05. MAI 2004

Ihre Zeichen 610.22.10-241./da
Ihre Nachricht 25.03.2004
Unsere Zeichen PBF-UL-Fuß
Telefon 0221-480 - 22018
Telefax 0221-480 - 88 22018
E-Mail hans-gilbert.Fuss.@rwe.com

Köln, 03.05.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 - Fronhoven

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungseinrichtungen unserer Gesellschaft. Entprechende Lagepläne, mit der Bitte um Berücksichtigung fügen wir diesem Schreiben bei.

Wie Ihnen bekannt ist, steht in einem Teil des Plangebietes - wie in der Anlage "gelb" dargestellt - als Baugrund aufgeschütteter Boden an, der wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich macht, die der festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden muss.

Der Übergangsbereich vom gewachsenen zum verkippten Boden darf wegen evtl. Kippenrestsetzungen, die sich hier stufenförmig ausbilden können, keinesfalls in der Gründungsebene überbaut werden, so dass wir bitten, dazu folgende textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:

- ④ Die im Bebauungsplan näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.
- ④ In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Bebauungsplan eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.
- ④ Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

**RWE Power
Aktiengesellschaft**

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

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

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

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

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

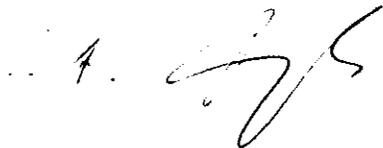
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlung

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

Anlagen

2520500

2520600

2520700

5836500

5836400

5836300

5836200

⊗ 86641

⊗ J 213

P 86219/3

⊗ 86219

⊗ 86682

⊗ J 214

Fronho

Zeichenerklärung

- Brunnen aktiv
- ⊗ Brunnen inaktiv
- Brunnen in Bohrung und Planung
- Grundwassermessstelle aktiv
- ⊗ Grundwassermessstelle inaktiv
- Grundwassermessstelle in Bohrung oder Planung

RWE Power
Wasserwirtschaft PBW



Stadt Eschweiler
Anfrage B-8703
Bebauungsplan Nr. 241 Fronhoven
Übersicht
Grundwassermessstellen und Brunnen

Bearbeitet:	ZI	04/2004	Maßstab: 1 : 2.000
Nachtrag:			Zeichnung Nr.: BL-Anfragen.GWS
V:\Liegenschaften\Gm\GWS\			Karte: Anlage 1

20.4

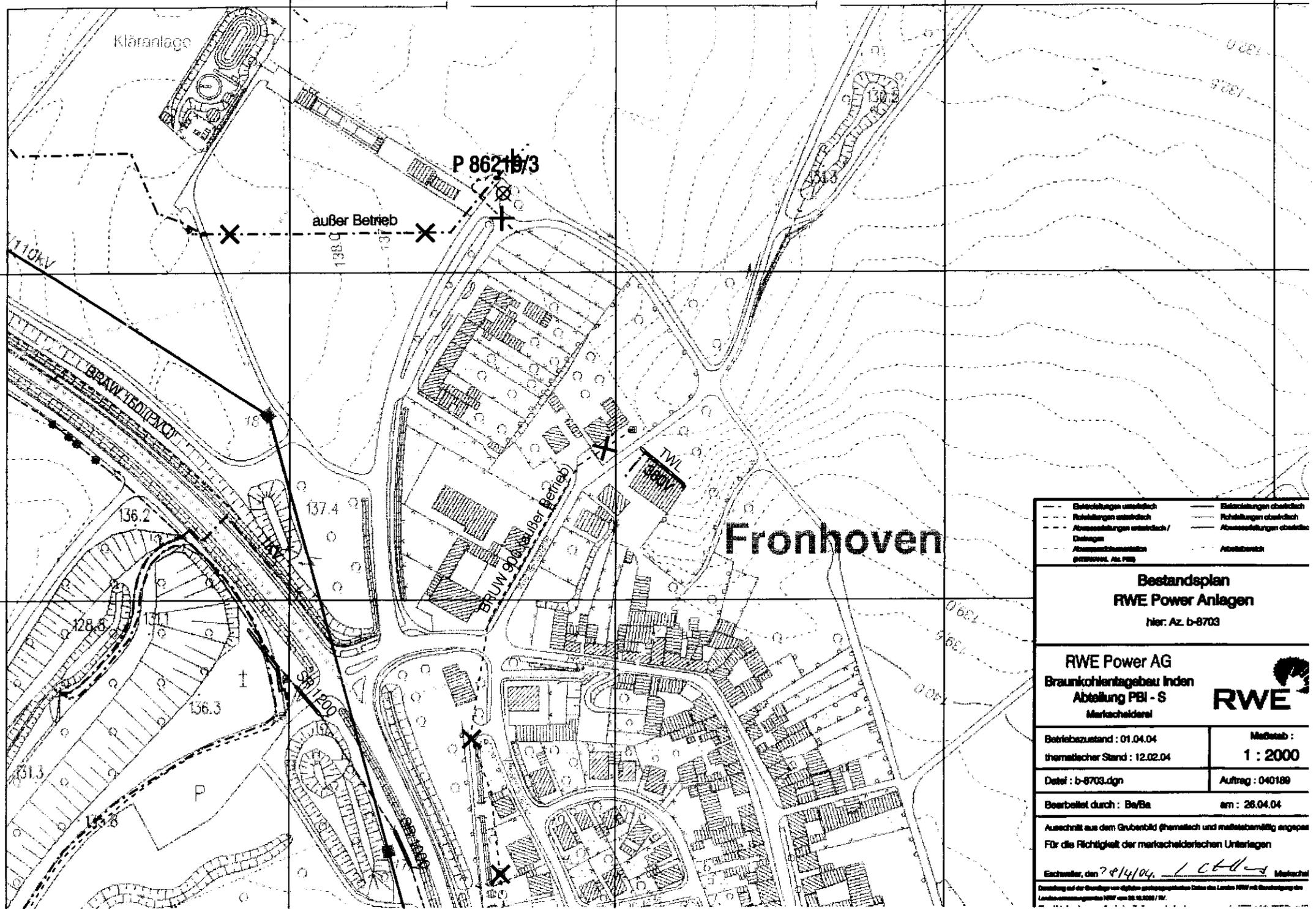
20.6

20.8

21.0

36.4

36.2



Fronhoven

--- Einleitungen unterirdisch	--- Einleitungen oberirdisch
--- Rohrleitungen unterirdisch	--- Rohrleitungen oberirdisch
--- Abwasserleitungen unterirdisch /	--- Abwasserleitungen oberirdisch
--- Deulagen	--- Abstellbereich
--- Abwasserklärwerke (Kläranlage, Abw.)	

Bestandsplan
RWE Power Anlagen
 hier: Az. b-8703

RWE Power AG
 Braunkohlentagebau Inden
 Abteilung PBI - S
 Marktchelderei

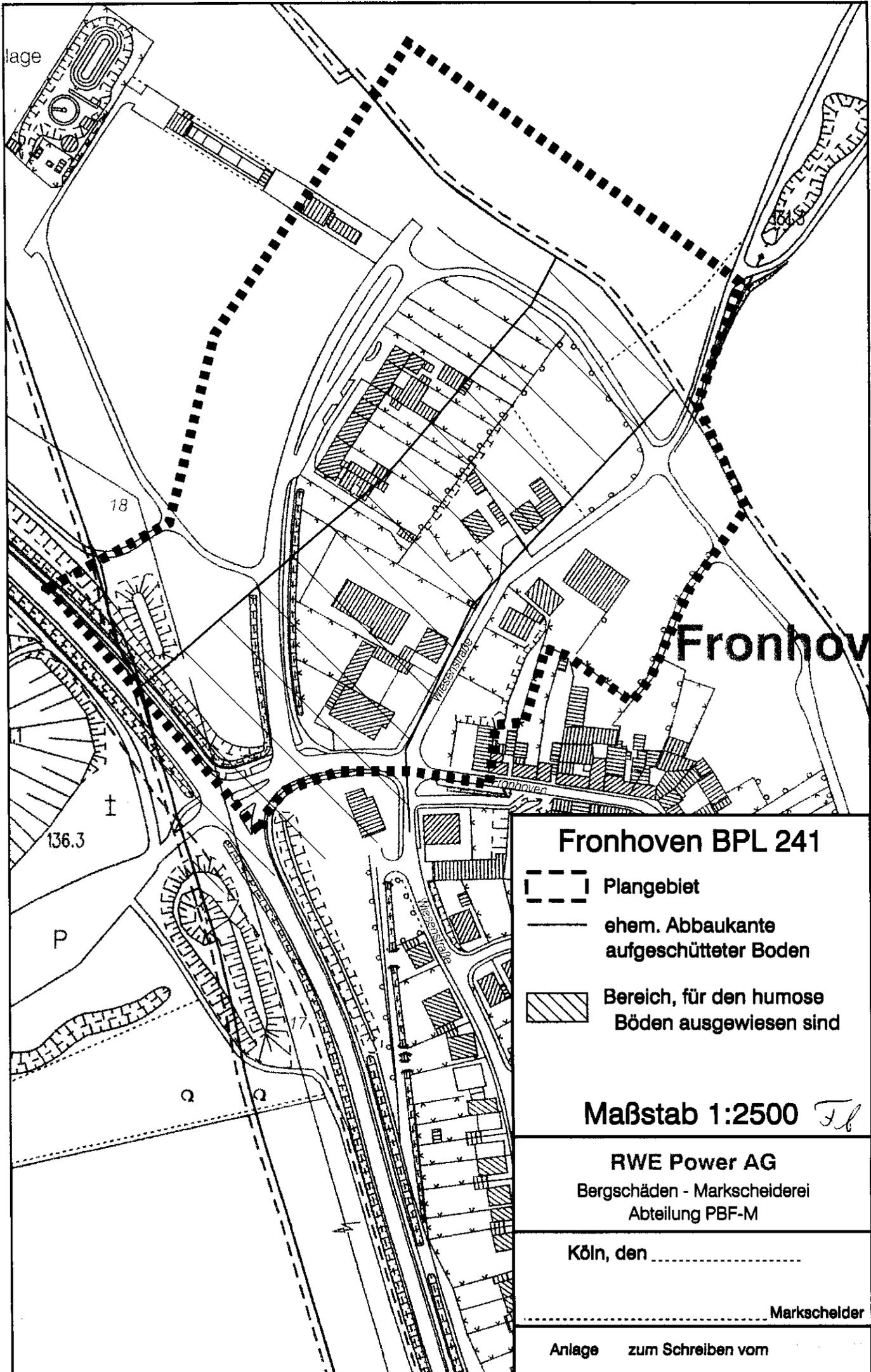


Betriebszustand : 01.04.04	Maßstab : 1 : 2000
thematischer Stand : 12.02.04	

Detail : b-8703.dgn	Auftrag : 040189
Bearbeitet durch : Ba/Ba	am : 26.04.04

Ausschnitt aus dem Grubenfeld (thematisch und maßstabemäßig angepasst)
 Für die Richtigkeit der marktcheldereischen Unterlagen

Eschenlar, den 28/4/04. *[Signature]* Marktchelderei
Darstellung auf der Grundlage von digitalen photogrammetrischen Daten des Landes NRW mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes NRW vom 05.10.2003 / 19.



Fronhoven BPL 241

-  Plangebiet
-  ehem. Abbaukante aufgeschütteter Boden
-  Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind

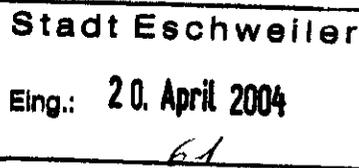
Maßstab 1:2500 *Fl*

RWE Power AG
 Bergschäden - Markscheider
 Abteilung PBF-M

Köln, den

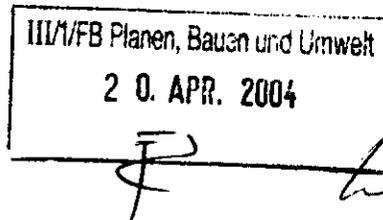
.....
 Markscheider

Anlage zum Schreiben vom



RWE Transportnetz Strom GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler



Projektierung/Netzdienste

Ihre Zeichen 610.22.10 - 241./Da
Ihre Nachricht 25.03.2004
Unsere Zeichen ETEN-LP/2368/Mu/40.410/Lw
Name Herr Mußmann
Telefon 0231 / 438-5775
Telefax 0231 / 438-5708
E-Mail ulrich.mussmann
@rwe.com

Dortmund, 16. April 2004

**110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung Zukunft - Siersdorf, Bl. 2368,
zwischen den Masten 17 und 18
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 241 „Fronhoven“ gemäß § 4 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Trienekens,

im westlichen Randbereich des o. g. Bebauungsplanes verläuft in einem 2 x 23,50 m = 47,00 m breiten Schutzstreifen die im Betreff genannte Leitung.

Rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Grundstücke sind im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten. Diese Dienstbarkeiten sehen u. a. vor, dass im Schutzstreifen der Leitung leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Die Leitungsmittellinie, die Maststandorte und die Schutzstreifengrenzen haben wir in Ihren eingereichten Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1 : 2500 vom 25.03.2004 eingetragen. Sie können diese aber auch dem beigefügten Lageplanausschnitt im Maßstab 1 : 2000 entnehmen.

Wir bitten Sie, die Leitung mit ihrem Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Mit der Ausweisung von Wohnbaufläche östlich und außerhalb unseres v. g. Schutzstreifens können wir uns einverstanden erklären.

Bezüglich einer weiteren Bepflanzung des Schutzstreifenbereichs dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

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

RWE Transportnetz Strom GmbH
Kampstraße 49
44137 Dortmund
T +49(0)231/438-03
F +49(0)231/438-30 10
I www.rwe-transportnetzstrom.com

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

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

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

USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Seite 2

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

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

Wir bitten Sie, alle geplanten Maßnahmen im Schutzstreifenbereich der Leitung frühzeitig mit uns abzustimmen und bei dem vorliegenden Bauleitplan auch unsere Gesellschaft am weiteren Verfahren zu beteiligen.

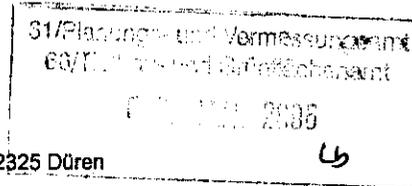
Freundliche Grüße

RWE Transportnetz Strom
GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i. A. Bruegel'.A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i. d. M. ...'.

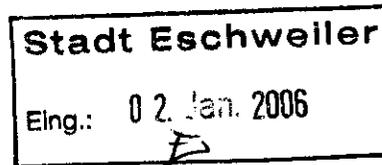
Anlage

Verteiler
ERMN-V-WP
OP-LNI Bereich Niederzier
Bl. 2368



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

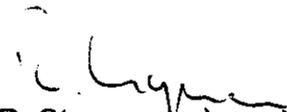
Stadt Eschweiler
Postfach 13 28

52233 EschweilerIhr Zeichen
610.22.10-241Ihre Nachricht vom
17.11.2005Unser Zeichen
4.3 St/ma 4462Datum
2005-12-28**Bebauungsplan 241 - Fronhoven -
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel – Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur werden keine Bedenken geäußert.

Es wird jedoch um Beachtung gebeten, dass die Zugänglichkeit zur Pumpstation Fronhoven und zum RÜB Wiesenstraße gewährleistet ist. Außerdem sollte eine Grunddienstbarkeit für die zu errichtenden Leitungen eingetragen werden.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.
(R. Steegmans)