



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**187/06**

1

# Sitzungsvorlage

Datum: 30.05.2006

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Stadtrat	13.06.2006	
2.			
3.			
4.			

## Bebauungsplan 268 -Spessartstraße- hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss

### Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger gemäß § 3 (2) 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 268 -Spessartstraße- (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

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

## Sachverhalt

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan 268 -Spessartstraße- gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 08.07.2004 - 22.07.2004. Anregungen der Bürger zu dieser Bauleitplanung wurden nicht vorgetragen. 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- Umwelt- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 23.03.2006 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen, die in der Zeit vom 05.04.2006 bis 05.05.2006 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 268 -Spessartstraße- mit Legende und textlichen Festsetzungen und die Begründung zu diesem Plan sind als **Anlage 3** und **Anlage 4** beigefügt.  
Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 268 -Spessartstraße- als Satzung zu beschließen.

## Gutachten

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

- Versickerungsuntersuchung, Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, 04/2004
- Artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung, pro terra, Aachen, 07/2005
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaft!, Aachen, 02/2006

## Haushaltsrechtliche Betrachtung

Der Eigentümer der nordöstlich gelegenen Teilfläche (Baugebiet) hat mit Schreiben vom 05.05.2003 gegenüber der Stadt Eschweiler erklärt, dass er sämtliche Kosten für die Erschließung dieser Teilfläche übernehmen wird. Auch hat er eine Erklärung des Eigentümers des für die Erschließung notwendigen Fremdgrundstücks vorgelegt, nach der dieser sich bereit erklärt, das Flurstück für die Erschließung zur Verfügung zu stellen. Im Mai 2006 teilte der Eigentümer mit, dass eine zeitnahe Realisierung des Baugebiets unter Einbeziehung des für die Erschließung notwendigen Fremdgrundstücks durch einen Erschließungsträger gesichert ist. Für die Umsetzung der Planung im nordöstlichen Bereich werden der Stadt Eschweiler demnach keine Kosten entstehen.

Für die Erschließung der südlich gelegenen Teilfläche ist lediglich eine geringfügige (ca. 24 m<sup>2</sup>) Verlängerung der vorhandenen Stichstraße erforderlich. Die dafür notwendigen Mittel werden zu gegebener Zeit entsprechend in den Haushalt der Stadt Eschweiler eingestellt.

## Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger gem. § 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 268 -Spessartstraße- mit Legende und Textlichen Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan 268 -Spessartstraße-
5. Anregungen der Bürger gem. § 3 (2) BauGB
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger**

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p><b>Herr Wilhelm Sevens</b> <b>Spessartstraße 5, 52249 Eschweiler, 24.04.2006</b></p> <p>Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan 268 hinsichtlich der zweiten Erschließung von der Spessartstraße, die zwischen/hinter den Grundstücken von 10 Eigentümern verläuft. Es wird die Ansicht geäußert, dass diese Angrenzer in Zukunft mit der Straße und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden.</p> <p>Es wird angeregt, den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße weiterzuführen und hierüber das gesamte Baugebiet zu erschließen. Diese Möglichkeit sei unter Einbeziehung der Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.</p> <p>Durch den geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße haben die Anlieger keinen Nutzen sondern nur Nachteile. Aus diesem Grund wird darum gebeten, den Plan zu ändern.</p>	<p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans 268 sah zunächst vor, das Plangebiet von Norden und Südwesten, d.h. von 2 Anschlüssen aus, zu erschließen und diese beiden Erschließungen zusammen zu führen. Damit sollte beiden Grundstückseigentümern unabhängig voneinander die Möglichkeit gegeben werden, das Plangebiet zu erschließen. Im weiteren Planverfahren änderten sich jedoch nach näherer Prüfung des hier auch städtebaulich besonders wertvollen, dörflichen Baumbestandes die Ziele der Planung. Der alte und wertvolle Laub- und Obstbaumbestand im Plangebiet mit seiner hohen ökologischen Wertigkeit sollte weitestgehend erhalten bleiben und in die Planung integriert werden. Wie auch von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen gefordert, lässt sich die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes entlang der Grenze der beiden großen Wiesengrundstücke nur dann gewährleisten, wenn auf eine verbindende Erschließung in diesem Bereich verzichtet wird.</p> <p>Über die nördlich gelegene geplante Stichstraße, die, wie auch schon im Vorentwurf, parallel der bestehenden Grundstücke an der Schwarzwaldstraße geführt wird, werden maximal 8 Einfamilienhäuser erschlossen. Störungen oder Beeinträchtigungen der Wohnruhe sind bei einer derart geringen Belastung nicht zu erwarten. Auch ist durch die Festsetzung der Stichstraße mit Wendeplatz gegenüber der ursprünglichen Lösung (Durchführung der Erschließungsstraße) das potentielle Verkehrsaufkommen noch zusätzlich reduziert worden. Zum Schutz der Gartengrundstücke entlang der Schwarzwaldstraße sieht der Bebauungsplan außerdem einen durchgehend festgesetzten Grünstreifen (mit Sichtschutzhecke) parallel der Erschließungsstraße vor. Damit ist die Eingrünung der vorhandenen Gärten sichergestellt und gleichzeitig eine rückwärtige Erschließung der Gartengrundstücke ausgeschlossen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

<b>2</b>	<b>Eheleute Luise und Hubert Graaf</b> <b>Spessartstraße 7, 52249 Eschweiler, 25.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
<b>3</b>	<b>Eheleute Monika und Ulrich Kohl</b> <b>Schwarzwaldstraße 9, 52249 Eschweiler, 15.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
<b>4</b>	<b>Herr Ulrich Buntbruch</b> <b>Schwarzwaldstraße 11, 52249 Eschweiler, 10.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
<b>5</b>	<b>Herr Dietmar Körner</b> <b>Schwarzwaldstraße 13, 52249 Eschweiler, 20.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
<b>6</b>	<b>Herr Herbert Dohlen</b> <b>Schwarzwaldstraße 15, 52249 Eschweiler, 13.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
<b>7</b>	<b>Herr Volker Willms</b> <b>Schwarzwaldstraße 17, 52249 Eschweiler, 06.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
<b>8</b>	<b>Eheleute Martina und Rolf Linzen</b> <b>Schwarzwaldstraße 19, 52249 Eschweiler, 18.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
<b>9</b>	<b>Frau Christiane Göbbels</b> <b>Schwarzwaldstraße 21, 52249 Eschweiler, 24.04.2006</b> s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

<p>10</p>	<p><b>Frau Agnes Göbbels</b> <b>Schwarzwaldstraße 21, 52249 Eschweiler, 10.04.2006</b> <b>24.04.2006 und 04.05.2006</b></p> <p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1</p> <p>Frau Göbbels ist Eigentümerin des Eckgrundstücks Schwarzwaldstraße/Spessartstraße und wehrt sich gegen die zusätzliche neue Erschließung von der Spessartstraße. Sie vertritt die Meinung, dass sie dann ihren Garten nicht mehr zur Erholung nutzen kann und außerdem durch die geplanten Bäume das Grundstück verschattet würde. Als Alternative schlägt sie eine Erschließung über die Oberstraße vor.</p> <p>Außerdem berichtet sie über bereits vorhandene Entwässerungsprobleme bei Starkregenereignissen und befürchtet eine Verschlechterung durch die zusätzliche Erschließung.</p>	<p>s. Stellungnahme zu lfd. Nr. 1</p> <p>Der Abstand der geplanten Bäume von der Grundstücksgrenze beträgt 2,0 m. Hierauf nimmt die Planung insoweit Rücksicht als dass im Bebauungsplan für diesen Bereich großkronige, schmalwüchsige Laubbäume festgesetzt wurden. Eine Beeinträchtigung des Grundstücks durch eine mögliche Verschattung wird hierdurch nicht ausgelöst. Eine Erschließung durch die geschlossene Bebauung in der Oberstraße ist städtebaulich nicht sinnvoll.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im vorhandenen Trennsystem über die Anschlüsse in der Spessartstraße. Reserven der Kanalisation sind vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung des anliegenden Grundstückes nicht zu erwarten ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>11</p>	<p><b>Herr Erwin Bock</b> <b>Velauer Straße 3, 52249 Eschweiler, 30.04.2006</b></p> <p>Herr Bock legt Einspruch gegen die einseitige Ausweisung der Grünflächen und Aufteilung seiner Flächen ein. Es ist für ihn unverständlich, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks der Veranlasser und Betreiber des Bebauungsplans ist und somit die Planung für sein Grundstück betreiben kann.</p>	<p>Der Bebauungsplan 268 wird von der Stadt Eschweiler aufgestellt. Über die Inhalte der Planung entscheidet, auf der Grundlage eines Vorschlags der Verwaltung, der Rat der Stadt. Die Ausweisung der Grünflächen ist nicht einseitig erfolgt, sondern entspricht der Lage des wertvollen Baumbestandes. Die Erhaltung dieses Baumbestandes ist Ziel der Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>12</p>	<p><b>Herr Gert Zimmermann</b> <b>Spessartstraße 23, 52249 Eschweiler, 02.05.2006</b></p> <p>Herr Zimmermann als Grundstückseigentümer im Geltungsbereich erhebt Widerspruch gegen den Bebauungsplan 268, da der Entwurf im Gegensatz zu der Vorplanung steht. Es ist für ihn unverständlich, dass das Anliegen vieler Beteiligten sich einem Eigentümer unterzuordnen hat. Er schlägt vor, auf das bisherige Plankonzept zurück zu kommen, um seinen beiden Kindern zu ermöglichen, anhand der vorhandenen Parzelle mit Zukauf von Bauland dort zu bauen.</p>	<p>Die Ziele des Bebauungsplanes haben sich, wie oben dargelegt, im Verlauf des Verfahrens geändert. Dies hat nichts mit den bestehenden Eigentumsverhältnissen zu tun, sondern mit der Tatsache, dass der vorhandene Baumbestand entsprechend der Zielsetzung der Planung erhalten und in Form von privaten Grünflächen in die Bebauung einbezogen wurde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

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

Anlage 2

Nr.	TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
1	<b>Bergamt Düren</b> 22.07.2004	Zur Beurteilung eines evtl. Einflusses aus verlassenen Grubenbauen sind auch Unterlagen, die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie lagern, hinzuzuziehen. Die Stellungnahme wurde deshalb an die Bezirksregierung weitergeleitet.	Siehe hierzu laufende Nr. 2 Bezirksregierung Arnsberg.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	<b>Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW</b> 04.08.2004	<p>Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Glückauf IV‘, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 248“ sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld ‚Christine‘ mit jeweils unterschiedlichen Eigentümern. Im Bereich der Planungsfläche ist kein Bergbau dokumentiert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Daher wird empfohlen, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen eine Stellungnahme der Rheinbraun AG einzuholen.</p> <p>Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßige noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme der RWE Power wurde eingeholt. Auf Nachfrage teilte die RWE Power mit, dass die Grundwasserentwicklung im Plangebiet Gegenstand der Prüfung war und diesbezüglich von dort aus keine Bedenken bestehen. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet wieder eine Grundwasserlandschaft einstellen wird, wie sie ursprünglich (vor dem Tagebau) vorhanden war. Vor dem Tagebau lag das Grundwasser in einer Tiefe von mehr als 3 m unter Geländeoberkante. Da auch künftig kein höherer Grundwasserspiegel zu erwarten ist, bestehen im Hinblick auf eine Bebauung seitens der RWE Power keine Bedenken.</p> <p>Die EBV AG und die RWE Power wurden am Bebauungsverfahren beteiligt, über mögliche zukünftige bergbauliche Tätigkeiten wurde nicht informiert. Die dritte Bergwerksfeld-Eigentümerin, die Gewerkschaft Adler in Essen, wurde im Rahmen der Offenlage beteiligt. Hierbei stellte sich heraus, dass die Gewerkschaft seit ca. einem Jahr</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

			nicht mehr existiert und es demnach keinen Eigentümer mehr gibt. In Übereinstimmung mit der Abteilung Bergbau und Energie wird dieses Bergwerksfeld als erloschen betrachtet.	
3	IHK Aachen 30.07.2004	Es bestehen keine Bedenken. Allerdings wird vorgeschlagen statt des Reinen Wohngebietes ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.	Das Plangebiet wurde entsprechend der umliegenden Bebauung an der Spessartstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (siehe hierzu auch laufende Nr. 6).	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4	Kreis Aachen 30.07.2004 25.04.2006	<p><b>A 70 - Umweltamt</b></p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen / Hinweise aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</li> <li>• Für die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer über die Regenwasserkanalisation zum Hehlrather Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 7 WHG erforderlich.</li> </ul> <p><b>Landschafts- und Naturschutz</b> Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bedingungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages eingehalten werden und die externe Kompensationsfläche dauerhaft per städtebaulichen Vertrag als Grünland gesichert wird. Um Übersendung des städtebaulichen Vertrages wird gebeten.</p>	<p>Das Plangebiet wird im vorhandenen Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen, ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanalisation zugeführt.</p> <p>Das Regenwasser wird über vorhandene Leitungen in den Vorfluter Merzbach ortsnah eingeleitet. Das Plangebiet ist flächenmäßig in der genehmigten Erlaubnis zur Einleitung erfasst.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag zur Umsetzung der externen Kompensation wird vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abgeschlossen. Eine Ausfertigung wird, wie üblich, dem Kreis Aachen ausgehändigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen 13.04.2006	Gegen die Planung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche „Umwandlung von Acker- in Weidefläche“ kann nur dann befürwortet werden, wenn dadurch dem bewirtschaftenden Landwirt keine Nachteile entstehen.	Der Eigentümer der Flächen ist auch gleichzeitig der bewirtschaftende Landwirt. Insofern ist gewährleistet, dass er mit der Umwandlung von Acker- in Weidefläche einverstanden ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

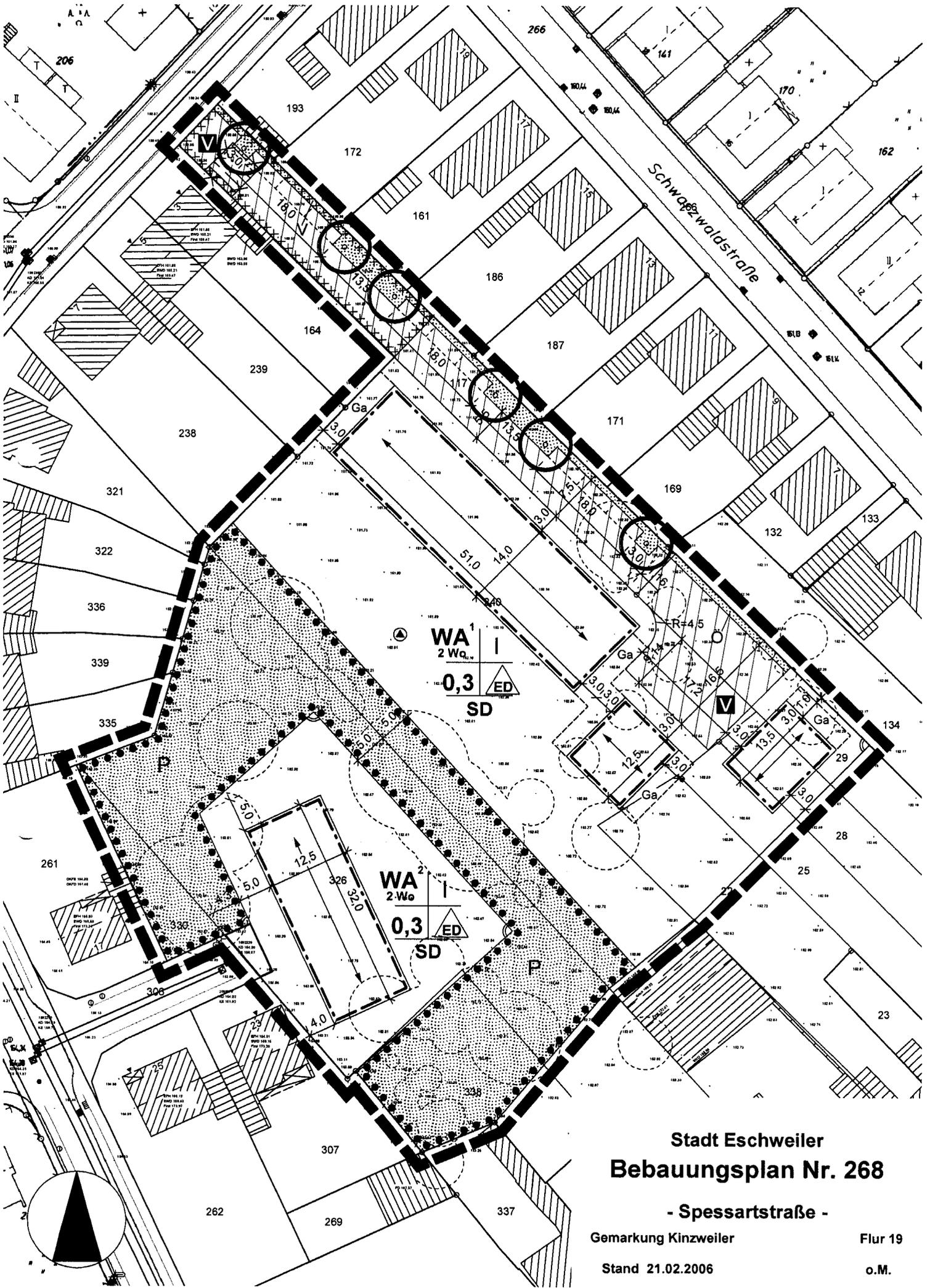
<p>6</p>	<p><b>RWE Power</b> 11.12.2003 und 28.07.2004</p>	<p><b>Humose Böden</b> Ein Teil des Plangebietes weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Diese Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und kaum tragfähig. Die Teilfläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan als Fläche zu kennzeichnen, die bei einer Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erfordert. Auf entsprechende DIN-Vorschriften und die Bestimmungen der BauO NW ist hinzuweisen.</p> <p><b>Grundwassermessstelle</b> Im Planungsbereich des Bebauungsplanes 268 befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 86288. Es ist sehr wichtig, die aktive Grundwassermessstelle zu erhalten bzw. während evtl. Baumaßnahmen zu sichern. Mit dieser Messstelle werden seit 1966 die Bewegungen der Grundwasserspiegel beobachtet. Es wird darum gebeten, die Baukörper so zu verlegen, dass die Grundwassermessstelle erhalten bleibt.</p>	<p>Eine entsprechende Kennzeichnung der Teilfläche wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Planung wurde geändert, s. Ausführungen zur lfd. Nr. 4 Die Grundwassermessstelle befindet sich nunmehr außerhalb der überbaubaren Flächen und wird im Bebauungsplan dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>7</p>	<p><b>Landschaftsverband Rheinland</b> 01.09.2004</p>	<p>Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin stehen derzeit auch keine für die Abwägung verwertbaren Grundlagen zur Verfügung.</p> <p>Unabhängig davon wird darum gebeten, sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.</p>	<p>Nach den Erkenntnissen des Fachamtes gibt es derzeit keine begründeten Vermutungen zu Bodendenkmälern im Bereich des Bebauungsplans. Das Denkmalschutzgesetz NW bzw. seine §§ 15 „Entdeckung von Bodendenkmälern“ und 16 „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“ entfalten ihre Wirkung zwar gegenüber jedermann, zur Information der zukünftigen Bauherrn wird ein entsprechender Hinweis auf die allgemeine Sicherungspflicht beim Auftreten von Bodendenkmalfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 268**  
**- SPESSARTSTRASSE -**

PLANZEICHNUNG, LEGENDE  
UND TEXTTEIL

SATZUNGSBESCHLUSS  
JUNI 2006



**Stadt Eschweiler  
Bebauungsplan Nr. 268**

**- Spessartstraße -**

Gemarkung Kinzweiler

Flur 19

Stand 21.02.2006

o.M.

## Erläuterung der verwendeten Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	GRZ Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

### 5. Grünflächen

	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche
V	Zweckbestimmung Verkehrsgrün

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

	Anpflanzung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

	Hauptfirsrichtung
SD	Satteldach

### 9. Sonstige Darstellungen

-----	Vorschlag Stellplätze
	Grundwassermessstelle (siehe Hinweise)
	Abriss Bestandsgebäude
	Bestandsbäume

### 10. Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich sind
---	--

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Allgemeine Wohngebiete WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup>

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

WA <sup>1</sup>	WA <sup>2</sup>	WA <sup>1</sup>	WA <sup>2</sup>	WA <sup>1</sup>	WA <sup>2</sup>
EGH		TH		FH	
mindestens + / - 0,0 m	mindestens - 0,5 m	maximal + 4,5 m	maximal + 4,0 m	maximal + 10,0 m	maximal + 9,5 m
maximal + 0,5 m	maximal + / - 0,0 m				

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

Als Erdgeschosshöhe (EGH) gilt die Höhe der fertig gestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### 3. Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

#### 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

#### 5. Anschluss der Grundstückszufahrten an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sofern im seitlichen Grenzabstand der Baugrundstücke Garagen, Carports oder Stellplätze und deren Zufahrten errichtet werden, gelten folgende Festsetzungen:

Innerhalb der WA<sup>1</sup> ist an der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze

bis zu einer Tiefe von 20 m gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze die Geländehöhe entsprechend der geplanten Anschlusshöhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche als Mindesthöhe auszubauen.

Innerhalb der WA<sup>2</sup> kann die Zufahrt mit einer Steigung von maximal 6% Richtung öffentlicher Verkehrsfläche ausgeführt werden.

**6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**6.1 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten bzw. bei Absterben gemäß Artenliste B1 und G1 nachzupflanzen. Die Heckenstrukturen sind durch Anpflanzung von Bäumen gemäß Artenliste B1 und Sträuchern der Artenliste G1 zu verdichten.

**6.2 Anpflanzungen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen/ Verkehrsgrün**

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche/ Verkehrsgrün festgesetzten Fläche sind insgesamt 6 Laubbäume gemäß Artenliste B2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zu den benachbarten privaten Baugrundstücken ist eine ca. 1,00 m breite und 1,80 m hohe Hecke gemäß Artenliste H1, im übrigen Bereich sind Bodendecker gemäß Artenliste BD1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**ARTENLISTEN**

Verwendbar für Pflanzungen sowohl innerhalb des Planungsraumes als auch auf der Ausgleichsfläche

**Bäume** (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. , STU 16 – 18 cm)

**Artenliste B1**

Laubbäume der potentiell natürlichen Vegetation wie z.B. :

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

**Artenliste B2**

Großkronige, schmalwüchsige Laubbäume, die nach 20 Jahren einen Kronendurchmesser von min. 8 m erreichen, wie z.B. :

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Falscher Christudorn
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum

**Sträucher** (Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 80 – 100 cm)

**Artenliste G1**

Alle landschaftsgerechten Straucharten, wie z.B. :

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

**Bodendecker** (Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 30-40 cm)

**Artenliste BD1**

Lonicera pileata	Niedrige Heckenkirsche
Potentilla i.S.	Fünffingerstrauch
Rosa i.S.	Rose
Spiraea i.S.	Spierstrauch

**Hecken (geschnitten)** (Mindestqualität: leichte Heckenpflanze, 80-100 cm, 4 St./lfm)

**Artenliste H1**

Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauONW**

**Farbe der Dacheindeckung**

Die Farbe der Dacheindeckung wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

**KENNZEICHNUNGEN**

**1. Humose Böden**

Ein Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, aufgrund der Bodenbeschaffenheit erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastungen des Baugrundes‘ und der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **HINWEISE**

### **1. Bodendenkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer 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 für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### **2. Grundwassermessstelle**

Im Plangebiet ist die aktive Grundwassermessstelle 86288 der RWE Power AG gekennzeichnet. Die Grundwassermessstelle liegt außerhalb der überbaubaren Fläche und ist zu erhalten sowie während der Baumaßnahme zu sichern.

**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 268**  
**- SPESSARTSTRASSE -**

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS  
JUNI 2006

## **INHALT**

### **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

### **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

### **3. PLANUNGSINHALT**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Garagen und Carports
- 3.5 Verkehrsflächen
- 3.6 Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün
- 3.7 Private Grünflächen
- 3.8 Immissionsschutz

### **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

- 4.1 Dachform und -farbe
- 4.2 Stellung baulicher Anlagen

### **5. KENNZEICHNUNGEN**

### **6. HINWEISE**

- 6.1 Bodendenkmalpflege
- 6.2 Grundwassermessstelle

### **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 7.2 Bodenordnende Maßnahmen

### **8. UMWELTBELANGE**

- 8.1 Umweltprüfung
- 8.2 Ausgleichsbilanzierung

### **9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

## **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet in der Gemarkung Kinzweiler, Flur 19, umfasst die Flurstücke 330, 117 sowie Teile aus 22, 25, 28, 29, 240, 326 und 338. Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Blockinnenbereich zwischen Oberstraße im Südosten, Schwarzwaldstraße im Nordosten und Spessartstraße im Norden und Westen. Das Plangebiet grenzt im Westen über die vorhandene Straßenparzelle 306 und im Norden mit der Parzelle 117 an die Spessartstraße.

Ziel der Planung war u.a. die sinnvolle Einbeziehung der gesamten bebaubaren Grundstücksflächen. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Planung am 12.02.2004 eine Eigentümersammlung durchgeführt, auf der die vorgenannte Plangebietsabgrenzung mit den Beteiligten abgestimmt wurde.

### **1.2 Heutige Situation**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der dörflich geprägten Ortsmitte von Hehlrath. Es besteht zu ca. 80 % aus ehemaligen Hausweiden, zu ca. 20 % aus typischen Hausgartenflächen. Die dörfliche Altbebauung an der Oberstraße ist abschnittsweise geschlossen und überwiegend zweigeschossig. Zwei ehemalige große Hofanlagen, von denen eine im 2. Weltkrieg zerstört und nicht wieder aufgebaut wurde, grenzen unmittelbar an das Plangebiet (Parzellen 240 und 326). Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben. Die Weideflächen dienen gelegentlich als Pferdeweide. Entlang der Spessartstraße und Schwarzwaldstraße hat sich eine neuere Wohnbebauung in Form von überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäusern) entwickelt.

An der Oberstraße / Spessartstraße befindet sich ein Kinderspielplatz. Dem Spielplatz gegenüber liegt an der Spessartstraße (Haus Nr. 50) ein Schreinereibetrieb (Abstand ca. 50 m zur Plangebietsgrenze). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Oberstraße liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Abstand ca. 100 m zur Plangebietsgrenze).

Die Weideflächen im Plangebiet sind von einem typischen alten Laub- und Obstbaumbestand, insbesondere von einer markanten Baum- und Strauchreihe entlang der Grenze der Parzellen 240 / 326, geprägt.

Topografisch steigt das Gelände des Plangebietes leicht von ca. 160,50 m ü. NN am nördlichen Straßenanschluss an die Spessartstraße auf ca. 163,50 m ü. NN am südlichen Rand des Plangebietes an. Im Bereich der vorhandenen Stichstraße im Südwesten liegt die Straße ca. 164,00 m ü. NN und damit ca. 0,80 m über Geländeniiveau.

### **1.3 Planungsanlass und Ziel**

Auf der beschriebenen Fläche des Plangebietes soll eine Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt werden, die sich in den dörflichen Charakter Hehlraths und in die Struk-

tur der umgebenden Bebauung einfügt. Ziel der Planung ist dabei, den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand soweit wie möglich in die Planung einzubeziehen und den durchgrünten Charakter des Plangebietes zu erhalten.

#### **1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen**

Der von der Landesplanungsbehörde genehmigte aktuelle Stand des Gebietsentwicklungsplanes stellt das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird der Innenbereich des Baublocks Oberstraße, Schwarzwaldstraße und Spessartstraße erschlossen und einer Bebauung zugeführt, die sich im Charakter und der Dichte in die dörfliche Umgebung einfügt und an der Bebauung entlang der Spessart- und Schwarzwaldstraße orientiert. Mit dem vorhandenen Straßenstich im Westen von der Spessartstraße aus ist eine potentielle Erschließung des Plangebietes bereits vorgegeben. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes 268 berücksichtigt den prägenden Baumbestand der ehemaligen Hausweiden, insbesondere der Baum- und Strauchreihe, die sich entlang der Grenze der Parzellen 240 / 326 erstreckt, indem das Plangebiet erschließungstechnisch zweigeteilt wird. Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird über eine ca. 120 m lange und 5,5 m breite Stichstraße erschlossen, die in einem Wendeplatz endet. Diese Stichstraße ermöglicht die Erschließung von Doppel- und Einzelhäusern, die mit der Gartenseite nach Südwesten bzw. Südosten orientiert sind.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird über die vorhandene 8 m breite und ca. 30 m lange Stichstraße ohne Wendeanlage erschlossen. Aufgrund des vorhandenen wertvollen Baumbestandes entsteht in diesem Teil des Plangebietes ein Baufenster, das lediglich eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern (oder einem Doppelhaus) ermöglicht. Dieses Baufenster ist umgeben von einer privaten Grünfläche, die das planerische Ziel der Erhaltung des wertvollen Baumbestandes sicherstellt und dem neuen Baugebiet insgesamt einen durchgrünten Charakter vermittelt.

Die Bauformen der eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach orientieren sich an der Umgebung. Die vergleichsweise geringe Dichte des Plangebietes (GRZ 0,3) wird durch den hohen Anteil der privaten Grünfläche noch unterstrichen. Auf den Grundstücken sind jeweils die notwendigen privaten Stellplätze herzustellen. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße sind insgesamt neun öffentliche Stellplätze geplant. Eine durchgehende Heckenpflanzung entlang der benachbarten Grundstücksgrenzen stellt in Verbindung mit einer Reihe Bäume auch in diesem Teil des Plangebietes die gewünschte Durchgrünung sicher.

### **3. PLANUNGSINHALT**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen und wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um in diesem Blockinnenbereich den Gebietscharakter eines homogenen Wohngebietes sicherzustellen, d.h., Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Zur Sicherung der mit den Festsetzungen der Geschossigkeit und der Bauweise beabsichtigten kleinteiligen Struktur des Plangebietes wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird in Verbindung mit den oben genannten Nutzungseinschränkungen sichergestellt, dass die bei der Planung der Erschließungsstraße zugrunde gelegte geringe Verkehrsbelastung (Ziel-, Quell- und Parkverkehre etc.) nicht überschritten wird.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 ausgewiesen. Mit dem Verzicht auf die Ausnutzung der Obergrenze der GRZ nach BauNVO ist die im Bebauungsplan angestrebte geringe Verdichtung in dem baumbestandenen, ehemals von Hausweiden geprägten, dörflichen Innenbereich gewährleistet. Für die eingeschossig bebauten Grundstücke wird keine Höchstgrenze der GFZ vorgesehen, weil die Ausnutzung hinreichend durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der Trauf- und Firshöhen bestimmt ist.

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung sowie im Hinblick auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung ist die Zahl der Vollgeschosse mit 1 als Höchstmaß festgesetzt. Weiter sind aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes konkrete Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wie Erdgeschoss-, Trauf- und Firshöhen über den Straßenbezugspunkten getroffen. Diese Festsetzungen gewährleisten sowohl eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung als auch einen angemessenen Spielraum.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung der Realisierung eines aufgelockerten und durchgrüntes Wohngebietes ist generell die offene Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die gewählten Bautiefen zwischen 12,5 m und 14,0 m bie-

ten einen begrenzten Spielraum für Vor- und Rücksprünge der Baukörper, gewährleisten aber andererseits auch eine gewisse Einheitlichkeit zur Vermeidung gegenseitiger Störungen und Verschattungen.

### **3.4 Garagen und Carports**

Zur Sicherung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze in Form von Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den gekennzeichneten seitlichen Abstandsflächen zulässig.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die ausreichend dimensionierte Spessart- bzw. Schwarzwald- und Oberstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes ist zweigeteilt. Der nördliche Teil wird von einer 5,5 m breiten Stichstraße erschlossen, die in einem Wendepunkt (Wendeanlage Typ 3 nach EAE) endet. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit dem Ziel ausgewiesen, Wohnstraße und Wohnplatz als Mischfläche auszubauen. Parallel der Planstraße sind öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl in Parkbuchten (Parken unter Bäumen) vorgesehen. Der südliche Teil wird von der vorhandenen kurzen Stichstraße erschlossen, die lediglich geringfügig verlängert wird.

### **3.6 Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün**

Die straßenbegleitend vorgesehene Baum- und Heckenpflanzung am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche/ Verkehrsgrün festgesetzt und dient der Abschirmung der Planstraße zu den benachbarten Gartengrundstücken und der Sicherstellung der gewünschten Begrünung des Straßenraumes in diesem dörflich geprägten Innenbereich. Darüber hinaus ist mit diesem Grünstreifen klargestellt, dass mit der Planung keine rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Schwarzwaldstraße beabsichtigt ist. Straße und Begleitgrün dienen ausschließlich der inneren Erschließung des Plangebietes.

### **3.7 Private Grünflächen**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind entsprechend den Darstellungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 268 die vorhandenen wertvollen Baum- und Strauchbestände sowie sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen. Eine punktuelle Verdichtung der Heckenstrukturen ist zugelassen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 268 wird das ökologische Potential des Baugebietes aufgrund des Vor-

kommens von altem Baumbestand und der extensiven Nutzung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als ‚im Allgemeinen relativ hochwertig‘ eingestuft. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes wird das Potential jedoch eingeschränkt.

Zur Beurteilung des zu erwartenden ökologischen Potentials wurde im Rahmen des Fachbeitrages eine ‚Artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung‘ durchgeführt. Demnach wird der Bereich des Bebauungsplanes von der besonders und streng geschützten Tierart des Steinkauzes nicht genutzt. Festgestellt wurde, dass der Planbereich von der Zwergfledermaus als ‚Nahrungshabitat‘ genutzt wird. Diese Art wird jedoch in der aktuellen Roten Liste der gefährdeten Säugetiere als derzeit nicht gefährdet geführt.

### **3.8 Immissionsschutz**

Unmittelbar benachbart zum Plangebiet liegt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Die dazugehörigen Gebäude sind zu Wohnungen umgebaut worden, die ehemalige Scheune im rückwärtigen Grundstücksbereich wird nicht genutzt. Eine WA-verträgliche zukünftige Nutzung des Nebengebäudes ist gesichert über das Einfügungsgebot des § 34 BauGB und das in diesem Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet.

An der Spessartstraße liegt eine Schreinerei. Die umgebende Wohnbebauung rückt bis zu 20 m an den Betrieb heran und liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der hier Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Am Schreinereibetrieb wurden aufgrund von Anliegerbeschwerden bereits 1994 Lärmpegelmessungen durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt durchgeführt. Eine Überschreitung der im WA zulässigen Werte wurde dabei nicht festgestellt.

Auf dieser Grundlage und unter der Maßgabe, dass das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird, ist ein Immissionskonflikt mit der geplanten Bebauung bei einem Mindestabstand zur Plangebietsgrenze von 50m auszuschließen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Schreinereibetrieb inzwischen verkleinert und in dem Gebäudeteil, das dem Plangebiet zugewandt ist, eine Wohnung eingerichtet wurde.

Sonstige Anlagen, die bei der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dachform und -farbe**

Die Dachform in dem relativ kleinen Plangebiet wird auf das Satteldach beschränkt, um eine einheitliche Grundstruktur der geplanten Bebauung und deren Einfügung in die unmittelbare Umgebung zu gewährleisten.

Das Farbspektrum der Dacheindeckung wird eingeschränkt, um ein einheitliches Ortsbild im Ortskern von Hehlrath zu gewährleisten.

#### **4.2 Stellung baulicher Anlagen**

Eine einheitliche Festlegung der Firstrichtung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben der erwünschten Einheitlichkeit in der Grundstruktur der Bebauung ist damit auch eine optimale Ausrichtung eines Teils der Dachflächen nach Südwesten gewährleistet (aktive und passive Nutzung der solaren Energie).

### **5. KENNZEICHNUNGEN**

Ein Teil des Plangebietes weist humoses Bodenmaterial auf. Da humose Böden empfindlich gegen Bodendruck und i.A. kaum tragfähig sind, wird dieser Teil als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbe- reich erforderlich sind.

### **6. HINWEISE**

- 6.1** Konkrete Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler oder eingetragene Bodendenkmäler gibt es im Plangebiet nicht. Dennoch wird auf die allgemeine Verpflichtung hingewiesen, dass nicht auszuschließende Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen der Denkmalbehörde für den weiteren Fortgang der Arbeiten abzuwarten sind.
- 6.2** Zur Beobachtung der Entwicklung des Grundwasserpegels befindet sich im Plangebiet eine Grundwassermessstelle von RWE Power (ehemals Rheinbraun). Diese ist zu erhalten und wurde entsprechend dargestellt.

### **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich eines ausgebauten Trennsystems und wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Spessartstraße angeschlossen.

Für das Plangebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Das Ergebnis ist, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist. Das Regenwasser wird stattdessen über das vorhandene Netz ortsnah in den Vorfluter Merzbach eingeleitet. Die Erschließung des Plangebietes ist flächenmäßig in der Berechnung zur Einleitung des Niederschlagswassers berücksichtigt und somit sowohl technisch möglich als auch wasserrechtlich genehmigt.

## **7.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Der Bebauungsplan 268 wird auf der Basis eines Erschließungsvertrages realisiert. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Umsetzung der Planung kann abschnittsweise erfolgen, da zwei getrennte Anschlüsse für die Erschließung im Norden und Westen vorgesehen sind.

## **8. UMWELTBELANGE**

### **8.1 Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes 268 bereits vor dem Stichtag des 20.07.2004 beschlossen wurde, wird gemäß den Überleitungsvorschriften (§ 244 BauGB) das Planverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung weitergeführt.

Nach § 2a BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung hat die Gemeinde bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen. In Anwendung der §§ 3, 3a und 3b des UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG ist jedoch festzustellen, dass für das Planverfahren des Bebauungsplanes 268 aufgrund der geringen Plangebietsgröße weder eine Pflicht zur Durchführung einer UVP noch die Notwendigkeit zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls besteht.

### **8.2 Ausgleichsbilanzierung**

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB bzw. § 21 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen 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.

Mit der geplanten Bebauung des Plangebietes ist ein Eingriff verbunden, der - ohne Aufgabe der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines Wohngebietes an diesem Standort - grundsätzlich nicht zu vermeiden ist. Andererseits handelt es sich bei dem Eingriff um eine Siedlungsverdichtung im Innenbereich, die einer Inanspruchnahme von Flächen in Randlage vorzuziehen ist. Die geplante Art und Anordnung der Bebauung, deren geringe Dichte (GRZ 0,3), der Verzicht auf eine - ursprünglich geplante - Durchbindung

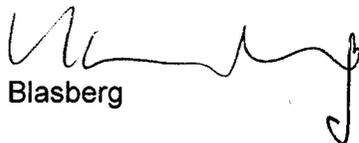
der Erschließungsstraße und die großflächige Ausweisung einer privaten Grünfläche zum Zweck der Erhaltung des wertvollen Baumbestandes vermeiden einen übermäßigen Eingriff in Natur und Landschaft.

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht völlig ausgeglichen werden. Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine Umwandlung von Acker- in Weidefläche vorgesehen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Einzelnen in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 268 geregelt.

## 9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

• <b>Gesamtfläche</b>	<b>BBL</b>		<b>8.131 m<sup>2</sup></b>
• <b>Nettobauland</b> , davon	<b>NBL</b>		<b>4.631 m<sup>2</sup></b>
Teilfläche: Nord-Ost		3.334 m <sup>2</sup>	
Teilfläche: Süd-West		1.297 m <sup>2</sup>	
• <b>Verkehrsflächen</b> , davon	<b>VF</b>		<b>1.211 m<sup>2</sup></b>
Teilfläche: Nord-Ost		1.185 m <sup>2</sup>	
Teilfläche: Süd-West		26 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche		166 m <sup>2</sup>	
• <b>private Grünflächen</b>	<b>GF</b>		<b>2.289 m<sup>2</sup></b>
• NBL / BBL			57 %
• VF / BBL			15 %
• GF / BBL			28 %

Eschweiler, den 30.5.2006

  
Blasberg

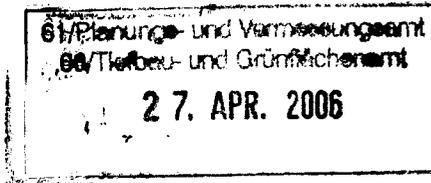
## **Anregungen der Bürger**

*Fornike*  
*Wilhelm Leus*  
*Spessartstr. 5*  
*52249 Eschweiler*

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Eschweiler, 24.4.06



**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 – Spessartstraße – laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006**

Sehr geehrte Frau Trienekens!

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümern die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen historischen Gründen eine Familienfehde austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird. Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

Dieser Anschluss führt zwischen/hinter den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den unteren Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich haben von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, nur Nachteile. Ich möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern und der Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfram Lewer,

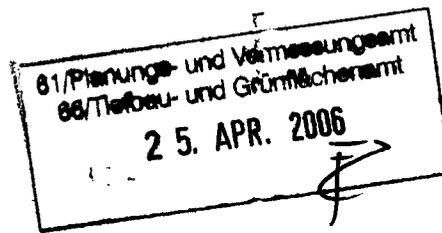
X 25.4.2006

Eschweiler, 25.4.2006

Hubert - Luise

Graaf

Spessartstr. 7



Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 – Spessartstraße – laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006**

Sehr geehrte Frau Trienekens!

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümern die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen historischen Gründen eine Familienfehde austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird. Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

Dieser Anschluss führt zwischen/hinter den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den unteren Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich haben von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, nur Nachteile. Ich möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern und der Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen

*Graaf*

Absender:

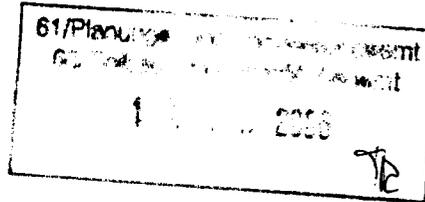
Ulrich u. Monika Kohl  
Schwarzwaldstr. 9  
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
18 April 2006  
61

Datum:

15.04.06

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1



52249 Eschweiler

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege  
gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümergehen, die, wie im Ort und sicherlich  
auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen.  
Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit  
Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits  
bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird.  
Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes  
Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich  
auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten  
Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen  
gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen  
zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur  
Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung  
Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen  
Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn  
nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

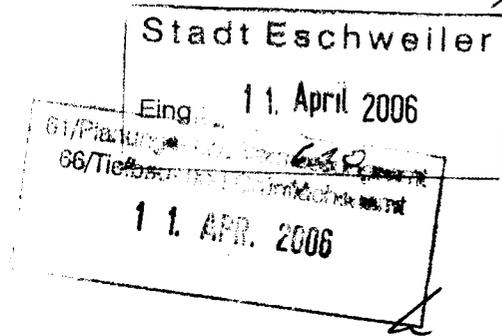
Ulrich Kohl  
Monika Kohl

Absender:

Datum:

Ulrich Buntenkruß  
Schwarzwaldstr. 11  
52249 Eschweiler/Hohlrath

10.04.06



Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

U 12.4.  
Bitte ES TC 10.04.

**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006**

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümergehen, die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird. Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

Absender: D. Körner  
Schwarzwaldrstr. 17  
52249 Eschweiler

Datum:  
20.4.06

Stadt Eschweiler

Stadt Eschweiler: 24. April 2006  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege  
gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümergehen, die, wie im Ort und sicherlich  
auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen.  
Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit  
Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümergehen über den bereits  
bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird.

Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes  
Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich  
auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten  
Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen  
gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen  
zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur  
Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung  
Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen  
Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn  
nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

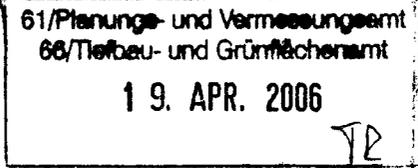
Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

D. Körner

Absender:  
Herbert Dohlen  
Hehrstr. Schwarzwaldstr. 15

Datum:  
13.4.06

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1



52249 Eschweiler

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege  
gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümer, die, wie im Ort und sicherlich  
auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen.  
Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit  
Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits  
bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird.

Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes  
Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich  
auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten  
Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

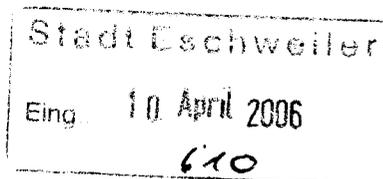
Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen  
gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen  
zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur  
Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung  
Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen  
Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn  
nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

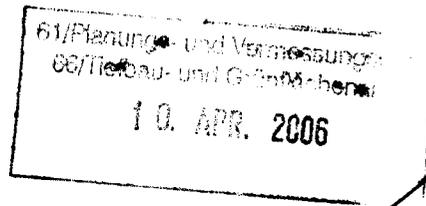
*H. Dohlen*

Absender:  
Volker Willms  
Schwarzwaldstrasse 17  
52249 Eschweiler



Datum: 06.04.2006

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1  
  
52249 Eschweiler



Bitte ER

TE AB. OF.

**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006**

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümer, die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird. Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

Volker Willms

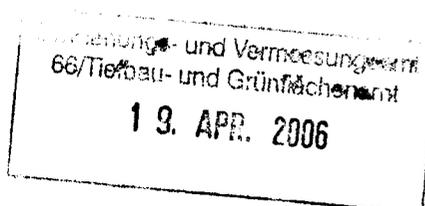
FDP Fraktion Eschweiler

Absender:

Palf und Martina Pinzer  
Spessartwaldstraße 19  
52249 Eiler

Datum:

18.04.06



Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1



52249 Eschweiler

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege  
gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümer, die, wie im Ort und sicherlich  
auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen.  
Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit  
Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits  
bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird.  
Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes  
Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich  
auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten  
Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen  
gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen  
zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur  
Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung  
Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen  
Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn  
nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

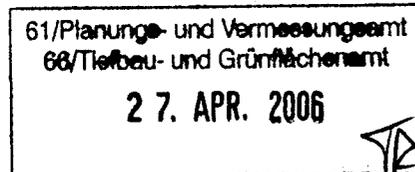
Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

Christiane Göbbels  
Schwarzwaldstr. 21  
52249 Eschweiler

Eschweiler, 24.04.06

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 – Spessartstraße – laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006**

Sehr geehrte Frau Trienekens!

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümern die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen historischen Gründen eine Familienfehde austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird. Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

Dieser Anschluss führt zwischen/hinter den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den unteren Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich haben von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, nur Nachteile. Ich möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern und der Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Absender:

Datum:

10.04.2006

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

**Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan 268 - Spessartstraße - laut  
Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006**

Sehr geehrte Frau Trienekens,

Bezug nehmend auf das Amtsblatt Nr. 08/2006 vom 28.03.2006 nehme ich wie folgt Stellung und lege gleichsam fristgerecht dagegen Widerspruch ein.

Grund:

Die beiden von einander getrennten Baugebiete gehören zwei Eigentümer, die, wie im Ort und sicherlich auch Ihnen bekannt, aus mir nicht ersichtlichen, historischen Gründen eine Familienfede austragen. Das bedeutet, dass der Eigentümer des Grundstücks mit bestehendem Anschluss zur Spessartstraße seit Jahren nicht zulässt, dass die Bebauung des unteren Teils des anderen Eigentümers über den bereits bestehenden Anschluss zur Spessartstraße erschlossen wird.

Nach langen Jahren erscheint jetzt Ihr Bebauungsplan, der zwei Anschlüsse zur Spessartstraße, für jedes Grundstück getrennt, vorsieht.

**Dieser Anschluss führt zwischen den Grundstücken von 10 Eigentümern hindurch, damit endlich auf der „Pferdewiese“ im unteren Teil gebaut werden kann.**

Das ist eine Notlösung, die aus städtischer Rathaussicht beiden Eigentümern sicherlich entgegenkommt.

**Dass allerdings die 10 anderen Eigentümer in Zukunft mit der Straße, und dem geplanten Parkstreifen gestört und belästigt werden, scheint niemanden zu interessieren.**

Es darf doch wohl nicht wahr sein, dass im Rathaus dieser Weg gegangen wird, um 2 sturen Köpfen gerecht zu werden und andere 10 darunter leiden müssen, anstatt einer Bebauung mit Auflagen zuzustimmen. Diese Auflagen könnten die Weiterführung des bereits bestehenden Anschlusses zur Spessartstraße beinhalten, um den untern Teil mit zu erschließen. Diese Möglichkeit ist unter Einbeziehung Ihrer Gutachten und des verbleibenden Baumbestandes nach Prüfung durch einen langjährig tätigen Architekten durchaus machbar.

Ich persönlich habe von dem geplanten neuen Anschluss zur Spessartstraße keinen Nutzen, möchte ihn nicht und bitte darum, den Plan zu ändern um das Verhältnis Nutzer/Belästigte von 2 : 10 nicht zuzulassen.

Bitte geben Sie mir eine Rückmeldung.  
Freundliche Grüße

Agnes Göttes  
Schwarzwaldstr. 21  
52249 Eschweiler

Eschweiler, 24.04.06

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

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

27. APR. 2006

JE

52249 Eschweiler

Widerspruch zum Bebauungsplan 268 Spessartstraße.

Sehr geehrte Frau Trienekens!

Wir haben nur ein kleines Grundstück  
Ecke Schwarzwaldstr. Spessartstr., zur Spessartstr. schräg  
verlaufende. Etwas dazu zu kaufen wurde abgelehnt.  
Beim Kauf des Grundstückes wurde uns verschwiegen, daß eine  
neue Straße - Spessartstr. geplant war.  
Erst der Architekt hat dies beim Bauamt Hinzweiler  
erfahren. Wir liegen schon an 2 Straßen. Die dritte Straße  
würde uns sehr einengen. Den kleinen Rasen 6 x 10 m könn-  
te ich nicht mehr zur Erholung nutzen. Der Süd West Wind,  
den wir meistens haben, treibt die Auspuffgase zusätzlich  
zu uns herüber. Die geplanten Bäume nähmen auch noch  
die letzten Sonnenstrahlen weg. Im Schatten wachsen meine  
Blumen nicht mehr, nur noch Brennnessel.

Blad 1

Die Bauern sollen zur Oberstraße ein und ausfahren.

Beide habendort Grundstücke

Christiane und Agnes Göbbel protestieren gegen die Neue Straße - ein paar Hundert meter sinnlose Straße, machen unsere Gärten wertlos.

Mit freundlichem Grüßen

Christiane und Agnes Göbbel

Erdweiler, 04.05.06

Nachtrag, Blatt 3.

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

04. MAI 2006

VR

Sehr geehrte Frau Trienekens:

Wir haben schon Einspruch gegen die neue Straße  
Bebauungsplan 268 Spessartstr. erhoben.  
Bei nochmaligem durchlesen des Briefes ist mir aufge-  
fallen, daß ich das wichtigste vergessen habe.

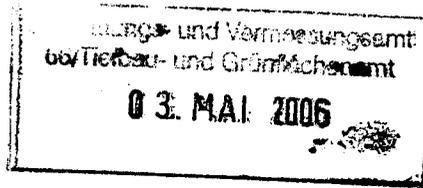
Bei Gewitter steht das Wasser nur gerade 1cm unter  
dem Kellerfenster. Der Rasen steht voll unter Wasser.  
In der Mitte der Spessartstr. sprudelt aus den Kanälen  
ca 30-40cm Wasser wie ein Springbrunnen in die  
Höhe. In der Spessartstr. ist nur an meiner Seite ein  
Abfluß. Von der 1. Hammerstr. kommt das Wasser wie  
ein Fluß auf unser Haus zu.

Die geplante Straße hat ja auch ca 6% Gefälle  
wo soll das Wasser hin?

Nachbarn können bestätigen, was ich hier schreibe.

Im Keller steht ein Kühlschrank im Tiefkühlschrank,  
Waschmaschine und Trockner. Wenn durch Wasser  
diese Geräte unbrauchbar werden, werde ich die Stadt  
verklagen.

Sie kann sich nicht damit rausreden, daß Sie  
nichts davon gewußt haben, wie hoch das Wasser hier  
steht.  
Mit freundlichen Grüßen  
Christiane und Agnes Göbel



Erwin Bock  
Velauerstr. 3  
52249 Eschweiler  
30.04.2006

Stadt Eschweiler  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler  
Abteilung für Planung und Entwicklung

Bebauungsplan Nr. 268 „Spessartstraße“ der Stadt Eschweiler,  
Ortsteil Hehlrath

Hier: Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 268

Hiermit möchte ich Einspruch gegen die extrem einseitige  
Ausweisung der Grünflächen und die Aufteilung meiner Fläche bei  
der Bauplanung einlegen.

Weiterhin ist für mich unverständlich, dass der Eigentümer des  
Nachbargrundstücks (Kugel) der Veranlasser und Betreiber des  
Bebauungsplans ist, und somit die Planung für mein Grundstück  
betreiben kann!

Mit freundlichen Grüßen

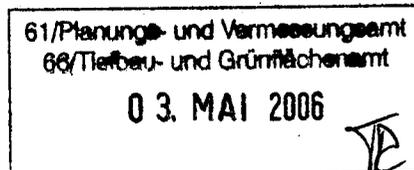
Erwin Bock

Eschweiler, den 30. 04.2006

Gert Zimmermann  
Spessartstr. 23  
52249 Eschweiler  
Tel.: 02403/24695

Gert Zimmermann, Spessartstr. 23, 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
z. Hd. Frau Trienekens  
Rathausplatz 1



52249 Eschweiler

Eschweiler, 02.05.06

### **Bebauungsplan 268 – Spessartstraße Widerspruch**

Sehr geehrte Frau Trienekens,

als Anlieger

des Grundbesitzes **Eschweiler Stück-/Bauland FL 19 NR 338** unbebautes Grundstück  
und

des Grundbesitzes **Spessartstr. 23, FL 019 Parzelle 307** Einfamilienhaus

erhebe ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 268.

Grund: Der neue Bebauungsplan steht im krassen Gegensatz der bisherigen Vorplanungen. Es ist unverständlich, dass das Anliegen vieler Beteiligten sich einem einzigen Eigentümer unterzuordnen hat.

Weiterhin ist mir als Anlieger der Parzelle 338 daran gelegen, auf den bisherigen Bebauungsplan zurückzukommen, um es meinen 2 Kindern zu ermöglichen, anhand der vorhandenen Parzelle mit Zukauf von Bauland, hier zu bauen.

Mit freundlichen Grüßen

## **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

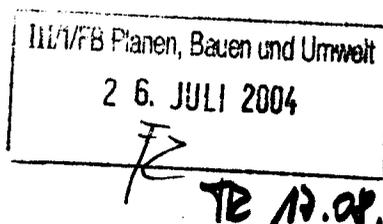
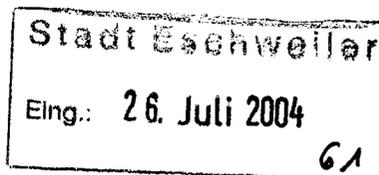


## Bergamt Düren

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

Stadt Eschweiler  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



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

**22. Juli 2004**

Auskunft erteilt  
**Herr Grandt**  
Tel.: (0 24 21) 94 40 36  
Fax.: (0 24 21) 40 45 36  
E-Mail: Holger.Grandt @Berga-DR.NRW.DE  
Geschäftszeichen  
52.20-2004-04

### **Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 268 - Spessartstraße -**

Ihr Schreiben vom 05.07.2004 - 610.22.10-268./Da -

Sehr geehrte Frau Trienekens,  
sehr geehrte Damen und Herren,

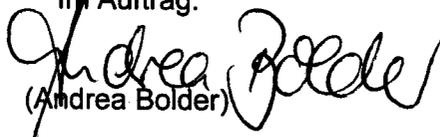
mit Ihrem Schreiben haben Sie das Bergamt um Stellungnahme zur o.g. Planungs-  
maßnahme gebeten.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

  
(Andrea Bolder)



Bezirksregierung Arnsberg  
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

**Stadt Eschweiler**

Eing.: 05. Aug. 2004

61

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

**Stadt Eschweiler**

Stadtplanung

Frau Trienekens

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

- 5. AUG. 2004

U 5.8.  
TE 17.08.

Dienstgebäude

Goebenstraße 25, 44135 Dortmund

Auskunft erteilt

Frau Eckhold

Telefon

0 23 1 / 54 10-3955

Telefax

0 23 1 / 54 10-40 847

Email

[solveig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de](mailto:solveig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de)

Mein Zeichen (bitte stets angeben)

87.52.1-270-06

Datum

04. August 2004

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 268  
- Spessartstraße

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 05. Juli 2004 – 610.22.10-268./Da. –

Sehr geehrte Frau Trienekens,

das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf IV“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 248“ sowie über dem auf Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Christine“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf IV“ ist die Eschweiler Bergwerksverein AG in Eschweiler-Pumpe, vertreten durch die Eschweiler Bergwerks-Verein AG in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid, Roermonder Straße 63. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 248“ ist die Gewerkschaft Adler GmbH in 45147 Essen, Menzelstr. 18. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Christine“ ist die Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Aachener Straße 952-958 in 50933 Köln.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Maßnahme ist danach nicht zu rechnen.

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

Telefon:  
Vermittlung 02 31 / 54 10 - 0

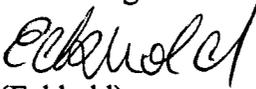
Internet:  
[www.bezreg-arnsberg.nrw.de](http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de)  
Email:  
[poststelle@bezreg-arnsberg.nrw.de](mailto:poststelle@bezreg-arnsberg.nrw.de)

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Daher empfehle ich dem Planungsträger, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der Rheinbraun AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln einzuholen.

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag:

  
(Eckhold)

Stadt Eschweiler

Eing.: 02. Aug. 2004

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 02. Aug. 2004

61

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

- 2. AUG. 2004

Theaterstraße 6 - 10  
52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt  
Frau Lemke  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: [dienst@aachen.ihk.de](mailto:dienst@aachen.ihk.de)

Unser Zeichen  
lem/ste, V, 3

Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom  
61022.10-268./da/  
05.07.04

Aachen,  
30. Juli 2004

### Aufstellung Bebauungsplan Nr. 268 – Spessartstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegenüber dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 268 bestehen keine Bedenken. Allerdings schlagen wir vor, statt des reinen Wohngebietes ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

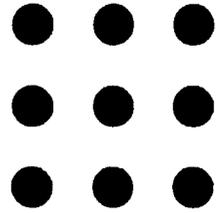
i. A.

Fritz Rötting  
Geschäftsführer



61/Planungs- und Bauverfahren und  
06/Tierbau und Gärtnerei  
27. April 2006

**Kreis Aachen**



Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
Planung und Entwicklung  
Frau Trienekens  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 27. April 2006  
67

**Der Landrat**

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

**A 61.1 - Kreisplanung**

Dienstgebäude  
Zollenstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/ 5198 2670  
Zentrale  
0241/ 5198 0  
Telefax  
0241/ 5198 277

E-Mail  
claudia-strauch@kreis-aachen

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
510  
Mein Zeichen  
-str

Tag  
25.04.2006

**Bebauungsplan 268 – Spessartstraße –**

**Ihr Schreiben vom 30.03.2006**

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:**

Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen/ Hinweise aufgenommen werden:

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Gegen die Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer über die Regenwasserkanalisation zum Hehrrather Bach bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Für diese Ableitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 7 WHG erforderlich.

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

**Landschafts- und Naturschutz:**

Es bestehen keine Bedenken, wenn die Bedingungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages eingehalten werden und die externe Kompensationsfläche dauerhaft per städtebaulichen Vertrag als Grünland gesichert wird.

Um Übersendung des städtebaulichen Vertrages wird gebeten.



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

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

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 88-508 Köln

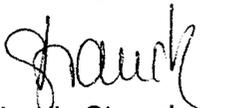
Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

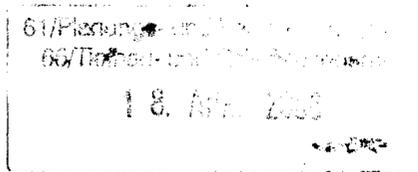
Bürgertelefon  
0800 / 5198000

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

**Anlage**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

  
Claudia Strauch



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

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610/Planung und Entwicklung Eschweiler  
z. Hd. Frau Trienekens  
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Ing. 18. April 2006

610

20704.

**Kreisstelle**

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Frau Lock/S

Durchwahl - 16

Mail susanne.lock@lwk.nrw.de

"06-106a AC Esc\_BP268\_Spessarts.doc"

Düren 13.04.2006

**Bebauungsplan Nr. 268 – Spessartstraße –**  
hier: Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

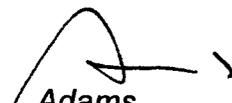
Ihr Schreiben vom 30.03.2006 – Az. 610.22.10-268 –

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Trienekens,

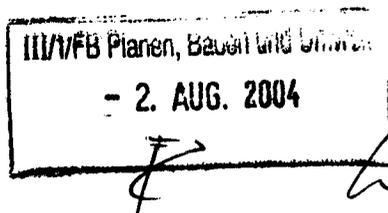
zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Maßnahme bestehe aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.  
Die vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahme „Umwandlung von Acker- in Weidefläche“  
kann nur dann befürwortet werden, wenn dadurch dem bewirtschaftenden Landwirt keine  
Nachteile entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Adams

RWE Power



U 13.8.  
TB 17.08.

RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Zentrale Köln

Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihre Zeichen 610.22.10-268/Da  
Ihre Nachricht 05.07.2004  
Unsere Zeichen PBF-UL-Fuß  
Telefon 0221-480 - 22018  
Telefax 0221-480 - 88 22018  
E-Mail hans-gilbert.Fuss.@rwe.com

Köln, 28. Juli 2004

■ **Bebauungsplan Nr. 268 – Spessartstraße -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachträglich zu unserer Stellungnahme PBF-UL-Fuß vom 13.01.2004 teilen wir Ihnen noch folgendes mit:

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 268 befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 86288. Für unser Unternehmen ist es sehr wichtig die aktive Grundwassermessstelle zu erhalten bzw. während evtl. Baumaßnahmen zu sichern. Mit dieser Messstelle wird seit 1966 die Bewegungen der Grundwasserspiegel beobachtet.

Wir bitten Sie die Baukörper so zu verlegen, dass die Grundwassermessstelle erhalten bleibt. Falls dies nicht möglich ist, bitten wir um ein Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

Anlage

**RWE Power  
Aktiengesellschaft**

50416 Köln  
T: 0221/480-0  
F: 0221/480-13 51  
I: www.rwe.com  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Harry Roels  
Vorstand:  
Dr. Gert Maichel  
(Vorsitzender)  
Dr. Dietrich Böcker  
Alwin Fitting  
Dr. Gerd Jäger  
Dr. Johannes Lambert  
Antonius Voß  
Sitz der Gesellschaft:  
Essen und Köln  
Eingetragen beim:  
Amtsgericht Essen  
HRB 17420  
Amtsgericht Köln  
HRB 117  
Bankverbindung:  
WestLB AG  
BLZ: 300 500 00  
Kto.Nr.: 152561  
IBAN: DE43 3005 0000  
0000 1525 61  
BIC (SWIFT-Code):  
WELADED

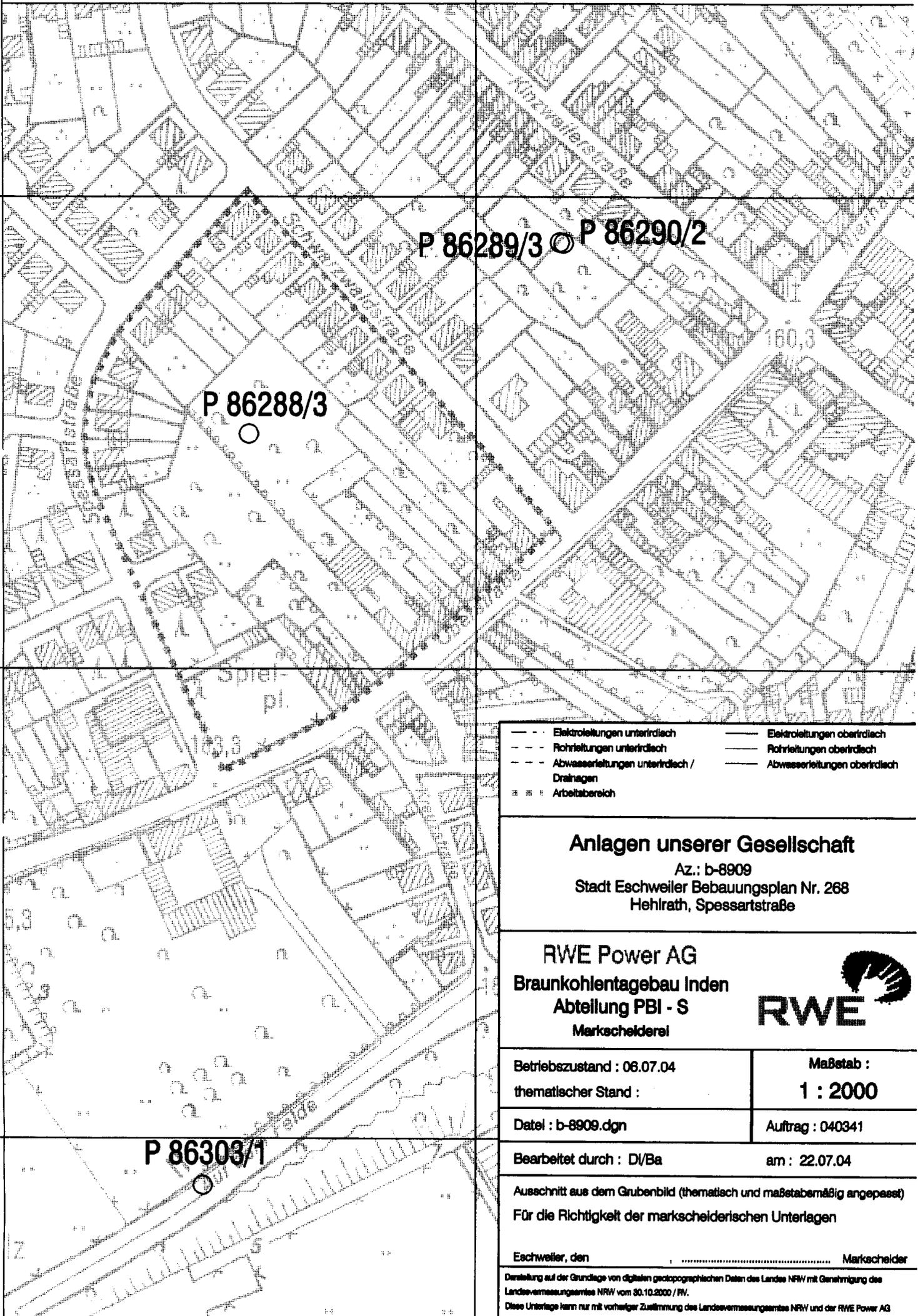
16.6

16.8

33.8

33.6

33.4



P 86289/3 ○ P 86290/2

P 86288/3 ○

P 86303/1 ○

- Elektroleitungen unterirdisch
- Rohrleitungen unterirdisch
- Abwasserleitungen unterirdisch / Drainagen
- ▣ Arbeitsbereich
- Elektroleitungen oberirdisch
- Rohrleitungen oberirdisch
- Abwasserleitungen oberirdisch

### Anlagen unserer Gesellschaft

Az.: b-8909  
Stadt Eschweiler Bebauungsplan Nr. 268  
Hehrath, Spessartstraße

RWE Power AG  
Braunkohlentagebau Inden  
Abteilung PBI - S  
Marscheiderel



Betriebszustand : 06.07.04      Maßstab : 1 : 2000

thematischer Stand :

Datel : b-8909.dgn      Auftrag : 040341

Bearbeitet durch : DI/Ba      am : 22.07.04

Ausschnitt aus dem Grubenbild (thematisch und maßstabemäßig angepasst)  
Für die Richtigkeit der marscheiderischen Unterlagen

Eschweiler, den ..... Marscheider

Darstellung auf der Grundlage von digitalen geotopographischen Daten des Landes NRW mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes NRW vom 30.10.2000 / RV.  
Diese Unterlage kann nur mit vorheriger Zustimmung des Landesvermessungsamtes NRW und der RWE Power AG an Dritte weitergegeben, vertretet, durch Bild- oder sonstige Informationsmittel wiedergesprochen oder vervielfältigt werden.

RWE Power

III/1/FB Planen, Bauen und Umweltschutz  
15. JAN. 2004



RWE Power Aktiengesellschaft, Hauptverwaltung, 50416 Köln

Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 15. Jan. 2004  
61

Hauptverwaltung  
Liegenschaften/Umsiedlungen

Ihre Zeichen 610.22.10-268  
Ihre Nachricht 11.12.2003  
Unsere Zeichen PBF-UL - Fuß  
Telefon 0221-480 - 22018  
Telefax 0221-480 - 23566  
E-Mail Hans-Gilbert.Fuss @rwe.com

U 10, 1.

TR 19.01. - KOPIE KW STRBE

Köln, 13.01.04

**Bebauungsplan Kinzweiler Nr. 268 „Spessartstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 86288 mit den Koordinaten R 25 16704,34 und H 56 33699,64. Diese Grundwassermessstelle bitten wir zu halten bzw. während evtl. Baumaßnahmen zu sichern. Einen Lageplan im Maßstab 1 : 2000 fügen wir diesem Schreiben bei.

Außerdem 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  
Abteilung Liegenschaften und Umsiedlungen

Anlagen

(BLanko-Schreiben)

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

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

2516800

2516700

2516800

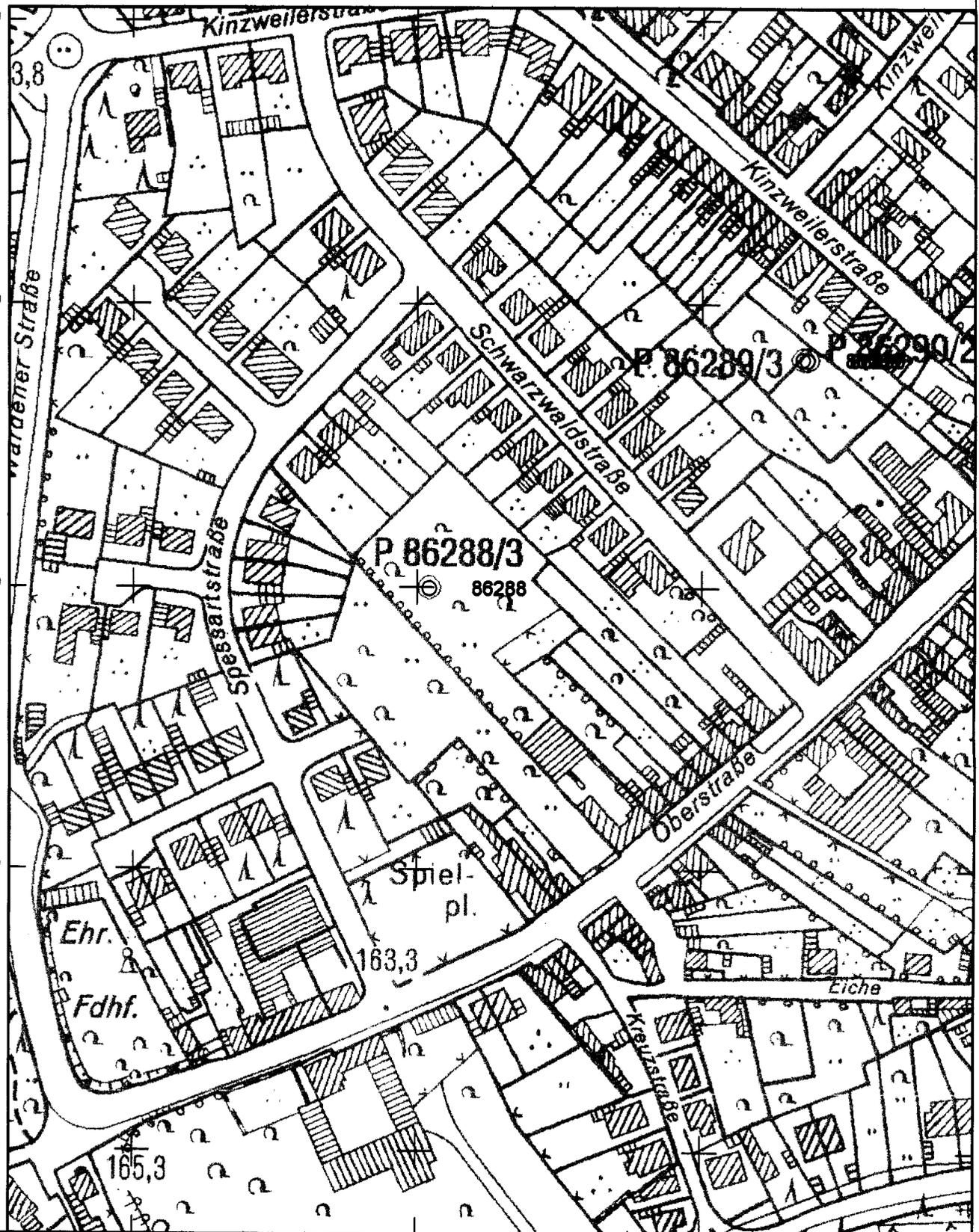
5633800

5633800

5633700

5633600

5633500



### Zeichenerklärung

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

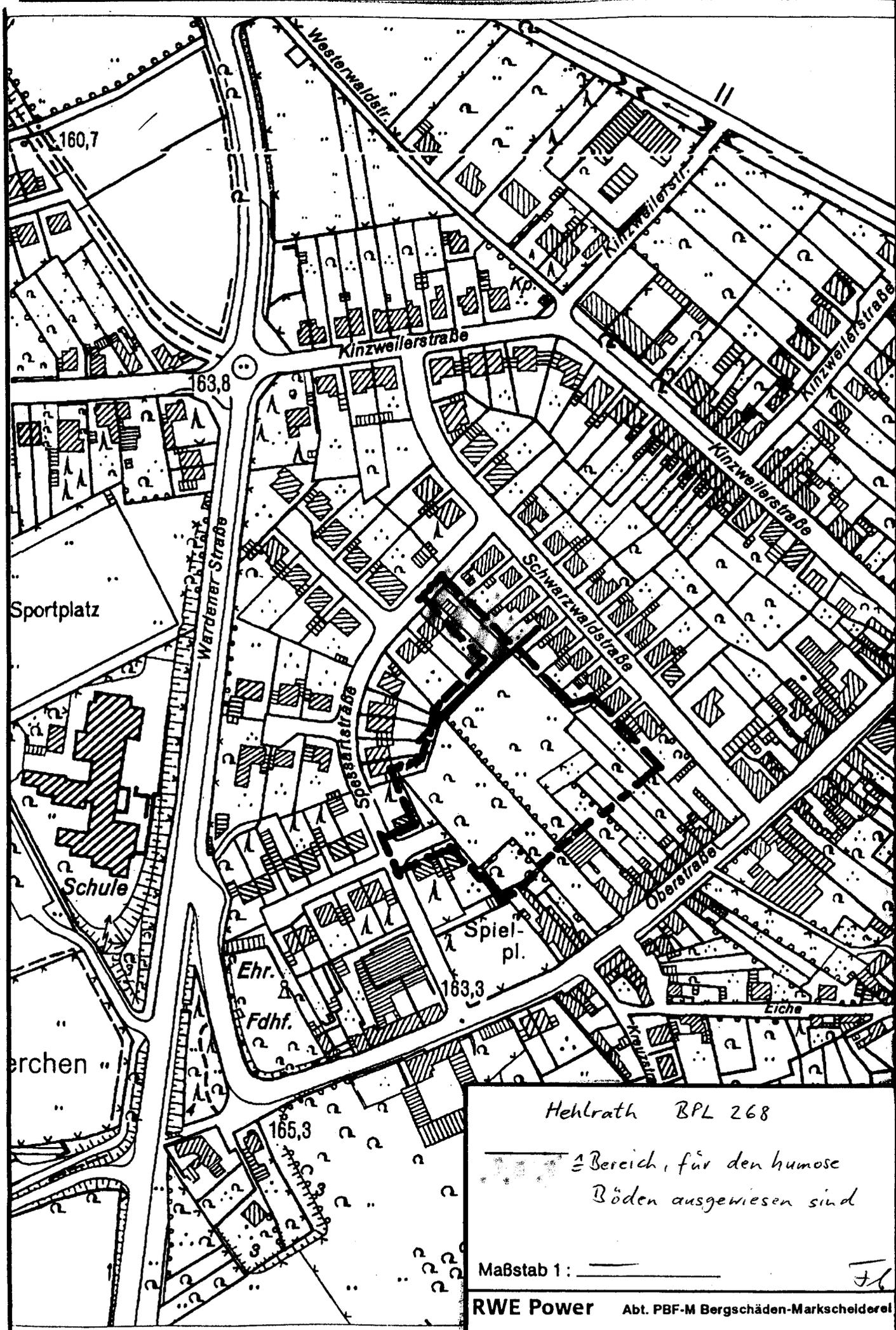
RWE Power  
Wasserwirtschaft PBW



## Stadt Eschweiler

Anfrage b-8507  
Bebauungsplan Nr. 268 Spessartstraße  
Übersicht  
Grundwassermessstellen und Brunnen

Bearbeitet:	ZI	01/2004	Maßstab: 1 : 2.000
Nachtrag:			Zeichnung Nr.: BL-Anfragen.GWS
V:\Liegenschaften\Gm\GWS\			Karte: Anlage 1



Hehlrath BPL 268

 Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind

Maßstab 1: \_\_\_\_\_

RWE Power Abt. PBF-M Bergschäden-Markscheiderel

Anlage zum Schreiben vom 06.01.04

Stadt Eschweiler  
Eing.: 03. Sep. 2004  
61

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

Stadt Eschweiler  
z.H.Frau Trienekens  
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Planen, Bauen und Umwelt  
- 3. SEP. 2004

Datum

1.9.2004

Auskunft erteilt

Dr. Weber

E-Mail:

c.weber@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: (02 28) 98 34- Fax: 60465-  
C127a 102 301

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben  
333.45-33.1/04-003

13.9. TR 6.9.

**Bebauungsplan Nr. 268 - Spessartstraße -  
hier: Belange des Bodendenkmalschutzes**  
Ihr Schreiben vom 5.7.2004 - Az.: 610.22.10 -

Sehr geehrte Frau Trienekens,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. C. Weber

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

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

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

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - 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)