



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

158/06

1

Sitzungsvorlage

Datum: 4.05.2006

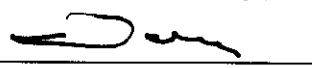
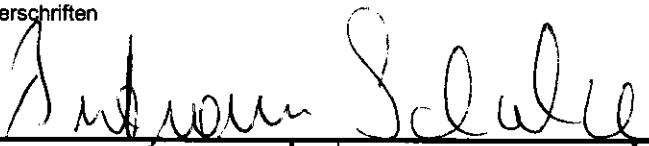
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	17.05.2006	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	13.06.2006	
3.				
4.				

2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt -

hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- III. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt - (Anlage 2) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 3) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 25.01.2006 die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt - gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt - nebst Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.02.2006 bis 10.03.2006 öffentlich ausgelegt.

Inhalt der 2. Änderung insgesamt ist ausschließlich die Regelung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugebieten und zusätzlichen textlichen Festsetzungen. Darüber hinausgehende bauleitplanerische Regelungen werden nicht für erforderlich gehalten, da das Gebiet weitgehend bebaut ist, städtebauliche Veränderungen nicht angestrebt werden und daher die Zulassung von Bauvorhaben im übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) erfolgen kann. Da die 2. Änderung des Bebauungsplans keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen enthält, handelt es sich um einen "einfachen" Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB.

Während der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. Stellungnahmen der Behörden sind, soweit sie Anregungen und Bedenken enthalten, als Anlage 5 beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung hierzu ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 – Markt – gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans 87 und die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans E 180 - Markt - werden der Stadt keine Kosten entstehen.

Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt -
3. Entwurf der Abschlussbegründung
4. Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB
5. Stellungnahmen der Behörden

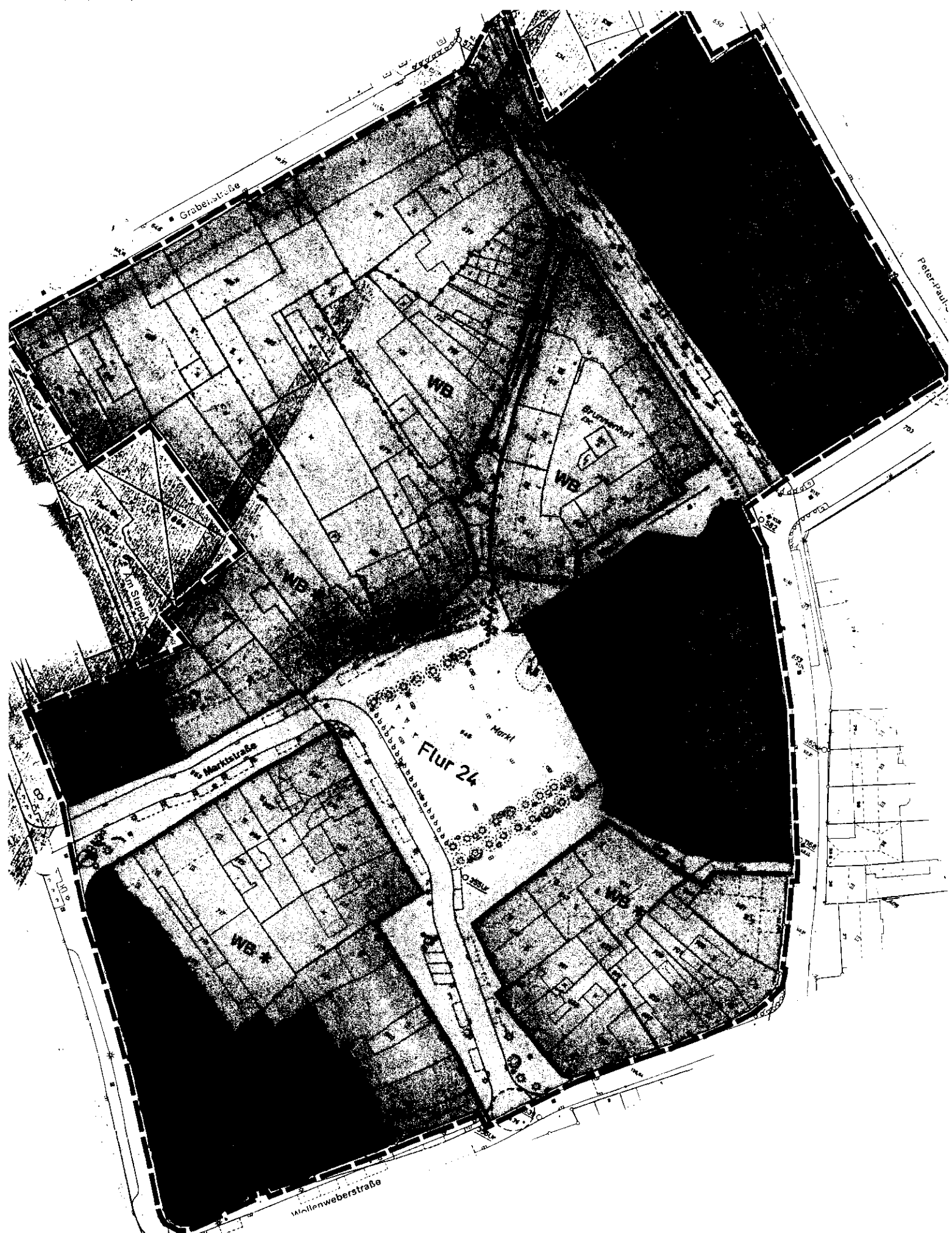
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	Kreis Aachen - A 70 Umweltamt – Schreiben vom 13.08.2004 und 17.01.2005 und 07.12.2005 1.1 Bodenschutz/Altlasten Das Umweltamt des Kreises Aachen äußert Bedenken, da die unter Punkt 4.6 Hinweise – Altlasten – angesprochenen „im nebenstehenden Kartenauszug gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen“ nicht erkennbar sind.	Der Kartenauszug wurde überarbeitet. Die Altlastenverdachtsflächen sind nun auch in der schwarz/weiß-Version der Abschlussbegründung erkennbar.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	LVR, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 28.07.2003, 31.01.2006, 10.02.2006 und 08.03.2006 2.1 Mit Schreiben vom 28.07.2003 werden „von Seiten des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege keine Anregungen vorgetragen, da es hier lediglich um eine Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung einer bereits rechtskräftigen Planung geht. Die Belange des Denkmalschutzes werden in diesem Zusammenhang nicht unmittelbar tangiert.“ Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet im historischen Ortskern von Eschweiler liegt, wo mit bedeutenden Resten der mittelalterlichen und neuzeitlichen Geschichte der Stadt als ortsfeste Bodendenkmäler zu rechnen ist (dem Schreiben ist zur Erläuterung eine Karte beigelegt). Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bittet daher sicherzustellen, dass Erdingriffe im historischen Stadtkern von Eschweiler frühzeitig mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt werden, so dass eine archäologische Begleitung gewährleistet wird.	In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler vermutet werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV.NW.S. 226/SGW.NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Erdingriffe im Plangebiet sind spätestens vier Wochen vor Durchführung mit der zuständigen Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege schriftlich abzustimmen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2.2	Mit Schreiben vom 31.01.2006 wird auf das Schreiben vom 28.07.2003 verwiesen. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege	Die archäologische Bewertung wurde in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen (Punkt 5.3 – Hinweise).	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	kritisiert, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die ihrem Schreiben beigefügte Wertung (Karte) nicht berücksichtigt wurde. Der Hinweis auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot wird der Bedeutung der von der Planung erfassten Fläche als Bodendenkmal nicht gerecht. Mit Schreiben vom 10.02.2006 wird die ergänzte und aufgearbeitete archäologische Bewertung der Fläche nachgereicht. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass diese Bewertung unbedingt in die Begründung der Planung einfließen sollte, da die Eigenschaft der Fläche als Bodendenkmal unmittelbare Konsequenzen für die Planung und deren Umsetzung haben wird. Mit Schreiben vom 08.03.2006 wird nochmals darum gebeten, die Begründung entsprechend zu ergänzen.		

Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt -



**BEBAUUNGSPLAN E 180 - MARKT -
2. ÄNDERUNG**

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

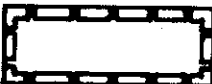
Art und Maß der baulichen Nutzung

	Besonderes Wohngebiet
	Mischgebiet
	Kerngebiet
	Fläche für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Kirche

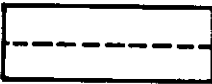
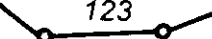
Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung

ERLÄUTERUNGEN ZUR KARTENGRUNDLAGE

	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414, 2004), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Bereich des historischen Stadtkerns nördlich der Inde werden die unter II. und III. genannten Nutzungen ausgeschlossen.
- II. Im Geltungsbereich des festgesetzten und mit * bezeichneten „Besonderen Wohngebietes“ (**WB ***) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - (1) Vergnügungsstätten
 - (2) Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- III. Im Geltungsbereich des übrigen festgesetzten Besonderen Wohngebietes (**WB**) und des festgesetzten Mischgebietes (**MI**) und mit * bezeichneten Kerngebietes (**MK ***) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - (1) Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist.
 - (2) Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

HINWEISE

▪ Hinweis zu Bodendenkmälern

Innerhalb des Plangebietes werden Bodendenkmäler vermutet. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV.NW.S. 226/SGW.NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdeingriffe im Plangebiet sind spätestens vier Wochen vor Durchführung mit der zuständigen Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege schriftlich abzustimmen.

▪ Hinweis zur Bauwerksabdichtung

Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei ca. 3 – 5 m unter Flur. Bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

▪ Hinweis zu Grundwasserabsenkungen

Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen, auch ein zeitweiliges Abpumpen, dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

▪ Hinweis zu Altlasten

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet zahlreiche Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert. Gesicherte Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zwar nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen.

Entwurf der Abschlussbegründung

Stadt Eschweiler

2. Änderung des Bebauungsplans E 180 - Markt -



Abschlussbegründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Mai 2006

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Verkehrliche Erschließung	6
4.3 Ver- und Entsorgung	6
4.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht	6
5. Umweltbelange	7
5.1 Umweltprüfung	7
5.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	7
5.3 Hinweise	7
6. Städtebauliche Daten	10

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 - Markt - umfasst ein ca. 3,9 ha großes Gebiet im Eschweiler Zentrum. Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen „Wollenwerberstraße“, „Dürener Straße“ bzw. „Peter-Paul-Straße“, „Grabenstraße“ und „Indestraße“. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Bebauungsplan wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Aufstellung der 2. Änderung werden der rechtskräftige Bebauungsplan E180 mit seiner 1. Änderung, der Bebauungsplan E 87 – Schnellengasse - sowie Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne

- E 49 – Indestraße – (3., 4., 5. und 7. Änderung);
- E 89 - Rathaus – (1. Änderung)

überplant.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Voraussetzungen

Mit Wohnumfeldverbesserungen bemüht sich die Stadt Eschweiler, in ihren verschiedensten Bereichen eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, die ein verträgliches Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzung herbeiführt oder zumindest fördert. Das Ziel lässt sich leicht dort erreichen, wo für neue Bauvorhaben bauleitplanerische Festsetzungen getroffen werden müssen. Dies ist überwiegend außerhalb der typischen innerstädtischen Bereiche der Fall.

Das Ziel einer ausgewogenen städtebaulichen Ordnung in den innerstädtischen Bereichen darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden. Gerade in diesen innerstädtischen Bereichen - und hier vor allem in den Geschäftsgebieten - besteht durch die Ansiedlung bzw. Häufung von Nutzungen, die der städtebaulichen Zielsetzung zuwiderlaufen, die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen und ungesteuerter Strukturveränderungen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass solchen Entwicklungen mit Hilfe der allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen nicht immer wirksam begegnet werden kann.

Nördlich der Inde ist der historische Stadtkern mit seiner Geschäfts-, Gaststätten- und Wohnnutzung rund um „Markt“ und „Schnellengasse“ ein im oben dargestellten Sinne gefährdeter Bereich. Die Stadt Eschweiler hat in der Vergangenheit große Anstrengungen unternommen, um diesen Bereich baulich und in seiner Funktion aufzuwerten (Sanierung Schnellengasse / Marktplatzumgestaltung, etc.).

Bisherige Planung

Um hier negative Entwicklungen zu vermeiden und ein verträgliches Miteinander von Wohn- und Geschäftsnutzung zu sichern, wurde der Bebauungsplan E 180 aufgestellt, der am 01.01.1989 rechtsverbindlich wurde. Der Bereich der westlichen Marktstraße wurde im Rahmen einer 1. Änderung auf Grund seiner städtebaulichen Struktur und Funktion dem Bebauungsplan E 180 zugeordnet.

Der durch „Schnellengasse“ / „Dürener Straße“ / „Markt“ eingeschlossene Baublock wurde ebenfalls in die 2. Änderung des Bebauungsplans E 180 einbezogen. Der dort rechtsverbindliche Bebauungsplan 87 - Schnellengasse - wurde in der Zeit von 1974 - 1980 aufgestellt, um nach dem Abbruch der vorhandenen Gebäude die Neubebauung zu regeln und dem funktionalen Bedeutungsabfall des Marktes und der Schnellengasse entgegenzuwirken.

Das Gebiet wurde förmlich als „Sanierungsgebiet Schnellengasse“ festgelegt. In den 1980-er Jahren erfolgte die schrittweise Umsetzung des Bebauungsplans. Die Sanierung des Baublocks „Schnellengasse“ ist seit langem abgeschlossen. Ein qualifizierter Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist dort nicht mehr erforderlich. Der Baublock wird daher in den Geltungsbereich der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplans E 180 einbezogen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung überlagert sowohl den Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 180 als auch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans E 180. Im Bereich der östlichen „Grabenstraße“ soll der bisherige Geltungsbereich geringfügig bis zur Straße „Am Stapel“ in südliche Richtung erweitert werden, um auch hier, wie in den übrigen Bereichen bereits planungsrechtlich geregelt, städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die heutige Nutzung an der „Schnellengasse“ mit Gaststätten und Discotheken soll erhalten bleiben. Um aber die Funktion der „Schnellengasse“ mit ihrer auf das gesamte Stadtgebiet bezogenen Gaststättenkonzentration auf Dauer zu gewährleisten und ein Absinken des Niveaus zu vermeiden, sollen hier (wie auch bisher in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplans E 180) Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasino) ist sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Inhalt der 2. Änderung ist ausschließlich die Regelung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugebieten und zusätzlichen textlichen Festsetzungen. Darüber hinausgehende bauleitplanerische Regelungen werden nicht für erforderlich gehalten, da das Gebiet weitgehend bebaut ist, städtebauliche Veränderungen nicht angestrebt werden und daher die Zulassung von Bauvorhaben im übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) erfolgen kann. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen enthält, handelt es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (WB)

Das Plangebiet im Bereich um den Markt und zwischen „Dürener Straße“ und der Straße „Am Stapel“ wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt. Es handelt sich um den Mittelpunkt des historischen Stadtkerns von Eschweiler, ein bebautes Gebiet, das auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweist. Die Eigenart des Gebietes mit einer Vielfalt kleinerer, langansässiger Betriebe steht in einer ausgeprägten Funktionsmischung aus Wohnen, Läden, Gaststätten, Dienstleistungs- und kleineren Handwerksbetrieben (z.B. Konditorei). Die Festsetzung des besonderen Wohngebiets dient der städtebaulichen Zielsetzung der Erhaltung und Fortentwicklung des innerstädtischen Wohnens unter Beibehaltung und Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung.

Zur Durchsetzung der angestrebten Entwicklung und zur Vermeidung negativer Strukturveränderungen werden im Bereich des festgesetzten „Besonderen Wohngebietes“ – mit Ausnahme der Grundstücke an der Schnellengasse – gemäß § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die heutige intensive Nutzung an der „Schnellengasse“ mit Gaststätten und Discotheken soll erhalten bleiben. Ein Übergreifen auf die benachbarten Bereiche von „Markt“ und „Marktstraße“ mit dem näheren Umfeld der Pfarrkirche St. Peter und Paul und „Dürener Straße“, „Wollenweberstraße“ und „Grabenstraße“ soll jedoch zugunsten der Wohn- und Geschäftsnutzung vermieden werden.

Um aber auch die Funktion der „Schnellengasse“ mit ihrer auf das gesamte Stadtgebiet bezogenen Gaststättenkonzentration auf Dauer zu gewährleisten und ein Absinken des Niveaus zu vermeiden, werden hier gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO die unter Punkt III der textlichen Festsetzungen aufgeführten Anlagen (Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen, etc.) ausgeschlossen.

Die unter Punkt II (2) der Textlichen Festsetzungen genannten Anlagen werden darüber hinaus auch in dem übrigen Bereich des „Besonderen Wohngebietes“ gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Eine gesonderte Erwähnung dieser Räume ist notwendig, da sie sich nicht immer innerhalb von Vergnügungsstätten, sondern zum Teil in Einzelhandelsbetrieben befinden. Ihr Ausschluss ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da sie in ihren Auswirkungen den unter die Vergnügungsstätten fallenden Anlagen unter Punkt II (1) der Textlichen Festsetzungen vergleichbar sind.

Für die in den Textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen liegen insgesamt besondere städtebauliche Gründe vor. Gezielte Maßnahmen der Stadt Eschweiler (Sanierung Schnellengasse/Umgestaltung Marktplatz und Kirchenumfeld einschl. Verkehrsberuhigung, etc.) haben in den letzten Jahren zu einer erheblichen Aufwertung des historischen Stadtkerns nördlich der Inde geführt. Die Wohn- und Versorgungsfunktion wurde gestärkt, die Aufenthaltsqualität verbessert. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gingen in der Vergangenheit mehrere Anträge zur Errichtung von Spielhallen etc. ein. Die Ansiedlung bzw. Häufung der ausgeschlossenen Betriebe würde in Verbindung mit einem zu befürchtenden Verdrängungswettbewerb zu einem Absinken des Niveaus und einem neueren Verlust an Attraktivität führen mit der Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Dies würde das zurzeit bestehende weit gefächerte Versorgungsangebot ebenso beeinträchtigen wie die vorhandene gute Wohnqualität. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit diesen öffentlichen und privaten Belangen zumutbar. Einerseits sind bestehende Anlagen von der Regelung nicht betroffen, andererseits sind einzelne Anlagen in bestimmten Baugebietern innerhalb und in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig (City-Center, zum Teil übrige festgesetzte Kerngebiete an der „Indestraße“).

Mischgebiet (MI)

Der Bereich nördlich der „Dürener Straße“ wird entsprechend der vorhandenen Nutzung entlang der früheren Hauptverbindungsstraße als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Zur Vermeidung negativer Strukturveränderungen werden auch in dem festgesetzten „Mischgebiet“ die unter Punkt III der Textlichen Festsetzungen aufgeführten Anlagen gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Auch hier treffen die für das „Besondere Wohngebiet“ angeführten besonderen städtebaulichen Gründe zu. Der Straßenzug der „Dürener Straße“ ist Bestandteil des historischen Stadtkerns von Eschweiler nördlich der Inde, insbesondere in dem Bereich der die Verbindung zwischen altem Rathaus, Kirche und Markt betrifft.

Kerngebiet (MK)

Die an der „Indestraße“ gelegenen Grundstücke sowie die Grundstücke an der unteren „Wollenweberstraße“ werden entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ebenso wie in den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt.

Auch im Bereich des „Kerngebietes“ entlang der Indestraße werden zur Vermeidung negativer Strukturveränderungen aus besonderen städtebaulichen Gründen die unter Punkt III der Textlichen Festsetzungen angeführten Anlagen gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Neben den für das „Besondere Wohngebiet“ dargestellten Gründen besteht in den festgesetzten „Kerngebieten“ entlang der „Indestraße“ eine besondere Gefahr der Häufung entsprechender Nutzungen.

Da es sich in diesem Bereich der „Indestraße“ um eine wesentliche Fußgängerverbindung zwischen dem südlichen und nördlichen Eschweiler Einkaufsbereich handelt, muss hier in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass seine städtebauliche Funktion als Verbindungselement, die bereits durch die breite Zäsur von Inde und „Indestraße“ beeinträchtigt ist, erhalten bzw. entwickelt und verbessert wird.

Für den Abschnitt der unteren „Wollenweberstraße“, der dem City-Center gegenüberliegt, zeichnet sich durch die Aufgabe bisheriger Nutzungen und mittlerweile lange Ladenleerstände ein deutlicher Planungsdruck ab. Da dieser Straßenabschnitt nur eine untergeordnete Verbindungsbedeutung hat, sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung der zurzeit im Eingangsbereich des City-Centers vorhandenen Spielhalle geschaffen werden. Durch die nachfolgende Ansiedlung einer höherwertigen Nutzung im Eingangsbereich des City-Centers soll langfristig eine Attraktivitätssteigerung der gesamten Passage erreicht werden.

Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück der Katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Indestraße (B 264) an das regionale Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird aus den rechtsverbindlichen Planungen übernommen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die bestehenden Leitungstrassen der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten vollständig bebaut. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

4.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Abweichend von der generellen Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, nur die Art der baulichen Nutzung zu regeln, wird an der „Marktstraße“ in einem Teilbereich

des festgesetzten „Kerngebietes“ zusätzlich eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche“ festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im Rahmen der 1. Änderung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan E 49 übernommen, da hier die vorhandene Situation planungsrechtlich unverändert bleiben soll und eine Regelung im Rahmen des § 34 BauGB nicht möglich ist.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltprüfung

Inhalt der 2. Änderung ist ausschließlich die Regelung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugebieten und zusätzlichen textlichen Festsetzungen. Von der Umweltprüfung wird abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Durch die Regelungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten.

5.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

Wie bereits unter Punkt 2 dargestellt, werden durch die Aufstellung der 2. Änderung die nachfolgend aufgeführten rechtsverbindlichen Bauleitpläne überplant:

- der Bebauungsplan E180 mit seiner 1. Änderung
- der Bebauungsplan E 87 – Schnellengasse
- Teilbereiche des Bebauungsplans E 49 – Indestraße – (3., 4., 5. und 7. Änderung)
- Teilbereiche des Bebauungsplans E 89 - Rathaus – (1. Änderung)

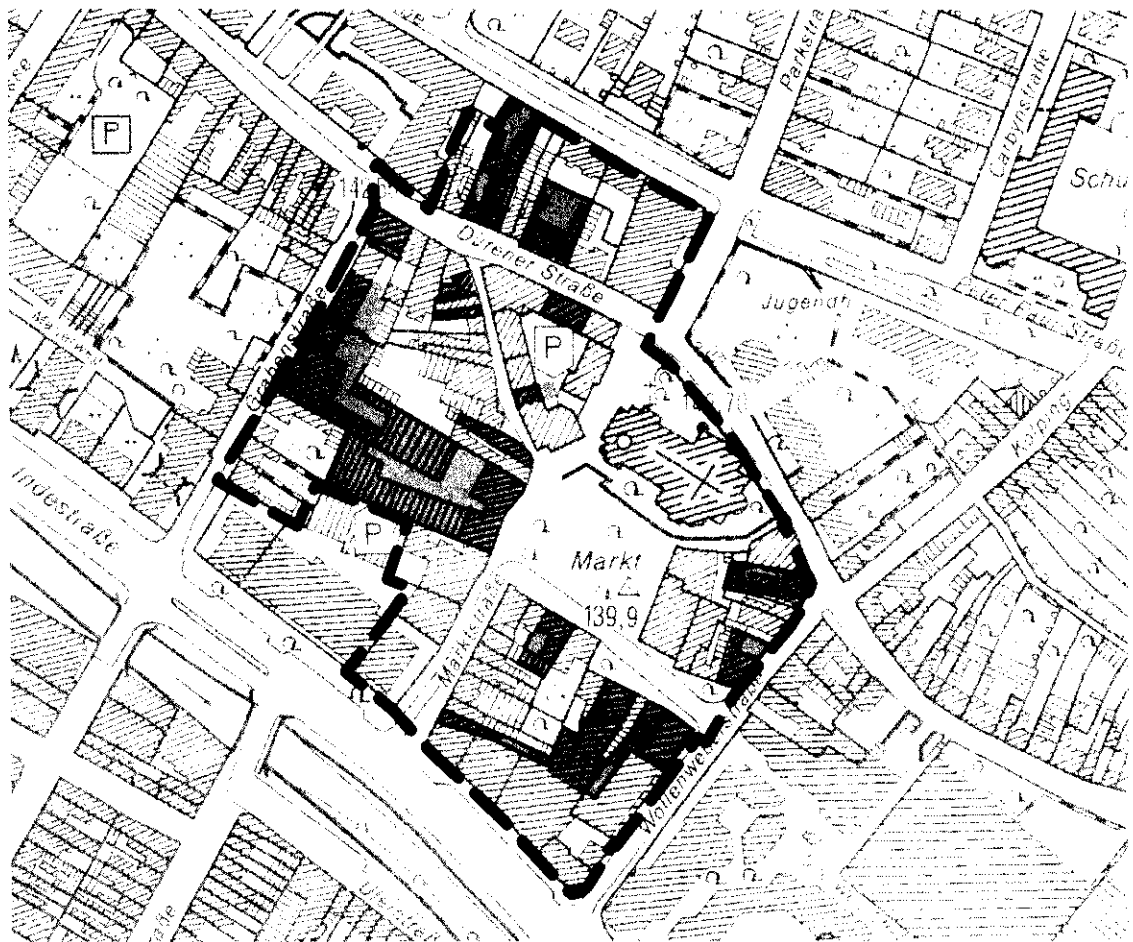
Diese setzen für den Geltungsbereich der 2. Änderung bereits die Art der baulichen Nutzung sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Die durch die Planung ermöglichte Versiegelung von Boden wird gegenüber den Rechtsplänen nicht vergrößert.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

5.3 Hinweise

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die im nachfolgenden Kartenauszug gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen. Die Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind seit vielen Jahren bebaut. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.



Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ca. 3 – 5 m unter Flur. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch ein zeitweiliges Abpumpen, dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Eschweiler. Hier haben sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Siedlungs-, Werk- und Bestattungsplätze der Römischen Zeit, des Frühmittelalters, des Mittelalters und der Neuzeit erhalten.

Im Norden des Plangebietes wurden bei Baustellenbeobachtungen seit dem 18. Jh. immer wieder römische Funde und Befunde als Hinweise auf einen römischen Siedlungsplatz aufgedeckt. Es fanden sich mehrfach Fundamentreste, Scherben, Ziegelfragmente, Bodenplatten sowie Reste von Gräbern. Bislang ist eine abschließende Bewertung dieser Funde hinsichtlich Lage, Ausdehnung, Erhaltung und Bedeutung des römischen Siedlungsplatzes nicht möglich, da insbesondere bei den Fundmeldungen aus dem 18./19. Jh. konkrete Angaben und Lagepläne fehlen.

Nach derzeitiger Quellenlage ist davon auszugehen, dass sich in der näheren Umgebung des wüst gefallenen römischen Siedlungsplatzes im 8./9. Jh. ein fränkischer Königshof befand, der erstmalig im frühen 9. Jh. erwähnt wird. Dieser Königshof wird im westlichen Alt-

stadtareal lokalisiert, ohne dass bislang konkrete Hinweise ermittelt werden konnten. Im 12. Jh. wird der Hof von Erzbischof in Köln erworben. In der Folge erweitert man den Ort im Osten, hier werden der Markt und die Kirche St Peter und Paul errichtet. Bei Ausgrabungen in der Kirche wurden romanische Bauspuren erfasst. Im 13. Jh. erweitert man die Stadt wiederum nach Osten und befestigt sie mit Stadtmauer und Stadtgraben. Reste dieser Befestigung wurden um 1900 mehrfach bei Kanalarbeiten erfasst und untersucht.

Das Plangebiet umfasst zudem einen Teil der historischen Altstadt von Eschweiler. Dieser Ort entwickelte sich auf dem linken, nördlichen Indeufer. Auf der gegenüberliegenden Seite der Inde liegt die beherrschende Burg Eschweiler, deren Substanz weitgehend aus dem 16. Jh. stammt, die jedoch auf mittelalterliche Vorgänger des 13. Jh. zurückgeht.

Der Ort entwickelte sich ab dem Hohen Mittelalter innerhalb des Stadtberinges, zunächst als Markort zur Burg, später als Handelsplatz für den im 14. Jh. beginnenden Kohleabbau.

Zentrum ist die Kirche St. Peter und Paul, deren heutiger Bau aus dem 20. Jh. stammt. Trotz der Bodenveränderungen, die im Zusammenhang mit dem Neubau stehen, ist von erhaltenen und bedeutenden Resten der mittelalterlichen Vorgängerkirchen auszugehen. Um Umfeld ist damit zu rechnen, dass bei Erdeingriffen im Umfeld der Kirche mittelalterliche und neuzeitliche Bestattungen freigelegt und zerstört werden.

Nach Süden schließt sich der Marktplatz an, der durch die kurze Marktstraße mit der Inde verbunden ist. Hier fanden nicht nur die regelmäßigen Märkte statt, hier wurden auch die Waren ausgestellt, die über die Inde verschifft wurden. Wie aus mehreren Marktplatzgrabungen im Rheinland bekannt ist, haben sich gerade in diesem weitgehend unbebauten Areal bedeutende Relikte erhalten. Dazu gehören Platzbefestigungen (z.B. aus Sand, Pflasterungen) mit den dazwischen liegenden Auffüllschichten (Straten), in denen sich wertvolle Funde und Befunde zur Nutzung des Platzes, zur Datierung einzelner Straten als historische Quellen der Stadtgeschichte und zum Leben und Arbeiten der Menschen erhalten haben. Auf den Märkten arbeiteten teilweise Handwerksbetriebe, wie z.B. Knochenschnitzer, Wanderschmiede, usw., deren Reste und Hinterlassenschaften sich im Boden erhalten haben.

In der Umgebung des Marktplatzes finden sich regelhaft die bedeutenden Gebäude einer Stadt. Es ist davon auszugehen, dass sich unterhalb der heutigen Bebauung bedeutende Reste der Vorgängerbebauung und –nutzungen der Grundstücke erhalten haben. Dazu gehören Fundament, Fußböden, Bodenbefestigungen, Abfallgruben, Brunnen und Latrinen sowie die darin enthaltenen Funde, Scherben, Glas, Metalle und archäobotanische Relikte. Reste der mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlung konnten bei Baustellenbeobachtungen und Grabungen seit den 1980-er Jahren mehrfach erfasst werden. Alle Funde und Befunde enthalten Informationen zur Geschichte der Stadt und der in ihr lebenden und arbeitenden Menschen, die weit über die bisherige Quellenlage hinausgehen.

Wegen der hohen Bedeutung der Stadt Eschweiler in der Geschichte soll es Ziel der Planung sein, die historische Struktur der Altstadt zu erhalten. Identifikationspunkte der heutigen Menschen dienen hierbei als Verbindung zur langen Tradition der Besiedlung des Ortes: Die Erhaltung und Festlegung der Straßenfluchten weisen im Plangebiet auf die enge mittelalterliche Bebauung der Altstadt hin.

Im Bebauungsplan wird zudem der Hinweis aufgenommen, dass innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler vermutet werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV.NW.S. 226/SGW.NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdeingriffe im Plangebiet sind spätestens vier Wochen vor Durchführung mit der zuständigen Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege schriftlich abzustimmen.

6. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,9 ha mit folgender Unterteilung:

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche	0,35 ha	9,0 %
Kerngebiet (MK)	0,35 ha	9,0 %
Mischgebiet (MI)	0,49 ha	12,6 %
Besonderes Wohngebiet (WB)	1,92 ha	49,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,79 ha	20,2 %
	3,9 ha	100,0 %

Eschweiler den, 03. Mai 2006



.....

Zusammenfassende Erklärung nach §10 (4) BauGB

Stadt Eschweiler Bebauungsplan E 180 - Markt -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gezielte Maßnahmen der Stadt Eschweiler (z.B. die Sanierung der Schnellengasse oder die Umgestaltung des Marktplatzes und des Kirchemfeldes einschließlich der Verkehrsberuhigung) haben in den letzten Jahrzehnten zu einer erheblichen Aufwertung des historischen Stadtkerns nördlich der Inde geführt. Die Wohn- und Versorgungsfunktion wurde gestärkt, die Aufenthaltsqualität verbessert.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 gingen in der Vergangenheit mehrere Anträge zur Errichtung von Spielhallen oder Vergnügungsstätten ein. Die Ansiedlung bzw. Häufung dieser Betriebe würde in Verbindung mit einem zu befürchtenden Verdrängungswettbewerb zu einem Absinken des Niveaus und einem neueren Verlust an Attraktivität führen. Dies hätte zur Folge, dass der Standort der ihm zugeordneten städtebaulichen Funktion auf Dauer nicht mehr gerecht würde. Das zurzeit bestehende weit gefächerte Versorgungsangebot würde ebenso beeinträchtigt wie die vorhandene gute Wohnqualität.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, regelt die 2. Änderung die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Baugebieten, ergänzt durch zusätzliche textliche Festsetzungen. Darüber hinausgehende bauleitplanerische Regelungen werden nicht für erforderlich gehalten, da das Gebiet weitgehend bebaut ist, städtebauliche Veränderungen nicht angestrebt werden und daher die Zulassung von Bauvorhaben im übrigen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) erfolgen kann. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen enthält, handelt es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans E 180 wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten vor. Inhalt der 2. Änderung ist ausschließlich die Regelung der Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugebieten und zusätzlichen textlichen Festsetzungen. Durch die Regelungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Eine integrierte Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 06.02.06 - 10.03.06 nebst Begründung öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. Die Behörden äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Altlasten, Grundwasserstand und Bodendenkmalpflege.

Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Die Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind seit vielen Jahren bebaut. In die Begründung wurde ein Kartenauszug eingefügt, auf dem die Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet sind.

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ca. 3 – 5 m unter Flur. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Eschweiler. Hier haben sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Siedlungs-, Werk- und Bestattungsplätze der Römischen Zeit, des Frühmittelalters, des Mittelalters und der Neuzeit erhalten. Die archäologische Bewertung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege wurde in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Zudem wurde im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler vermutet werden.

3. Begründung der Entwurfsauswahl (nach erfolgter Abwägung) aus den Alternativen

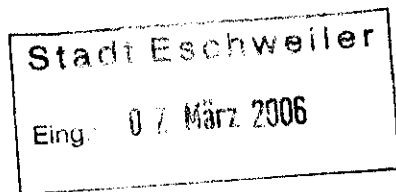
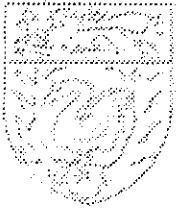
Die Baugebietsabgrenzungen und -festsetzungen wurden überwiegend aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen übernommen.

Da ausschließlich die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Baugebieten im Plangebiet geregelt wird, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Planungsvarianten entwickelt.

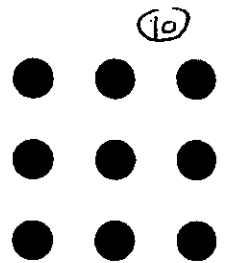
Eschweiler, den ⁰³ 05.2006

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

Stellungnahmen der Behörden



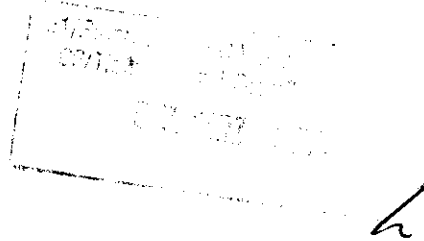
Kreis Aachen



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

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



2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 – Markt –

Ihr Schreiben vom 03.02.2006 / 610.22.10-E180.2/Fü

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen Bedenken.

Unter Punkt 4.6 Hinweise – Altlasten – werden die im Plangebiet befindlichen, „im nebenstehenden Kartenauszug gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen“ angesprochen. Die Altlastenverdachtsflächen sind jedoch nicht erkennbar.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Claudia Strauch

Anlage

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zolliernstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
602

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- 01 -

Tag
20. Februar 2006



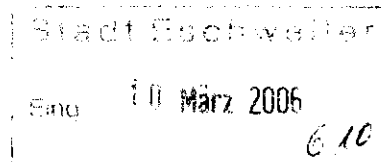
Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

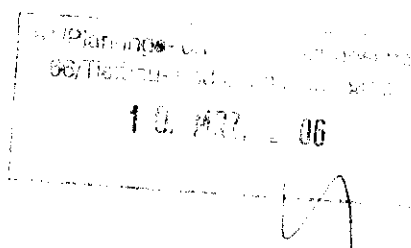


Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endericher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Stadt Eschweiler
Dienststelle 610
Frau Führen
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Datum und Zeichen bitte stets angeben

08.03.2006
333.45-33.1/03-001

Schneider
Tel.: (02 28) 98 34- 164
Fax: (02 21) 82 84- 0370
Elisabeth.Schneider@lvr.de

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 –Markt

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Meine Schreiben vom 31.01. und 10.02.2006
Ihr Schreiben vom 03.02.2006

Sehr geehrte Frau Führen,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des Auslegungs-
verfahrens der 2. Änderung des o.a. Bebauungsplanes.

Nach Einsicht der Begründung der o.g. Planung entsprechen die Ausführungen nicht den
Anregungen bezüglich der archäologischen Bewertung des Rheinischen Amtes für Boden-
denkmalpflege. Auf meine Schreiben vom 31.01.2006 und 10.02.2006 wird hiermit verwiesen.

Ich darf Sie bitten, die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schneider

E. Schneider

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

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

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

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Kasse
50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)



Briefanschrift:

Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn

Stadt Eschweiler
z.Hd. Fr. Führen
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

14.02.

Stadt Eschweiler
Eing.: 13.02.2006

Datum

10.02.2006

Auskunft erteilt

Herr Langen

E-Mail

a.langen@mail.lvr.de

Zimmer-Nr.

C 123

Tel.: 0228/9834-184

Fax 0228/60465301

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben

33.45-33.1/03-001

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Kurzbrief

Betr.: B-Plan Nr. E-180 "Markt"; 2.Änderung
hier: Unser Schreiben v. 31.01.2006

Sehr geehrte Fr. Führen!

Unter Bezug auf das o.a. Schreiben v. Fr. Ermert, übersende ich Ihnen
hiermit die archäologische Bewertung zum B-Plan Nr. E-180 als Anlage.

Mit freundlichen Grüßen:

Unterschrift

i.A. A. Langen

Besucheranschrift: O 53115 Bonn - Endenicher Straße 133
O 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 629, 635, 637, 638, 643, 800, 843, 844
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)

Eschweiler
Bebauungsplan Nr. E 180 – Markt, 2. Änderung
Archäologische Recherche

Im Plangebiet haben sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Siedlungs-, Werk- und Bestattungsplätze der Römischen Zeit, des Frühmittelalters, des Mittelalters und der Neuzeit erhalten.

Im Norden des Plangebietes wurden bei Baustellenbeobachtungen seit dem 18. Jh. immer wieder römische Funde und Befunde als Hinweise auf einen römischen Siedlungsplatz aufgedeckt. Es fanden sich mehrfach Fundamentreste, Scherben, Ziegelfragmente, Bodenplatten sowie Reste von Gräbern. Bislang ist eine abschließende Bewertung dieser Funde hinsichtlich Lage, Ausdehnung, Erhaltung und Bedeutung des römischen Siedlungsplatzes nicht möglich, da insbesondere bei den Fundmeldungen aus dem 18./19. Jh. konkrete Angaben und Lagepläne fehlen.

Nach derzeitiger Quellenlage ist davon auszugehen, dass sich in der näheren Umgebung des wüst gefallenen römischen Siedlungsplatzes im 8./9. Jh. ein fränkischer Königshof befand, der erstmalig im frühen 9. Jh. erwähnt wird. Dieser Königshof wird im westlichen Altstadtareal lokalisiert, ohne dass bislang konkrete Hinweise ermittelt werden konnten. Im 12. Jh. wird der Hof vom Erzbischof in Köln erworben. In der Folge erweitert man den Ort im Osten, hier werden der Markt und die Kirche St. Peter und Paul errichtet. Bei Ausgrabungen in der Kirche wurden romanische Bauspuren erfasst. Im 13. Jh. erweitert man die Stadt wiederum nach Osten und befestigt sie mit Stadtmauer und Stadtgraben. Reste dieser Befestigung wurden um 1900 mehrfach bei Kanalarbeiten erfasst und untersucht.

Das Plangebiet umfasst zudem einen Teil der historischen Altstadt von Eschweiler. Dieser Ort entwickelte sich auf dem linken, nördlichen Inde-Ufer. Auf der gegenüberliegenden Seite der Inde liegt die beherrschende Burg Eschweiler, deren Substanz weitgehend aus dem 16. Jh. stammt, die jedoch auf mittelalterliche Vorgänger des 13. Jh. zurückgeht.

Der Ort entwickelt sich ab dem hohen Mittelalter innerhalb des Stadtberinges, zunächst als Markttort zur Burg, später als Handelsplatz für den im 14. Jh. beginnenden Kohleabbau.

Zentrum ist die Kirche St. Peter und Paul, deren heutiger Bau aus dem 20. Jh. stammt. Trotz der Bodenveränderungen, die im Zusammenhang mit dem Neubau stehen, ist von erhaltenen und bedeutenden Resten der mittelalterlichen Vorgängerkirchen auszugehen. Im Umfeld befand sich der Kirchhof, auf dem bis in das beginnende 19. Jh. hinein bestattet wurde. Es ist damit zu rechnen, dass bei Erdeingriffen im Umfeld der Kirche mittelalterliche und neuzeitliche Bestattungen freigelegt und zerstört werden.

Nach Süden schließt sich der Marktplatz an, der durch die kurze Markstraße mit der Inde verbunden ist. Hier fanden nicht nur die regelmäßigen Märkte statt, hier wurden auch die Waren ausgestellt, die über die Inde verschifft wurden. Wie aus mehreren Marktplatzgrabungen im Rheinland bekannt ist, haben sich gerade in diesem weitgehend unbebauten Areal bedeutende Relikte erhalten. Dazu gehören Platzbefestigungen (z.B. aus Sand, Pflasterun-

gen) mit den dazwischen liegenden Auffüllschichten (Straten), in den sich wertvolle Funde und Befunde zur Nutzung des Platzes, zur Datierung einzelner Straten als historische Quellen der Stadtgeschichte und zum Leben und Arbeiten der Menschen erhalten haben. Auf den Märkten arbeiteten teilweise Handwerksbetriebe, wie z.B. Knochenschnitzer, Wanderschmiede usw., deren Reste und Hinterlassenschaften sich im Boden erhalten haben.

In der Umgebung des Marktplatzes finden sich regelhaft die bedeutenden Gebäude einer Stadt. Es ist davon auszugehen, dass sich unterhalb der heutigen Bebauung bedeutende Reste der Vorgängerbebauung und -nutzungen der Grundstücke erhalten haben. Dazu gehören Fundamente, Fußböden, Bodenbefestigungen, Abfallgruben, Brunnen und Latrinen sowie die darin enthaltene Funde, Scherben, Glas, Metalle und archäobotanische Relikte. Reste der mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlung konnten bei Baustellenbeobachtungen und Grabungen seit den 1980er-Jahren mehrfach erfasst werden. Alle Funde und Befunde enthalten Informationen zur Geschichte der Stadt und der in ihr lebenden und arbeitenden Menschen, die weit über die bisherige Quellenlage hinausgehen.

Wegen der hohen Bedeutung der Stadt Eschweiler in der Geschichte sollte es Ziel der Planung sein, die historische Struktur der Altstadt zu erhalten. Sie kann damit Identifikationspunkte der heutigen Menschen als Verbindung zur langen Tradition der Besiedlung des Ortes dienen. Dazu könnten beispielsweise die Festlegung der Straßenfluchten als Hinweis auf die enge mittelalterliche Bebauung der Altstadt (z.B. im Gegensatz zur deutlich jüngeren Neustadt auf dem rechten Inde-Ufer (Bereich zwischen Inde und Burg) gehören. Langfristig ist auch an die Wiederherstellung der historischen Verbindung von der Altstadt an das Inde-Ufer zu denken.



Dr. C. Weber

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endericher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Eschweiler
Dienststelle 610
Frau Führen
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Datum und Zeichen bitte stets angeben

31.01.2006
333.45-33.1/03-001

Frau Ermert
Tel.: 0228 9834- 187
Fax: 0221 82840367
susanne.ermert@lvr.de

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
2. Änderung des Bebauungsplanes E 180 – Markt

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 21.11.2005; 610.22.10-E180.2/Fü

Sehr geehrte Frau Führen,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen der 2. Änderung des o.a. Bebauungsplanes.

Nach meinen Unterlagen war diese 2. Änderung bereits 2003 Gegenstand eines Verfahrens, zu dem das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege als Träger öffentlicher Belange am 20.05.003 beteiligt wurde. In diesen Verfahren hatte ich bereits mit Schreiben vom 28.07.2003 auf die außerordentlich hohe Bedeutung des Plangebiets in der Eigenschaft als ortsfestes Bodendenkmal hingewiesen (Bewertung vom 18.06.2003 als Anlage zum Schreiben vom 28.07.2003).

In der Begründung zum Bebauungsplan ist diese Wertung bisher jedoch nicht eingeflossen. Dort wird lediglich auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Dieser Hinweis wird der Bedeutung der von der Planung erfassten Fläche als Bodendenkmal nicht gerecht.

Durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird derzeit die archäologische Bewertung der Fläche ergänzt und aufgearbeitet. Sobald diese Bearbeitung abgeschlossen ist, schicke ich ihnen diese Bewertung zu. Sie sollte dann unbedingt in die Begründung der Planung einfließen, da die Eigenschaft der Fläche als Bodendenkmal unmittelbare Konsequenzen für die Planung und deren Umsetzung haben wird. Ich halte es sogar für empfehlenswert, die Angelegenheit einmal anlässlich eines Gespräches abzustimmen.

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehe ich ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

S. Ermert

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

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

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

Check1=0

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Kasse
50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Briefanschrift:
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege – Endenicher Str. 133 – 53115 Bonn

Stadt Eschweiler
Stadtplanung
z. H. Frau Führen
Postfach 1328

52233 Eschweiler

III/IV/FB Planen, Bauen und Umwelt

- 4. AUG. 2003

Stadt Eschweiler

Eing.: 04. Aug. 2003

Datum
28.7.2003

Frau Ermert/Ky

E-Mail:

s.ermert@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: (02 21) 8 09-98 Fax: (02 21) 8 09-6 04 65-
C 126 187 301

Zeichen – bei allen Schreiben bitte angeben
333.45-37.1/03-001

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 180 - Markt -

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 20.5.2003 Az.: 610.22.10 - E 180/2./ Da

Sehr geehrte Frau Führen,

ich bedanke mich für die Beteiligung im Rahmen der 2. Änderung des o.a. Bebauungsplanes.
Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes werden von Seiten des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege keine Anregungen vorgetragen, da es hier lediglich um eine Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung einer bereits rechtskräftigen Planung geht. Die Belange des Denkmalschutzes werden in diesem Zusammenhang nicht unmittelbar tangiert.

Dennoch möchte ich das Änderungsverfahren nutzen, um darauf aufmerksam zu machen, dass das Plangebiet in dem historischen Ortskern von Eschweiler liegt. Hier ist mit bedeutenden Resten der mittelalterlichen und neuzeitlichen Geschichte der Stadt als ortsfeste Bodendenkmäler zu rechnen (vgl. Anlage).

Ich bitte Sie daher sicherzustellen, dass Erdeingriffe im historischen Stadtkern von Eschweiler frühzeitig mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt werden, so dass eine archäologische Begleitung gewährleistet wird. Zudem wäre eine entsprechende Information an Ihr Bauordnungsamt zur Unterstützung der öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes sehr hilfreich. Ich bedanke mich im voraus und verbleibe

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S. Ermert

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

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

DB-Bahnhof Bonn; Bushaltestelle Karlstraße – Linien 610, 634, 637, 638, 639, 800, 843, 845

Telefon Zentrale (0228) 9834-0, Fax Zentrale (0228)-9834-119
LVR im Internet: <http://www.lvr.de>

Banken
Westdeutsche Landesbank Köln 80 061 (BLZ 370 500 00)
Landeszentralbank Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

