



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

141/06

1

Sitzungsvorlage

Datum: 02.06.2006

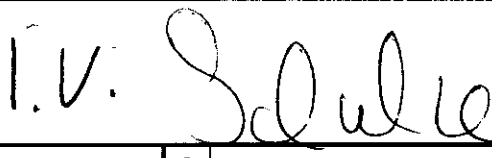
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	17.05.2006	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	13.06.2006	
3.				
4.				

Bebauungsplan 270 - Burgweg -

hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 und § 3 Abs. 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. Der Bebauungsplan 270 - Burgweg – (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 Entwurf des Bebauungsplanes 270 - Burgweg - hat in der Zeit vom 06.02. - 10.03.2006 öffentlich ausgelegen. Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Behörden wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Stellungnahmen sind, soweit sie Bedenken und Anregungen enthalten, ebenso wie die noch aktuellen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Anlage 5 beigefügt.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden ist als Anlage 1 beigefügt.

Im Planentwurf hat sich nach der öffentlichen Auslegung eine geringfügige Änderung der festgesetzten Verkehrsfläche ergeben. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung konnte daher eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen erfolgen. Bedenken zu der Planänderung wurden nicht vorgebracht.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 270 - Burgweg – als Satzung zu beschließen.

Gutachten

Dem Planverfahren liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Büros Dipl.-Ing. Klaus Bernardi als Anlage zum Umweltbericht
- Bodengutachten (Baugrund und chemische Analysen) des Büros für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik , Umweltgeotechnik Dipl.-Geol. Michael Eckardt vom 19.07.2005 und 11.04.2006

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Der Ausbau der Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen eines Erschließungsvertrages.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Entwurf des Bebauungsplanes
3. Begründung zum Planentwurf einschließlich Umweltbericht
4. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
5. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Kreis Aachen 06.03.2006	A 70 - Umweltamt - <u>Wasserwirtschaft</u> Alle anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unbelastete Niederschlagswässer sind dem Regenwasserkanal oder bei gegebener örtlicher Möglichkeit einem Vorfluter zuzuleiten. Für diese Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Entlang des vorhandenen Gewässers ist beiderseits ein mind. 5 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Über- bzw. Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen etc. sind nur eingeschränkt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Landschaftsbehörde möglich. Die Blaue Richtlinie ist zu beachten.	Das Schmutzwasser soll dem vorhandenen Schmutzwasserkanal Am Filzengraben zugeführt werden. Alternativ ist auch ein Anschluss an den Hans-Leyers-Weg, der über ein Lei-tungsrecht im Bereich der städtischen Grünfläche abzusichern wäre, denkbar. Der Anschluss an einen vorhandenen Vorfluter (verrohrter Bachlauf), der das Plangebiet an der südlichen Grenze tangiert, ist beabsichtigt, jedoch noch nicht abschließend geklärt. Alternativ ist auch hier ein Anschluss an den Hans-Leyers-Weg denkbar. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenver-hältnisse nicht möglich. Der Schutzstreifen nördlich des vorhandenen verrohrten Ge-wässers wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Bepflan-zung ist weitgehend vorhanden. Im Übrigen gelten die fachgesetzlichen Vorschriften unmittel-bar.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom-men. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
2	Staatliches Umweltamt Aachen 21.02.2006	Zwei ältere nicht mehr genutzte Brunnen der ehemaligen Gärtnerei auf dem Gelände sind ordnungsgemäß zurückzu-bauen.	Der Rückbau erfolgt, wie vom StUA vorgegeben, im Rahmen der Baureifmachung des Geländes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom-men.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	Rheinisches Amt für Denkmalpflege 08.04.2005	Es bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung im unmittelbaren Anschluss an das Baudenkmal Weisweiler Burg. Es wird angeregt, die bestehende Grünfläche entlang des Hans-Leyers-Weges um die Mauern der ursprünglichen Wehranlage mit dem Eckturn herumzuführen und auf die beiden nordwestlichen, der Einfriedungsmauer unmittelbar benachbarten Baukörper zu verzichten.	Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Planungsvarianten entwickelt, um die grundsätzliche Bebaubarkeit des Geländes zu klären. Ein Vorschlag sah die Erschließung des Baugebietes vom Burgweg aus entlang der Burgmauer vor. Damit wären Mauer und Eckturn im Zusammenhang mit der Grünanlage entlang des Hans-Leyers-Weges durchgängig freigehalten worden. Dieser Vorschlag war jedoch aus verkehrstechnischen Gründen nicht umsetzbar. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein früher gewerblich genutztes vorhandenes Baugrundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Die ehemaligen Gebäude der Gärtnerei (Gewächshäuser) grenzten zum Teil unmittelbar an die Burgmauer an. Mit dem jetzt vorgeschlagenen Bebauungskonzept wird demgegenüber die Burgmauer freigestellt und durch eine Verschiebung der Gebäude und eine Veränderung der Erschließung ein Sichtbezug vom öffentlichen Raum zum südlichen Eckturn der Burgmauer hergestellt. Mit der jetzt geplanten Maßnahme wird daher sowohl in städtebaulicher als auch in denkmalpflegerischer Hinsicht eine Verbesserung der Situation erreicht. Bei dem Plangebiet handelt es sich darüber hinaus um ein vorhandenes privates Baugrundstück. Die Anlage einer öffentlichen Grünfläche ist daher nicht durchsetzbar und würde im Übrigen die wirtschaftliche Grundlage der geplanten Baumaßnahme gefährden.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
4	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 15.04.2005	Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der historischen Burganlage Weisweiler, die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von einem Graben umgeben war, der als solcher und durch die Vielzahl der in ihm eingebetteten Informationen zur Geschichte der Burg als Teil des Bodendenkmals denkmalwürdig ist. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Sicherung dieses bedeutenden ortsfesten Bodendenkmals zu gewährleisten. Teil einer Sicherung kann auch die Wiederherstellung des Gesamteindrucks der Burganlage Weisweiler z.B. durch Freihaltung des ehemaligen Grabenbereiches und Einbindung in eine Grünanlage sein.	Zur Klärung des Sachverhalts wurden in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zwei Sondagen im Bereich des vermuteten Burggrabens und der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche angelegt und bewertet.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	31.08.2005	Weitere Ermittlungen zur Bedeutung und zum Erhaltungszustand des Burggrabens sind erforderlich. Nach Auswertung der Sondagen, in denen der Verlauf des historischen Burggrabens nachgewiesen werden konnte, wird eine Erhaltung des Grabens ohne Eingriffe oder eine Umpflanzung der vorgesehenen Bauflächen gefordert. Alternativ ist eine Begleitung der Erdeingriffe durch eine archäologische Fachfirma denkbar.	Die Belange der Bodendenkmalpflege werden im Planentwurf unter Beibehaltung des Planungsziels soweit eben möglich berücksichtigt. Die Überschneidung von ehemaligem Grabenbereich und überbaubarer Grundstücksfläche wurde durch Verschieben der beiden betroffenen Gebäude soweit möglich reduziert. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei Erdeingriffen im ehemaligen Grabenbereich die Begleitung der Baumaßnahmen durch eine archäologische Fachfirma in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege notwendig ist. Im Übrigen siehe zu Nr. 3.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
5	Bezirksregierung Arnsberg/ Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW 13.04.2005	Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler-Reserve-Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“. Eigentümerinnen der Bergwerksfelder sind die EBV AG und die RWE Power AG. Nachwirkungsrelevanter Bergbau aus dem Geltungsbereich des Bergwerksfeldes „Eschweiler-Reserve-Grube“ ist im Bereich der Planungsmaßnahme nicht dokumentiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen wird eine Beteiligung der RWE Power AG empfohlen.	EBV AG und RWE Power AG wurden am Planverfahren beteiligt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6	RWE Power AG 22.03.2005	Die RWE Power AG weist darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Von daher sind Abhängigkeiten im Hinblick auf die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse gegeben.	Eine entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Insbesondere ist zukünftig mit einem Wiederanstieg des Grundwasserspiegels auf das natürliche Niveau zu rechnen. Das gesamte Plangebiet ist wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.		
7	Evangelische Kirchen- gemeinde Weisweiler 01.04.2005	Da das Plangebiet an den historischen Ortsteil Weisweiler anschließt, sollten sich die Häuser im gesamten Erscheinungsbild in das bestehende Straßenbild einfügen. Die angrenzende Burgmauer sollte für die vorgesehene Bebauung Maßstab für die Art und Höhe der zu errichtenden Häuser sein. Es ist zu beachten, dass die angrenzenden Nachbargrundstücke überwiegend mit eingeschossigen Häusern bebaut sind. Die Einfügung in das historische Gesamtbild des Geländes und des Ortsteiles muss gewahrt bleiben. Es wird gefordert, insbesondere die Geschosszahl zu verringern.	Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit 5 Einzelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die Planung wurde unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange verändert, der Abstand zur Burgmauer vergrößert und die Blickbeziehung auf den südlichen Eckturn freigehalten. Die Abstände der Häuser untereinander sind meist größer als der erforderliche Grenzabstand. Dadurch wird die städtebauliche Dichte verringert. Sie entspricht annähernd der Situation im Umfeld. Dennoch soll mit der beabsichtigten Bauform, der Verbindlichkeit der Gebäudegeometrie die Geschlossenheit des Gebäudeensembles signifikant werden. Die Burgmauer hat eine Höhe von ca. 7 bis 8 m; der obere Abschluss der Mauer ist nahezu durchgängig horizontal. Die geplanten Gebäude sind im Kernbereich zweigeschossig, in den äußeren Bereichen eingeschossig, insgesamt mit Flachdach vorgesehen, schließen daher ebenfalls horizontal und formgleich mit der Mauer ab, ordnen sich dieser aber durch die entscheidend geringere Höhe unter. Die Attikahöhen dieser Häuser werden bei ca. 6 m liegen. Das heutige Umfeld der Weisweiler Burg wird nicht durch eine einheitliche, historisch gewachsene Bebauung geprägt. Vielmehr handelt es sich um eine inhomogene Baustruktur, die überwiegend aus neueren Einfamilienhäusern besteht. Für das neue Baugebiet im Blockinnenbereich wird eine zwar eigenständige, aber einheitliche Baustruktur unter Berücksichtigung des historischen Umfeldes unter Verzicht auf historisierende Bauformen angestrebt. Die notwendige städtebauliche Einfügung ist daher gegeben. Die angrenzende vorhandene Bebauung im Bereich Filzengraben und An der Burgmauer ist dabei durchaus zweigeschossig geprägt.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	09.03.2006	<u>Baudenkmalpflege</u> Es bestehen Bedenken gegen die zwingende Zweigeschossigkeit der Bebauung, da der Blick auf die Burgmauern äußerst stark eingeschränkt, in Teilbereichen unmöglich gemacht wird. Der Charakter des Baudenkmals wird stark gestört. Eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach würde den Blick weniger einschränken. <u>Bodendenkmalpflege</u> Der Bodendenkmalpflege wurde keinerlei Rechnung getragen. Eine Zerstörung des Bodendenkmals durch die geplanten Gebäude wird in Kauf genommen. Eine Bebauung außerhalb des Bereichs des Burggrabens wird angeregt. Andernfalls wird eine bauvorgreifende archäologische Untersuchung und Dokumentation auf Kosten des späteren Bauherrn (Verursacherprinzip) gefordert, da bei einer baubegleitenden archäologischen Untersuchung erfahrungsgemäß bereits viel archäologische Substanz unkontrolliert zerstört wird. Die Frage einer möglicherweise im Bereich des Bebauungsplans zu vermutenden Vorburg wurde nicht berücksichtigt. Die zukünftigen Bauherren sollen die Auflage erhalten, beim Auffinden archäologischer Substanz eine Dokumentation auf eigene Kosten zu veranlassen. Es wird gebeten, von dem Bebauungsplan Abstand zu nehmen.	Siehe zu Nr.7/ Schreiben vom 01.04.2005. Den Belangen der Bodendenkmalpflege wurde im Planverfahren Rechnung getragen. Über die durchgeführten Sondagen hinaus wurde seitens der zuständigen Fachbehörde keine weitere bauvorgreifende Untersuchung gefordert. Im Übrigen siehe zu Nr.4. Anhaltspunkte für die mögliche Existenz einer Vorburg im Bereich des Bebauungsplans sind der Stadt nicht bekannt. Entsprechende Vermutungen wurden seitens der zuständigen Fachbehörden bisher nicht geäußert. Das Verhalten beim Auffinden archäologischer Substanz ist in den §§ 15 und 16 DSchG fachgesetzlich geregelt. Diese gelten unmittelbar. Entsprechende Regelungen sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 270 - BURGWEG -



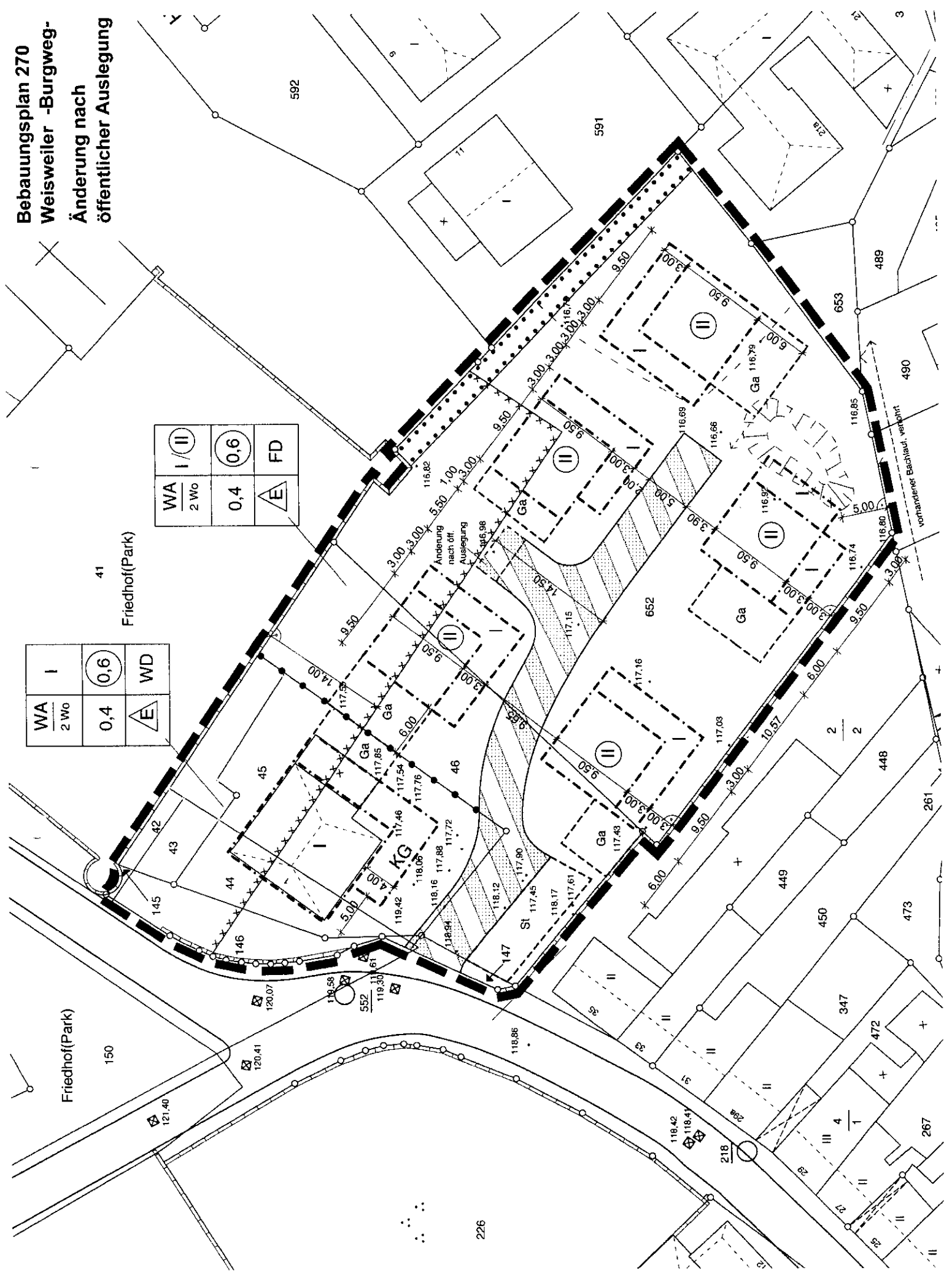
ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 2500

GEMARKUNG WEISWEILER

FLUR 6

MAßSTAB 1 : 500

Bebauungsplan 270
Weisweiler -Burgweg-
Änderung nach
öffentlicher Auslegung



WA	I
2 Wo	
0,4	0,6
E	WD

WA	I/II
2 Wo	
0,4	0,6
E	FD

Friedhof(Park)

41

Friedhof(Park)

150

226

vormander Bachlauf, verläuft

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind weitere Geschosse sowie Dachaufbauten nicht zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

HINWEISE

- Burggraben: Bauliche Maßnahmen/ Erdeingriffe im Bereich des ehemaligen Burggrabens bedürfen der Begleitung durch eine archäologische Fachfirma in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege.
- Grundwasser: Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung -auch kein zeitweiliges Abpumpen- ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

KENNZEICHNUNGEN

- Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB gekennzeichnet, als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Begründung: Das Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

- Baugrundverhältnisse:

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen zu beachten.

- Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserspiegel kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet
2 Wo	max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig
0,4	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse / zwingend
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

	nur Einzelhäuser zulässig
--	Baugrenze
	Baugrenze Kellergeschoss

Flächen für Stellplätze und Garagen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
St	Stellplätze zulässig
Ga	Garagen zulässig

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Bebauungsplan 270 - Burgweg - (Ausschnitt)



Straßenverkehrsfläche

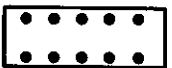


Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

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



Zu erhaltender Strauchheckenbestand

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bereich des ehemaligen Burggrabens
(siehe Hinweise)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

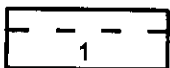
FD

Flachdach

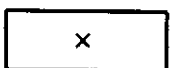
WD

Walmdach

Bestandsangaben



Wohngebäude



Wirtschaftsgebäude



Flurstücksgrenze

44

Flurstücksnummer

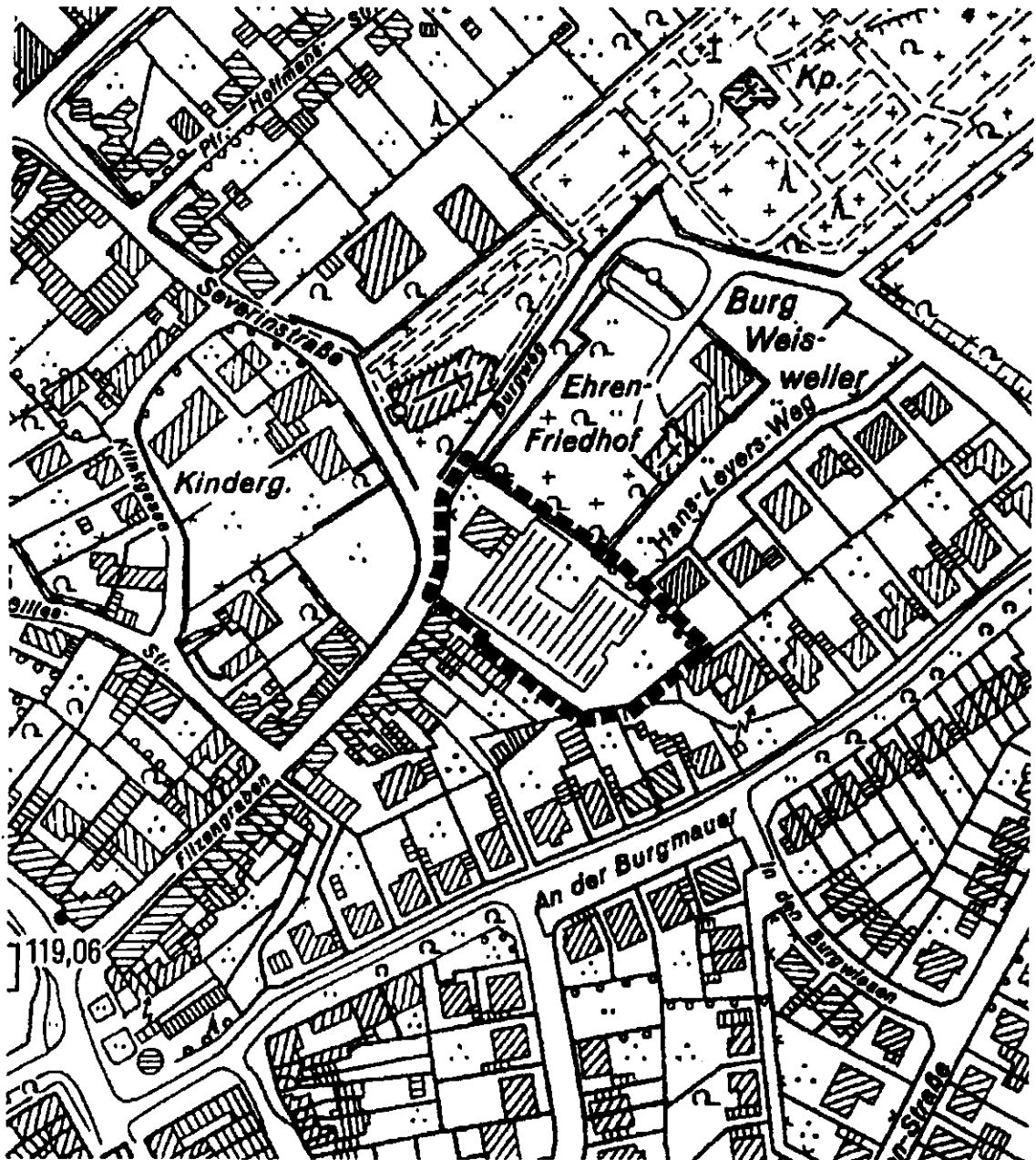
117,16

Höhenangabe

STADT ESCHWEILER

Begründung zum Bebauungsplan 270

- Burgweg -



Übersichtskarte M 1 : 2500

Inhalt der Begründung

Teil A

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Situation**
- 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - 4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
 - 4.5 Verkehrsflächen**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Denkmalschutz**
- 7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- 8. Flächenbilanz**

Teil B

Umweltbericht

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Weisweiler, südlich der Weisweiler Burg, und umfasst in der Gemarkung Weisweiler, Flur 6, die Flurstücke 42 bis 46, 145 bis 147 und 652. Es ist ca. 4.000 qm groß.

Das Plangebiet überlagert in einer südlichen Teilfläche den rechtsverbindlichen Bebauungsplan W 3 – An der Burgmauer – mit der Festsetzung eines Mischgebietes. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans 270 tritt der Bebauungsplan W 3 in diesem Bereich außer Kraft.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist das ehemalige Betriebsgelände einer Gärtnerei einschließlich des bestehenden Wohnhauses. Die Gärtnerei wird seit dem Jahr 1994 nicht mehr betrieben. Die Gewächshäuser wurden vor Jahren abgebrochen. Seitdem liegt das Grundstücksareal brach. Baumbestand oder Buschwerk sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Topographisch fällt das Gelände in einem Abschnitt von ca. 15 m Länge leicht um ca. 1 bis 1,5 m vom Burgweg in südöstliche Richtung, ist dann aber über den weiteren Geländeabschnitt ohne wesentlichen Höhenunterschied.

Das Plangebiet liegt etwa ½ km entfernt von der Ortsmitte Weisweiler am östlichen Rand der historischen Ortslage. Es ist in einem Teilabschnitt auf der Nordseite durch die Festungsmauer der ehemaligen Burg – heute Ehrenfriedhof – begrenzt. Auf den östlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücken ist die Bebauung überwiegend durch Einfamilienhäuser mit eingeschossiger Bauweise geprägt. Im Abschnitt vom Burgweg zum Filzengraben ist eine zweigeschossige gewachsene Blockrandbebauung vorhanden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Auf der beschriebenen Fläche des Plangebietes soll eine Wohnbebauung entwickelt werden, die insgesamt aus 5 Einfamilienhäusern besteht.

Die Erschließung erfolgt vom Burgweg aus. Geplant ist eine ca. 60 m lange Stichstraße, die in den Geländeabschnitt hineinführt. In deren Verlauf ist nach ca. 40 Metern eine müllfahrzeugtaugliche Wendemöglichkeit vorgesehen. Mit der Straße wird das Gesamtareal in einen nordöstlichen und einen südwestlichen Grundstücksabschnitt geteilt. Diese sind jeweils gut geeignet für eine neue Grundstücksparzellierung in den Größen von ca. 500 bis 550 qm bei einer günstigen Exposition zur Himmelsrichtung.

Als Vorschlag für die künftige Bebauung wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der eine maßvolle „Verdichtung“ (Arrondierung) des durch den Wegfall der Gärtnereigebäude freigewordenen „Innenbereiches“ analog der benachbarten Grundstücke vorsieht.

Geplant ist eine bauliche Anlage, bei der alle fünf Häuser durch ein und dieselbe architektonische Formensprache bestimmt sind und damit einheitlich wirken sollen. Das Gebäudeensemble an der Nahtstelle zwischen historisch gewachsenem Siedlungsbereich und der Weisweiler Burg soll damit eine formale Geschlossenheit wie auch eine formale Eigenständigkeit bieten. Die vorgesehene Architektur ist geprägt durch eine streng geometrische Formensprache auf der „Basis des rechten Winkels“, die für die Anordnung der Gebäudekuben maßgebend ist. Die Häuser sollen im quadratischen bzw. rechteckigen „Kernbereich“ zweigeschossig sein; an diesen fügen sich erdgeschossig eingeschossige rechtwinklige Anbauten an.

Des Weiteren ist die Bebauung so auf dem Plangebiet platziert, dass ein ausreichender Abstand zur Burgmauer und damit der Blick auf das alte Gemäuer gewahrt bleibt. Einige der ehemaligen Gärtnergebäude waren direkt an die Burgmauer angebaut. Die Verbesserung der Situation durch den Abbruch bleibt damit auch bei der vorgesehenen Wohnbebauung erhalten.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an der bestehenden und umgebenden Nutzung. Dementsprechend werden die Maßzahlen GRZ 0,4 und GFZ 0,6 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Zur Höhenbegrenzung der künftigen Bebauung sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse weitere Geschosse sowie Dachaufbauten ausgeschlossen (s. textliche Festsetzungen).

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass sich die Bebauung in die Umgebung, in Bezug auf die Maßstäblichkeit in den Straßenzügen des Hans-Leyers-Weges und An der Burgmauer entsprechend einfügt, wird im Bebauungsplan eine offene Bebauung festgesetzt. Darin eingebunden ist die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch soll die Versiegelung der Flächen minimiert und die Anordnung der Garagen gesteuert werden, was dem Wohngebietscharakter zugute kommt.

4.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes wird über den o.g. Anschluss zum Burgweg hergestellt. Die geplante Stichstraße, die in das Plangebiet hineinführt, ist als befahrbarer Wohnweg und verkehrsberuhigte Zone vorgesehen; sie ist auf das notwendige Flächenminimum beschränkt. In einer Entfernung von ca. 40 m vom Burgweg ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die für die üblichen Müllfahrzeuge (u.ä.m.) ausreichend bemessen sein wird.

5. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung wie bisher im Trennsystem vorgesehen. Hierzu ist es erforderlich, im Bereich der neuen Erschließungsstraße entsprechende Leitungstrassen vorzusehen. Der Anschluss der Schmutzwasserleitung erfolgt an das bestehende Kanalnetz der Straßen Burgweg/Filzengraben mit dezentralen Pumpstationen und einer Druckrohrleitung. Alternativ wird geprüft, ob ein Anschluss an die Kanaltrasse im Hans-Leyers-Weg aufgrund der Topografie ggf. sinnvoller ist.

Der verrohrte Bachlauf, der das Grundstück im südlichen Abschnitt tangiert, soll für die Einleitung des Niederschlagswassers genutzt werden, sofern seitens der zuständigen Behörde eine Einleiterlaubnis erteilt werden kann.

6. Denkmalschutz

Das Plangebiet tangiert den historischen Bereich der Weisweiler Burg, die im Westen an den Siedlungsbereich anschließt. Bei der bisherigen Nutzung des Plangebietes durch eine Gärtnerei reichten die Gebäude (Gewächshäuser) bis unmittelbar an die westliche Burgmauer heran, während die übrigen Außenmauern der Burganlage entsprechend ihrer ursprünglich freien Lage auch weiterhin von Anschlussbebauung freigehalten sind.

In einer Breite von ca. 14 m entlang der Burgmauer befindet sich im Plangebiet der ehemalige Graben als Bestandteil des Bodendenkmals Weisweiler Burg. Bodeneingriffe in diesem Bereich lassen sich im Rahmen der städtebaulichen Konzeption nicht gänzlich vermeiden und müssen archäologisch begleitet werden.

Eine bauliche Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange entsprechend seinem bisherigen Status als Baugrundstück ist trotz erheblicher Auswirkungen auf das Denkmal (siehe 2.4 und 3.3 des Umweltberichtes) städtebauliches Ziel.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße ca.	in Prozent (%) ca.
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.463 qm	88 %
Straßenfläche	475 qm	12 %
Gesamt	3.938 qm	100 %

Eschweiler, den 19.04.2006



Inhalt der Begründung

Teil B

Umweltbericht

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**
 - 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele**
- 2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**
 - 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima**
 - 2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**
 - 2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
 - 2.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**
 - 2.6 Erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
 - 2.7 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltbelangen**
- 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
 - 3.1 Gegenüberstellung der Bestands – und der Planungsbewertung**
 - 3.2 Technische Maßnahmen des Boden – und Immissionsschutzes**
 - 3.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern**
- 4. Zusammenfassung**

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes, der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen dieses Bauleitplanes.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Anlass für die Planung ist die grundsätzliche Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken in der Stadt Eschweiler und insbesondere im Ortsteil Weisweiler. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den geplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die hier in Rede stehende Fläche soll durch die künftige Bebauung eine maßvolle „Verdichtung“ (Arrondierung) des durch den Wegfall der ehemaligen Gärtnereigebäude frei gewordenen Blockinnenbereiches erfahren.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Angebot für Einzelhäuser, 5 Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 500 bis 550 qm geschaffen werden.

Die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei, Gewächshäuser und sonstige Betriebsgebäude, sind bereits abgebrochen und zum großen Teil entfernt worden. Das Grundstück liegt seit einigen Jahren brach.

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung wird ein vorhandenes Baugrundstück innerhalb des Siedlungsbereichs genutzt. Es wird kein Grund und Boden zusätzlich in Anspruch genommen.

Das Grundstück wird in einer ähnlichen Dichte beansprucht, wie sie in der Vornutzung festzustellen war (siehe dazu auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (bzw. 0,6 unter Anwendung von §19 Abs. 4 BauNVO) begrenzt.

Der konkrete Bedarf an Grund und Boden aufgrund der Flächenbilanz ist:

- Nettobauland	ca. 3.463 qm	
- davon überbaubare		
Grundstücksfläche gem. GRZ 0,4		ca. 1.385 qm
Grundstücksfläche gem. GRZ 0,6		ca. 2.078 qm
- Verkehrsfläche	ca. 0.475 qm	
Gesamtfläche	ca. 3.938 qm	

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

- Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Ortsteil Weisweiler als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Gebiet, auf das sich die Bauleitplanung bezieht, liegt innerhalb dieser Fläche.

- Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind für die betroffenen Flächen nicht ausgewiesen.

- Landschaftsgesetz / Bundesnaturschutzgesetz

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

Innerhalb des Plangebietes liegen keine FFH –und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

- Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach §1a Abs.3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem die Eingriffe bilanziert wurden. Im Ergebnis ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

- Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung „auf das notwendige Maß“.

Dies ist in der Planung berücksichtigt.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser (nach Möglichkeit) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen. Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Nach den Bohrprofilen steht bis in größere Tiefen ein Lößlehm Boden an, der für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet ist.

Es ist beabsichtigt, die Niederschlagswasserbeseitigung über den verrohrten Bachlauf am Südrand des Plangebietes herzustellen, sofern die zuständige Behörde eine entsprechende Einleiterlaubnis erteilt.

- Immissionsschutz / Lärmschutz

Durch das in einem Abstand von ca. 800 m gelegene Kraftwerk ist eine gewisse Vorbelastung des Gebietes gegeben.

- Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind betroffen und werden im Rahmen der Planung soweit möglich berücksichtigt.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Planung:

Durch den Abbruch der Gebäude und Gebäudeteile der ehemaligen Gärtnerei sind Flächen entsiegelt worden. Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen sowie Verkehrsflächen wird die Grundlage für die neue Versiegelung von Boden geschaffen. Flächenanteilig wird der neue Zustand dem ehemaligen nahezu gleich sein. Anteilig verliert der Boden seine Funktion als Lebensraum für Tiere (Avifauna, Kleinsäuger, Käfer und Insekten) und Pflanzen. Für die verbleibenden Freiflächen wird eine Nutzungsänderung ermöglicht, die eine Veränderung der vorhandenen Lebensräume bewirkt.

Es sind im Wesentlichen keine (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere“ und „Pflanzen“ zu erkennen.

Mit dem heute bereits vorhandenen gewachsenen Siedlungsbereich im allseitigen Nachbarschaftsumfeld des Plangebietes ist die gesamtstädtebauliche Struktur determiniert. Für die künftige Bebauung wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der eine maßvolle „Verdichtung“ (Arrondierung) des durch den Wegfall der Gärtnerei frei gewordenen „Innenbereiches“ analog der benachbarten Grundstücke vorsieht.

Es ist daher keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaft“ zu erkennen.

Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung besteht Baurecht entlang der Straße gem. § 34 BauGB . Im rückwärtigen Bereich verbleibt das Brachland des ehemaligen Betriebsgeländes der Gärtnerei. In diesem Bereich entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, es entfällt der temporäre Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum für die Kleintierwelt, der Verlust an Vegetationsstrukturen sowie die potentielle Veränderung des Mikroklimas.

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen jedoch außer der Inanspruchnahme der Brachfläche keine geringerwertigen Flächen zur Verfügung. Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahen Rohstoffen, 1998).

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ zu erkennen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ zu erkennen.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft“ zu erkennen

Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da die geplante Bebauung „locker“ bleiben soll, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation (Brachland) nicht wesentlich verändern

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima“ zu erkennen.

Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung besteht Baurecht entlang der Straße gem. § 34 BauGB. Im rückwärtigen Bereich verbleibt das Brachland des ehemaligen Betriebsgeländes der Gärtnerei. In diesem Bereich entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, es entfällt der temporäre Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum für die Kleintierwelt, der Verlust an Vegetationsstrukturen sowie die potentielle Veränderung des Mikroklimas.

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

Planung

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 800 m zu dem vorhandenen Kraftwerk jenseits der Autobahn (s. Pkt. 1.2). Erhebliche Auswirkungen auf das als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Plangebiet werden jedoch nicht gesehen.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr (5 Einfamilienhäuser / rd. 5 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde). Eine erhebliche Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an die Straßen Filzengraben / Burgweg im Norden ist nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung der Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch“ innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld zu erkennen.

Eine Berücksichtigung der 24. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da mit der neuen Erschließungsstraße ausschließlich eine Anliegerstraße und ggf. die Sammelstraße „Filzengraben / Burgweg“ zu berücksichtigen wären, deren durchschnittliches Tagesverkehrsaufkommen weit unter 20.000 KFZ liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von KFZ- bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben.

Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine nicht relevante verkehrliche Belastung innerhalb des Plangebietes sowie umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes.

2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Planung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die ehemalige Burganlage Weisweiler. Die Burg, im Wesentlichen nur noch aus dem Mauerbering mit Ecktürmen bestehend, ist ein gesetzlich geschütztes Baudenkmal. Diese historische Burganlage war von einem Burggraben umgeben. Nach dem Anlegen gezielter Schürfgräben ist die Situation und die Kontur des Grabens dokumentiert worden.

Die Eintragung als „Bodendenkmal“ in die Denkmalliste wird seitens des LVR, Rhein. Amt f. Bodendenkmalpflege angestrebt.

Beide Aspekte des Denkmalschutzes, sowohl im Hinblick auf die bauliche Anlage (Baudenkmal) als auch das Bodendenkmal, haben sich auf die Konzeption der geplanten Anlage im Plangebiet ausgewirkt, entsprechende Änderungen wurden vorgenommen.

Die geplante Wohnanlage ist in „offener Bauweise“ vorgesehen. Der Abstand zwischen den beiden Häusern in Burgmauernähe sowie zur Burgmauer selbst wurde vergrößert und die Sichtachse auf die südöstliche Ecke des Mauerberings hergestellt. Die Höhensituierung der beiden Häuser in Mauernähe und damit im Bereich des „Burggrabens“ wird so vorgesehen, dass eine Inanspruchnahme des Grabenbereichs nur soweit unbedingt erforderlich stattfinden wird.

Die Planung führt dennoch zu erheblichen Auswirkungen auf das Bau – und Bodendenkmal Weisweiler Burg.

Sonstige Sachgüter, für die eine Beeinträchtigung erkennbar wäre, sind nicht vorhanden.

Nullvariante

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

2.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Planung

Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen, sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten (siehe hierzu auch 2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt).

Es ist kein produzierender Betrieb im Plangebiet mit gewerblichen Abfällen vorgesehen. Die Abfallentsorgung erfolgt am Vorhabenort / im Plangebiet mit einem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

Im Schmutzwasserbereich fallen nur die Abwässer der Wohnbebauung an; diese werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Nullvariante

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern genauso zu beurteilen wie bei der Durchführung der Planung.

2.6 Erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen. Es gibt keine verbindlichen Festlegungen zur Bevorzugung bestimmter Energien oder Wärmeversorgungsarten. Der Bereich ist an das Stromnetz und das Gasversorgungsnetz der EWW Energie- und Wasser- Versorgung GmbH angeschlossen. Die Nutzung von Sonnenenergie, Erdwärme etc. ist im Plangebiet möglich.

2.7 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltbelangen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es bestehen im Wesentlichen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und der Landschaft und der biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld.

Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als erheblich einzuschätzen, im Hinblick auf die Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Nach der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in Natur und Landschaft ergibt sich kein Defizit von Wertpunkten. Die Wertpunkte wurden ermittelt auf der Grundlage der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach dem Fröhlich – Sporbeck – Verfahren.

Notwendige Ausgleichsflächen zur Kompensation sind danach nicht erforderlich.

3.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt.

Eine Baugrunderkundung wurde bereits durchgeführt. Im Ergebnis ist das Gelände mit Auffüllungen aus Gartenerde, Lehm, Bauschutt, Sand und Kies bedeckt. Die Mächtigkeit der Auffüllungen schwankt zwischen 0,5 m und 2,0 m und beträgt im Mittel (13 Bohrungen) 1,17 m. Die organoleptische Beurteilung der Auffüllung ergab keine Auffälligkeiten.

Um Altlastenbedenken abschließend auszuräumen, wurden zusätzliche Untersuchungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Bezug auf den Wirkungspfad Boden --> Mensch durchgeführt. Es wurden Oberflächenmischproben entnommen, die chemisch analysiert wurden.

Die untersuchten Schadstoffe liegen meist deutlich unter den Prüfwerten für Kinderspielflächen bzw. für Wohngebiete. Lediglich der Parameter Cadmium ist erhöht und liegt im Bereich des Prüfwertes. Eine Gefährdung lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten, sodass keine Bedenken im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnnutzung bestehen.

Die untersuchten Proben weisen leicht erhöhte Schwermetallgehalte auf. Sie sind wegen ihres erhöhten Gehaltes an Zink bezüglich der Deponierbarkeit einer bestimmten Einbauklasse (Z2/ eingeschränkter Einbau unter definierten Sicherungsmaßnahmen) zuzuordnen.

Pflanzenschutzmittel aus dem Betrieb der ehemaligen Gärtnerei wurden nicht nachgewiesen.

Da dennoch nicht sicher auszuschließen ist, dass in Auffüllungen, örtlich begrenzt, auch Schichten angetroffen werden, die von den Ergebnissen der Untersuchungen abweichen, wird eine fachtechnische Überwachung von Erdarbeiten empfohlen, bei denen im Bedarfsfall weitere Untersuchungen ausgeführt werden können.

3.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Aspekte des Denkmalschutzes berührt

- a) durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Baudenkmal, dem Mauerbering der ehemaligen Burg Weisweiler und
- b) das Vorhandensein des ehemaligen Burggrabens auf dem Plangebiet selbst im Abschnitt vor der o. g. Burgmauer.

Zu a) Die Planung wurde im Sinne der denkmalpflegerischen Belange verbessert. Diesbezüglich wurde der Abstand zwischen den beiden Häusern, die in der Nähe der Burgmauer geplant sind, vergrößert sowie auch der Abstand zur Burgmauer selbst. Dadurch ist die Sichtachse auf die südöstliche Ecke des Mauerberings mit dem Eckturm besser und freier hergestellt.

Zu b) Die Höhengestaltung der beiden Häuser in Mauernähe und damit im Bereich des „Burggrabens“ wird so vorgesehen, dass eine Inanspruchnahme des Grabenbereichs nur soweit unbedingt erforderlich stattfinden wird. Soweit der ehemalige Grabenbereich betroffen ist, werden die Ausschachtungsarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet. Damit ist gewährleistet, dass evtl. entdeckte archäologisch wertvolle Bodenfunde einer entsprechenden Beurteilung zugeführt werden können.

Sonstige Sachgüter, für die eine Beeinträchtigung erkennbar wäre, sind nicht vorhanden.

4. Zusammenfassung

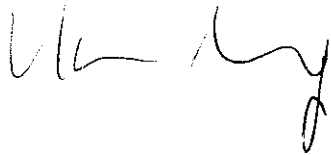
Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird als mit dem derzeitigen Umweltzustand identisch angenommen.

Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen, abgesehen von den Auswirkungen auf Kulturgüter, als nicht relevant bzw. geringfügig zu beurteilen.

Die ermittelten erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter werden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Eschweiler, den 19.04.2006

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. H. H. y' or similar, written in a cursive style.

Anlage zum Umweltbericht

Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

(Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach Fröhlich- Sporbeck- Verfahren)

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

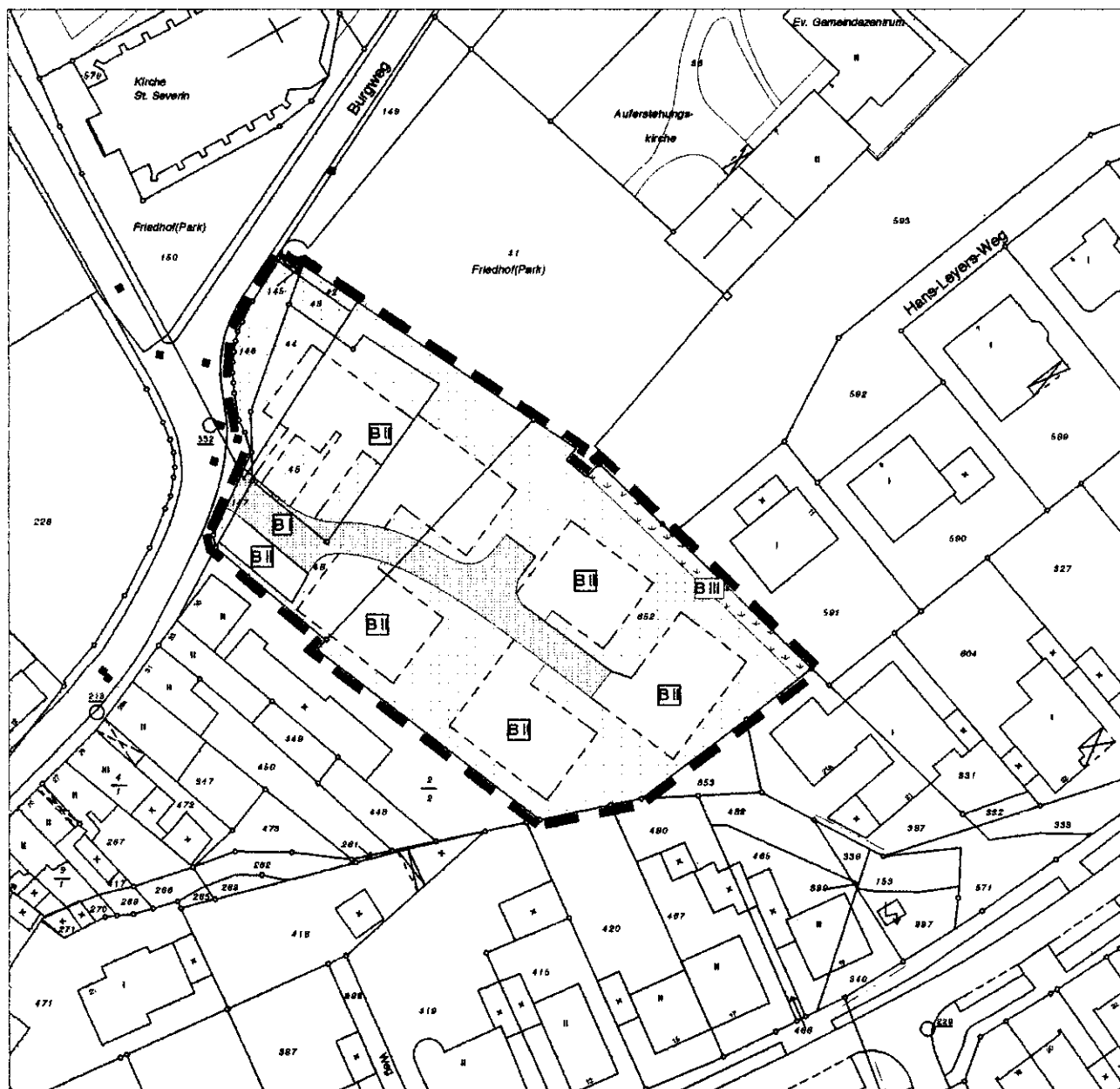
A. Ausgangszustand des Plangebietes <u>vor</u> den Festsetzungen des B-planes					
	1	2	3	4	5
	Code	Biotyp	Fläche (m²)	Wert	Gesamtwert
A I	HY 1	Wohnhausbestand und ehemalige Gewächshäuser	rd. 1.775	0	0
A II	HY 1	vorhandene befestigte Flächen	rd. 300	0	0
	HA0	sonstige Freiflächen Acker/ Garten	rd. 1.620	6	9.720
	BB1	Strauchhecke	rd. 250	17	4.250
Gesamt:			rd. 3.945		13.970

Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Begründung zum Bebauungsplan 270 -Burgweg-

Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

B. Zustand des Plangebietes <u>gemäß</u> den Festsetzungen des B-planes					
	1	2	3	4	5
	Code	Biotyp	Fläche (m²)	Wert	Gesamtwert
B I	HY 1	versiegelte Flächen (Straße)	rd. 475	0	0
B II	HY 1	versiegelte Flächen / Gebäude 40% von 3.470 m ²	1.388	0	0
B III	BB 1	Zier- und Nutzgarten 60% von 3.470 m ² = 2.082 m ² davon Strauchhecke	110	17	1.870
	HM 51	Restfläche von 1.972 m ² davon 2/3 Rasen-, Zierpflanzen	1.315	6	7.890
	HM 52	1/3 Ziersträucher	657	9	5.913
Gesamt:			3.945		15.673

Stadt Eschweiler Bebauungsplan 270 - Burgweg -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Anlass für die Planung ist die grundsätzliche Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken in der Stadt Eschweiler und insbesondere im Ortsteil Weisweiler. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den geplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet ist das ehemalige Betriebsgelände einer Gärtnerei einschließlich des bestehenden Wohnhauses. Die Gärtnerei wird seit dem Jahr 1994 nicht mehr betrieben. Die Gewächshäuser wurden vor Jahren abgebrochen. Seitdem liegt das Grundstücksareal brach. Auf der beschriebenen Fläche des Plangebietes soll eine Wohnbebauung entwickelt werden, die insgesamt aus 5 Einfamilienhäusern besteht.

Das Plangebiet tangiert den historischen Bereich der Weisweiler Burg, die im Westen an den Siedlungsbereich anschließt. Bei der bisherigen Nutzung des Plangebietes durch eine Gärtnerei reichten die Gebäude (Gewächshäuser) bis unmittelbar an die westliche Burgmauer heran, während die übrigen Außenmauern der Burganlage entsprechend ihrer ursprünglich freien Lage auch weiterhin von Anschlussbebauung freigehalten sind.

In einer Breite von ca. 14 m entlang der Burgmauer befindet sich im Plangebiet der ehemalige Graben als Bestandteil des Bodendenkmals Weisweiler Burg. Bodeneingriffe in diesem Bereich lassen sich im Rahmen der städtebaulichen Konzeption nicht gänzlich vermeiden und müssen archäologisch begleitet werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden, abgesehen von den Auswirkungen auf die Kulturgüter, als nicht relevant bzw. geringfügig beurteilt. Die ermittelten erheblichen Auswirkungen auf das Kulturgut Weisweiler Burg (Bau- und Bodendenkmal), wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

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 dieser Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich bei den umweltbezogenen Themen zu den Punkten Wasserwirtschaft, Baugrundverhältnisse, Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege.

Zum Thema Wasserwirtschaft wurde die Forderung berücksichtigt, einen 5 m Schutzstreifen entlang des vorhandenen Gewässers am südlichen Rande des Bebauungsplans festzulegen, der von jeglicher Über- bzw. Bebauung freizuhalten ist.

Bei den Baugrundverhältnissen wurde eine Kennzeichnung im Bebauungsplan vorgenommen, dass im gesamten Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, da das Plangebiet in einem Auebereich liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Zu den Themen Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege wurde auf die Beeinträchtigung des Bau- und Bodendenkmals Weisweiler Burg hingewiesen. Um eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals soweit wie möglich zu reduzieren, wurden in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zwei Sondagen im Bereich des vermuteten Burggrabens angelegt und bewertet, durch die der Verlauf des Burggrabens nachgewiesen werden konnte. Die Ergebnisse führten im weiteren Verfahren zu einer Anpassung des Entwurfes. Die Burgmauer wurde von Gebäuden freigestellt und ein Sichtbezug vom öffentlichen Raum der Planstraße zum südlichen Eckturm der Burgmauer hergestellt. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei Erdeingriffen im ehemaligen Grabenbereich die Begleitung der Baumaßnahmen durch eine archäologische Fachfirma in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege notwendig ist. Damit ist gewährleistet, dass evtl. entdeckte archäologisch wertvolle Bodenfunde einer entsprechenden Beurteilung zugeführt werden können.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Planungsvarianten entwickelt, um die grundsätzliche Bebaubarkeit des Geländes und den Umgang mit dem Bau- und Bodendenkmal Weisweiler Burg zu klären.

Ein Vorschlag sah die Erschließung des Baugebietes vom Burgweg aus entlang der Burgmauer vor. Damit wären Mauer und Eckturm im Zusammenhang mit der Grünanlage entlang des Hans-Leyers-Weges durchgängig freigehalten worden. Dieser Vorschlag war jedoch aus verkehrstechnischen Gründen nicht umsetzbar.

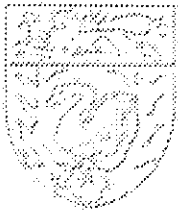
In einer weiteren Variante wurde geprüft, inwieweit die bestehende öffentliche Grünfläche entlang des Hans-Leyers-Weges um die Mauern der ursprünglichen Wehranlage mit dem Eckturm herumgeführt werden könnte. Bei dieser Variante hätte auf die beiden nordwestlichen, der Einfriedungsmauer unmittelbar benachbarten Baukörper verzichtet werden müssen. Da es sich bei dem Plangebiet um ein vorhandenes privates Baugrundstück handelt, war die Anlage einer öffentlichen Grünfläche nicht durchsetzbar. Im Übrigen wäre die wirtschaftliche Grundlage der geplanten Baumaßnahme gefährdet gewesen.

Bei dem letztendlich vorgeschlagenen und ausgewählten Bebauungskonzept wird die Burgmauer freigestellt und durch eine Verschiebung der Gebäude die Überschneidung von ehemaligem Grabenbereich und überbaubarer Grundstücksfläche soweit möglich reduziert. Gleichzeitig wird durch eine Veränderung der Erschließung ein Sichtbezug vom öffentlichen Raum der neuen Planstraße zum südlichen Eckturm der Burgmauer hergestellt.

Mit diesem jetzt vorgeschlagenen Bebauungskonzept wurde unter Beibehaltung des Planungsziels sowohl in städtebaulicher als auch in denkmalpflegerischer Hinsicht ein Kompromiss gefunden, der zu einer Verbesserung der aktuellen Situation führt.

Eschweiler, den 27.04.2006

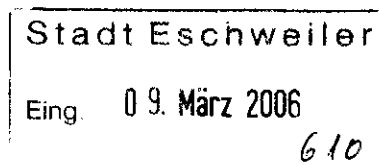
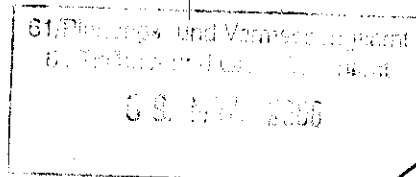




Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
610/Planung und Entwicklung
Herrn Schoop
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Kreis Aachen



U 10.3.

Bebauungsplan 270 – Burgweg –

Ihr Schreiben vom 02.02.2006 / 610.22.10.270

Sehr geehrter Herr Schoop,
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.

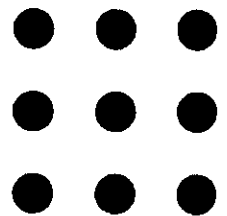
A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Alle anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unbelastete Niederschlagswässer der Dach- und Terrassenflächen sind bei vorhandenem Trennsystem dem Regenwasserkanal oder bei gegebener örtlicher Möglichkeit dem Untergrund oder einem Vorfluter zuzuleiten. Für diese Einleitung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Entlang des vorhandenen Gewässers ist nach rechts und links ein Schutzstreifen von mindestens 5 m ab Oberkante Böschung von jeglicher Über- bzw. Bebauung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Eingrünungen in diesem Bereich sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen, der unteren Wasserbehörde und der unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen. Die Blaue Richtlinie (5. Auflage der Richtlinie für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, Erlass vom 6.4.1999 gemäß § 100 LWG, veröffentlicht im Ministerialblatt des Landes NW Nr. 39 vom 18.6.1999) ist zu beachten.

ANLAGE 5 ①



Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

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

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
602

Mein Zeichen
(bitte angeben)
- ol -

Tag
6. März 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

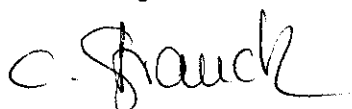
Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Bei Einleitungen von Niederschlagswasser der Dachflächen in den Untergrund bzw. in den vorhandenen Vorfluter ist eine Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen zu beantragen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



Claudia Strauch

Anlage



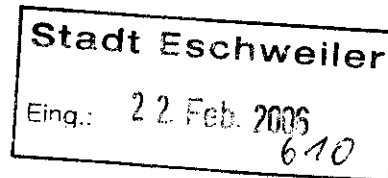
22.12.2005
U
(2)

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10-270, 02.02.2006 hier eingegangen am: 06.02.2006	26.1.6-203.06 Em, 21.04.2005	-352, Herr Emonds	21.02.2006

Bebauungsplan Nr. 270 „Burgweg“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Weisweiler

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

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

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

Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken mehr.

Grundwasser

Den Hinweis aus meiner o.g. Stellungnahme vom 21.04.2005, dass sich auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Fa. Kotzek zwei ältere Brunnen (Tiefe: 8 bzw. 27 m) befinden, die ordnungsgemäß, unter Beachtung des DVGW Regelwerkes, Merkblatt W 135, zurückzubauen sind, bitte ich bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Auftrag

Emonds

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

Diensträume
☒ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

www.stua-ac.nrw.de

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

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

13.4.05 FK UDB 22.14/05
m. b. l. FS

Briefanschrift:

Rheinisches Amt für Denkmalpflege - Postfach 21 40 - 50259 Pulheim

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und
Entwicklung

Postfach 1328
52233 Eschweiler

UW/FB Planen, Bauen und Umwelt
13. April 2005
Eing. 13. April 2005

Datum

08.04.2005

Auskunft erteilt

Dr. Thomas Goege

E-Mail:

thomas.goege@lvr.de

Zimmer-Nr.

4.186

Tel.: (0 22 34) 98 54-

54 7

Fax: (02 21) 82 84-

2964

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben

Gg-4109-2005

FS 14

Bauleitplanung: Aufstellung des Bebauungsplans 270 Burgweg;
hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 22. 03. 2005; Ihr Zeichen: 610.22.10-270

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung im unmittelbaren Anschluss an das Baudenkmal „ehemalige Burganlage/Ehrenfriedhof“. Das ortsgeschichtlich überaus bedeutende Denkmal wird durch die dicht an den Umfassungsmauern platzierten Baukörpern in seinem Erscheinungsbild und seiner Erlebbarkeit gestört. Darüber hinaus ist es aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll, die entlang des Hans-Leyers-Wegs bestehende Grünfläche um die Mauern der ursprünglichen Wehranlage mit dem Eckturm herumzuführen und damit das Besondere und Charakteristische der städtebaulichen und architektonischen Situation dem Betrachter zu vermitteln. Es wird daher ange-regt, auf die beiden nordwestlichen, der Einfriedungsmauer unmittelbar benachbarten Baukörper zu verzichten und hier eine Grünfläche auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Goege

Besucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler) - Ehrenfriedstr. 19 - Eingang Haupttor
Besuchszeiten Wir haben gleitende Arbeitszeit. Anrufe daher bitte möglichst in der
Zeit von 9.00 – 11.30 und 13.30 – 15.00 Uhr.
Besuche nur nach Vereinbarung.
Bushaltestelle Abteikirche - Linie 961, 962, 967 und 980

Telefon Vermittlung (0 22 34) 98 54-0

Zahlungen nur an Landschaftsverband Rheinland - Kasse - 50663 Köln

Banken

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)

Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)

Postbank Niederlassung Köln 5 64-501 (BLZ 370 100 50)

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

18. APR 2005

Briefanschrift:

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Endenicher Straße 133 - 53115 Bonn

Stadt Eschweiler
Dienststelle 610
z.H. Herrn Schoop
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler

Eing.: 18. April 2005

Datum

15.04.2005

Auskunft erteilt

Frau Ermert

E-Mail:

s.ermert@lvr.de

Zimmer-Nr.

C126

Tel.: 0228 9834-

187

Fax: 0228 60465-

301

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben

333.45-33.1/05-001

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
Aufstellung des Bebauungsplanes 270 Burgweg

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 02.03.2005; 610.22.10-270

Sehr geehrter Herr Schoop,

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

Zu dieser Planung hat es mehrere Vorabstimmungen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege gegeben, deren Ergebnis jedoch bisher leider nicht in die Planungsunterlagen aufgenommen wurde.

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der historischen Burganlage von Burg Weisweiler. Diese Burganlage war mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von einem Graben umgeben, der als solcher und durch die Vielzahl der in ihm eingebetteten Information zur Geschichte der Burg als Teil des Bodendenkmal denkmalwürdig ist. Zurzeit wird ein Antrag auf Eintragung als Bodendenkmal vorbereitet (§ 3 DSchG NW).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Sicherung dieses bedeutenden ortsfesten Bodendenkmals zu gewährleisten (§ 11 DSchG NW). Maßstab und damit Grundlage für die Sicherungsverpflichtung bilden die §§ 7, 8 sowie 1 III i.V.m 9 DSchG NW, so dass eine Abwägung zwischen den Belangen des Städtebaus und den Belangen der Bodendenkmalpflege erforderlich wird. Teil einer Sicherung kann auch die Wiederherstellung des Gesamteindrucks der Burganlage Weisweiler, z.B. durch Freihaltung des ehemaligen Grabenbereiches und Einbindung in eine Grünanlage, sein.

Einzelheiten sind im Rahmen eines Termins am 15.03.2005 erörtert worden. Dabei bestand Einvernehmen darüber, dass im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zunächst weitere Ermittlungen zur Bedeutung und vor allem zum Erhaltungszustand des Bodendenkmals durchgeführt werden, um eine Gewichtung der Belange des Bodendenkmal-schutzes im Rahmen der Planung zu ermöglichen. Das Ergebnis dieser Ermittlungen muss in

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
Bushaltstelle 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)

die Planung eingestellt werden und sollte spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung zum Gegenstand der Planung selbst werden.

Im Übrigen sind die Auswirkungen eines Vorhaben auf Kulturgüter auch im Umweltbericht zu erfassen und zu bewerten

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehe ich ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

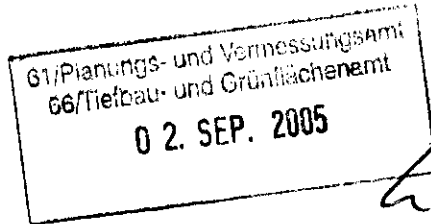
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a long, sweeping horizontal line that ends in a small hook.

S. Ermert

Briefanschrift:

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Endericher Straße 133 - 53115 Bonn

Stadt Eschweiler
Dienststelle 610
z.H. Herrn Schoop
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Datum

31. August 2005

Auskunft erteilt

Frau Ermert

E-Mail:

s.ermert@lvr.de

Zimmer-Nr.

C126

Tel.: 0228 9834-

187

Fax: 0228 60465-

301

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben

333.45-33.1/05-001

U.S.G.

95 6/13

bik.

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
Aufstellung des Bebauungsplanes 270 Burgweg

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Abstimmungsgespräch am 22.06.2005

Sehr geehrter Herr Schoop,

unter Bezug auf unsere Besprechung, deren Ergebnis ich in der Anlage kurz zusammengefasst habe, bitte ich um Mitteilung, ob zwischenzeitlich eine dem Bodendenkmal angepasste Festsetzung für die o.a. Planung vorgenommen wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S. Ermert

Anlage

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

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

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

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

Eschweiler, Burg Weisweiler

Bodendenkmal Burg Weisweiler; Bebauungsplan Nr. 270 – Burgweg

Besprechung am 22.6.2005 in Eschweiler mit Herrn Prof. Gartzen – Vertreter Bauherren;
Herrn Bernhardt – Architekt, Frau Blasberg, Frau Mailandt, Herrn Schoop – Stadt Eschweiler;
Frau Ermert, Frau Tutlies, Unterzeichner – RAB

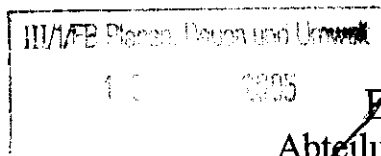
Das Gespräch kam auf Bitten der Bauherren / des Architekten zustande. Grundlage waren die Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung, die von der Außenstelle Nideggen begleitet wurden (NW 2005/0127). Bei diesen Untersuchungen wurden zwei Sondagen angelegt, in denen der Verlauf des historischen Burggrabens eindeutig nachgewiesen werden konnte. Unter einer starken humosen Überdeckung (Relikt der ehemaligen Gärtnerei) kam der Graben zutage, mit einer Breite von 14 m und unmittelbar an die Burgmauer anschließend (keine Berme). Die Unterkante lag bei etwa 2,8 m unter GOK; hier fanden sich Verfüllungen, die auf Wasserhaltung hinweisen. Datierende Funde konnten in den Ausschnitten nicht geborgen werden.

Wegen der guten Erhaltung des Befundes sowie des Gesamtzusammenhanges des „Ensembles Burg Weisweiler“ ist aus Sicht der Bodendenkmalpflege entweder die Erhaltung ohne Eingriffe oder eine Umplanung der vorgesehenen Bauflächen erforderlich. Alternativ ist die Begleitung der Erdeingriffe durch eine archäologische Fachfirma erforderlich.

Bauherren und Architekt werden versuchen, die Eingriffe in das Bodendenkmal Graben durch Umplanung zu minimieren. Dazu gehören Verschieben der Gebäudeflächen, Verzicht auf Unterkellerung sowie Aufschüttungen. Die Ergebnisse werden in der Begründung zum bebauungsplan dargelegt.

Dr. C. Weber

ø AS Nideggen z.K.
Wv.: 17.8.2005



Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

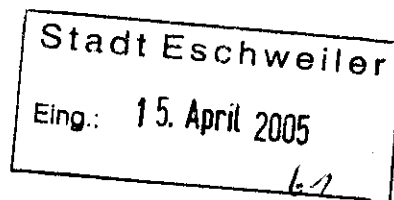
Stadt Eschweiler

Stadtplanung

Herr Schoop

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



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

Mein Zeichen (bitte stets angeben)

87.52.1 – 296– 05

Datum

13. April 2005

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 270 Burgweg

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 22. März 2005 – 610.22.10-270 –

Sehr geehrter Herr Schoop,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler – Reserve - Grube“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft“.

Eigentümerin der Bergwerksfelder „Eschweiler Reserve-Grube“ ist die Eschweiler Bergwerks Verein AG in Eschweiler in 52134 Eschweiler, Roermonder Straße 63. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Zukunft“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft in 50935 Köln, Stüttgenweg 2.

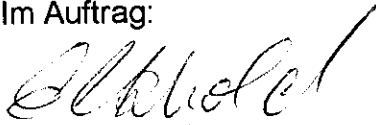
Nachwirkungsrelevanter Bergbau aus dem Geltungsbereich des Bergwerksfeldes „Eschweiler – Reserve - Grube“ ist im Bereich der Planmaßnahme nicht dokumentiert.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Daher empfehle

ich Ihnen, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der o.g. RWE Power Aktiengesellschaft einzuholen.

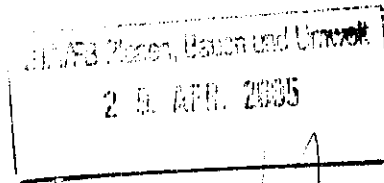
Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich und hinsichtlich der angeführten möglichen Bodenbewegungen empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkeigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

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

(Eckhold)

RWE Power



RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Zentrale Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Ihre Zeichen 610.22.10-270
Ihre Nachricht 22.3.2005
Unsere Zeichen PBF-UL-Fuß
Telefon 0221-480 - 22018
Telefax 0221-480 - 88 22018
E-Mail Gilbert.Fuss.@rwe.com

Köln, 26. April 2005

Aufstellung des Bebauungsplanes 270 „Burgweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

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.

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Wir bitten Sie, hierzu in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- **Baugrundverhältnisse:** Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- **Grundwasserverhältnisse:** Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Abschließend weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die im Plangebiet liegenden Flurstücke im Grundbuch in Abt. II zu unseren Gunsten mit einem Bergschadensverzicht (zur Duldung von Grundwasserentzug) belastet sind.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

(Blanko-Schreiben.doc)

**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

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

Evangelische Kirchengemeinde Weisweiler

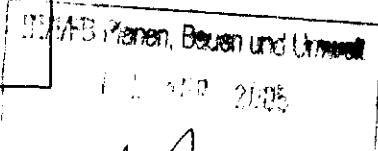
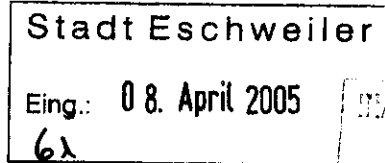


Burgweg 7, 52249 Eschweiler Tel. 02403/65265

Ev. Kirchengemeinde Weisweiler - Burgweg 7 - 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
z.H. Herrn Schoop
Postfach 1328

52249 Eschweiler



Ihr Ansprechpartner	Telefon	Fax	e-mail	Weisweiler,
Petra Trieb	02403/65265	02403/989143	gemeindebuero@ev-kirche-weisweiler.de	01.04.2005

FS 12/4

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 270 Burgweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir folgende Einwendungen:

Da sich das Planungsgebiet an den historischen Ortsteil Weisweilers anschließen wird, sollten sich die Häuser im gesamten Erscheinungsbild (Form und Höhe) in das bestehende Straßenbild einfügen. Die Festungsmauer, an die dieses Gebiet grenzt, sollte für die vorgesehene Bebauung Maßstab für die Art und Höhe der zu errichtenden Häuser sein. Zu beachten ist außerdem, dass die angrenzenden Nachbargrundstücke überwiegend mit eingeschossigen Häusern bebaut sind.

Geplant ist eine bauliche Anlage, bei der die Häuser „wie aus einem Guss“ wirken sollen. Dies sollte jedoch dergestalt geschehen, dass dieser „Guss“ sich auch in das historische Gesamtbild einfügt.

Da wir momentan nicht sehen, dass das historische Gesamtbild unseres Geländes und auch des Ortsteils gewahrt werden kann, fordern wir Sie auf, den Bebauungsplan, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse zu verringern.

Eine Ausfertigung dieses Schreibens erhält die Untere Denkmalbehörde mit der Bitte um Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'M. Eisenhardt'.

Monika Eisenhardt
Kirchmeisterin

Evangelische Kirchengemeinde Weisweiler



Ev. Kirchengemeinde Weisweiler - Burgweg 7 - 52249 Eschweiler

Burgweg 7, 52249 Eschweiler Tel. 02403/65265

Stadt Eschweiler
z.H. Herrn Schopp
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



Ihr Ansprechpartner Telefon
Petra Trieb 02403/65265

Fax
02403/989143

e-mail
gemeindebuero@ev-kirche-weisweiler.de

Weisweiler,
09.03.2006

EINSPRUCH ZUM

Bebauungsplan 270 - Burgweg -

Baudenkmalpflege:

Die geplanten Gebäude sollen laut Bebauungsplanentwurf zwingend zweigeschossig gebaut werden. Mit mindestens 6,00m Bauhöhe sind sie wahrscheinlich höher als die Wehrmauern des Baudenkmals Weisweiler Burg. Der Blick auf die historischen Burgmauern ist äußerst stark eingeschränkt, in Teilbereichen sogar unmöglich. Der Charakter des Baudenkmals Weisweiler Burg ist durch die zweigeschossige Bauweise der im Bebauungsplanentwurf vorgesehen Bebauung stark gestört. Eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach würde den Blick auf die historische Burganlage weniger einschränken.

Bodendenkmalpflege:

Grundsätzlich: Der Bodendenkmalpflege wurde in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf keinerlei Rechnung getragen.

Einige der geplanten Gebäude werden zumindestens teilweise in das ortsfeste Bodendenkmal Weisweiler Burg (hier speziell in den die Burg umgebenden Wassergraben) hineingebaut. Eine Zerstörung des Bodendenkmals in diesen Bereichen wird offenbar seitens der Planverfasser bewusst in Kauf genommen. Eine Unterkellerung, aber auch anderweitige Fundamentierung zerstört die historisch-, archäologische Substanz des Burggrabens. Eine Bebauung ausserhalb des Bereiches des Burggrabens wäre wohl eher angebracht. Sollte dies nicht geschehen so müsste, nach dem Verursacherprinzip, der spätere Bauherr für die nicht unerheblichen Kosten einer archäologischen Untersuchung, archäologischen Dokumentation aufkommen. Eine baubegleitende archäologische Untersuchung ist nicht angebracht, da Erfahrungsgemäss bei den Ausschachtungsarbeiten bereits viel archäologische Substanz unkontrolliert zerstört wird. Hier wäre eine bauvorgreifende Untersuchung im Bereich des Burggrabens wesentlich angebracht.

Die Frage einer möglicherweise im Bereich des Bebauungsplanes zu vermutende Vorburg ist im Bebauungsplanentwurf 270 - Burgweg - überhaupt nicht berücksichtigt worden. Hier muss zumindestens darauf hingewiesen werden und die Auflage gemacht werden,

Evangelische Kirchengemeinde Weisweiler



Burgweg 7, 52249 Eschweiler Tel. 02403/65265

dass die zukünftigen Bauherrn beim Auffinden archäologischer Substanz eine ordnungsgemäße archäologische Dokumentation zu veranlassen und zu finanzieren haben.

Wir bitten aus den vorgenannten Gründen vom Bebauungsplan Abstand zu nehmen.

Mit freundlichem Gruss

Gez. Dr. ing. Detlef von Brandt
(für den Bauausschuß)

Monika Eisenhardt
Monika Eisenhardt
(Kirchmeisterin)