



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 - Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

077/06

1

Sitzungsvorlage

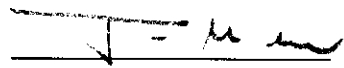
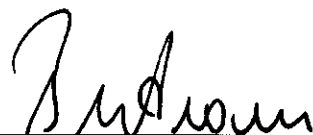
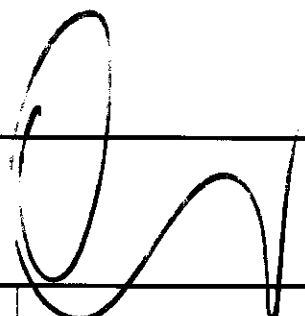
Datum: 10. 03.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	23.03.2006	17.8
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	29.03.2006	
3.				
4.				

**Bebauungsplan 232 - Am Obergraben -
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger gemäß § 3 (2) sowie § 3(1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) sowie § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Bebauungsplan 232 – Am Obergraben - (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) 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 19.10.2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 232 – Am Obergraben - gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan 232 – Am Obergraben - nebst Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.10.2005 bis 02.12.2005 öffentlich ausgelegen.

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

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

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens war nach der öffentlichen Auslegung die Ergänzung der textlichen Festsetzungen (**4a. „Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich“**) notwendig. Da die Grundzüge der Planung durch diese Ergänzung nicht berührt wurden, war eine erneute öffentliche Auslegung nicht notwendig. Stattdessen erfolgte nach § 3 (3) bzw. § 4 (4) des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen. Die Eigentümer des betroffenen Grundstücks bzw. die betroffenen Träger öffentlicher Belange äußerten zu der geänderten textlichen Festsetzung keine Anregungen oder Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplans 232 – Am Obergraben - gem. § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Das Verfahren des Bebauungsplans 232 – Am Obergraben - wird entspr. § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

Gutachten:

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplanverfahren 232 - Am Obergraben - zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen im Bereich des Bebauungsplanes 232 - Am Obergraben -, Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, vom 31.08.2005
- Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie, IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Niederzier, vom August 2005
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen, vom 28.05.2005
- Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung, Ingenieurbüro Zander-Schmelzer, Eschweiler, vom 12.09.2005
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Thomas Wündrich Landschaftsarchitekt BDLA, Düsseldorf, vom 08.03.2006
- Artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung zum Bebauungsplan 232, pro terra, Büro für Vegetationskunde, Tier- und Landschaftsökologie, Aachen, vom August 2005

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans 232 - Am Obergraben - entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Die Finanzierung des notwendigen externen Ausgleiches durch den Vorhabenträger ist über die Satzung der Stadt Eschweiler zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gesichert: Im Bebauungsplan sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeträge finanziert werden können.

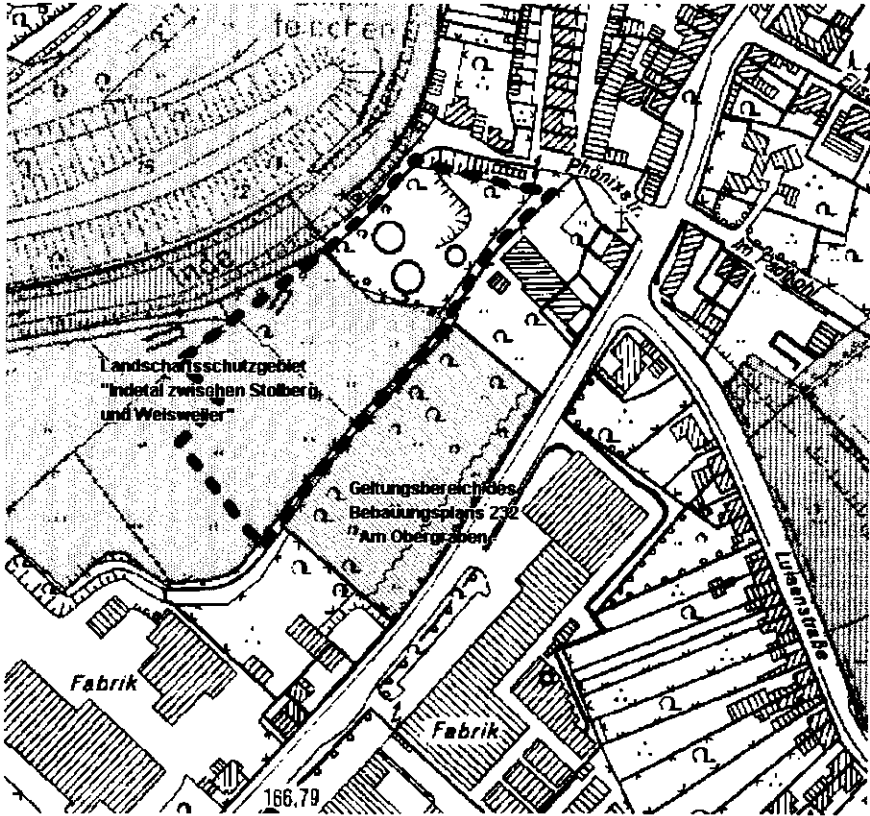
Anlagen:

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

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Bürger

Nr.	Absender / Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	Franz Willi Scheller, Pumpe 126, 52249 Eschweiler, Schreiben vom 01.09.2001, 02.07.2005, 13.07.2005 und 28.11.2005		
	Herr Scheller führt zum ersten Entwurf des Bebauungsplans (Parkplatz) 2001 aus, dass durch den Ausbau des Grundstücks an der Stolberger Straße sein Viehtriebweg, der sich auf einem schmalen Steg unterhalb des Bebauungsplans 232 befindet, in seiner Funktion beeinträchtigt und eingeschränkt wird.	Wegen des vorhandenen dichten Bewuchses in den Randbereichen des Plangebietes sind Geländeänderungen in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Viehtriebweges sowie ergänzende Anpflanzungen oder Einzäunungen nicht geplant. Eine Beeinträchtigung oder Einschränkung des Viehtriebweges ist somit nicht zu befürchten.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
	Herr Scheller stellt im weiteren seine Bedenken dar, dass der Untergrund der geplanten Parkplatzfläche selbst bei einem Rasengittersteinbelag bzw. einem sonstigen porösen Belag nach einiger Zeit so verdichtet sein kann, dass fast die gesamten Niederschläge abfließen. Er sieht bei starkem Niederschlag die Gefahr, dass sich z.T. ölhaltiges Wasser der Parkplatzflächen auf seine talwärts gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ergießen wird.	Die örtlichen Wasserverhältnisse sind gekennzeichnet durch eine geringe Bodendurchlässigkeit mit einer möglichen jahreszeitlichen Schichtenwasserbildung. Der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung vom 28.05.2005 sowie die Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 12.09.2005 kommen daher zu dem Ergebnis, dass eine alleinige betriebssichere Versickerung von Niederschlagswasser (Dach- und Hofwasser) in den Untergrund aus technischen Gründen nicht möglich ist. Die anfallenden Niederschlagswässer der Hof- und Dachflächen sollen unter Vorschaltung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Freispiegelgefälle der städtischen Mischwasserkanalisation in der „Stolberger Straße“ zugeleitet werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
	Zum veränderten Entwurf des Bebauungsplans legt Herr Scheller im Rahmen der erneuten Beteiligung der Bürger Widerspruch ein, da die veränderte Planung bzw. die beabsichtigte Bebauung aus den nachfolgenden Gründen die Bewirtschaftung seines landwirtschaftlichen Betriebes beeinträchtigt: • Durch die vorgesehene Bebauung zur Landesstraße hin wird der Zugang zu seinem unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück erschwert • Es kommt zu Beeinträchtigungen in der Bewirtschaftung durch die Beschattung, die die geplante Bebauung verursachen wird	• Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über den Viehtriebweg, der - wie auch der landwirtschaftliche Betrieb des Herrn Scheller - an die Phönixstraße angebunden ist. • Der alte Baumbestand überragt deutlich die geplante Bebauung. Eine Beeinträchtigung durch zusätzliche Beschattung ist hier nicht zu befürchten. Parallel zur der landwirtschaftlichen Fläche ist zudem nur ein eingeschossiger Baukörper möglich. • Die Fläche wird nicht intensiver landwirtschaftlich genutzt, als andere Flächen, die normalerweise an Siedlungsbereiche angrenzen. Ein Immissionskonflikt zwischen der gewerblichen Baufläche und	Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Nr.	Absender / Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die Bebauung rückt zu nahe an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. an die von der Viehwirtschaft ausgehenden Immissionen Aufgrund der Situationsgebundenheit seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche regt Herr Scheller an, Teile dieser Fläche von ca. 10.000 m² Größe ebenfalls zu überplanen und einer Bebaubarkeit zuzuführen. Zur Inde würde durch diese Maßnahme ein vernünftiger Abschluss geschaffen. Die Erschließung des Gebietes könnte durch den Ausbau des vorhanden landwirtschaftlichen Viehtriebweges gesichert werden. Der Bebauungsplan würde durch diese Maßnahme in sinnvoller Weise abgerundet und die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen des Herrn Scheller könnten dann baulich genutzt werden.	der Viehweide wird aus Sicht der Stadt Eschweiler nicht befürchtet.  Die landwirtschaftlichen Flächen liegen, wie der Abbildung zu entnehmen ist, überwiegend im Landschaftsschutzgebiet "Indetal zwischen Stolberg und Weisweiler". Das Gelände einer ehemaligen Kläranlage ist durch den Landschaftsschutz nicht erfasst. Für die gesamte Fläche an der Indeaue sieht der Flächennutzungsplan "Landwirtschaftliche Nutzfläche" als Zielsetzung vor. Durch den deutlichen Höhenunterschied zwischen den bebauten Bereichen an der L 238 und der tiefer liegenden	Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

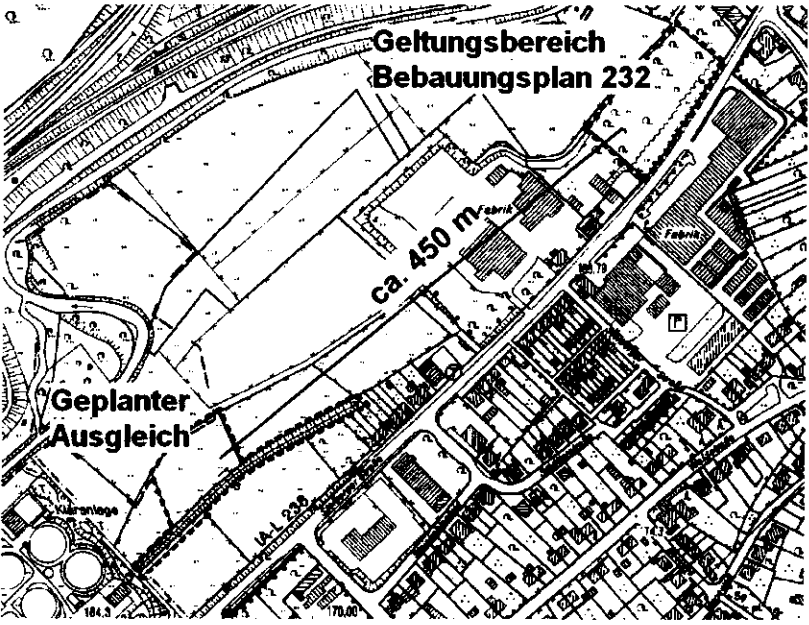
Nr.	Absender / Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		Indeae wird eine markante Grenze zwischen Innen- und Außenbereich gesetzt. Der Höhenunterschied findet seinen Abschluss in einem Wall, der die vorhandene Wohnbebauung an der Phönixstraße von der ehemaligen Kläranlage trennt. Eine Erweiterung der Wohnbebauung über den oben beschriebenen, ausgeprägten topographischen Abschluss in den Außenbereich hinein und das damit verbundene Heranrücken der Wohnnutzung an die gewerblichen Bereiche entlang der L 238 stehen im Widerspruch zu den Zielen der Stadtentwicklung. Zudem würde eine solche Entwicklung jeder möglichen Betriebserweiterung der vorhandenen Betriebe entgegenwirken.	

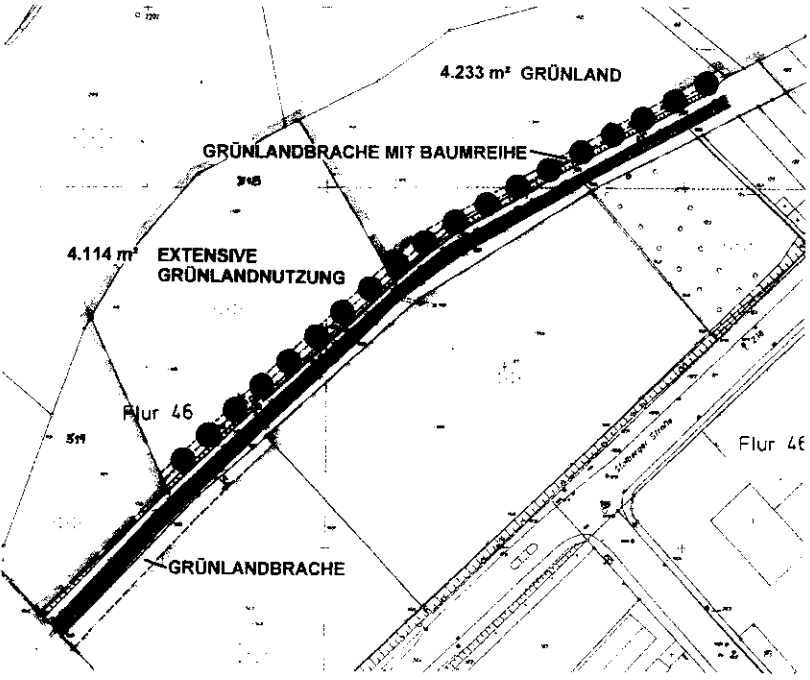
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

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

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
1	Industrie- und Handelskammer Aachen, Schreiben vom 17.11.2005 Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, den Betriebsstandort der West Pharmaceutical Services Deutschland GmbH & Co. KG langfristig zu sichern. Daher schlägt die IHK vor, Einzelhandel nicht nur eingeschränkt zuzulassen, sondern Einzelhandel im Gewerbegebiet ganz auszuschließen.	Gemäß § 1 (5) BauNVO können im Bebauungsplan bestimmte Nutzungsarten im Sinne der BauNVO ausgeschlossen werden. Somit ist zwar auch ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben denkbar, der jedoch nicht im planerischen Belieben einer Kommune steht: Gestützt auf das Einzelhandelskonzept will die Stadt Eschweiler die Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion für innenstadtrelevante Sortimente ausbauen und stärken. Im Interesse der Stärkung der Innenstadt werden daher nur solche Sortimente ausgeschlossen, die auch in der Innenstadt vertreten sind. Beeinträchtigende Auswirkungen auf die Innenstadt werden für die nicht zentrenrelevanten Sortimente nicht befürchtet.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
2	Kreis Aachen - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement – Schreiben vom 05.09.2001, 23.06.2005 und 23.11.2005 <u>A 64 - Amt für Straßenbau und Wohnungswesen</u> Auf der nordwestlichen Seite der L 238 (Stolberger Straße) verläuft ein kombinierter Rad- / Gehweg, der für Radfahrer in beiden Richtungen ausgewiesen ist. Die Zufahrt zum geplanten Parkplatz (Entwurf 2001) kreuzt diesen Radweg. Zur Erhöhung der Aufmerksamkeit der ein- und ausfahrenden Autofahrer empfiehlt der Kreis Aachen, diesen Radweg hier deutlich zu kennzeichnen. Zur Erzielung eines hohen Komforts für die Radfahrer sollte auf eine Absenkung im Bereich der Parkplatzzufahrt wenn möglich verzichtet werden.	Nach derzeitigem Planungsstand sollen auf dem Grundstück nur ca. 25 Stellplätze vorgesehen werden, die ausschließlich für das Firmenmanagement und gelegentliche Besucher zur Verfügung stehen sollen. Der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf wird auf den vorhandenen Firmenparkplätzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite abgedeckt. Zur Anbindung des Plangebietes an die L 238 wurde durch den Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die dem Landesbetrieb Straßenbau zugeleitet wurde. Zur Umsetzung der Vorschläge aus der Verkehrsuntersuchung beauftragte der Investor ein Verkehrsplanungsbüro. Die Abstimmung der konkreten Planung erfolgt unmittelbar zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Nie-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		derlassung Aachen und der West Pharmaceutical Services GmbH & Co. KG. Da der Rad- / Gehweg außerhalb des Plangebietes liegt, kann die Stellungnahme ggf. nur im Rahmen dieser Planung Berücksichtigung finden.	
	<u>A 70 - Umweltamt -</u> - Wasserwirtschaft Der Kreis Aachen weist darauf hin, dass bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen ist. Zuständige Stelle bzgl. § 51a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet. Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund bzw. in ein Gewässer ist gemäß §§ 2,3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.	Mit Schreiben vom 19.07.2005 wurde dem StUA Aachen der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung vom 28.05.2005 vorgelegt. Das StUA Aachen bestätigt, dass aufgrund der vorhandenen Lößlehm- / Verwitterungslehmschichten eine betriebssichere Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist (Stellungnahme siehe unter Nr. 6). Grundsätzlich ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde. Wie im übrigen Stadtgebiet auch, hat sie die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan zu sichern. Die Erschließungskonzeption ist in der Begründung zum Bebauungsplan 232 - Am Obergraben - erläutert. Konkrete Kanalisationsnetzplanungen werden nicht im Rahmen der Bauleitplanung behandelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	- Bodenschutz/Altlasten Nach Punkt 5.2 der Begründung ist beabsichtigt, ein Gutachten erstellen zu lassen. Bei altlastenrelevanten Auffälligkeiten bittet der Kreis Aachen die Stadt Eschweiler, ihm das Gutachten vorzulegen.	Organoleptisch gaben die geförderten Bohrproben keine Hinweise auf Konzentrationen an umweltrelevanten Inhaltsstoffen, so dass auch keine konkreten Hinweise auf einen Altlastenverdacht vorliegen. Eine vorherige Nutzung des Grundstückes durch Gewerbe oder Industrie ist nicht bekannt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	- Landschafts- und Naturschutz Gegen die Planung im ungeschützten Bereich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LPF) eingehalten werden. Eine ökologische Bauüberwachung in den ökologisch sensiblen Bau-	Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers erarbeitet und mit dem Umweltamt des Kreises Aachen abgestimmt. Durch die „Zuordnungsfestsetzung Eingriff – Ausgleich“ (Roteintragung: Textliche Festsetzung 4a) wird der Landschaftspflegerische Fachbeitrag Bestandteil des Bebauungsplans 232.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

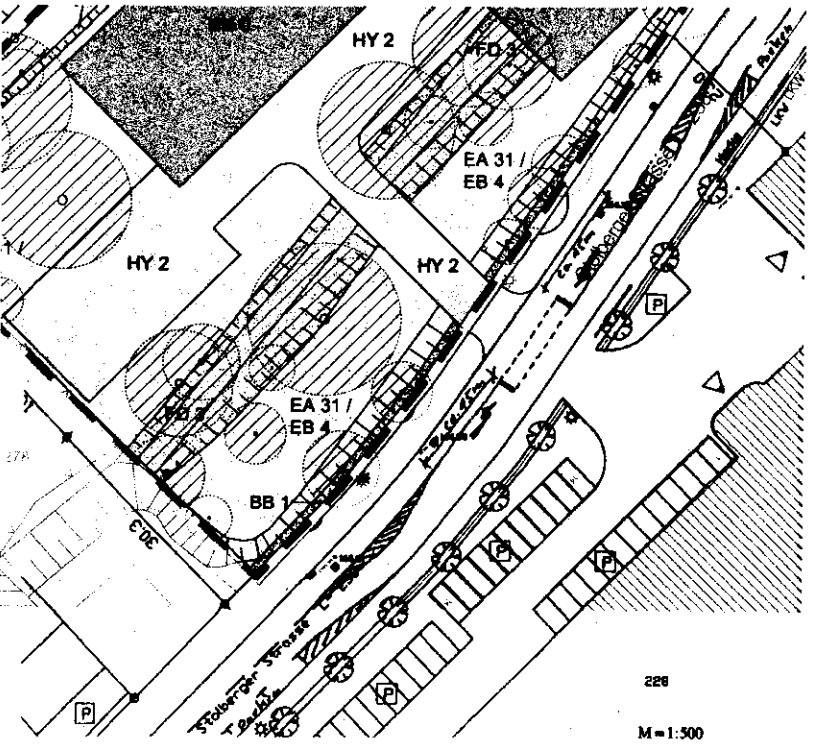
Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	phasen sieht der Kreis als erforderlich an. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Stellungnahme der Stadt Eschweiler zu Nr. 6 (in der VV 191/05) sehen eine zum Schutz großer Bäume verschwenkte Zufahrt vor, welche auch vom Kreis Aachen favorisiert wird. Der Bebauungsplanentwurf weist jedoch in der überarbeiteten Fassung eine von der L 238 ausgehende rechtwinklige Erschließung aus. Diese Widersprüche sind noch auszuräumen. Die externe Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von 6.120 m² ist noch nicht hinreichend geklärt. Der genaue Standort der Maßnahme ist unter Angabe von Gemarkung, Flur und Flurstück auf einem Lageplan kenntlich zu machen und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beizufügen. Die Details zur Gestaltung, Pflege und Abgrenzung der Fläche sind mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen noch abzustimmen. Erst nach Klärung der o.a. Punkte kann der Kreis Aachen eine endgültige Stellungnahme abgeben.	Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde an die aktuelle Planung angepasst. Die unbebauten Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen auf dieser Fläche werden durch die Textliche Festsetzung 4 bestimmt. Der Bauantragsteller hat durch seine Fachbauleiter den ordnungsgemäßen Baubetrieb sicherzustellen und dafür Sorge zu tragen, dass u.a. auch die textlichen Festsetzungen eingehalten werden. Der externe Ausgleich wird im näheren Umfeld im Bereich der Indeae ausgeglichen. Die Stadt Eschweiler ist Eigentümerin der Flächen Gemarkung Eschweiler, Flur 46 Nrn. 318, 242 und 243. Diese Grundstücke liegen ca. 450 m südwestlich der Eingriffsflächen zwischen Stolberger Straße und Inde. 	

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		Es handelt sich um zwei intensiv genutzt Grünlandflächen sowie um eine Grabenparzelle, die zum Teil ebenfalls als Grünland genutzt wird. Bei dem Graben handelt es sich um einen Teil des „Obergrabens“, der an dieser Stelle ebenfalls noch vorhanden und gemäß Rücksprache mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler zu erhalten ist. Zum Schutz dieses Grabens wird im Bereich der städtischen Flächen beidseitig ein 5 m breiter Streifen aus der Grünlandnutzung herausgenommen. Dieser Streifen wird nordwestlich des Grabens auf 7 m erweitert, damit hier eine lockere Baumreihe aus Stieleiche, Hainbuche, Esche, Ulme und Baumweide in entsprechender Entfernung zum Graben angepflanzt werden kann.  Für die nicht im Eigentum der Stadt befindliche Fläche südöstlich des Grabens ist der Weidezaun zumindest auf die Grenze der Grabenpar-	

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		zelle zurückzunehmen. Diese Grabenflächen einschl. der Schutzzo- nen sind als Grünlandbrachen zu entwickeln. Nordwestlich des Gra- bens wird eine derzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche in Exten- sivgrünland umgewandelt werden. Die Nutzungsbeschränkung wird im Rahmen des Pachtvertrages geregelt. Die vorgesehenen Maßnahmen stellen eine Bereicherung für das Landschaftsbild zur Indeaue hin mit prägenden und gliedernden Grün- strukturen dar. Der Verlauf des Obergrabens wird im Landschaftsbild wieder sichtbar gemacht. Die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche wirkt sich insbesondere im Bereich der Indeaue als ökolo- gisch wertvolle Maßnahme für den Naturhaushalt aus. Durch die vor- gesehenen Maßnahmen kann der durch die Aufstellung des Bebau- ungsplanes 232 -Am Obergraben- ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Thomas Wündrich Landschaftsarchitekt BDLA, Düsseldorf, vom 08.03.2006) wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die das Vorhaben auslöst und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festge- setzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnung basie- ren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags. Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstat- tungsbeträge finanziert werden können. Die Details zur Gestaltung, Pflege und Abgrenzung der Fläche wurden mit der Unteren Land- schaftsbehörde des Kreises Aachen abgestimmt.	
3	Landwirtschaftskammer Rheinland, Schreiben vom 30.08.2001, 30.06.2005 und 03.12.2005 Die Planung aus dem Jahr 2001 sieht die Errichtung eines Parkplat- zes vor. Die Befestigung der Stellplatzflächen ist gemäß den Festset- zungen des Bebauungsplanentwurfs ausschließlich aus wasserdurch-	Siehe Stellungnahme unter Nr. 2 - Wasserwirtschaft -	Die Stellung- nahme wird zur Kenntnis ge-

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	lässigen Materialien herzustellen. Da diese Materialien nur im begrenzten Umfang Wasser aufnehmen können, besteht die Gefahr, dass bei größeren Niederschlägen verschmutzte Abwässer auf die tiefer gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschwemmt werden. Die Landwirtschaftskammer Rheinland fordert die Ergänzung der vorgelegten Planung durch einen Entwässerungsplan.		nommen.
	Ergänzende Anpflanzungen oder Einzäunungen an der parallel zum Wirtschaftsweg verlaufenden Grenze dürfen die Benutzung dieses Weges weder kurz- noch langfristig beeinträchtigen oder einschränken.	Wegen des vorhandenen dichten Bewuchses in den Randbereichen des Plangebietes sind ergänzende Anpflanzungen oder Einzäunungen nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei geht die Landwirtschaftskammer Rheinland davon aus, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsflächen oder auf anderen Eigentumsflächen des zukünftigen Planungsträgers realisiert werden.	Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten Thomas Wündrich zeigt die Gegenüberstellung von Eingriff / Bestand und Ausgleich / Planung, dass Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Stadt Eschweiler durchgeführt werden müssen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde mit dem Kreis Aachen abgestimmt (siehe auch Stellungnahme unter Nr. 2 - Landschafts- und Naturschutz).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Da auch bei der erneuten Bürgerbeteiligung keine Aussagen zu evtl. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und deren Standorte getroffen werden, kann eine endgültige Stellungnahme der Landwirtschaftskammer erst nach Vorlage und Prüfung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgen.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde der Landwirtschaftskammer Rheinland eine Ausfertigung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Die Landwirtschaftskammer regt an, die unterhalb des Plangebietes vorgesehene Ortsumgehung "Pumpe" nicht durch die Auenlandschaft zu führen, sondern die Streckenführung entlang der alten Bahntrasse vorzusehen.	Die Führung der Ortsumgehung "Pumpe" ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

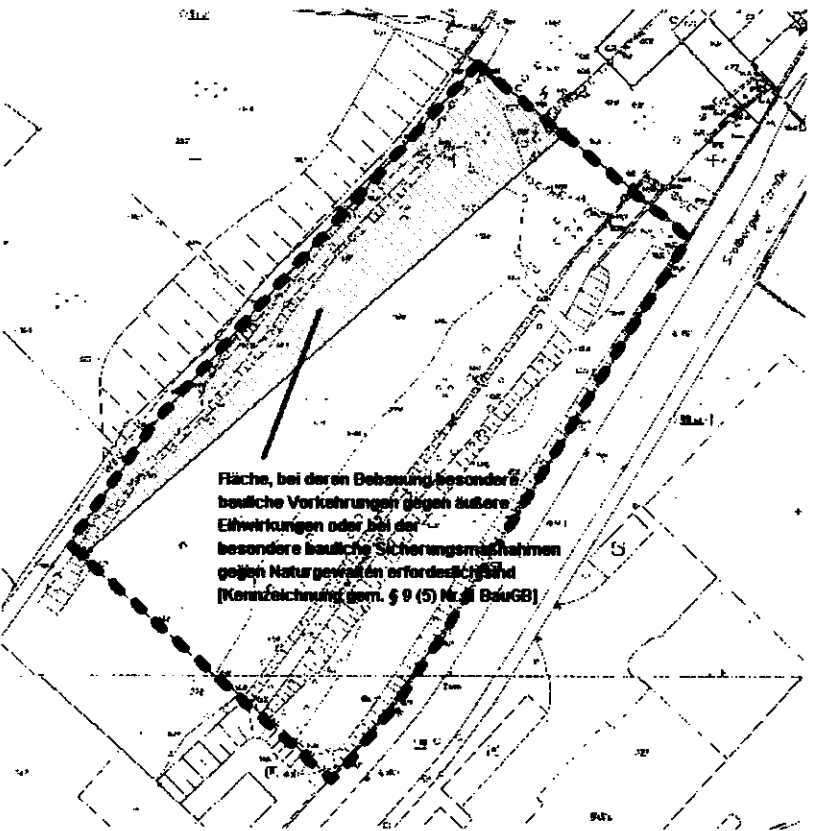
Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
4	LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 01.09.2005 und 28.10.2005 Recherchen in Bezug auf Bodendenkmäler im Plangebiet ergaben, dass mit großer Wahrscheinlichkeit die Belange des Bodendenkmal-schutzes betroffen sind. Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Daten zu Boden-denkmälern im Untersuchungsareal kann die Prognose erstellt wer-den, dass sich im Plangebiet bedeutende Reste der Entwässerungs-anlage des Eschweiler Kohlberges erhalten haben. Ein Abschnitt des ehemaligen Obergrabens, dessen Wasser die Rä-der der Entwässerungsanlage "Herrenkunst" antrieb, ist im Geltungs-bereich des Bebauungsplans fast vollständig erhalten. Gegen eine Überbauung des historischen Grabens mit einem Gebäude bestehen aus Sicht der Bodendenkmalpflege erhebliche Bedenken, da dadurch sowohl der Bestand des historisch bedeutenden Grabens zerstört als auch der Eindruck des gradlinigen Grabenverlaufs unwiederbringlich gestört werden. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Bodendenk-mal ist bedeutend für die Geschichte der Stadt Eschweiler, da es Kenntnisse zur Geschichte des Bergbaus, der Wassernutzung und der technischen Möglichkeiten in der Zeit der Frühindustrialisierung beinhaltet. Zurzeit wird ein Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler vom Fachamt erstellt. Zur Erläuterung der Belange des Bodendenkmalschutzes sowie zur Abstimmung der Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmal-pflege bittet das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zunächst um ein Gespräch.	In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei dem Errichten baulicher Anlagen die Baufirma zu verpflichten ist, auftreten-de archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tieri-schen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nord-rhein-Westfalen (DSchG NRW) der Stadt Eschweiler oder dem Rhei-nischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Tel.: 02424/7684 unmittelbar zu melden. Am 09.11.2005 fand ein Abstimmungsgespräch zur Erläuterung der Belange des Bodendenkmalschutzes sowie zur Abstimmung der Be-rücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege bei der Stadt Eschweiler statt. Teilnehmer waren neben Vertretern der Grund-stückseigentümer auch die beauftragten Planer, Vertreter des Rhei-nischen Amtes für Bodendenkmalpflege sowie der Stadt Eschweiler. Nach kurzer Darstellung der Positionen und angeregter Diskussion wurde folgender Kompromiss gefunden: Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege kann den Ausführungen der Planer folgen. Da Umweltbelange und eine Bergbausenkungszone eine Verschiebung des Baukörpers aus dem Bereich des Grabens verhindern, wird der Bauherr eine archäologische Fachfirma mit der Durchführung von zwei Sondierungsschnitten und der Dokumentation der Maßnahme beauftragen. Die Sondierungsschnitte sind innerhalb der geplanten Überbauung und quer zum Graben anzulegen. Für die-se Sondierungsschnitte ist bei der Oberen Denkmalbehörde des Krei-ses Aachen eine Grabungserlaubnis nach § 13 DSchGNW zu bean-tragen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen der Dokumentation des Grabenabschnittes, der durch die geplante Bebauung zerstört wird. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird zum Schutz des Obergrabens einen Antrag auf Eintragung als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler stellen.	Die Stellung-nahme wird be-rücksichtigt.

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
4	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 07.09.2001, 06.06.2005 und 18.11.2005 Der erste Entwurf des Bebauungsplanes 232 aus dem Jahr 2001 sieht die Anlage eines Parkplatzes in der Größenordnung von über 100 Stellplätzen vor. Da sichergestellt sein muss, dass die Einfahrt von der L 238 bzw. die Ausfahrt auf die L 238 verkehrsgerecht abgewickelt wird, soll die Planung im weiteren Verfahren mit dem Landesbetrieb abgestimmt werden. Auch in der erneuten Beteiligung (im Jahre 2005) weist der Landesbetrieb darauf hin, dass die Zufahrt so angelegt werden muss, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 238 nicht beeinträchtigt wird. Anhand der voraussichtlichen Fahrzeugbewegungen muss die notwendige Dimensionierung des Knotenpunktes untersucht werden. Die Auswirkungen auf benachbarte Knotenpunkte sind zu berücksichtigen. Die Kosten für die Maßnahme sowie für einen eventuell notwendig werdenden Ausbau der L 238 sind von der Stadt Eschweiler zu tragen. Die Planung ist mit dem Landesbetrieb abzustimmen. Über die Anbindung ist dem Landesbetrieb ein Vorentwurf in 4-facher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen. Über die Durchführung der Maßnahme ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler und dem Landesbetrieb abzuschließen. Unter Bezugnahme auf seine vorangegangenen Stellungnahmen weist der Landesbetrieb Straßenbau darauf hin, dass eine endgültige Stellungnahme erst abgegeben werden kann, wenn die geforderten Unterlagen vorliegen.	Nach derzeitigem Planungsstand sollen auf dem Grundstück nur ca. 25 Stellplätze vorgesehen werden, die ausschließlich für das Firmenmanagement und gelegentliche Besucher zur Verfügung stehen sollen. Der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf wird auf den vorhandenen Firmenparkplätzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite abgedeckt. Zur Anbindung des Plangebietes an die L 238 wurde durch den Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Ergebnis dieser Studie ist, dass aus verkehrs- und leistungstechnischer Sicht gegen die Anbindung des Plangebietes an die L 238 in der nachfolgend dargestellten Form keine Bedenken bestehen. 	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		Um Behinderungen für die Hauptströme im Zuge der L 238 auszu-schließen und den Ist-Zustand zu verbessern, schlägt der Gutachter vor, für die Linksabbieger ca. 15 - 20 m lange Aufstellmöglichkeiten zu schaffen. Diese geometrischen Veränderungen können ausschließlich durch Ummarkierung und durch Verzicht auf einige Stellplätze in der Fahr-bahn der L 238 geschaffen werden. Zudem erscheint es sinnvoll, im Hinblick auf den zu erwartenden Fußgängerquerungsbedarf (zwischen dem heutigen Betriebssitz und dem Plangebiet) in der L 238 eine bau-lisch erhabene "Querungshilfe" einzubauen. Das Ingenieurbüro Zander-Schmelzer, Eschweiler wurde durch den Investor beauftragt, die erforderlichen Verzierungen zu ermitteln, auf der Grundlage der Vermessung zu überprüfen und die Markierungen darzustellen. Die Modalitäten zum Umbau werden zurzeit in intensiven Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenbau, der Stadt Eschweiler und den Planern abgestimmt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die Detailabstimmung mit dem Landesbetrieb erfolgen.	
6	Staatliches Umweltamt Aachen, Schreiben vom 14.09.2001, 29.06.2005 und 08.08.2005 <u>Immissionsschutz</u> Die im ersten Entwurf dargestellten Stellplätze dienen dem auf der gegenüberliegenden Seite der Stolberger Straße ansässigen Gewer-bebetrieb, der nach Aktenlage des StUA Aachen im so genannten Drei-Schicht-Betrieb arbeitet. Dies bedeutet, dass ein Teil der vorge-sehenen Stellplätze während der Nachtzeit (vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr abends) frequentiert wird. Die dem Plangebiet benachbarten Wohngebäude werden möglicherweise durch die Ge-räusche, die beim Befahren und Verlassen des Parkplatzes während der Nachtzeit entstehen, belastigt. Das StUA Aachen regt an, die Un-bedenklichkeit über die nächtliche Nutzung nachzuweisen (Gutach-ten).	Wie in der Stellungnahme unter Nr. 5 bereits dargestellt, sollen nach derzeitigem Planungsstand auf dem Grundstück nur ca. 25 Stellplätze vorgesehen werden, die ausschließlich für das Firmenmanagement und gelegentliche Besucher zur Verfügung stehen sollen. Die Nutzung der Stellplätze erfolgt zu den normalen Bürozeiten, nachts werden die Stellplätze nicht frequentiert.	Die Stellung-nahme wird zur Kenntnis ge-nommen.

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Im Rahmen der erneuten Beteiligung werden keine Bedenken geäußert, sofern die zugelassen Anlagen und Betriebe in der umliegenden Wohnnachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können. Durch die im Entwurf getroffene Festsetzung, "ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW" zuzulassen, wurden die hier gewünschten Betriebsarten "Verwaltungs-, Forschungs-/Entwicklungs- und EDV-Gebäude" der Firma West Pharmaceutical Services <u>nicht</u> erfasst. Aus diesem Grund sollte die Festsetzung zumindest noch dahingehend erweitert werden, dass auch <u>vergleichbare</u> Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII zulässig sind und außerdem Gebäude, in denen die Firma West Pharmaceutical Services ihre Forschungs-/Entwicklungs- und Computerabteilung unterbringen kann.	Die hier gewünschten Betriebsarten "Verwaltungs-, Forschungs-/ Entwicklungs- und EDV-Gebäude" der Firma West Pharmaceutical Services sind generell durch die Ausweisung des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO erfasst: <i>(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</i> <i>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,....</i> Die geplante Erweiterung der Firma West Pharmaceutical Services ist somit gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig. Der Abstandserlass 1998 beinhaltet ausschließlich Abstandsfestlegungen für genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. BImSchV. Durch die vom Staatlichen Umweltamt zitierte textliche Festsetzung Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung soll nur die Zulässigkeit immissionsrelevanter Betriebsarten im Plangebiet eingeschränkt werden, die in der Abstandsliste (Anlage 1 zum Abstandserlass) aufgeführt werden.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
	<u>Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)</u> Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG für das Plangebiet im ersten Entwurf von 2001 nicht geregelt und nachgewiesen worden. Dem StUA Aachen wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung das hydrogeologische Gutachten zur Prüfung vorgelegt. Aufgrund der vorhandenen Lößlehm/Verwitterungslehmschichten kommt das StUA Aachen zu dem Ergebnis, dass eine betriebssichere Niederschlagswasserversickerung nicht möglich ist. Es ist deshalb eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in die Inde durchzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass nach dem Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" eine Einstufung der anfallenden Niederschlagswäs-	Die örtlichen Bodenverhältnisse sind gekennzeichnet durch eine geringe Wasserdurchlässigkeit mit einer möglichen jahreszeitlichen Schichtenwasserbildung. Der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung vom 28.05.2005 sowie die Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 12.09.2005 kommen daher zu dem Ergebnis, dass eine alleinige betriebssichere Versickerung von Niederschlagswasser (Dach- und Hofwasser) in den Untergrund aus technischen Gründen nicht möglich ist. Im weiteren Aufstellungsverfahren wurde untersucht, ob der auf dem Grundstück vorhandene Obergraben für die Sammlung des Niederschlagswassers (Vorflut) genutzt werden kann:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

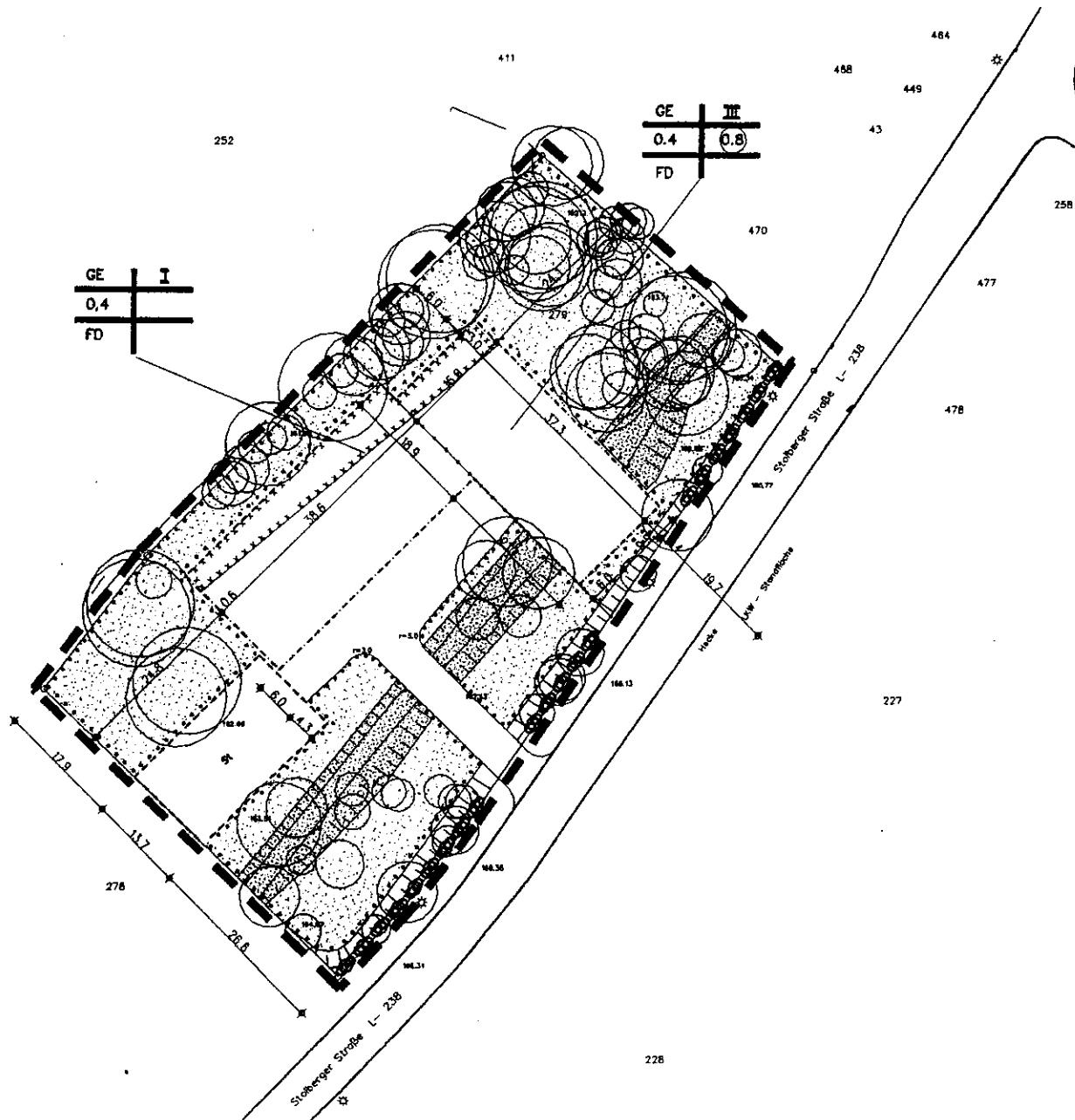
Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	ser in die entsprechenden Verschmutzungskategorien erfolgt und danach die dann erforderliche Art der Niederschlagswasserbehandlung vorgesehen wird. Gegen das in der öffentlichen Auslegung dargelegte Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung bestehen Bedenken. Gemäß Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 bedarf das Niederschlagswasser von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten ▪ mit geringem Kfz-Verkehr und geringem Lkw-Anteil ▪ ohne abflusswirksame Lkw-Parkplätze, Lagerplätze und Flächen der Kategorie III der Anlage 1 zum RdErl. MUNLV ▪ ohne Produktionsbetriebe, ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie ohne sonstige Beeinträchtigung der Niederschlagswasserqualität grundsätzlich einer Behandlung nach den Vorgaben des Kapitels 3 des Runderlasses. Die vom Vorhabenträger geplante Direkteinleitung der Niederschlagswässer ohne Vorbehandlung ist somit nicht erlaubnisfähig.	Da das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege ankündigte, die Eintragung des Obergrabens als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler zu beantragen, konnte wegen der Konflikte zwischen den notwendigen baulichen Veränderungen am Obergraben und dem Bodendenkmalschutz diese Entwässerungsvariante nicht weiter verfolgt werden. Zudem wäre die in dieser Variante geplante gedrosselte Abgabe des Niederschlagswasser in die Inde nur über eine Leitung möglich, die auf einer Länge von ca. 90 m - über ein Fremdgrundstück geführt - den Obergraben mit der Inde verbindet. Da gemäß Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 das Niederschlagswasser von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich einer Behandlung nach den Vorgaben des Kapitels 3 des Runderlasses bedarf, ist unter Berücksichtigung aller oben genannter Aspekte eine wirtschaftlich vertretbare Direkteinleitung der Niederschlagswässer in die Inde nicht darstellbar. Der Hinweis Nr. 4 zur Niederschlagsentwässerung wird aus dem Bebauungsplan gestrichen (Roteintragung). Die Oberflächenwässer der Hof- und Dachflächen im Plangebiet sollen in einem Regenrückhaltebecken gesammelt werden und im Freispielfälle und einer Rückstausicherung dem städtischen Mischwasserkanal in der L 238 zugeleitet werden.	
7	EBV Aktiengesellschaft, Schreiben vom 14.11.2005 Das Plangebiet liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 BauGB ist nicht erforderlich. Alter oberflächennaher Grundeigentümerbergbau, für den die EBV AG nicht haftet, ist im Plangebiet jedoch nicht auszuschließen, so dass beim Antreffen von anomalen Baugrundverhältnissen besondere Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes nur zu Lasten des Bauherrn/Bauträgers erforderlich werden können.	Das Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH aus Aachen hat die bergbaulichen Verhältnisse in Bezug auf tagesnahen Altbergbau anhand einer Auswertung vorhandener Kartenunterlagen geprüft. Das Ergebnis dieser Überprüfung ("Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen im Bereich des Bebauungsplanes 232 - Am Obergraben" vom 31.08.2005) ist nachfolgend zusammenfassend dargestellt: Innerhalb des Plangebietes sind zwar keine Hinterlassenschaften des Altbergbaus auf Steinkohle dokumentiert, jedoch verlaufen in der unmittelbaren Umgebung mehrere Steinkohlenflöze. Die potenziellen Einwirkungsbereiche von Resthohlräumen eines ehemaligen tagesna-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		hen Bergbaus auf diesen Flözen reichen unter Berücksichtigung der derzeit anzusetzenden Lagegenauigkeit in das Bebauungsplangebiet hinein. Für diese Flächen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB erforderlich.  Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besonderen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind [Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr.1 BauGB] Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen reichen auf der nordwestlichen Seite maximal ca. 9,0 m in den potentiellen Einwirkungsbereich dieses Flözes hinein. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind hier bauliche Zusatzmaßnahmen (z.B. Bemessung der Gründung auf eine entsprechende Freilage oder Tief-	

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
		gründung im Felsniveau) bzw. eine Verschiebung des Gebäudes erforderlich. Die Flächen wurden gekennzeichnet. Die geplanten Parkplätze liegen außerhalb der potenziellen Einwirkungsbereiche der Steinkohlenflöze. Bauliche Anpassungsmaßnahmen sind daher hier aus bergbaulicher Sicht nicht erforderlich.	
8	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Schreiben vom 31.05.2005 Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes liegt keine Erdgas-hochdruckleitung der Thyssengas GmbH. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes in einem namenlosen Weg verläuft die stillgelegte Gasfernleitung LNr. 38/001/000, Bl. 006 (Schutzstreifen 8 m).	Lt. telefonischer Rücksprache am 23.09.2005 mit dem Leitungsträger erfordert die stillgelegte Leitung keine Schutzabstände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Planentwurf mit textlichen Festsetzungen

Stadt Eschweiler Bebauungsplan 232 -Am Obergraben-



ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE Gewerbegebiet
- III Zahl der Vollgeschosse
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.8 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Hecken (M1, siehe Textliche Festsetzungen)
- Wechsellage Mäulen (M2, siehe Textliche Festsetzungen)
- Naturnahe Wiesen (M3, siehe Textliche Festsetzungen)
- Kronenbereich des besonders schützenswerten alten Baumbestandes (M4, siehe Textliche Festsetzungen)

SONSTIGE PLANZEICHEN :

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN DACHFORM

- FD Flachdach

ERLÄUTERUNG ZUR PLANGRUNDLAGE

- Wohngebäude
- X Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- 279 Flurstücksnummer
- 158.00 Höhenlage

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

1. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19 -36)
 - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
2. Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
3. Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
 - einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
4. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
5. Antiquitäten (WB 50)
6. Kinderwagen (WB 519)
7. Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
8. Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
9. Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
10. Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
11. Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB87)
12. Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
13. Gebrauchtwaren dieser Liste von Nr. 1 - 12)
14. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
15. Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
16. Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
17. Einzelhandel mit Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeugen, Bauartikeln und ähnlichem (WB 610 - 627, 629 - 638, 6392, 650, 698, 6980, 6982 - 6989)

Ergänzungen des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste sind unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von der Nutzung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VII gemäß Abstandserlass 1998 nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nicht zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Förderung von Fledermausquartieren

Zur Stabilisierung und Förderung des allgemeinen Fledermausbestandes sind im Baumbestand Fledermauskästen und an den Gebäuden Fledermausbretter zu montieren.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Bereichen M 1 - M 4 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

M 1 - Erhaltung von Hecken

Die vorhandene Weißdornhecke ist entlang der L 238 (Stolberger Straße) bis auf den Bereich der Zufahrt und im Bereich der Fassade zur L 238 dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Lückige Abschnitte sind dauerhaft zu ergänzen.

- Ergänzung durch Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pflanzqualität: Größe mind. 60 - 100 cm, mind. verpflanzte Sträucher
- Einreihige Pflanzung mit mind. 3 Stück pro lfm

M 2 - Wechselfeuchte Mulde

Der ehemalige Graben soll durch die Einleitung der gefassten Niederschlagswässer der Dächer und der Stellplatzanlage in eine wechselfeuchte Mulde zum Zwecke der Regenrückhaltung umgewandelt und dauerhaft erhalten werden. Ein Bodenab- oder auftrag im Graben hat zu unterbleiben. Eine Initialpflanzung von Sumpf- und Uferstauden ist nicht vorzusehen.

Die Böschungen beiderseits der Grabensohle übernehmen eine Pufferfunktion zum angrenzenden Grünland und sind extensiv zu pflegen.

M 3 - Naturnahe Wiese

Das vorhandene extensive Grünland ist dauerhaft als naturnahe Wiese zu erhalten. Flächen, die während der Bauphase in Anspruch genommen werden, sind dauerhaft durch eine Einsaat mit "Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern" (Regelsaatgutmischung 7.1.2) zu begrünen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (Mahd 1- bis 2-mal pro Jahr)

M 4 - Erhaltung von altem Baumbestand

Die von der Baumaßnahme nicht betroffenen großen, alten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zu beachten sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LG, Abschn. 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" sowie die "Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler".

4a. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §§ 9 (1) Nr. 20 sowie 1a BauGB werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 232 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes 232 – Am Obergraben -.

Die Ausgleichsmaßnahmen für das festgesetzte Gewerbegebiet werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 232 im Stadtgebiet der Stadt Eschweiler auf den Flurstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 46, Nr. 87 tlw., 242 tlw., 243 tlw. und 318 tlw. durchgeführt und hiermit der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bezeichneten Baufläche (GE) des Bebauungsplanes zugeordnet.

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Versiegelung der Stellplätze

Die geplanten Stellplätze sind ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Dazu zählen auch Beläge aus Rasengittersteinen und Pflastersteinen mit Rasen- oder Sickerfugen.

Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes sind zwar keine Hinterlassenschaften des Altbergbaus auf Steinkohle dokumentiert, jedoch verlaufen in der unmittelbaren Umgebung mehrere Steinkohlenflöze. Die potenziellen Einwirkungsbereiche von Resthohlräumen eines ehemaligen tagesnahen Bergbaus auf diesen Flözen reichen unter Berücksichtigung der derzeit anzusetzenden Lagegenauigkeit in das Bebauungsplangebiet hinein.

Diese Fläche ist gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB gekennzeichnet.

Hinweise

1. 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.

2. Hinweis zur Bauwerksabdichtung

Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei ca. < 3 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.

3. 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.

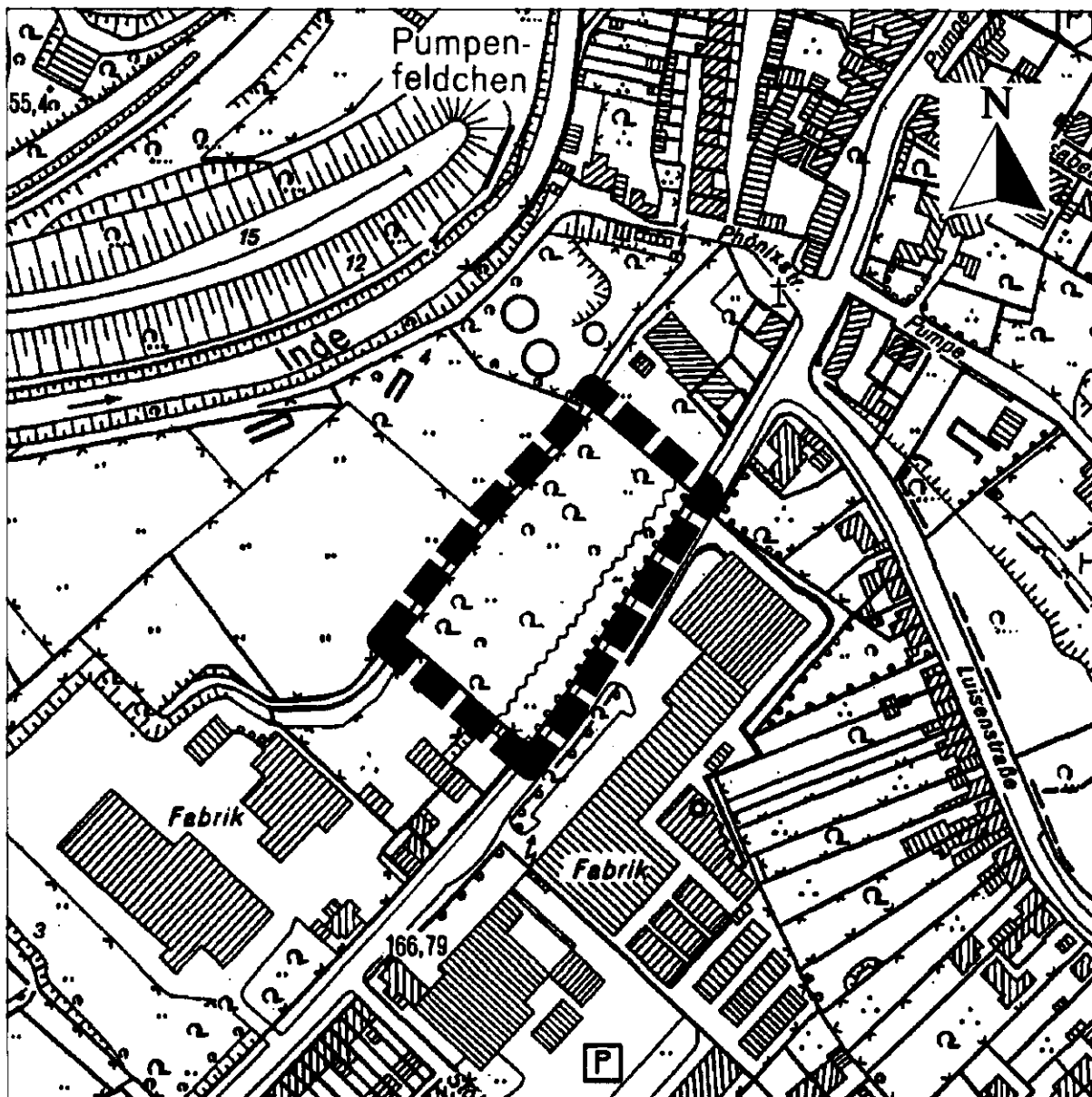
4. Hinweis zur Niederschlagsentwässerung

~~Nutzungen der Kategorie III der Anlage 1 des Rundlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz IV-9 031 001 2104 vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" sind im Plangebiet unzulässig. Hof- und Verkehrsflächen mit starkem Kfz-Verkehr sowie die Errichtung von Speditionen sind ausgeschlossen. Betriebe mit Umgang von wassergefährdenden Stoffen und sonstigen Beeinträchtigungen der Qualität des Niederschlagswassers sind ebenfalls ausgeschlossen. Der Nachweis der jeweils privaten Versickerungen mittels Mulde ist von einem Fachbüro zu führen.~~

Begründung zum Planentwurf

Stadt Eschweiler

Abschlussbegründung zum Bebauungsplan 232 - Am Obergraben -



März 2006

Inhalt der Begründung

1. Planungsvorgaben	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Ziele der Landesplanung	3
1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.4 Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3 Gestalterische Festsetzungen	6
4.4 Verkehr / Ver- und Entsorgung	6
4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	7
4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze	7
5. Umweltbelange	8
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	8
5.2 Landschaftsbild	8
5.3 Boden, bergbauliche Verhältnisse	8
5.4 Hydrologie	9
5.5 Niederschlagswasserbeseitigung	9
5.6 Klima	10
5.7 Tier- und Pflanzenwelt	10
5.8 Eingriffe in Natur und Landschaft	11
5.9 Altlasten	12
5.10 Schallimmissionen	12
5.11 Bodendenkmäler	13
6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen	13
7. Städtebauliche Daten	13

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss geltenden Fassung

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990.

Das Verfahren zum Bebauungsplan 232 - Am Obergraben - wird entspr. §244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG-Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

1.2 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung sind im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003 konkretisiert. Der Bereich des Bebauungsplanes 232 wird als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes "Gewerbliche Baufläche" (G) dar.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 232 - Parkplatz am Obergraben - umfasst das Flurstück Nr. 279 in der Gemarkung Eschweiler, Flur 46. Das Flurstück hat eine Größe von 7734 m².

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Aachener Hügelland zuzuordnen. Es liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III, Eschweiler - Stolberg.

Das Landschaftsbild wird durch zwei charakteristische Bestandteile geprägt. Auf der südöstlichen Seite befindet sich überwiegend Wohn- bzw. Gewerbebebauung mit hohem Versiegelungsgrad. Die nordwestliche Seite wird - in den noch unbebauten Abschnitten - durch die freie, als Grünland genutzte Indeaue mit angrenzenden Hängen des Propsteier Waldes charakterisiert. In diesem Bereich verläuft die Inde noch in einem naturnahen Flussbett mit typischer Auevegetation (Landschaftsschutzgebiet "Indetal zwischen Stolberg und Weisweiler").

Für die gesamte Fläche an der Indeaue sieht der Flächennutzungsplan "Landwirtschaftliche Nutzfläche" als Zielsetzung vor. Ein deutlicher Höhenversprung trennt die bebauten Bereiche an der L 238 von der tiefer liegenden Indeaue. Durch diesen Höhenversprung wird eine markante Grenze zwischen Innen- und Außenbereich gesetzt. Der Höhenunterschied findet seinen Abschluss in einem Wall, der die vorhandene Wohnbebauung an der Phönixstraße von einer ehemaligen Kläranlage in der Indeaue trennt. Dieser nordöstlich anschließende Siedlungsbereich weist eine gemischte bauliche Struktur auf.

Das Gelände des Plangebiets fällt parallel zur "Stolberger Straße", die auf einer mittleren Höhe von ca. 166,0 m ü. NN liegt, auf ca. 160,7 m im hinteren Grundstücksbereich zur Indeaue ab. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Abschnitt des ehemaligen Obergrabens, dessen Wasser einst die Räder der Entwässerungsschächte "Herrenkunsta antrieb.

Insgesamt stellt der Bereich des Bebauungsplanes zurzeit ein parkähnliches, reich strukturiertes Gelände dar. Als wesentliche Strukturtypen sind Hecken, Baumreihen und alte prägende Einzelbäume auf relativ extensiv genutztem Fettgrünland zu nennen. Das Gelände wird zur "Stolberger Straße" hin durch eine dichte Mischhecke gut abgeschirmt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Dem Plangebiet gegenüber - und nur durch die Stolberger Straße getrennt - liegt das Betriebsgelände der "West Pharmaceutical Services, Deutschland GmbH & Co. KG" mit einer Größe von ca. 22.000 m². Auf diesem Grundstück sind neben Verwaltungs-, Lager- und Produktionsflächen das Management für die Niederlassungen in Dänemark, Großbritannien, Frankreich, Serbien und Asien untergebracht.

Für den Management- bzw. Verwaltungsbereich bestehen auf dem zurzeit genutzten bzw. nutzbaren Betriebsgelände der "West Pharmaceutical Services, Deutschland GmbH & Co. KG" keine Erweiterungsmöglichkeiten. Diese sind jedoch dringend erforderlich, um 35 Arbeitsplätze des Managementbereichs sowie weitere Arbeitsplätze für ca. 15 neue Mitarbeiter (EDV Spezialisten) konzentriert in einem Gebäude unterzubringen.

Zur langfristigen Sicherung des Standortes sollen daher auf der Fläche des Plangebietes, die außerhalb des wertvollen Gehölzbestandes und in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Betriebes liegt, überbaubare Flächen für eine Betriebserweiterung (Verwaltungsgebäude / optional in einem 2. Bauabschnitt ein Forschungs- und Entwicklungsgebäude) ausgewiesen werden. Auf festgesetzten Flächen sollen die notwendigen Stellplätze errichtet werden.

Die Umsetzung der Bebauung soll nach städtebaulich geordneten Vorgaben unter Berücksichtigung der angrenzenden denkmalgeschützten Bausubstanz erfolgen. Die Eingangssituation in den Stadtteil "Pumpe" soll durch die im Bebauungsplan festgelegte Baukörperanordnung neu gestaltet werden.

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Flächennutzungsplanung wird das Plangebiet als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt.

Der zunehmende Wegfall von kleineren Läden für die Nahversorgung an integrierten Standorten und die Wanderungsbewegung von Lebensmittel-Discountern in mit dem PKW gut erreichbare Randlagen in Eschweiler macht deutlich, dass Maßnahmen ergriffen werden müssen, um eine qualitätsvolle Nahversorgung im Zentrum und den Ortsteilen zu sichern. Aus diesem Grund wird textlich festgesetzt, dass in dem festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Sortimentsgruppen der textlich festgesetzten Liste zuzuordnen ist.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist es, die Betriebe und Anlagen im Gebiet aufgrund ihrer Art und ihres Emissionsverhaltens zu steuern, um dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohngebiete gerecht zu werden. Aus diesem Grund werden emittierende Nutzungen, die mit der benachbarten Wohnbebauung nicht vereinbar sind, und Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Aufgrund der besonders hohen ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Bewuchses, wird die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten überdeckt werden darf, auf 0,4 begrenzt. Die strikte Einhaltung dieser Grenze bzw. mögliche Ausnahmen sind textlich festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Rahmen der vorgesehenen Nutzung und Gebäudestrukturen mit 0,8 festgesetzt.

Das Gelände fällt innerhalb der überbaubaren Fläche von der "Stolberger Straße" von 166,13 m ü. NN auf 163,00 m ü. NN ab. Dies ergibt einen Höhenunterschied von ca. 3,00 m. Senkrecht und mit geringem Abstand zur Stolberger Straße soll hier ein maximal III-geschossiger Baukörper entstehen, der - wie die gewerblichen Bauten der gegenüberliegenden Straßenseite - mit einer Flachdachkonstruktion abgeschlossen werden muss.

Für eine mögliche Erweiterung des geplanten, maximal III-geschossigen Verwaltungsgebäudes wird im unteren Grundstücksbereich, parallel zur Stolberger Straße, eine überbaubare Fläche festgesetzt, die mit maximal einem Vollgeschoss bebaubar ist. Im Übergang zur deutlich tiefer liegenden Indeaue soll durch diese geringe Geschosshöhe - auch

unter Berücksichtigung einer deutlich größeren Geschosshöhe von Gewerbebauten - eine angemessene Höhenentwicklung zur freien Landschaft gewährleistet werden.

4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um einen ausreichenden Spielraum möglicher Gebäudeformen und -erweiterungen anzubieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche ausschließlich durch Baugrenzen umgrenzt. Die Bautiefen sind so gewählt, dass eine gewisse Flexibilität in der Gebäudeanordnung besteht.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen ausreichend geregelt wird.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) werden die Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die geplanten Stellplätze sind ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Dazu zählen auch Beläge aus Rasengittersteinen und Pflastersteinen mit Rassen- oder Sickerfugen. Mit der Übernahme dieser Gestaltungsvorschriften verfolgt die Stadt Eschweiler das Ziel, den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft zu verringern bzw. mögliche Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zur Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und zur Vermeidung von unruhigen Dachlandschaften wird die Dachkonstruktion als Flachdach (FD) festgesetzt.

4.4 Verkehr / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes wird über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der L 238 "Stolberger Straße" sichergestellt, die außerhalb des Plangebietes liegt.

In einer Verkehrsuntersuchung bzw. Machbarkeitsstudie der IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Niederzier, vom August 2005 wurde festgestellt, dass aus verkehrs- und leistungstechnischer Sicht keine Bedenken gegen eine Anbindung des Plangebietes an die „Stolberger Straße“ (L 238) bestehen. Die neue Zufahrt ist jedoch so anzuordnen, dass sie gegenüber der heutigen Parkplatzzufahrt - vor dem Haupteingang des bestehenden Firmengebäudes der "West Pharmaceutical Services" - liegt.

Um Behinderungen für die Hauptströme im Zuge der L 238 auszuschließen und den Ist-Zustand zu verbessern, schlägt der Gutachter vor, für die Linksabbieger ca. 15 - 20 m lange Aufstellmöglichkeiten zu schaffen. Diese geometrischen Veränderungen können ausschließlich durch Ummarkierung und durch Verzicht auf einige Stellplätze in der Fahrbahn der L 238 geschaffen werden. Zudem erscheint es sinnvoll, im Hinblick auf den zu erwartenden Fußgängerquerungsbedarf (zwischen dem heutigen Betriebsitz und dem Plangebiet) in der L 238 eine baulich erhabenen "Querungshilfe" einzubauen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation wird über bestehende Leitungstrassen der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche der Stolberger Straße.

4.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zur Erhaltung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wird im Plangebiet die baulich nicht nutzbare Fläche zur Sicherung der auf diesen Flächen vorhandenen Grünstrukturen umgrenzt als "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern". Die Durchführung der Maßnahmen

- Erhaltung der Weißdornhecke
- Erhaltung des ehemaligen Grabens (wechselfeuchte Mulde)
- Erhaltung der naturnahen Wiese
- Erhaltung von altem Baumbestand

wird textlich festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports auf diesen Flächen nicht zulässig sind.

4.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Planung werden die Grundstücksflächen, die außerhalb des wertvollen Gehölzbestandes liegen, mit der "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze" überlagert.

Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Das Verfahren zum Bebauungsplan 232 – Am Obergraben – wird jedoch entsprechend § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG-Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

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

5.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch alten Baumbestand, in den einzelne markante Solitärbäume sowie eine große Lichtung integriert sind, geprägt. Es ist nach allen vier Seiten räumlich durch Gehölze gefasst, sodass ein parkartiger Grünraum von hoher Attraktivität entsteht. Die grüne Baumkulisse wirkt positiv in den Straßenraum hinein und übernimmt somit eine wichtige belebende Funktion für das in diesem Bereich eher unattraktive Ortsbild. Das Plangebiet selbst ist von Außen nicht einsehbar (Hecke zur Stolberger Strasse).

Die nördlich des Plangebietes angrenzende Indeniederung wird durch Grünland-Weiden und Gehölzstrukturen naturnah geprägt und gegliedert. Als grüne Kulisse fungieren die angrenzenden Hänge des Probsteier Waldes. Die Indeniederung mit ihrem relativ naturnahen Flussbett und ihrer begleiteten Auenvegetation weist im Grundsatz eine hohe Landschaftsbildqualität auf.

Östlich des Plangebietes verläuft die Stolberger Strasse, die im Bereich des Plangebietes durch großflächige Gewerbebauten mit hohem Versiegelungsgrad und eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt wird.

5.3 Boden, bergbauliche Verhältnisse

Der vorliegende geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung ergab, dass im Bereich des Herrenkunstgrabens die Baugrundoberfläche zuoberst aus dünnen, „lehmigen“ Anfüllungen mit untergeordnet beigemischten Bauschuttresten aus angefüllten Mutterboden oder mutterbodenartigen, lehmigen Aufschutt in Dicken zwischen 0,4 m und 1,6 m besteht. Hieraus ist ablesbar, dass die Fliesssohle des Grabens ursprünglich deutlich tiefer lag.

Örtlich besteht die nachfolgende Oberseite des gewachsenen Bodens aus einem steifen, feinsandigen Schluff mit kiesigen Nebenanteilen („Lösslehm“). Unter dem „Löss-

lehm/Hanglehm“ folgt die - infolge Verwitterung vollständig zu einem halbfesten und in größerer Tiefe auch festen, tonigen Schluff und schluffigen Ton mit örtlich feinsandigen Nebenanteilen - zersetzte Felsobenseite des Steinkohlengebirges.

Ein Ingenieurbüro hat die bergbaulichen Verhältnisse in Bezug auf tagesnahen Altbergbau anhand einer Auswertung vorhandener Kartenunterlagen geprüft. Das Ergebnis dieser Überprüfung ("Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen im Bereich des Bebauungsplanes 232 - Am Obergraben" vom 31.08.2005) ist nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Innerhalb des Plangebietes sind zwar keine Hinterlassenschaften des Altbergbaus auf Steinkohle dokumentiert, jedoch verlaufen in der unmittelbaren Umgebung mehrere Steinkohlenflöze. Die potenziellen Einwirkungsbereiche von Resthohlräumen eines ehemaligen tagesnahen Bergbaus auf diesen Flözen reichen unter Berücksichtigung der derzeit anzusetzenden Lagegenauigkeit in das Bebauungsplangebiet hinein. Diese Flächen werden gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB gekennzeichnet. Für diesen Bereich sind bauliche Zusatzmaßnahmen für die Gründung (z.B. Bemessung der Gründung auf eine entsprechende Freilage oder Tiefgründung im Felsniveau) bzw. eine Verschiebung des Gebäudes erforderlich. Ansonsten reicht die natürliche Baugrundfestigkeit der anstehenden gewachsenen Lehm Böden für eine konventionelle Gründung aus.

5.4 Hydrologie

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung wurde Schichtenwasser nicht erbohrt. Aus den Unterlagen ergibt sich allerdings dass der Grundwasserstand im Planbereich bei 0-3 m unter Flur liegt.

Unterkellerungen müssen aufgrund des hohen Grundwasserstandes nach den Regeln der DIN 18195 Teil 6 ausgebildet werden. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch ein zeitweiliges Abpumpen, dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

Entsprechende Hinweise wurden in den Verfahrensunterlagen aufgenommen.

5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Die örtlichen Wasserverhältnisse sind gekennzeichnet durch eine geringe Bodendurchlässigkeit mit einer möglichen jahreszeitlichen Schichtenwasserbildung. Der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung sowie die Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung kommen daher zu dem Ergebnis, dass eine alleinige betriebssichere Versickerung von Niederschlagswasser (Dach- und Hofwasser) in den Untergrund aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Die anfallenden Niederschlagswässer der Hof- und Dachflächen sollen unter Vorschaltung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Freispiegelgefälle der städtischen Mischwasserkanalisation in der „Stolberger Straße“ zugeleitet werden.

5.6 Klima

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Eschweiler, an der Verbindungsstrasse L 238 nach Stolberg und ist durch eine niedrigwüchsige Wiesenflur kleinklimatisch positiv zu beurteilen, da sie – verursacht durch nächtliche Ausstrahlung und der damit verbundenen Abkühlung – eine lokalklimatische Funktion als Kaltluft- und damit Frischluftproduktionsfläche besitzt.

Der vorhandene, alte Baumbestand hat eine ausgleichende Wirkung auf die Lufttemperatur, filtert Schadstoffe aus und erhöht die Verdunstung und Luftfeuchtigkeit.

Das Plangebiet hat keine gesamtstädtische, sondern lediglich eine geringe loklräumliche Klimafunktion. Der Eingriff hat aufgrund der geringen Flächengröße nur eine unerhebliche lokalklimatische Auswirkung.

5.7 Tier- und Pflanzenwelt

Nordwestlich grenzt unmittelbar an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Indetal zwischen Stolberg und Weisweiler“. Die Inde und angrenzende Bereiche sind als Biotopverbundfläche „Indeale zwischen Stolberg und Eschweiler“ mit regionaler Bedeutung (Stufe II) gemäß Ökologischen Fachbeitrag zum FNP ausgewiesen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Standorttypische Weißdornhecke
- Baumgruppe mit starkem Baumholz
- Extensive Fettweide

Schützenswerte Pflanzarten (entsprechend der roten Liste) sind mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet nicht vertreten. Gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete sind nicht vorhanden, bzw. nicht ausgewiesen.

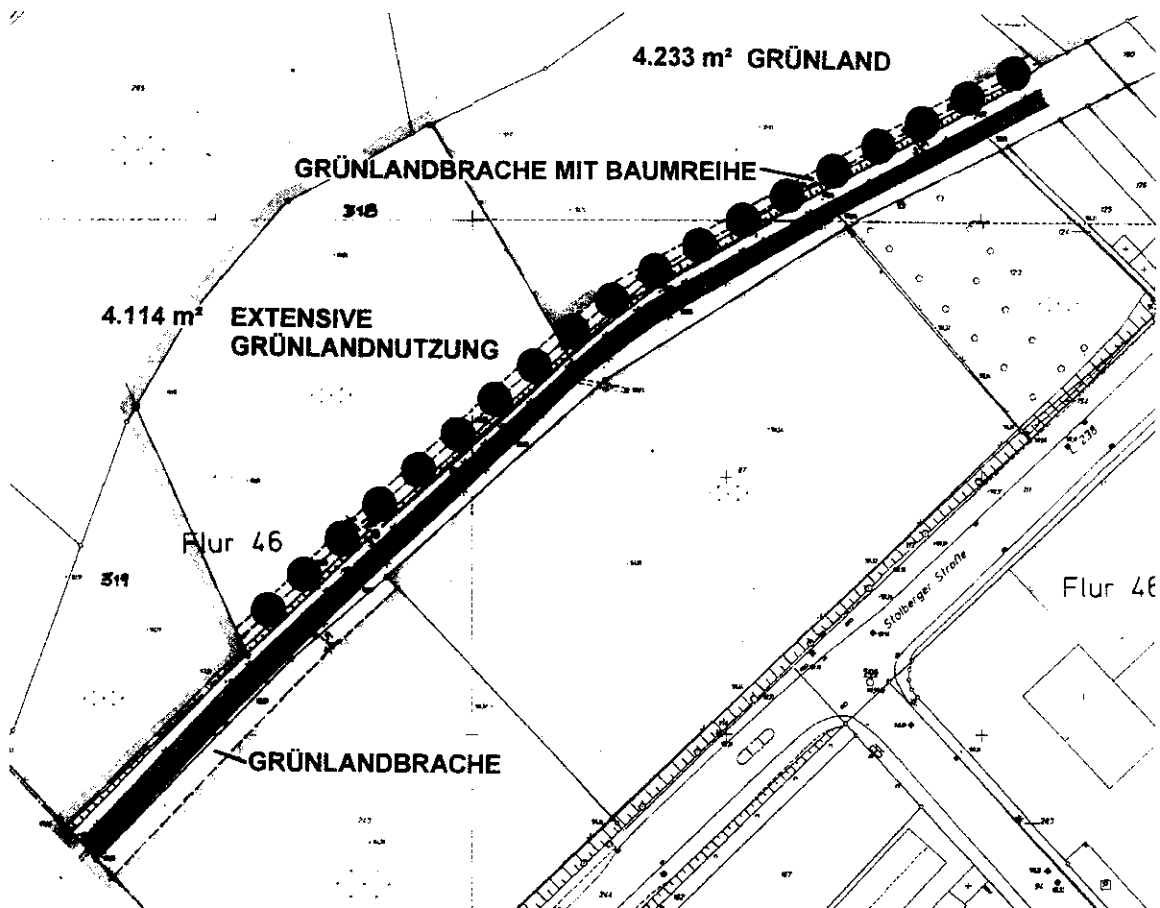
Eine artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung ergab dass das Bebauungsplangebiet regelmäßig von Zwergfledermäusen als Nahrungshabitat genutzt wird. Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Im Plangebiet kommt vor allem der Grenzstruktur im Übergang von Lichtung zu Bäumen und den umstehenden Altbäumen eine Bedeutung innerhalb des Jagdhabitates zu. Angrenzend an das Gebiet wird auch die Reihe im Bereich der Straßenlampen zum Beuteerwerb genutzt.

Eine Quartiernutzung ist nicht völlig auszuschließen. Um mögliche Konflikte zu vermeiden, wird als "Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt, dass zur Stabilisierung und Förderung des allgemeinen Fledermausbestandes im Baumbestand Fledermauskästen und an den Gebäuden Fledermausbretter zu montieren sind.

5.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 232 -Am Obergraben- wurde der durch die Planung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes festgelegt. Innerhalb des Plangebietes kann der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft nur zu 74 % ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 42.850 öE. Dieses Defizit ist an geeigneter Stelle außerhalb des Bebauungsplanes jedoch im näheren Umfeld im Bereich der Indeau auszugleichen.

Die Stadt Eschweiler ist Eigentümerin der Flächen Gemarkung Eschweiler, Flur 46 Nrn. 318, 242 und 243. Diese Grundstücke liegen ca. 450 m südwestlich der Eingriffsflächen zwischen Stolberger Straße und Inde. Es handelt sich um zwei intensiv genutzt Grünlandflächen sowie um eine Grabenparzelle, die zum Teil ebenfalls als Grünland genutzt wird. Bei dem Graben handelt es sich um einen Teil des „Obergrabens“, der an dieser Stelle ebenfalls noch vorhanden und gemäß Rücksprache mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler zu erhalten ist.



Zum Schutz dieses Grabens wird im Bereich der städtischen Flächen beidseitig ein 5 m breiter Streifen aus der Grünlandnutzung herausgenommen. Dieser Streifen wird nordwestlich des Grabens auf 7 m erweitert, damit hier eine lockere Baumreihe aus Stieleiche, Hainbuche, Esche, Ulme und Baumweide in entsprechender Entfernung zum Graben angepflanzt werden kann. Für die nicht im Eigentum der Stadt befindliche Fläche südöstlich des Grabens ist der Weidezaun zumindest auf die Grenze der Grabenparzelle zurückzunehmen. Diese Grabenflächen einschließlich der Schutzzonen sind als Grün-

landbrachen zu entwickeln, dass heißt hier erfolgt keine Nutzung. Zur Vermeidung von Gehölzanflug ist hier lediglich bedarfsweise eine Mahd durchzuführen.

Nordwestlich des Grabens wird eine derzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche in Extensivgrünland umgewandelt werden. Die Nutzungsbeschränkung wird im Rahmen des Pachtvertrages geregelt.

Die vorgesehenen Maßnahmen stellen eine Bereicherung für das Landschaftsbild zur Indeaue hin mit prägenden und gliedernden Grünstrukturen dar. Der Verlauf des Obergrabens wird im Landschaftsbild wieder sichtbar gemacht. Die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche wirkt sich insbesondere im Bereich der Indeaue als ökologisch wertvolle Maßnahme für den Naturhaushalt aus. Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 232 -Am Obergraben- ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die das Vorhaben auslöst und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Zuordnung basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Die Stadt Eschweiler verfügt über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind diese Zuordnungen festgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen über Kostenerstattungsbeiträge finanziert werden können.

5.9 Altlasten

Organoleptisch gaben die geförderten Bodenproben keine Hinweise auf Konzentrationen an umweltrelevanten Inhaltsstoffen, so dass auch keine konkreten Hinweise auf einen Altlastenverdacht vorliegen. Eine Kennzeichnung des Plangebietes entsprechend § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

5.10 Schallimmissionen

Die geplanten Gebäude und die (durch diese Gebäude von der Nachbarbebauung abgeschirmte) Stellplatzanlage lassen keine erheblichen Auswirkungen auf das Umfeld erwarten.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung gegen Lärmimmissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan textlich festgeschrieben, dass Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VII gemäß Abstandserlass 1998 nicht zulässig sind. Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

5.11 Bodendenkmäler

Im Plangebiet werden Bodendenkmäler vermutet. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, im unveränderten Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Erdeingriffe im Plangebiet sind spätestens vier Wochen vor Durchführung der Arbeiten mit der zuständigen Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege schriftlich abzustimmen.

6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

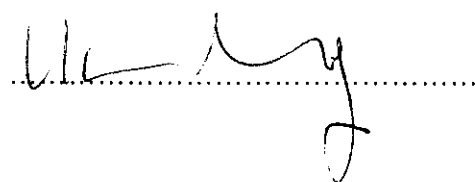
Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 7734 m² mit folgender Unterteilung:

Gewerbegebiet (Überbaubare Fläche einschließlich der "Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze")	ca. 2.750 m ²
Gewerbegebiet (mit der "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern")	ca. 4.984 m ²

Eschweiler den, 8. März 2006



Stellungnahmen der Bürger

Eschweiler, den 1. 9. 01

Stadt Eschweiler
— des Bürgermeisters —

Stadt Eschweiler

Eing.: 31. Aug. 2001

III 1 IIIa 1 61

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

0 4. SEP. 2001

U

Sehr geehrte Damen und Herren!

— Bezug: Bebauungsplan 232 —

Hierzu muß ich einige Bedenken vortragen.

Durch den Ausbau des Grundstückes wird mein Viehtriebweg der sich auf einem schmalen Steg unterhalb des BP 232 befindet beim Viehtrieb beeinträchtigt und eingeschränkt.

Des Weiteren bilden sich bei starkem Niederschlag, wegen der häufigen Fällungen zu meinen Laubwäldern schief liegende Flächen gefahren durch Abströmen von z.T. verhaltigem Wasser, selbst fester Belag bzw. sonstiger poröser Untergrund nach einiger Zeit wie beobachtet so versiegelt, daß fast die gesamten Niederschläge talwärts sich ergießen.

Deshalb lege ich gegen den Bebauungsplan 232 meinen Widerspruch ein.

Mit freundlichem Gruß

F.W. Scheller

Ø AM 05.07.05 AN

- APB

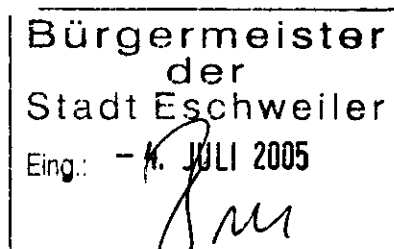
Tu

Franz-Wilhelm Schellen

Eschweiler, den 2.7.05
Rungel 126

An den

Herrn Bürgermeister
Stadt Eschweiler



52249 Eschweiler

1. Eingek. Nr.

2. 61

Betr.: Widerspruch gegen den Bebauungsplan 232 - Abgraben.

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den Bebauungsplan 232 - Abgraben - lege ich
Widerspruch ein

Der Bebauungsplan beeinträchtigt meinen angrenzenden
landwirtschaftlichen Betrieb.

Weitere Begründung folgt.

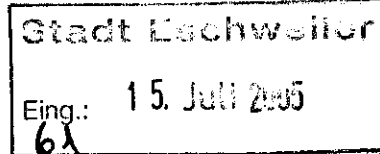
Mit freundlichen Grüßen

F.W. Schellen

Franz Willi Scheller
Pumpe 126, 52249 Eschweiler

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Postfach

52249 Eschweiler



61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
15. JULI 2005

18.7.

13.07.05

Bürgerbeteiligung – Entwurf des Bebauungsplanes 232 am Obergraben

Bezug: Meine Anregung vom 02.07.2005-07-13

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Sache komme ich zurück auf meinen zunächst fristwährend eingelegten „Widerspruch“ gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.

Wie bereits angedeutet würde die beabsichtigte Bebauung die Bewirtschaftung des zwischenzeitlich von meinem Sohn geführten landwirtschaftlichen Betriebes erheblich beeinträchtigen.

Durch die vorgesehene Bebauung zur Landstraße hin würde zum einen der Zugang zu meinem unmittelbar angrenzenden z.Zt. landwirtschaftlich genutzten Grundstück erheblich erschwert. Zum anderen müssten wir dann auf die Zukunft gesehen mit Bewirtschaftungsbeeinträchtigungen durch die dann bestehende Bebauung in Form von Beschattung von der Viehwirtschaft ausgehenden Immissionen und einer zu nahe an der Bebauung heranrückenden landwirtschaftlichen Fläche ausgehen.

Bei der Situationsgebundenheit meiner landwirtschaftlichen Nutzfläche wäre es daher nach meinem Dafürhalten sinnvoller, wenn man diese Fläche in einer Größe von ca. 10.000 qm ebenfalls überplanen würde und auch dieses Grundstück im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanes 232 einer Bebaubarkeit zuführen würde. Dies würde sich nach meinem Dafürhalten auch deshalb anbieten, weil dann zur Inde hin ein vernünftiger Abschluss geschaffen würde, zumal das dort befindliche Fabrikgelände mit der Bebauung erheblich in die Gemarkung hineinragt, zum anderen die Erschließung dieses Grundstückes dadurch gesichert ist, dass man den vorhandenen Viehtriebweg als Straße ausbauen könnte, so dass hier eine sinnvolle Abrundung des Bebauungsplanes mit der Möglichkeit der baulichen Nutzung auch meiner z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben wäre. Ich darf Sie höflich bitten, Ihre Planung nochmals zu überprüfen und würde es sehr begrüßen, wenn Sie meine landwirtschaftlichen Nutzflächen mit in den Bebauungsplan aufnehmen würden.

Mit freundlichen Grüßen

F.W. Scheller

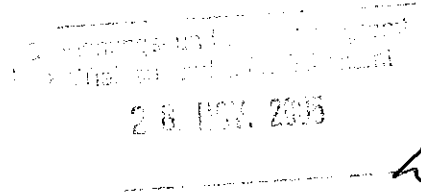
AM 19.07.05 AN
- GGI
- APB
Fu

Franz-Willi Scheller

Eschweiler, den 28. 11. 2005
Pumpe 126

An den
Herrn Bürgermeister
-Planungsamt-

Stadt Eschweiler



U 30.11.

Betr.: Widerspruch gegen den Bebauungsplan 232-Obergraben.

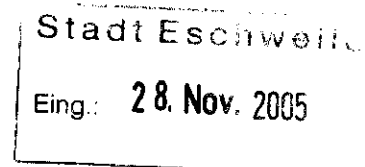
Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den Bebauungsplan 232-Obergraben-lege ich hiermit Widerspruch ein.

~~Begründung~~ folgt.

Mit freundlichem Gruß!

Handwritten signature of Franz-Willi Scheller



Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Bitte melden Sie uns freie
Ausbildungsplätze an:
0241/ 4460-206 oder
lehrstellenboerse@aachen.ihk.de

Industrie- und Handelskammer
Aachen



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Eschweiler
Frau Führen
Rathausplatz 1
52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler

ang: 18. Nov. 2005

610

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

Auskunft erteilt

Barbara Lemke

Telefon: 0241 4460-234

Telefax: 0241 4460-148

E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen

lem/soj, V, 3

Ihre Zeichen/

Ihre Nachricht vom

610.22.10-232/Fü

27.10.2005

Aachen,

17. November 2005

Bebauungsplan Nr. 232 – Am Obergraben

Sehr geehrte Frau Führen,

mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird das Ziel verfolgt, zur langfristigen Sicherung des Standortes für das Unternehmen West Pharmaceutical Services Deutschland GmbH & Co. KG Erweiterungsflächen mit einer Größe von rund 2,2 Hektar vorzuhalten. Daher schlagen wir vor, Einzelhandel nicht nur eingeschränkt zuzulassen, wie bislang mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 vorgesehen, sondern Einzelhandel im Gewerbegebiet ganz auszuschließen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen

i. A. *F. Rötting*

Fritz Rötting
Geschäftsführer

Kreis Aachen¹

Stadt Eschweiler

Eing.: 07. Sep. 2001

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

12. SEP. 2001

Bebauungsplan Nr. 232 der Stadt Eschweiler**Ihr Schreiben vom 31.07.2001 - 610.22.10-232/Da -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

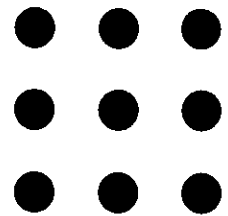
gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Bedenken und Anregungen zum Verfahren gemacht.

A 64 - Amt für Straßenbau und Wohnungswesen -

Auf der nordwestlichen Seite der L 238 (Stolberger Straße) verläuft ein kombinierter Rad-/Gehweg, der für Radfahrer in beiden Richtungen ausgewiesen ist. Über diesen Radweg verläuft die vom Kreis Aachen für Radwanderer ausgeschilderte Aachener Burgenrunde.

Die Zufahrt zum geplanten Parkplatz kreuzt diesen Radweg. Da hier Radfahrer in beiden Richtungen verkehren, sollte zur Erhöhung der Aufmerksamkeit der ein- und ausfahrenden Autofahrer einer deutlichen Kennzeichnung und Markierung des Radwegs besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Zur Erzielung eines hohen Komforts für die Radfahrer sollte auf eine Absenkung des Radwegs im Bereich der Parkplatzzufahrt wenn möglich ganz verzichtet werden (Überwindung des Höhenunterschieds für die Autofahrer z.B. durch sinusförmige Rampensteine), zumindest aber abrupte Neigungswechsel vermieden werden.

**Der Landrat**

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

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

Auskunft erteilt
Herr Heinen

Zimmer
510

Mein Zeichen
(bitte angeben)
61.1 - 82 30 - hei/hol -

Tag
05.09.2001



nicht BP relevant

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

A 70 - Umweltamt -

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer ist nicht ausreichend dargestellt. Die Möglichkeit zur Versickerung in den Untergrund bzw. zur Ableitung in die Inde ist zunächst detaillierter zu prüfen. Hierbei ist insbesondere die Beurteilung des Verschmutzungsgrades der anfallenden Wässer gemäß der Verwaltungsvorschrift zum § 51 a zu beachten und die ggf. erforderlichen Reinigungsstufen einzuplanen. Ggf. sind die Wässer dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund bzw. in die Inde ist gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG eine wasserrechtlicher Erlaubnis erforderlich.

Nach Ausarbeitung der o.g. Punkte bitte ich um erneute Vorlage der Unterlagen.

Eine abschließende Stellungnahme zur Gesamtentwässerung des vorliegenden Plangebietes kann nicht abgegeben werden. Hier wird auf die Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes verwiesen.

Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter, Herr Heining, unter der Rufnummer 02 41 / 51 98 286 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

Landschafts- und Naturschutz:

Gegen das Vorhaben bestehen Bedenken.

Aus den textlichen Erläuterungen geht der Bedarf für den Neubau von 114 Parkplätzen nicht hervor. Es wird lediglich von städtebaulichen Verbesserungen im Umfeld des gegenüberliegenden Betriebes gesprochen. Wie viele Parkplätze hat das Unternehmen heute zur Verfügung? Sind bauliche Erweiterungen auf der jetzigen Parkplatzfläche geplant?

Der Planung vermag ich nur dann zuzustimmen, wenn der Bedarf eindeutig nachgewiesen sowie der wertvolle alte Gehölzbestand (ist Sache des LBP's dies zu beurteilen) vollständig erhalten wird. Dies kann jedoch nur durch eine Zurücknahme der Stellplätze aus dem gesamten Kronentraufbereich der größeren Gehölze (Grundlage ist eine exakte Bestandsaufnahme im Rahmen des LBP) erreicht werden. In diesen Kronentraufbereichen dürfen keine Anschüttungen oder Abgrabungen erfolgen. Die Planung ist entsprechend zu ändern.

Wesentliche Aufgabe des noch vorzulegenden landschaftspflegerischen Begleitplanes (dieser ist in enger Zusammenarbeit mit meinem Mitarbeiter Herrn Pawelka-Weiß zu erarbeiten) muss es sein, eingriffsvermeidende / -vermindernde Maßnahmen (z. B. Aufstellen von Bauzäunen, Markierung von zu erhaltenden Bäumen, fachgerechter Rückschnitt von Gehölzen (damit Wiederaustrieb gewährleistet wird) , Baustelleneinrichtung nur auf bereits versiegelten Flächen, Verwendung von Rasengittersteinen etc.) darzulegen. Die später hier arbeitenden Firmen müssen mit diesen Maßnahmen durch das Umweltamt der Stadt Eschweiler vertraut gemacht werden!

Eingriffsvermindernd könnte sich auch eine Verschiebung der Zufahrt nach Nordosten auswirken, da hier eine wesentlich deutlichere Lücke im Gehölzbestand erkennbar ist.

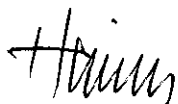
Für eine endgültige Beurteilung / Zustimmung sind auch Schnittzeichnungen (3 Querschnitte) erforderlich, woraus der jetzige und der künftige Höhenverlauf erkennbar wird.

Weiterhin kann ich letztlich dem Plan nur dann zustimmen, wenn ein konkreter funktionaler Ausgleich im Bereich der Indeflur realisiert wird (Entsiegelung, Extensivierung, Brache, Anpflanzung).

Der LBP wäre später als Bestandteil des BP-Planes festzusetzen.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter, Herr Pawelka-Weiß, unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



(Heinen)

Ø AM 05.07.05 AN

- 660

- 661

- APB

Ju



Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

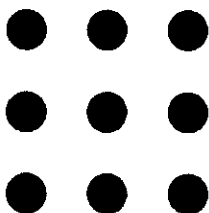
Stadt Eschweiler
Frau Führen
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Kreis Aachen

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
- 1. JULI 2005

Stadt Eschweiler
Eing.: 01. Juli 2005



Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung
und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
claudia-strauch@kreis-aachen

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510
Mein Zeichen
-str

Tag
23.06.2005

Bebauungsplan 232 – Am Obergraben –

Ihr Schreiben vom 31.05.2005/ 610.22.10-232/Fü

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen
Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen zum Verfahren gemacht:

A 70 Umweltamt

Wasserwirtschaft:

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

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

Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund bzw. in ein
Gewässer ist gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein
wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

Nach Punkt 5.2 ist beabsichtigt, ein Gutachten erstellen zu lassen. Bei altlasten-relevanten Auffälligkeiten bitte ich die Stadt Eschweiler, mir das Gutachten vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2159 zur Verfügung.

Landschafts- und Naturschutz:

Bereits im Jahre 2001 habe ich im Verfahren „Anlage von 114 Parkplätzen“ Bedenken bezüglich der gleichen Fläche geltend gemacht.

Auch gegen die neue Planung müssen zzt. Bedenken geltend gemacht werden.

Im Rahmen der Planungen zur L 238n wurde festgestellt, dass die Baufläche der Zwergfledermaus als Zugkorridor dient und in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Alle Fledermausarten sind als FFH-Arten laut Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Infolgedessen ist im Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Ggf. ist ein artenschutzrechtliches Befreiungsverfahren durchzuführen. Eine Befreiung kann ich jedoch nur dann in Aussicht stellen, wenn die Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass sich die Planung mit dem Erhalt des Fledermauslebensraumes vereinbaren lässt. Ggf. ist die Planung entsprechend zu ändern.

Falls artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sein sollten, ist der LBP in enger Abstimmung mit Herrn Pawelka-Weiß zu erarbeiten (0241 – 5198 2634). Auf die Eingriffsvermeidung und -verminderung ist hier besonderer Wert zu legen, da die Fläche eine hohe Bedeutung im Biotopverbund in Richtung Inde besitzt.

Parkplätze und Gebäude dürfen den Kronentraufbereich der größeren Bäume nicht tangieren. Zukünftig werden die Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit sukzessive entfallen. Aus diesem Grunde sind die Gehölze entweder in der Eingriffsbilanz zu berücksichtigen oder anderweitig über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auszugleichen.

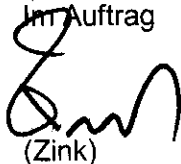
Meine Anregung aus dem Vorverfahren auf Verlegung der Zufahrt etwas weiter nach Nordost wurde bisher leider nicht berücksichtigt. Hier ist meiner Ansicht nach eine größere Lücke im Gehölzbestand vorhanden.

Die Punkte bzgl. der Verminderung des Eingriffs sind im LBP zu behandeln. Ein Eingriff in die wertvolle Fläche kann zudem aus hiesiger Sicht nur zugelassen werden, wenn durch Biotop verbessernde Maßnahmen in der Indeaue selbst ein funktionaler Ausgleich erfolgt.

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Zink)

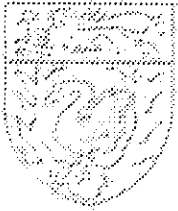
AA 05.07.05 AN

- 631

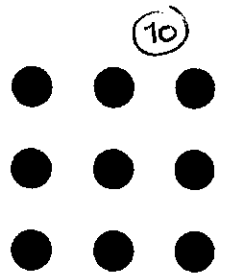
- 660

- 661

- APB Tu

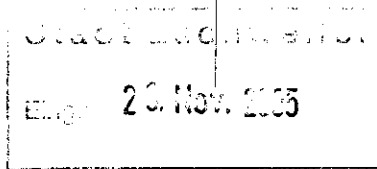


Kreis Aachen



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen



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

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
23. November 2005

430.11.

Bebauungsplan Nr. 232 - Am Obergraben -

Ihr Schreiben vom 27.10.2005 / 610.22.10-232/Fü

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt

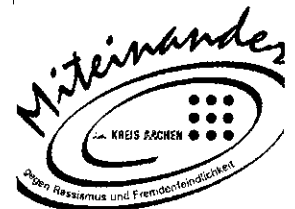
Wasserwirtschaft:

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

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

Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund bzw. ein Gewässer ist gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.



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

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

Landschafts- und Naturschutz:

Gegen die Planung im ungeschützten Bereich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF) eingehalten werden.

Über diese Vorgaben hinaus sehe ich eine ökologische Bauüberwachung in den ökologisch sensiblen Bauphasen (Baustelleneinrichtung, Schutz angrenzender Bäume nach DIN 18920, Bodenaushub) als erforderlich an.

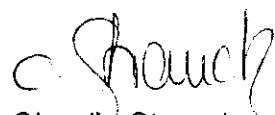
Die Widersprüche bzgl. der Erschließungsstraße sind noch auszuräumen. Sowohl der LPF als auch die Stellungnahme der Stadt Eschweiler zu Nr. 6 sehen eine zum Schutz großer Bäume verschwenkte Zufahrt vor, welche auch von hier aus favorisiert wird. Die Bebauungsplanzeichnung (Anl. 3 der VV Nr. 191/05 – neue Fassung) weist aber eine von der L 238 ausgehende rechtwinklige Erschließung aus.

Die externe Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von 6.120 qm ist noch nicht hinreichend geklärt. Der genaue Standort der Maßnahme ist unter Angabe von Gemarkung, Flur und Flurstück auf einem Lageplan kenntlich zu machen und dem LPF beizufügen. Die Details zur Gestaltung, Pflege und Abgrenzung der Fläche sind mit der Unteren Landschaftsbehörde noch abzustimmen.

Erst nach Klärung der o. a. Punkte kann eine endgültige Stellungnahme abgegeben werden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


Claudia Strauch

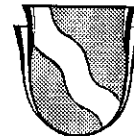
Anlage

20. Dez. 2005

Am Durchschrift an:

- 660
- 661
- APB
- West Pharmaceutical Services
Deutschland GmbH & Co. KG





Kreisstellen Aachen, Düren, Euskirchen

Landwirtschaftskammer Rheinland
Rütger-von-Scheven-Str. 44, 52349 Düren

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Stadtplanung
Postfach 1328

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Grün
03. SEP. 2001

Stadt Eschweiler
Eing.: 31. Aug. 2001
61

Unsere Zeichen:
Aachen:Wunram:StEchw_BP_232Parkplatz

Telefon: 02421/5923-0

Bearbeiter/in: Herr Wunram/S

Durchwahl: 02421/5923-43

Fax: 02421/5923-66

E-Mail: @lwk-rheinland.nrw.de

Datum: 30.08.2001

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler;
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 232 – Parkplatz am Obergraben**

Ihr Schreiben vom 31.07.2001 – Az. 610.22.10-232/Da. –

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Planung sieht die Errichtung eines Parkplatzes vor. Es ist vorgesehen, dass die Stellplätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen sind. Da die Erfahrungen zeigen, dass auch diese wasserdurchlässigen Materialien nur im begrenzten Umfang Wasser aufnehmen können, besteht die Gefahr, dass bei größeren Niederschlägen verschmutzte Abwässer (insbesondere Ölverschmutzungen) auf die untergelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschwemmt werden. Aus diesem Grunde wird aus landwirtschaftlicher Sicht gefordert, dass die Planung um einen Entwässerungsplan ergänzt wird. Dieser muss sicherstellen, dass alle verschmutzten Abwässer (Ober- und Unterirdische) aufgefangen und unschädlich entsorgt werden.

Sofern an der parallel zum Wirtschaftsweg verlaufenden Grenze ergänzende Anpflanzungen oder Einzäunungen vorgenommen werden sollen, ist darauf zu achten, dass durch diese Maßnahme weder kurz- noch langfristig eine Beeinträchtigung oder Einschränkung der Wirtschaftswegebenutzung stattfinden wird.

Gegen die Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wir gehen dabei davon aus, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsflächen oder auf anderen Eigentumsflächen des zukünftigen Planungsträgers realisiert werden.

Mit freundlichem Gruß
In Vertretung:

J. V. Schever
Schever

AK 05.07.05 AN

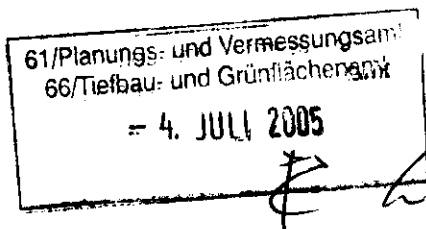
- 661

- APB *fu*

Rütger-von-Scheven-Straße 44, 52349 Düren

Internet: www.landwirtschaftskammer.de
www.ls-dueren.de

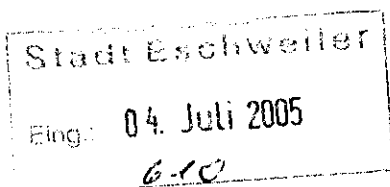
Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG, BLZ 380 601 86, Kto.Nr. 2100771015
Sparkasse Bonn, BLZ 380 500 00, Kto.Nr. 31036502
Westd. Genossenschafts-Zentralbank eG Düsseldorf, BLZ 300 600 10, Kto.Nr. 310017
Postbank, BLZ 370 100 50, Kto.Nr. 4370500



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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
-610 –
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

Kreisstelle

☒ Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

☐ Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

☐ Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Herr Wunram/S

Durchwahl 48

Fax 66

Mail Friedrich.Wunram@lwk.nrw.de

"St_Eschw_BP_232.doc"

Düren 30.06.2005

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 232 – Am Obergraben –

Ihr Schreiben vom 31.05.2005 – 610.22.10-232/Fü –
sowie unsere Stellungnahme vom 30.08.2001

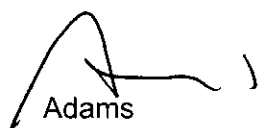
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die o.g. Planung geprüft. Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des Bebauungsplanes. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 30.08.2001, die wir im vollen Umfang aufrecht erhalten.

Da evtl. notwendige Ausgleichsmaßnahmen und deren Standorte derzeit nicht bekannt sind, müssen wir uns eine endgültige Stellungnahme bis zur Vorlage und Prüfung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes und der Ausgleichsmaßnahmen vorbehalten.

Wir bitten um zeitgerechte Vorlage der Planungen.

Mit freundlichem Gruß


Adams

AM 05.07.05 AN

- 661

- APB



Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster

BLZ 400 600 00

Konto-Nr. 403 213

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

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG

BLZ 380 601 86

Konto-Nr. 2 100 771 015

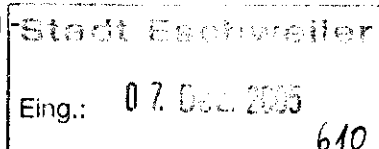
IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS

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

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

Stadt Eschweiler
- Abt. Planung + Entwicklung
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



Kreisstelle

☒ Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

☐ Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

☐ Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Herr Adams

05-0261b AC Esch BP232 Am Obergraben Ad-Stadt.doc
Düren 03.12.2005

Bebauungsplan 232 „Am Obergraben“

Bitter FK
in Vorzug (23P4)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Trägerin öffentlicher Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir halten an inhaltlich an unseren bisherigen Stellungnahmen fest und regen bereits jetzt an, die unterhalb der jetzigen Maßnahme vorgesehene Ortsumgehung „Pumpe“ nicht durch die Auenlandschaft zu führen, sondern die Streckenführung entlang der alten Bahntrasse vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Adams

20. Dez. 2005

Am Durchschrift an:

- 660
- APB
- West Pharmaceutical Services
Deutschland GmbH & Co. KG

Tu

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780



Stadt Eschweiler

Eing.: 06. Sep. 2005

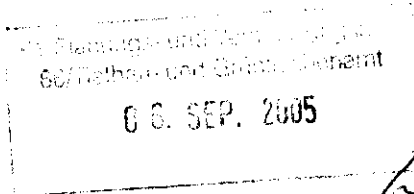
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler



Datum und Zeichen bitte stets angeben

01.09.2005

333.45-33.1/99-009

Frau Sahl

Tel.: (02 28) 98 34- 190

Fax: (02 28) 60465 30 1

i.sahl@lvr.de

Bebauungsplan 232 - Am Obergraben
hier Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 31.05.2005 - Az.: 610.22.10-232/Fü;

Sehr geehrte Frau Führen,

für die Übersendung der Unterlagen zum o.a. Bebauungsplan danke ich Ihnen.
Ich bitte Sie, die verspätete Beantwortung Ihres Schreibens zu entschuldigen.

Die Recherchen in Bezug auf Bodendenkmäler im Plangebiet ergaben, dass mit großer Wahrscheinlichkeit die Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen sind. Konkrete Aussagen hierzu können jedoch erst nach Auswertung der vorliegenden Archivunterlagen getroffen werden.

Ich bitte Sie um etwas Geduld, da die Bearbeitung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Ich werde dann unaufgefordert auf die Angelegenheit zurück kommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sahl
(Sahl)

Ø AM 16.09.2005 AN
• 630 / UDB
• APB *Fü*

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

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

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

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

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

31. OKT. 2005

13.11.

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Stadt Eschweiler
Frau Führen
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Datum und Zeichen bitte stets angeben

28.10.2005
333.45-33.1/99-009

Stadt Eschweiler

Eing.: 31. Okt. 2005

Dr. C. Weber
Tel.: (0228) 9834 102
Fax: (02 21) 8284 0369
claus.weber@lvr.de

Bodendenkmalschutz in der Stadt Eschweiler

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 232 –
Am Obergraben

Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege

Ihr Schreiben vom 31.5.2005; Az.: 610.22.10-232/Fü

Sehr geehrte Frau Führen,

ich danke Ihnen für Ihr o.a. Schreiben und bitte die späte Beantwortung zu entschuldigen.

Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Daten zu Bodendenkmälern im Untersuchungsareal kann die Prognose erstellt werden, dass sich im Plangebiet bedeutende Reste der Entwässerungsanlage des Eschweiler Kohlberges erhalten haben.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes war 2001 zunächst nur eine Nutzung des Geländes mit einem Parkplatz vorgesehen. Eine Überbauung des historisch bedeutenden Grabenabschnittes war zum damaligen Zeitpunkt nicht vorgesehen, lediglich eine Überführung (z.B. durch Brücke o.Ä.) war geplant.

Die Neuplanung 2005 sieht nun eine Überbauung des historischen Grabens mit einem Gebäude vor. Hier bestehen aus Sicht der Bodendenkmalpflege erhebliche Bedenken, da dadurch sowohl der Bestand des historisch bedeutenden Grabens zerstört als auch der Eindruck des gradlinigen Grabenverlaufes unwiederbringlich gestört werden. Wie bereits in der Begründung zum B-Planentwurf ausgeführt, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Abschnitt des ehemaligen Obergrabens, dessen Wasser die Räder der Entwässerungsanlage „Herrenkunst“ antrieb. Der Grabenabschnitt ist fast vollständig erhalten. Eine Wertung und Berücksichtigung des „Grabens“ erfolgt jedoch nicht.

Die Herrenkunst in Eschweiler wurde zwischen 1600 und 1750 errichtet. Ziel war es, das Grubenwasser der Eschweiler Kohlengruben aus etwa 15 m Tiefe zu heben und abzuführen. Da-

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

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

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

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

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

Ordner=1

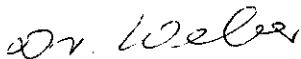
zu wurde die Inde durch ein Wehr aufgestaut und das Wasser durch einen rund 885 m langen Kanal an die Mühlenstube herangeführt. In dieser wurden mehrere Mühlräder betrieben, die die Grubenwässer hoben.

Der Graben ist heute in seinem Verlauf verfüllt, überbaut bzw. teilweise noch gut erhalten, so im Abschnitt des Plangebietes. Heute befindet sich hier ein parkähnliches, reich strukturiertes Gelände (s. Begründung B-Plan, S. 3).

Teich mit Wehr, Graben und Mühlenstube stellen ein Denkmalensemble dar, dessen historische und bodendenkmalpflegerische Bedeutung feststeht. Das Bodendenkmal ist bedeutend für die Geschichte der Stadt Eschweiler, da es Kenntnisse zur Geschichte des Bergbaues, der Wassernutzung und der technischen Möglichkeiten in der Zeit der Frühindustrialisierung beinhaltet. Zurzeit wird ein Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler vom Fachamt erstellt.

Zur Erläuterung der Belange des Bodendenkmalschutzes sowie zur Abstimmung der Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege bitte ich zunächst um ein Gespräch bei Ihnen. Ich bitte um Terminvorschläge.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. C. Weber

Am ...02. Nov. 2005.. Durchschrift an:

- 630/UDB
- APB
- West Pharmaceutical Services
Deutschland GmbH & Co. KG





Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Aachen · Postfach 500245 · 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

1 3. SEP. 2001

Stadt Eschweiler

Eing.: 12. Sep. 2001

Betriebssitze Köln/Münster

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

Kontakt: Frau Riemann
E-Mail: nortrud.riemann@koeln.strassen.nrw.de
Zeichen: 500.23.10-642-16_07

fon: 0241/6093-1 41
fax: 0241/6093-480
Datum: 07. Sep. 2001

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 – Parkplatz am Obergraben –

Ihr Schreiben vom 31.07.2001 – Az: 61022.10-232/Da –

Fachcenter
- Gebäudemanagement
- Prüfcenter
- Telekommunikation
- Vermessung/Grunderwerb

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 232 bestehen seitens der Niederlassung Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da es sich bei dem Plangebiet um den Bereich innerhalb der OD der L 238 handelt. Da es sich hier jedoch um einen Parkplatz in der Größenordnung von ca. 100 Stellplätzen handelt, muss sichergestellt sein, dass die Einfahrt von der L 238 bzw. die Ausfahrt auf die L 238 verkehrsgerecht abgewickelt wird. Deshalb bitte ich die Zufahrt zu diesem Parkplatz mit meinem Hause im weiteren Planungsverfahren noch abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Riemann

Ø AM 05.07.05 AN

-APB Ju

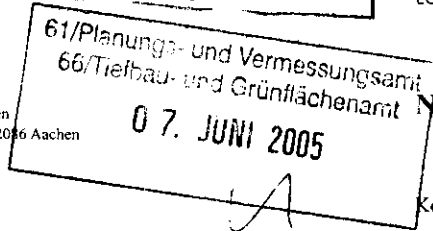
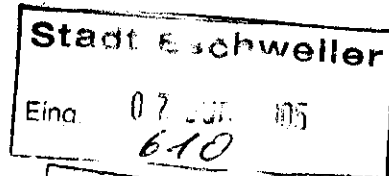
Niederlassung Aachen · Karl-Marx-Allee 220 · 52066 Aachen · ☎ 0241/60930

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Straßen NRW Köln · Mindener Straße 2 · 50679 Köln · ☎ 0221/801 91 - 0
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Straßen NRW Münster · Fürstenbergstr. 15 · 48147 Münster · ☎ 0251/14 44
Internet: strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Niederlassung Aachen

Kontakt: Nortrud Riemann
Telefon: 0241/6093-316
Fax: 0241/6093-302
E-Mail: nortrud.riemann@strassen.nrw.de
Zeichen: 4100.23100-
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 06. Juni 2005

AL 66
n. Hl.
2. K.

Aufstellung des Bebauungsplanes 232 – Am Obergraben – Ihr Schreiben vom 31.05.2005 – AZ 610.22.10-232/Fü

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o.g. Bauleitplanung der Stadt Eschweiler bestehen seitens der Niederlassung Aachen grundsätzlich keine Bedenken.

Da die Ein- und Ausfahrt zum und vom erweiterten Betriebsgelände bzw. Parkplatz zur L 238 erfolgen soll, weise ich allerdings darauf hin, dass die Zufahrt so angelegt werden muss, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 238 nicht beeinträchtigt wird. Das bedeutet, dass an Hand der voraussichtlichen Fahrzeugbewegungen die notwendige Dimensionierung des Knotenpunktes untersucht werden muss. Hierbei sind auch die eventuellen Auswirkungen auf benachbarte Knotenpunkte zu berücksichtigen. Die Kosten für die Maßnahme sowie für einen eventuell notwendig werdenden Ausbau der L 238 (z.B. durch eine Linksabbiegespur) sind von der Stadt Eschweiler zu tragen. Die Planung ist im Detail mit meinem Hause abzustimmen.

Über die Anbindung ist dem Landesbetrieb ein Vorentwurf in 4facher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen. Über die Durchführung der Maßnahme ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler und dem Landesbetrieb abzuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nortrud Riemann

✓ An. 66
· 660

· APB

08. Juni 2005

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

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

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

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

24. NOV. 2005



Straßen.nrw.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

AL 41 2.K.

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

Stadt Eschweiler
610/Abt. für Planung und Entwicklung
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Niederlassung Aachen

Kontakt: Herr Grüttemeier
Telefon: 02 41/60 93-1 30
Fax: 02 41/60 93-4 80
E-Mail: gerd.gruettemeier@strassen.nrw.de
Zeichen: 1.13.03.07 41 Gr L 238
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: **18. Nov. 2005**

Bebauungsplan 232 – Am Obergraben –

Mein Schreiben vom 06.06.2005 sowie Ihr Schreiben vom 27.10.2005 – Az.: 610.22.10-232/Fü

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Bauleitplanung der Stadt Eschweiler, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 232, habe ich mit Schreiben vom 06.06.2005 meine Stellungnahme abgegeben.

Damals habe ich schon darauf hingewiesen, dass durch die Anlegung der Zufahrt zur L 238 die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 238 nicht beeinträchtigt werden darf. Dies bedeutet, dass durch die Stadt Eschweiler die notwendige Dimensionierung des Knotenpunktes untersucht werden muss. Hierbei sind auch die evtl. Auswirkungen auf benachbarte Knotenpunkte zu berücksichtigen. Ferner habe ich darauf hingewiesen, dass die Kosten für diese Maßnahme sowie für einen evtl. notwendigen Ausbau der L 238 von der Stadt Eschweiler zu tragen sind. Ich habe ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Planung im Detail mit meinem Hause abzustimmen ist.

Aus diesem Grunde habe ich darum gebeten, dem Landesbetrieb einen Vorentwurf in 4facher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen. Über die Durchführung der Maßnahme ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Eschweiler und dem Landesbetrieb abzuschließen.

Nach meinem o. g. Schreiben habe ich von der Stadt Eschweiler nichts mehr gehört. Umso mehr bin ich erstaunt, dass Sie nunmehr den Bebauungsplan mit der Bitte um Stellungnahme vorlegen.

Eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan kann ich erst abgeben, wenn die mit meinem Schreiben vom 06.06.2005 geforderten Unterlagen hier vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


U. Has

20. Dez. 2005

Am Durchschrift an:

- 660
- APB
- West Pharmaceutical Services
Deutschland GmbH & Co. KG 

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

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5106/5773/1015

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



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☒ Staatliches Umweltamt Aachen - Postfach 14 87 - 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

UMW/O. Aachen, Stadt Eschweiler 18. SEP. 2001	Stadt Eschweiler Eing.: 18. Sep. 2001 11/1 61
--	---

U/18.9. Fu 02/01/02

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

610.22.10-232/Da,
31.07.2001

hier eingegangen am: 03.08.2001

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

26.1.6-203.05 Em/Ga

Durchwahl, Name

3 52, Herr Emonds

Datum

14. Sept. 2001

Bebauungsplan Nr. 232 „Parkplatz am Obergraben“ der Stadt Eschweiler, Stadtteil Pumpe

Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Das in der zeichnerischen Vorlage gekennzeichnete Plangebiet soll eine Festsetzung als GE-Gebiet nach § 8 BauNVO erhalten. Für den überwiegenden Teil wird als Nutzung Zweckbestimmung: Stellplätze festgesetzt, während auf der restlichen Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen.

Die vorgesehenen Stellplätze dienen dem auf der gegenüberliegenden Seite der Stolberger Straße ansässigen Gewerbebetrieb, der nach meiner Aktenlage im sog. Drei-Schicht-Betrieb arbeitet. Dies bedeutet, dass ein Teil der vorgesehenen Stellplätze (laut zeichnerischer Unterlage insgesamt 114) während der Nachtzeit – also vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr abends – frequentiert wird.

eMail poststelle@stua-
ac.nrw.de

Diensträume

☒ Franzstraße 49

☐ Theaterplatz 14

☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale

(02 41) 45 7-0

Telefax

(02 41) 45 72 91

Bankverbindung

Regierungshauptkasse Köln

Konto-Nr. 96560 WestLB Köln

BLZ 370 500 00

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

Dem Planbereich sind an der Stolberger Straße aufstehende Wohngebäude benachbart. Diese Wohngebäude werden möglicherweise durch die Geräusche, die beim Befahren und Verlassen des Parkplatzes während der Nachtzeit entstehen belästigt.

Aus diesem Grunde wird angeregt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Unbedenklichkeit über die nächtliche Nutzung der Stellplätze (Gutachten) nachzuweisen.

Dieser Nachweis erscheint in Anbetracht des im Rahmen der Bauleitplanung notwendigen Gebotes der Konfliktuntersuchung und –bewältigung erforderlich.

Grundwasser

Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. < 3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Beseitigung von Niederschlagswasser (51 a LWG)

Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden. Eine Zustimmung gem. § 51 a, Abs. 3 LWG kann deshalb nicht erteilt werden.

Eine Rücknahme meiner geäußerten Bedenken ist nur möglich, wenn die erforderlichen Darlegungen mittels Vorlage entsprechender Unterlagen bei mir erfolgt sind. Einzelheiten bitte ich dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 18.05.98 (MBI. NRW, S. 654 und 918) zu entnehmen.

Meine Stellungnahme habe ich durchschriftlich der Bezirksregierung in Köln, Dez. 54 und 56, sowie dem Landrat des Kreises Aachen übersandt.

Im Auftrag
gez. Emonds



Beglaubigt:

[Signature]
(Greiner)
Reg.-Angest

Ø AA 05.07.05 AN

-APB Ju



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 01. Juli 2005
610

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
- 1. JULI 2005

04K07

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
610.22.10-232./Fü,
31.05.2005
hier eingegangen am: 02.06.2005

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
26.1.2 Em

Durchwahl, Name
-352, Herr Emonds

Datum
29.06.2005

Bebauungsplan Nr. 232 „Am Obergraben“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Pumpe

Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht bestehen gegen Ihre Planung keine Bedenken, wenn Sie die Nutzung für das GE in den textlichen Festsetzungen so einschränken, dass die zugelassenen Anlagen und Betriebe in der umliegenden Wohnnachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können.

Grundwasser

Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. 0 – 3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

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

.../2

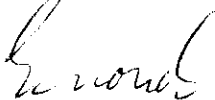
Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Ich weise jedoch darauf hin, dass im Rahmen der weiterführenden Planung die Beseitigung der Niederschlagswässer zu regeln und mir nachzuweisen ist. Einzelheiten hierzu bitte ich dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 18.05.1998 zu entnehmen.

Im Auftrag


Emonds

Ø AM 05.07.05 AU

- 631

- APB

tu



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

1.1. AUG. 2005

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen - Postfach 10 15 55 - 52015 Aachen

APB Planungsgesellschaft mbH
Marienstraße 11

52249 Eschweiler

Eingegangen:

11.8.05

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
19.07.2005 Dr.
hier eingegangen am: 20.07.2005

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
28.1.2 Em, 29.08.2005

Durchwahl, Name
-352, Herr Emonds

Datum
08.08.2005

Bebauungsplan Nr. 232 „Am Obergaben“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Pumpe

hier: hydrogeologisches Gutachten

Sehr geehrter Herr Goldermann,

nach fachtechnischer Prüfung des von Ihnen mit Schreiben vom 19.07.2005 vorgelegten hydrogeologischen Gutachtens, komme ich zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen Lösslehm/Verwitterungslehmschichten ist eine betriebs sichere Niederschlagswasserversickerung nicht möglich. Es ist deshalb eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in die Inde durchzuführen.

Hierbei ist zu beachten, dass nach dem Runderlass des MUNLV vom 28.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“, eine Einstufung der anfallenden Niederschlagswässer in die entsprechenden Verschmutzungskategorien erfolgt und danach die dann erforderliche Art der Niederschlagswasserbehandlung vorgesehen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Emonds
Emonds

Fax-Nr.:	
An:	KRAMER / QUINT / FÜHRER
Von:	ADP
Datum:	Seiten:

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

Dienstbüro
88 Frenzstraße 49
□ Lakastraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 43 7-0

Telefax
(02 41) 43 72 91

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

Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 43 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Berufshilfezentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.



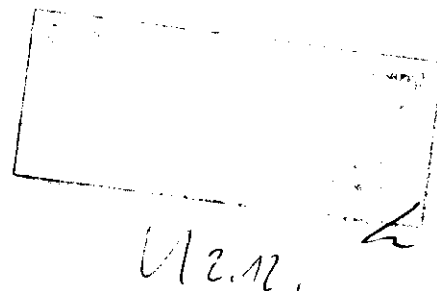
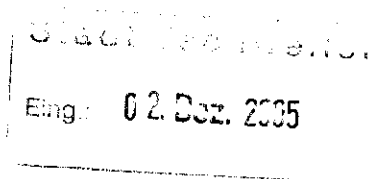
(19)

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

b. R.

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28
52233 Eschweiler



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
610.22.10-232/Fü,
27.10.2005
hier eingegangen am: 31.10.2005

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
26.1.2 Em, 29.06.2005

Durchwahl, Name
-352, Herr Emonds

Datum
29.06.2005
11

Bebauungsplan Nr. 232 „Am Obergraben“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Pumpe

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

In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht bestehen gegen Ihre Planung keine Bedenken. Es ist aber noch auf Folgendes hinzuweisen:

In der Begründung Ihres Bebauungsplanentwurfes haben Sie angegeben, dass das Plangebiet der Betriebserweiterung (Verwaltungs-, Forschungs-/Entwicklungs- und EDV-Gebäude) der Firma West Pharmaceutical Services, Deutschland GmbH & Co.KG, dienen soll. Mit Ihrer Festsetzung, „ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW“ haben Sie die v.g. Betriebsarten nicht erfasst. Ihre Festsetzung müsste zumindest noch dahingehend erweitert werden, dass auch vergleichbare Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII zulässig sind und außerdem Gebäude, in denen die Firma West Pharmaceutical Services, Deutschland GmbH & Co.KG, ihre Forschungs-/Entwicklungs- und Computerabteilung unterbringen kann.

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

www.stua-ac.nrw.de

.../2

Diensträume
☐ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

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

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

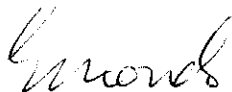
Gegen das von Ihnen in der Sitzungsvorlage vom 19.10.2005 dargelegte Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung bestehen Bedenken.

Gemäß Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004, „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“, bedarf das Niederschlagswasser von

- Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten
- Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten
 - mit geringem Kfz-Verkehr
 - mit geringem Lkw-Anteil
 - ohne abflusswirksame Lkw-Parkplätze
 - ohne abflusswirksame Lagerflächen
 - ohne abflusswirksame Flächen der Kategorie III der Anlage 1 zum RdErl. MUNLV
 - ohne Produktionsbetriebe
 - ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 - ohne sonstige Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität

grundsätzlich einer Behandlung nach den Vorgaben des Kapitels 3 des RdErl. . Die von Ihnen geplante Direkteinleitung der Niederschlagswässer ohne Vorbehandlung ist somit nicht erlaubnisfähig.

Im Auftrag



Emonds

20. Dez. 2005

Am Durchschrift an:

- 660/Entwässerung
- APB
- West Pharmaceutical Services
Deutschland GmbH & Co. KG



61/Planungs- und Vermögensunterschied
66/Halbau- und Schließflächenamt
18. NOV. 2005



EBV Aktiengesellschaft, Postfach 1409, 52114 Herzogenrath

Stadt Eschweiler
610 – Planung und Entwicklung
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

U/21.11.

EBV Aktiengesellschaft

Roermonder Straße 63
52134 Herzogenrath
Telefon 0 24 07 / 51-01
Telefax 0 24 07 / 84 55
Info@ebv.de
www.ebv.de

Ihr Zeichen

610.22.10-232/Fü
27.10.2005

Unser Zeichen

VU/22aIV
Ba2216/Lö

Telefon-Durchwahl

02407 / 51-247

Datum

14.11.2005

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 232 – Am Obergraben

Benachrichtigung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Alter oberflächennaher Grundeigentümerbergbau, für den wir nicht haften, ist im Plangebiet jedoch nicht auszuschließen, so dass beim Antreffen von anomalen Bau- grundverhältnissen besondere Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes nur zu Lasten des Bauherrn/Bauträgers erforderlich werden können.

Zu o.g. Bauleitplanung werden unter Berücksichtigung zu den vorgenannten Ausführungen unsererseits keine Bedenken erhoben.

Glückauf
EBV Aktiengesellschaft

[Handwritten signatures]

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
RA Hermann Marth

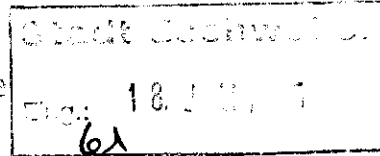
Vorstand:
Dr. Ewald Mesmann (Vors.)
Wolfgang Bujak
Dr. Hans Huber

Sitz der Gesellschaft:
52134 Herzogenrath
Amtsgericht Aachen
HRB 11729

Sparkasse Aachen
(BLZ 390 500 00) 532 523

Im Verbund der
RAG
IMMOBILIEN

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice



RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Postfach 10 44 51, 44044 Dortmund

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vernetzungsgesamt
66/12/0001 und Grönländisch

18. JULI 2005

Netzinformation/ -dokumentation (Gas)

Ihre Zeichen 610.22.10-232/Fü
Ihre Nachricht 31. Mai 2005
Unsere Zeichen ERNN-T-P/An/Ne
Name Peter Anke
Telefon 0231/438-6431
Telefax 0231/438-386431
E-Mail peter.anke@rwe.com

Dortmund, 13. Juli 2005

Bebauungsplan Nr. 232, Am Obergraben, Stadt Eschweiler
Gasfernleitung LNr. 38/001/000, Bl. 006 (stillgelegt), Schutzstreifen 8 m

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund einer Konzernumstrukturierung werden seit dem 1. Juli 2004 Planungen der Träger öffentlicher Belange zu Leitungen und Anlagen des Gastransportleitungsnetzes der RWE Rhein-Ruhr (u. a. zum Leitungsnetz der Thyssengas AG) durch die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH beantwortet.

Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes liegt keine Erdgashochdruckleitung der Thyssengas GmbH. Am nord-westlichen Rand des Planungsgebietes in einem namenlosen Weg verläuft die im Betreff aufgeführte stillgelegte Leitung.

Als Anlage überreichen wir Ihnen den entsprechenden Betriebsplan Blatt Nr. 006, aus dem Einzelheiten der Leitungslage zu ersehen sind.

Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

i. A. Voß

i. A. Anke

Anlagen

\\a6500046v001506\$12005\neumann\eltg-bp-tg-berücksichtigt stadt eschweiler.docRWE Westfalen-Weser Netzservice GmbH

Am Kaiserhain 1
44139 Dortmund

T +49(0)231/4 38-060
F +49(0)231/4 38-30 60
I www.rwe.com

Geschäftsführung:
Klaus Engelbert
Dr. Karheinz Sonnenberg

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 16043

Bankverbindung:
Westdeutsche Landesbank
BLZ 440 500 00
Kto.-Nr. 427 245

USt.-IdNr. DE 8137 61 348

