



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**259/05**

1

# Sitzungsvorlage

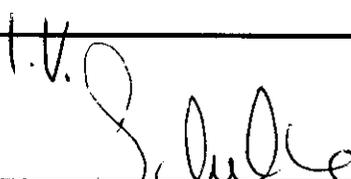
Datum 27.10.2005

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.11.2005
2.			
3.			
4.			

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 -Hainbuchenweg- hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

### Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 - Hainbuchenweg - (Anlage 3) mit Begründung (Anlage 4) einschließlich Umweltbericht wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

**Sachverhalt:**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 24.02.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 - Hainbuchenweg - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 04.04.2005 bis 15.04.2005 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 5 und Anlage 6 beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, nach erfolgter Abwägung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 - Hainbuchenweg - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

**Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 -Hainbuchenweg- hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

**Gutachten:**

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

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro RaumPlan, vom 18.10.2005
- Schalltechnisches Gutachten der Schall- und Wärmemesstelle Aachen (SWA), Aachen, 21.06. 2005, mit Ergänzung zur Bebauung der Westkante, Oktober 2005
- Geotechnischer Bericht über die Boden- und Wasserverhältnisse im Bereich der überkippten Tagebauböschungsschulter von Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen, 27.12.2004

**Anlagen:**

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung) mit textlichen Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf einschließlich Umweltbericht
5. Äußerungen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschläge mit Begründung und Abwägung zu den während des Verfahrens gem. § 3 (1) BauGB - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>1. Eheleute Lich, In- destraße 9, Eschwei- ler mit Schreiben vom 09.04.2005</p>	<p>1. Durch das Änderungsverfahren ist eine Ver- dichtung des Baugebietes geplant.</p>	<p>1. Die Grundflächenzahl bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert bei 0,4. Die maximale Geschossigkeit wird nicht er- höht, im Süden für die Grundstücke, die rückwärtig an die Grundstücke an der Harbigstraße an- grenzen, hingegen von zwei auf ein Vollgeschoss reduziert. Die zugelassene Zahl der Wohnungen pro Gebäude beträgt ebenfalls nach wie vor ma- ximal zwei. Im heute rechtsgültigen Bebauungs- plan ist in vielen Teilbereichen eine offene Bau- weise festgesetzt. Damit wären in diesem Bereich neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser realisierbar. Diese Möglichkeit wird in der 1. Änderung sowohl im nördlichen Teilbereich als auch auf den Grundstücken nördlich der Bebauung an der Harbigstraße eingeschränkt. Hier sind gemäss 1. Änderung zukünftig wie in den meisten anderen Teilbereichen nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig. Durch den Verzicht auf Reihenhäuser in den vorgenannten Bereichen wird ge- mäss städtebaulichem Vorentwurf die Zahl der Hauseinheiten innerhalb des Änderungsbereiches reduziert. Allerdings wird eine gleichmäßige Dichte angestrebt. Extrem große Grundstücke werden neu aufgeteilt und verkleinert. Dafür werden in Teilen des Plangebietes hinterliegende überbau- bare Flächen ermöglicht. Insgesamt werden die überbaubaren Flächen sogar um ca. 664 m<sup>2</sup> ver- kleinert.</p>	<p>1. Die Verwaltung empfiehlt, die Stel- lungnahme nicht zu berücksichtigen.</p>

# STADT ESCHWEILER Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung - Hainbuchenweg -

Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>1. Forts. Eheleute Lich</p>	<p>2. Durch die Vergrößerung der Verkehrsflächen wird der Straßenverkehr erhöht.</p> <p>3. Durch die Zunahme des Durchgangsverkehrs werden die Lärmemissionen erhöht.</p> <p>4. Die Verlagerung des Spielplatzes führt zu einer Reduzierung der Sicherheit der Kinder.</p>	<p>2. Die Verkehrsflächen werden um ca. 900 m<sup>2</sup> erhöht. Dies führt zu einer Zunahme der Verkehrsflächen um ca. 18% gegenüber dem heutigen Stand innerhalb des Bebauungsplangebietes. Der Straßenverkehr wird sich nicht erhöhen, weil die Anzahl der Hauseinheiten nicht zunehmen wird.</p> <p>3. Durchgangsverkehr kann nach wie vor nicht entstehen, weil das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz nur über den Raiffeisenweg angebunden ist und bleibt.</p> <p>4. Der Kleinkinderspielplatz bleibt am Raiffeisenweg erhalten. Der zusätzlich vorgesehene Kinderspielplatz im Nordwesten des Plangebietes richtet sich vorwiegend an ältere Kinder und ermöglicht ungestörtes Spielen. Eine soziale Kontrolle ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nach wie vor gegeben. Somit führt die Verlagerung zu keiner Reduzierung der Sicherheit.</p>	<p>2. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p> <p>3. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p> <p>4. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p>
<p>2. Eheleute Elbers, Eschenweg 82 a, Eschweiler mit Schreiben vom 11.04.2005</p>	<p>1. Die Bebauungsplanänderung sieht eine Erhöhung der Dichte der Straßenrandbebauung am Theodor-Heuss-Ring vor.</p>	<p>1. Die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Zahl der Wohnungen pro Gebäude bleibt im Bereich des Theodor-Heuss-Ringes auf dem heutigen Planungsstand erhalten. Der städtebauliche Vorentwurf sieht im Bereich des nordöstlichen Theodor-Heuss-Ringes lediglich eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen vor. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, in diesem Teilbereich statt 18 19 Baugrundstücke zu realisieren. Somit findet keine Verdichtung der Straßenrandbebauung statt.</p>	<p>1. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p>

# STADT ESCHWEILER Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung - Hainbuchenweg -

Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2. Forts. Eheleute Elbers	<p>2. Für ein zurückliegendes Einzelhaus am Theodor-Heuss-Ring wurde die Baugrenze erheblich Richtung Norden verschoben.</p> <p>3. Das Einzelhaus ist untypisch für die heutige straßenbegleitende Bebauung mit Doppelhäusern entlang des Theodor-Heuss-Ringes.</p>	<p>2. Um das Gebäude zu ermöglichen, ist beabsichtigt, die rückwärtige Baugrenze, die heute in einem Abstand von 11 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze der Grundstücke am Eschenweg verläuft, Richtung Südosten unter Beibehaltung des vorgenannten Abstandes zu verlängern. Zur Vermeidung eines zu großen, nicht vermarktbar Grundstücks wird im Osten die rückwärtige Grenze auf einer Länge von ca. 7 m um 5 m Richtung Osten verschoben. Eine erhebliche Verschiebung der Baugrenze Richtung Norden findet somit nicht statt.</p> <p>3. Der heutige Bebauungsplan wie auch die 1. Änderung sieht entlang des nordöstlichen Abschnittes des Theodor-Heuss-Ringes eine offene Bauweise vor. Dadurch sind hier sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Hausgruppen möglich. Im Bereich des vorgenannten Straßenabschnittes sind heute bereits zwei Einzelhäuser entstanden. Einzelhäuser sind somit für diesen Abschnitt nicht untypisch.</p>	<p>2. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p> <p>3. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p>
3. Eheleute Elbers, Eschenweg 82 a, Eschweiler mit Schreiben vom 12.04.2005	Gegen die Verlegung des Spielplatzes wird Einspruch erhoben, weil dadurch die Sicherheit der Kinder nicht mehr gewährleistet ist.	Der in den Nordwesten um 70 m verlegte Spielplatz ist vorwiegend für ältere Kinder vorgesehen. Der Spielplatz wird zum Norden und Westen hin eingegrünt und eingefasst. Durch die unmittelbar im Süden und Osten angrenzende Wohnbebauung ist eine ausreichende soziale Kontrolle gegeben.	Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

# STADT ESCHWEILER Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung - Hainbuchenweg -

Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>4. Eheleute Lantzen, Eschenweg 82, Eschweiler mit Schreiben vom 14.04.2005</p>	<p>1. Die Erweiterung der Bebaubarkeit durch ein Einzelhaus nordöstlich des Theodor-Heuss-Ringes steht im direkten Kontakt zu den nördlich und östlich angrenzenden Gartenbereichen. Durch diese Nähe und durch die Niveauanhebung wird die Wohnqualität eingeschränkt.</p> <p>2. Das Einzelhaus entspricht nicht der typischen Bebauung im Bereich des nordöstlichen Abschnittes des Theodor-Heuss-Ringes. Bei dem Einzelhaus handelt es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe.</p>	<p>1. Der Abstand der überbaubaren Flächen des Einzelhauses beträgt im Norden zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze 11 m. Dieser Abstand entspricht dem Abstand der westlich angrenzenden überbaubaren Fläche zu den nördlich gelegenen Grundstücksgrenzen im heute rechtsgültigen Bebauungsplan. Der Abstand der überbaubaren Fläche des Einzelhauses beträgt im Osten zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze 9 m. Der heute rechtsgültige Bebauungsplan hat durch die Festsetzung, die Höhe der Zufahrten entsprechend der Anschlusshöhe der ausgebauten Verkehrsflächen auszuführen, die Niveauanhebung der Grundstücke vorgegeben. Die Wohnqualität wird durch die Verschiebung der Baugrenze somit nicht eingeschränkt.</p> <p>2. Der heutige Bebauungsplan wie auch die 1. Änderung sieht entlang des nordöstlichen Abschnittes des Theodor-Heuss-Ringes eine offene Bauweise vor. Dadurch sind hier sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Hausgruppen möglich. Im Bereich des vorgenannten Straßenabschnittes sind heute bereits zwei Einzelhäuser entstanden. Das Einzelhaus wird in der 1. Änderung nicht durch überbaubare Flächen in 2. Reihe ermöglicht.</p>	<p>1. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p> <p>2. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p>

# STADT ESCHWEILER Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung - Hainbuchenweg -

Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4. Forts. Eheleute Lantzen	3. Die Lage des Kinderspielplatzes wird in eine für Kinder unsichere Zone verschoben.	3. Der in den Nordwesten des Plangebietes um 70 m verlegte Spielplatz ist vorwiegend für ältere Kinder vorgesehen. Der Spielplatz wird zum Norden und Westen hin eingegrünt und eingefasst. Durch die unmittelbar im Süden und Osten angrenzende Wohnbebauung ist eine ausreichende soziale Kontrolle gegeben.	3. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.
5. Horst Dettmann, Eschenweg 23, Eschweiler mit Schreiben vom 14.04.2005	<p>1. Die Hälfte der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geht in der 1. Änderung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.</p> <p>2. Die Erweiterung der Verkehrsflächen um ca. 850 m<sup>2</sup> bedeutet einen weiteren Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen.</p>	<p>1. Die öffentlichen Grünflächen und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden in der 1. Änderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung um ca. 25% reduziert. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden die notwendigen landschaftsökologischen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, das auf Grund der Reduzierung der überbaubaren Flächen keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Somit geht durch die 1. Änderung kein zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.</p> <p>2. Durch die gleichzeitige Reduzierung der überbaubaren Flächen wird der Eingriff, der durch die zusätzliche Verkehrsfläche entsteht, ausgeglichen.</p>	<p>1. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p> <p>2. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p>

# STADT ESCHWEILER Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung - Hainbuchenweg -

Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5. Forts. Horst Dettmann	<p>3. Es wird angeregt, den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 auf den nördlichen Bereich an der Harbigstrasse auszuweiten, weil hier bei zahlreichen Baumaßnahmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 245 nicht eingehalten wurden.</p> <p>4. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 245 wurde in der Begründung zur 1. Änderung statt mit 70.000 m<sup>2</sup> mit ca. 43.000 m<sup>2</sup> angegeben.</p>	<p>3. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, eventuelle Verstöße im Rahmen der genehmigungsfreien Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe gegen Festsetzungen eines Bebauungsplanes durch eine Änderung dieses Bebauungsplanes zu legalisieren.</p> <p>4. Der in der Begründung angegebene Wert bezieht sich auf den Flächenanteil innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 245, der innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegt. Eine entsprechende Präzisierung wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>3. Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung nicht zu berücksichtigen.</p> <p>4. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zu berücksichtigen.</p>
6. Kurt Kappes, Theodor-Heuss-Ring 31, Eschweiler mit Schreiben vom 14.04.2005	<p>1. Innerhalb des heutigen Bebauungsplanes Nr. 245 ist keine Anbindung an den Eschenweg vorgesehen.</p> <p>2. Durch die Vergrößerung der Grundstücksanzahl wird sich der Lärm von Fahrzeugen wesentlich vergrößern. Die Immissionswerte werden sich erhöhen.</p>	<p>1. Eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 nur über den Raiffeisenweg vorgesehen. Eine Verbindung zum Eschenweg ist im Ausbau <b>nur</b> als Fuß- und Radweg geplant.</p> <p>2. Die Anzahl der Grundstücke wird im nördlichen Teilgebiet zunehmen, im südlichen Teilgebiet dagegen abnehmen. Insgesamt wird sich die Grundstücksanzahl nicht erhöhen. Für den nördlichen Teilbereich führt dies zu einer geringen Lärmzunahme, die unter schalltechnischen Aspekten keine Auswirkungen hat.</p>	<p>1. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p> <p>2. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p>

# STADT ESCHWEILER Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung - Hainbuchenweg -

Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>7. Guido Gartzen, Theodor-Heuss-Ring 20, Eschweiler mit Schreiben vom 02.05.2005</p>	<p>1. Im Innenbereich zwischen Theodor-Heuss-Ring und Raiffeisenweg ist eine zusätzliche Bebauung vorgesehen, durch die die Privatsphäre der angrenzenden Grundstücke am Theodor-Heuss-Ring beeinträchtigt wird.</p> <p>2. Die Verlagerung des Spielplatzes in einen Bereich außerhalb des bebauten Gebietes wird für bedenklich gehalten.</p> <p>3. Die bisherigen Eigentümer hätten bereits im Vorfeld über die geplanten Änderungen informiert werden sollen.</p>	<p>1. Der Abstand der überbaubaren Flächen der im Innenbereich vorgesehenen Bebauung zu den angrenzenden Grundstücken beträgt auf der West- und Ostseite ca. 9 - 10 m. Im Norden ist ein Abstand von 3 - 4 m beabsichtigt. Gleichzeitig wird die Tiefe der überbaubaren Fläche der Grundstücke am Theodor-Heuss-Ring von teilweise 16 m auf 14 m reduziert. Die Grundstücke im nordwestlichen Abschnitt des Innenbereiches werden von der zusätzlich vorgesehenen Bebauung nicht tangiert. Somit wird die Privatsphäre der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt.</p> <p>2. Der in den Nordwesten des Plangebietes um 70 m verlegte Spielplatz ist vorwiegend für ältere Kinder vorgesehen. Im Süden und Osten grenzt unmittelbar Wohnbebauung an den Spielplatz. Der Spielplatz liegt damit nicht außerhalb des bebauten Gebietes.</p> <p>3. Etliche Eigentümer sind vorab von dem Erschließungsträger über beabsichtigte Änderungen informiert worden. Ansonsten werden die Eigentümer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.</p>	<p>1. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p> <p>2. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p> <p>3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beschlussvorschläge mit Begründung und Abwägung zu den während des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>1. RWE Power Zentrale, Abt. Bergschäden - Markscheiderei, Köln mit Schreiben vom 08.02.2005</p>	<p>Keine Bedenken. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Baufenster am westlichen Rand des Plangebietes die betroffenen Flurstücke mit einem Bergschadensverzicht zugunsten RWE belastet sind.</p>	<p>Zur Regulierung des Bergschadensverzichtes ist der Erschließungsträger bereits in Verhandlungen mit RWE Power eingetreten. RWE Power hat der Reduzierung des Sicherheitsabstandes und den angrenzenden Baufenstern zugestimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8, Bergbau und Energie NRW, Dortmund mit Schreiben vom 13.04.2005</p>	<p>1. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Glückauf V‘ sowie den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Eschweiler‘ liegt. Im nördlichen Bereich wurde die Abbaufäche rekultiviert. Es können in diesem Bereich Setzungen bzw. Hebungen auftreten. 2. Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau.</p>	<p>1. Textlich wird darauf hingewiesen, dass die Abbaukante in der Gründungsebene nicht überbaut werden darf. Die konkrete Lage der Baufenster wurde mit RWE Power abgestimmt.  2. Das Plangebiet wird als Gebiet gekennzeichnet, dass im Grundwasserabsenkungsbereich für den rheinischen Braunkohletagebau liegt. RWE Power hat mit Schreiben vom 08.08.2005 bestätigt, dass im Änderungsbereich nach Einstellung der Sumpfungmaßnahmen keine wesentlichen Veränderungen eintreten werden. Der Wasserspiegel wird nur geringfügig bis ca. 153-154 m ü. NN ansteigen und damit ca. 12 m unterhalb der Oberkante Erdreich liegen.</p>	<p>1. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zu berücksichtigen.  2. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zu berücksichtigen.</p>

# STADT ESCHWEILER Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung - Hainbuchenweg -

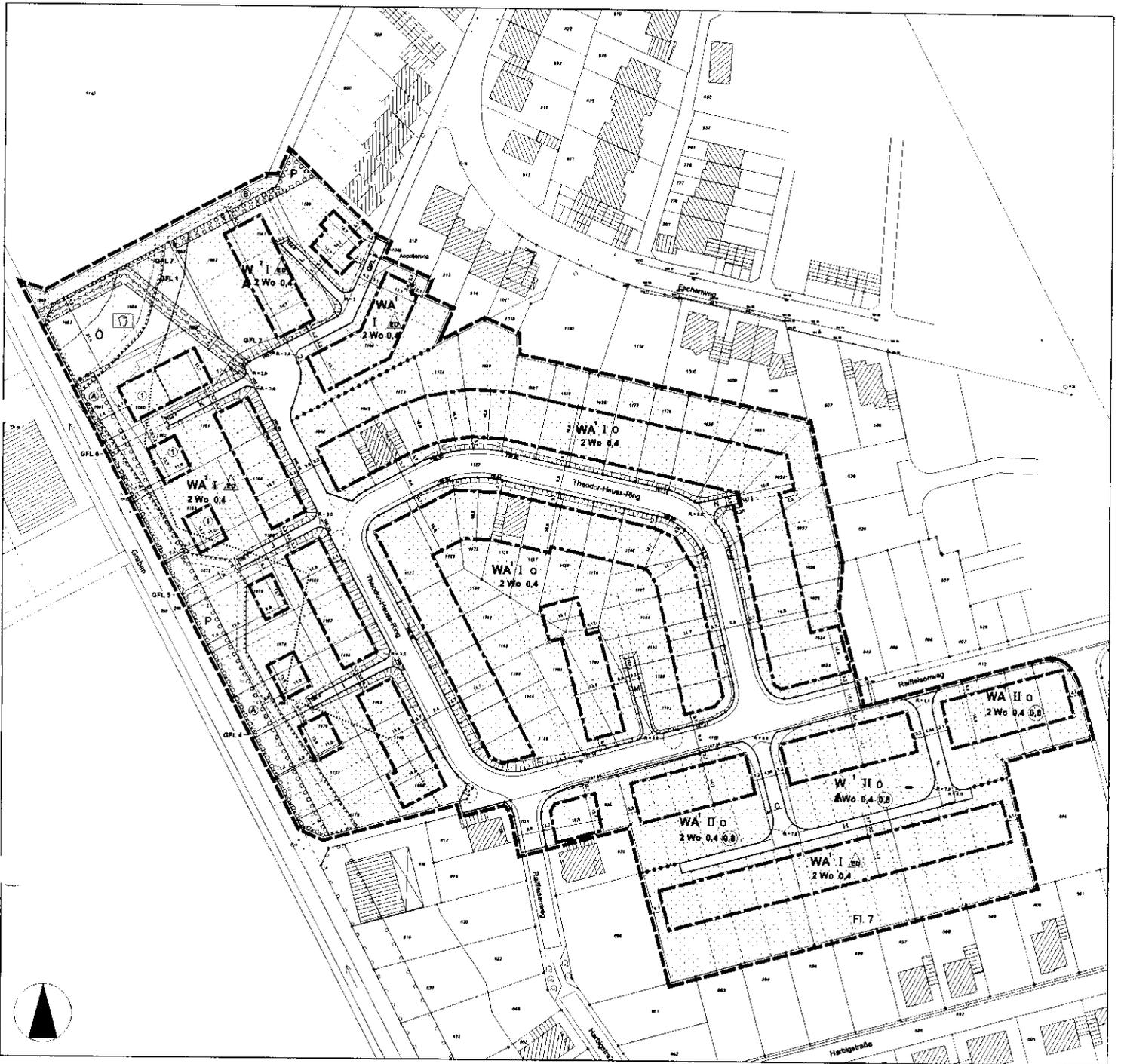
Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>3. Staatliches Umweltamt Aachen mit Schreiben vom 27.04.2005</p>	<p>1. Aufgrund des Heranrückens der Wohnbebauung an die westlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftlich genutzte Halle ist zu befürchten, dass die zukünftigen Anwohner durch eventuelle Lärmimmissionen beeinträchtigt werden.</p> <p>2. Die vom Roten Kreuz genutzte Halle Raiffeisenweg 20 ist in einem Lärmgutachten zu berücksichtigen.</p> <p>3. In weiterer Entfernung befinden sich nord- und südwestlich des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Höfe. Sollten hier größere Tierhaltungen betrieben werden, sind Anzahl und Art der Tiere zu ermitteln.</p>	<p>1. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Hallen. Von der nördlich gelegenen Halle gehen keine Beeinträchtigungen aus. Im Bereich der nordwestlich gelegenen Halle können in Erntezeiten Geräuschspitzen oberhalb der Grenzwerte liegen. Bezüglich der Mittelwertbildung gehen jedoch diese Lärmbelastungen nicht über das zulässige Maß hinaus. In Abstimmung mit dem StUA Aachen (20. Oktober 2005) wurden für die drei östlich der Lagerhalle Willms gelegenen Baufenster passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>2. Die von der vom Roten Kreuz genutzten Halle ausgehenden Lärmimmissionen wurden durch ein Lärmgutachten beurteilt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eventuelle Lärmimmissionen ausfahrender Fahrzeuge als seltenes Ereignis einzustufen sind und damit im Rahmen der Richtwerte gemäss TA - Lärm 98 liegen.</p> <p>3. Der Abstand der im Westen gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe beträgt ca. 600 m. Auch bei Betrieb einer Massentierhaltung gemäss Nr. 61 der 4. BImSchV ist der Abstand ausreichend.</p>	<p>1. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zu berücksichtigen.</p> <p>2. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zu berücksichtigen.</p> <p>3. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zu berücksichtigen.</p>

# STADT ESCHWEILER Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung - Hainbuchenweg -

Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3. Forts. Staatliches Umweltamt Aachen	4. Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen.	4. Das Plangebiet wird als Gebiet gekennzeichnet, dass im Grundwasserabsenkungsbereich für den rheinischen Braunkohletagebau liegt. RWE Power hat mit Schreiben vom 08.08.2005 bestätigt, dass im Änderungsbereich nach Einstellung der Sumpfungsmaßnahmen keine wesentlichen Veränderungen eintreten werden. Der Wasserspiegel wird nur geringfügig bis ca. 153-154 m ü. NN ansteigen und damit ca. 12 m unterhalb der Oberkante Erdreich liegen.	4. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zu berücksichtigen.
4. Kreis Aachen, Umweltamt mit Schreiben vom 25.04.2005	1. Die wasserrechtliche Erlaubnis für den Bebauungsplan Nr. 245 ist für die 1. Änderung aufgrund der Zunahme der befestigten Flächen anzupassen. 2. Die westliche Ortsrandeingrünung ist als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Ansonsten kann die Fläche nicht als Ausgleichsfläche, sondern lediglich als Privatgarten in der ökologischen Bilanz bewertet werden.	1. Die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis befindet sich in der Abstimmung und wird beantragt werden. 2. Die westliche Ortsrandeingrünung wird als private Grünfläche festgesetzt, um Nebenanlagen in diesem Bereich auszuschließen. Innerhalb der Grünfläche sind standortgerechte heimische Gehölze entsprechend dem Stamplan zu pflanzen.	1. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zu berücksichtigen. 2. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.
5. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Düren mit Schreiben vom 27.04.2005	Um spätere Konflikte zu vermeiden, ist der Abstand zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft bezüglich eventueller Immissionen gutachterlich zu überprüfen.	Im Rahmen eines Lärmgutachtens wurden die von der Landwirtschaft ausgehenden Lärmimmissionen beurteilt. Im Bereich der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Maschinenhalle können in Erntezeiten Geräuschspitzen oberhalb der Grenzwerte ausgehen. Bezüglich der Mittelwertbildung gehen jedoch diese Lärmbelastungen nicht über das zulässige Maß hinaus. Zur Reduzierung der Lärmimmissionen werden in den drei östlich der Halle gelegenen Baufenstern passive Lärmschutzmaß-	Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zu berücksichtigen.

# STADT ESCHWEILER Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung - Hainbuchenweg -

Schreiben	Kurzzinhalt	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5. Forts. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Düren		<p>vorgesehen.</p> <p>Der Abstand der im Westen gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe beträgt ca. 600 m. Auch bei Betrieb einer Massentierhaltung gemäss Nr. 61 der 4. BImSchV ist der Abstand damit ausreichend.</p>	
6. Staatliches Umweltamt Aachen mit Schreiben vom 12.10.2005	<p>1. Um den in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz verankerten Trennungsgrundsatz zu berücksichtigen und weil sich laut Gutachter keine sinnvollen Lärmschutzmaßnahmen vorschlagen lassen, sollte der Abstand zwischen geplanter Wohnbebauung und Lagerhalle Willms ca. 70 m betragen.</p> <p>2. Der Abstand der vom Roten Kreuz genutzten Lagerhalle zum Reinen Wohngebiet sollte mindestens 70 m betragen.</p>	<p>1. In Abstimmung mit dem StUA Aachen vom 20.10.2005 wird für die drei östlich der Lagerhalle gelegenen Baufenster vorgesehen, dass Schlafräume der lärmabgewandten, nordöstlichen Gebäudeseite zuzuordnen sind. Diese Vorgehensweise wird mit Schreiben vom 20.10.2005 durch das StUA bestätigt.</p> <p>2. Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Der Abstand ist somit ausreichend. Der Abstand des südlich angrenzenden Reinen Wohngebietes innerhalb des StammpLANes beträgt über 70 m.</p>	<p>1. Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zu berücksichtigen.</p> <p>2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Zachenausweisung der Karte/Grundlage	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Bauebenen, Baugewerk	Vorkehrungen	Hauptanforderungen- und Hauptabwägungen	Grünlflächen	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	Bonaerige Flächen
Bestand	Planzif. 1	Planzif. 2	Planzif. 3	Planzif. 4	Planzif. 5	Planzif. 6	Planzif. 12	Planzif. 13	Planzif. 14
<p>Bestandsgrenze</p> <p>Wohnfläche</p> <p>Fläche</p> <p>620</p>	<p>WA I</p> <p>Altenheim</p> <p>2 Wo</p>	<p>0,4</p> <p>Grundflächenzahl</p> <p>0,4</p>	<p>0</p> <p>Offene Bauweise</p>	<p>Restriktions</p> <p>Stufen</p>	<p>Verpflichtung</p> <p>Hauptanforderung</p>	<p>P</p> <p>Grüne</p> <p>Grünflächen</p>	<p>12</p> <p>Flächen für die</p> <p>Landwirtschaft</p>	<p>13</p> <p>Umgrenzung</p> <p>von Flächen</p> <p>zur</p> <p>Denkmalschutz</p>	<p>14</p> <p>Umgrenzung</p> <p>von Flächen</p> <p>zur</p> <p>Denkmalschutz</p>
<p>Die Höchstzahl der städtebaulichen Einheiten</p> <p>Eschweiler, den ...</p>	<p>Der Rat der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom ... gemäß § 10 (1) das Bebauungsplanverfahren beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 245/1. Änderung zu beschließen.</p>	<p>Die Maßzahl der baulichen Nutzung ist ...</p>	<p>Die Bebauung der Bänder in der Bebauungsplanung gemäß § 11 (1) des Baugesetzbuches erfolgt ...</p>	<p>Die Höchstzahl der städtebaulichen Einheiten ist gemäß § 12 (1) des Baugesetzbuches ...</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ... in der Sitzung ... beschlossen worden.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ... in der Sitzung ... beschlossen worden.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ... in der Sitzung ... beschlossen worden.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ... in der Sitzung ... beschlossen worden.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ... in der Sitzung ... beschlossen worden.</p>
<p>Letzte Plan- und Baujahr</p> <p>Eschweiler, den ...</p>	<p>Eschweiler, den ...</p>	<p>201 ...</p>	<p>Eschweiler, den ...</p>	<p>Eschweiler, den ...</p>	<p>Eschweiler, den ...</p>	<p>Eschweiler, den ...</p>	<p>Eschweiler, den ...</p>	<p>Eschweiler, den ...</p>	<p>Eschweiler, den ...</p>
<p>Stadt Eschweiler</p>	<p>Erster Beigeordneter</p>	<p>Erster Beigeordneter</p>	<p>Erster Beigeordneter</p>	<p>Erster Beigeordneter</p>	<p>Erster Beigeordneter</p>	<p>Erster Beigeordneter</p>	<p>Erster Beigeordneter</p>	<p>Erster Beigeordneter</p>	<p>Erster Beigeordneter</p>

**Stadt Eschweiler**

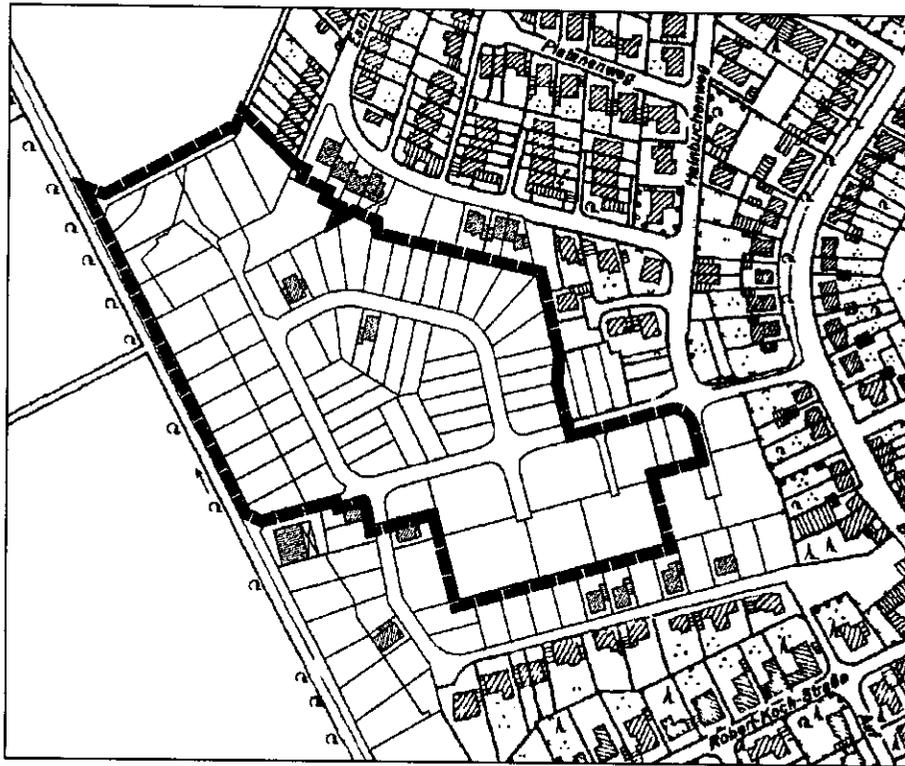
**Bebauungsplan Nr. 245**

**1. Änderung**

**- Hainbuchenweg -**

Gemarkung Dürwies      Flur 7,8

Stand 18.10.2005      o. Maßstab



**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 245**

**1. Änderung**

**-HAINBUCHENWEG-**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSSTAND**

**18. Oktober 2005**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 245, 1. ÄNDERUNG ‚HAINBUCHENWEG‘

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB UND BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Allgemeine Wohngebiete WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> (§ 4 BauNVO)

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

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

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit gemessen über Höhe der mittig an das Grundstück angrenzenden fertigen Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Grenzt das Grundstück mit seiner Mitte nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche, gilt als Bezugshöhe die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

	WA <sup>1</sup>	WA <sup>2</sup>	WA <sup>1 u. 2</sup>	WA <sup>1 u. 2</sup>
	Erdgeschoss- höhe (EGH)	Erdgeschoss- höhe (EGH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
I-gesch. Bauweise	mindestens + 0,3 m maximal + 0,6 m	mindestens - 0,5 m maximal + 0,1 m	maximal + 4,0 m	maximal + 9,0 m
II-gesch. Bauweise	mindestens + 0,3 m maximal + 0,6 m	--	maximal + 6,5 m	maximal + 10,5 m

Als Erdgeschossöhe (EGH) gilt die Höhe der fertiggestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Höhe der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut über Bezugshöhe.

Als Firsthöhe (FH) gilt die Höhe der Oberkante First über Bezugshöhe.

**3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

**4. Anschluss der Grundstückszufahrten an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Innerhalb der WA<sup>1</sup> ist an der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 20 m gemessen von der vorderen Grundstücksgrenze die Geländehöhe entsprechend der geplanten Anschlusshöhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche als Mindesthöhe auszubauen.

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

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL 1 - 7 gekennzeichneten Flächen werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers des Hauptsammlers
- GFL 2 und 3: Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers des Hauptsammlers
- GFL 4 bis 7: Leitungsrecht zugunsten der Regenwasserentsorgung

**6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**6.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Je Baugrundstück mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 100 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche zum Anpflanzen wahlweise zu pflanzen:

- drei Hochstammbäume, alte Sorten, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang; Schnitthecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze (Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche oder Liguster), Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch, 5 Pflanzen / lfm., zweireihig versetzt oder
- 30 Landschaftsgehölze in Gruppen von 7-11 Exemplaren, Sträucher (Hasel, Hartriegel, Holunder, Liguster, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Wildrose) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch, Pflanzabstand 1, 5 m x 1,5 m versetzt, ein Hochstammlaubbaum, 2 x verpflanzt, mit Ballen 14 - 16 cm Stammumfang (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf der mit (B) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Schnitthecke (Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche oder Liguster) Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch, 5 Pflanzen / lfm., zweireihig versetzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 6.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 6 Laubbäume (Hainbuche, Feldahorn, Roterle) 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit (1) gekennzeichneten Baufenstern sind die Schlafräume auf der nordöstlichen, lärmabgewandten Seite anzuordnen. Bei Aufgabe der gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzung der westlich gelegenen Lagerhalle entfällt die vorgenannte Festsetzung.

## B KENNZEICHNUNGEN

### 1. Baugrund

Im westlichen Bereich des Plangebietes steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Der Übergangsbereich zwischen gewachsenem und verkipptem Boden (ehemalige Abbaukante) darf innerhalb der gekennzeichneten Flächen wegen eventueller Kippenrestsetzungen, die sich hier stufenförmig ausbilden können, nicht in der Gründungsebene überbaut werden.

## **2. Grundwasserabsenkung**

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gemäss § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich der Rheinbraun gekennzeichnet ist. Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbe- reich getroffen werden. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauord- nung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **C HINWEISE**

### **1. Bodendenkmalpflege**

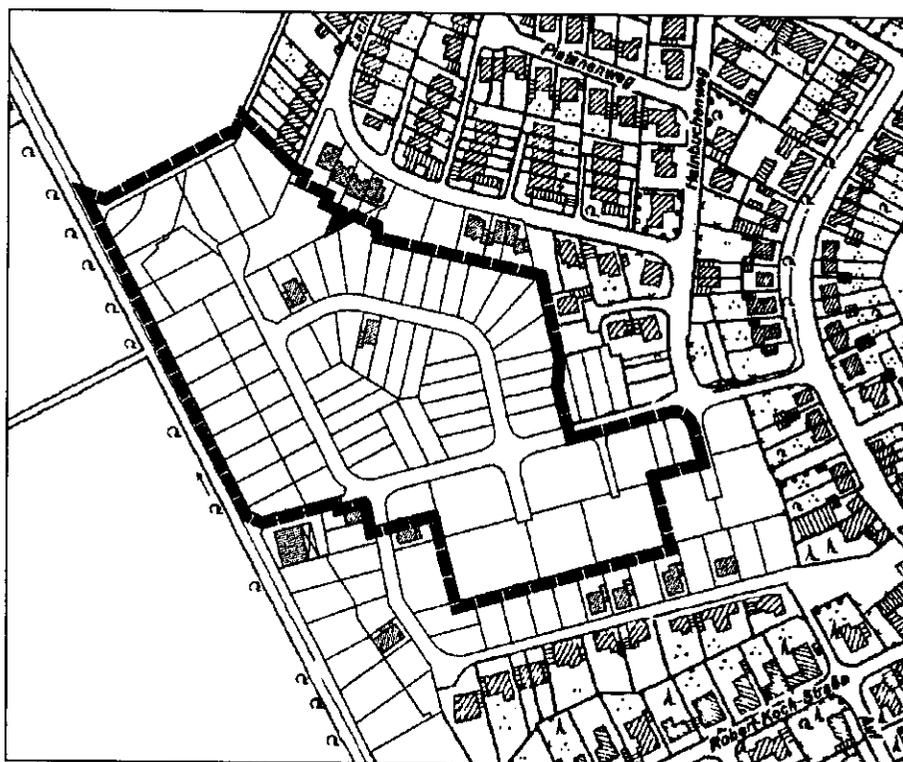
Im vom Tagebau rekultivierten Planbereich sind die Belange der Bo- dendenkmalpflege nicht tangiert. Für das übrige Plangebiet wird dar- auf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Boden- denkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Boden- funde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belas- sen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### **2. Kampfmittel**

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Kampfmittel vorzufinden sind, da nach Information des Kampfmittelräumdienstes der Bereich im ehemaligen Beschussfeld liegt. Vor Baubeginn sind daher vom Bauherrn entsprechende Untersuchungen zu veranlassen.

### **3. Abwasserbeseitigung**

Die Gebäude entlang der westlichen Plangebietsgrenze, deren Schmutzwasserablauf unterhalb der Rückstauenebene (Straßenober- kante im Bereich der Einmündung der Stichstraßen I, J und K in den Theodor-Heuss-Ring) liegt, sind mit einer automatisch wirkenden Abwasserhebeanlage gemäss DIN 1986 und druckdichten Kanaldeckeln zu sichern. Die Bezugshöhe beträgt im Bereich der Stichstraße I 166,75 m, im Bereich der Stichstraße J 166,3 m und im Bereich der Stichstraße K 165,7 m.



## **STADT ESCHWEILER**

### **BEBAUUNGSPLAN 245 1. Änderung**

### **-HAINBUCHENWEG-**

**BEGRÜNDUNG**

**PLANUNGSSTAND  
18. Oktober 2005**

## **INHALT**

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

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung
- 1.2 Heutige Situation

### **2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNGEN**

### **3. PLANUNGSINHALT**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 3.3 Überbaubare Flächen
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Öffentliche Grünfläche Spielplatz
- 3.6 Fläche für die Landwirtschaft
- 3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.8 Ehemalige Tagebaugrenze des Abbaubietes Zukunft- West
- 3.9 Schallschutz

### **4. UMWELTBERICHT**

- 4.1 Einleitung
  - 4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245
  - 4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 4.2.1 Bewertung des Umweltzustandes
  - 4.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
  - 4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
  - 4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 4.3 Zusätzliche Angaben
  - 4.3.1 Technische Verfahren zur Umweltprüfung
  - 4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
  - 4.3.3 Zusammenfassung

### **5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

## **1. VORGABEN ZUR PLANUNG**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 245 umfasst alle Grundstücke, die unmittelbar an den Theodor-Heuss-Ring oder an den Stich in nördlicher Verlängerung des Theodor-Heuss-Ringes grenzen. Ausgenommen ist hier lediglich ein Grundstück im Einmündungsbereich der Harbigstraße. Des Weiteren beinhaltet das Plangebiet den Bereich westlich des vorhandenen Spielplatzes entlang der Raiffeisenstraße nördlich der bereits bebauten Grundstücke an der Harbigstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 4,3 ha.

### **1.2 Heutige Situation**

Nach Verlagerung der Sporteinrichtungen in den Bereich des neuen „Sportzentrums Dürwiß“ wurden auf Basis des BP 245 -Hainbuchenweg- (rechtskräftig seit dem 13.11.2001) die im BP festgesetzten Verkehrsflächen ausgebaut und mit der Vermarktung der Bauflächen begonnen. Die Grundstücke im Bereich des Eschenweges und der Harbigstraße wurden zwischenzeitlich komplett veräußert und bebaut. Im restlichen Wohngebiet sind einzelne kleinere Grundstücke inzwischen vorwiegend mit Doppelhaushälften bebaut worden.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNGEN**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Stammplandes BP 245 im Bezug auf Größe, Ausrichtung und Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechenden Grundstücke ist eine bedarfsgerechte Umsetzung des BP 245 nur bedingt durchführbar. Entsprechend ist die Nachfrage nach Grundstücken trotz der Standortgunst sehr verhalten. Unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung und der festgesetzten Verkehrsflächen sollen aus diesem Grund diejenigen Festsetzungen, die die Umsetzung hemmen und die die ökonomische Attraktivität beeinträchtigen, bei Erhaltung der städtebaulichen Gesamtidee in Richtung auf mehr Bedarfsorientierung umgeplant werden. Damit wird auch der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, der Nachfrage nach für alle Bevölkerungsschichten erschwinglichem attraktivem Wohnbauland entsprochen und dauerhafte Baulückenbrachen vermieden.

Unter Einhaltung der festgesetzten Verkehrsflächen des Stammplandes BP 245 ist die Festsetzung weiterer Stichstraßen im nördlichen, westlichen und zentralen Bereich vorgesehen. Hieraus kann dann die Verkleinerung der Grundstücke erfolgen. In Richtung Eschenweg ist lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Im Bereich der Straßeneinmündungen werden die Abschrägungen der überbaubaren Grundstücksflächen reduziert.

Zur Optimierung des Wohngebietes „Hainbuchenweg“, erfolgte eine gutachterliche Überprüfung der Lage der ehemaligen Tagebaukante. Aufgrund der nun vorliegenden Erkenntnisse wird unter Beibehaltung der bisherigen Lage der Abbaukante der Sicherheitsabstand zur Kante von 10 m auf 3 m reduziert. Diese Vorgehensweise wurde mit RWE Power abgestimmt. Dadurch können im Westen des Plangebietes zusätzliche Grundstücke angeboten werden.

Die im Norden geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird um ca. 70 m Richtung Westen in den Bereich der Tagebaukante verlegt. Die Fläche wird gegenüber der Festsetzung im Stammpflan geringfügig vergrößert.

Zur Schaffung von marktgerechten Grundstücksgrößen und einer entsprechenden Parzellierungsmöglichkeit vor allem im westlichen Teilabschnitt ist im Westen die Reduzierung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern notwendig. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden im Gegensatz zum Stammpflan auf privaten Grünflächen festgesetzt. Aufgrund der Beibehaltung einer 7 m breiten Grünzone bleibt die beabsichtigte Eingrünung des Ortsrandes gewährleistet. Die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bilanziert. Der Eingriff wird zu 97,3 % kompensiert und gilt damit als ausgeglichen.

In einem kleinen Teilbereich wird zur Eindeutigkeit der bisherigen Festsetzungen die Geschossflächenzahl entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit geändert.

### **3. PLANUNGSINHALT**

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

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird entsprechend den Zielsetzungen als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Situation des Umfeldes.

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

Zur Sicherung der mit den Festsetzungen über die Anzahl der Geschosse und die Bauweise beabsichtigten Gliederung des Siedlungsraumes wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Zahl der Wohnungen in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass die bei der Planung der Erschließungsstraßen zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen (Ziel-, Quell-, Parkverkehre etc.) nicht überschritten werden.

Mit der an die im Norden und Nordwesten vorhandene Maschinen- und Gerätehallen heranrückenden Wohnbebauung ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme einzubeziehen.

Die Eigentümer eines Wohngrundstückes am Rande des an sich für die Aufnahme landwirtschaftlicher Nutzungen vorgesehenen Außenbereichs können, was die Belastung durch Lärm aufgrund landwirtschaftlicher Betätigung anbelangt, nicht die Herstellung von Verhältnissen einfordern, wie sie in reinen oder allgemeinen, ansonsten unbelasteten Wohngebieten anzutreffen sind.

(Siehe hierzu auch Pkt. 3.9 -Schallschutz-)

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 (Höchstwert gem. BauNVO) festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für WA - Gebiete mit zwei Vollgeschossen - Bereich südlich angrenzend an den Raiffeisenweg - mit 0,8 ausgewiesen. Für die eingeschossigen Bereiche wird keine Höchstgrenze der GFZ vorgesehen, weil die Ausnutzung hinreichend durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt ist.

Damit ist die im Bebauungsplan angestrebte Verdichtung gewährleistet, ohne eine dem Gebietscharakter und der Umgebung nicht angemessene Dichte zu ermöglichen.

Entsprechend der beabsichtigten internen Gliederung des Baugebietes und im Hinblick auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung sowie den Übergang zur freien Landschaft ist die Zahl der Vollgeschosse mit 1 bzw. 2 Geschossen als Höchstmaß festgesetzt. Aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie um im Plangebiet eine gewisse Einheitlichkeit, verbunden mit einem angemessenen Spielraum, zu gewährleisten, sind bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen der Erdgeschoss-, Trauf- und Firsthöhen über den Straßenbezugspunkten getroffen.

Insbesondere trifft dies für die Bauflächen im Plangebiet zu, die aufgrund der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße weit über dem vorhandenen Geländeniveau liegen. Hier ist eine Anpassung an die bestehenden baulichen Strukturen sowie an die Gebäudeentwicklung notwendig.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen sind in Teilbereichen die offene Bauweise bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt der Sicherung einer städtebaulichen und gestalterischen Auflockerung sowie aus Gründen der Ortsbildprägung im Zusammenhang mit der bereits im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung.

Zur planerischen Konfliktbewältigung wird in dem Bereich, der rückwärtig an die Grundstücke an der Harbigstraße angrenzt, die offene Bauweise des Stammpplanes eingeschränkt auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Gleichzeitig wird die bisher zulässige Geschossigkeit von zwei auf ein Geschoss reduziert. Auch im Bereich nördlich der Verlängerung des Eschenweges sind statt einer offenen Bauweise in der 1. Änderung zukünftig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 3.3 Überbaubare Flächen

Die Tiefe der überbaubaren Flächen werden in den Bereichen, die von Süden her erschlossen werden, mit 16 m vorgesehen. Im zentralen Bereich zwischen Theodor-Heuss-Ring und Raiffeisenweg wird bis auf den nördlichen Bereich die überbaubare Fläche von 16 m auf 14 m reduziert, um den sozialen Wohnfrieden zwischen den benachbarten Baufenstern zu wahren. Aus dem gleichen Grund werden die Baufenster westlich des Theodor-Heuss-Ringes ebenfalls von 16 m Bautiefe auf 13 m verringert.

In den einzelnen Teilbereichen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

#### *Nördlicher Bereich*

Nordöstlich werden insgesamt zwei Baufenster angeordnet, wobei sich das östliche Baufenster an der angrenzenden Reihenhausbebauung orientiert.

#### *Westlicher Bereich*

Westlich der parallel zum Theodor-Heuss-Ring liegenden überbaubaren Fläche wird eine zweite Baureihe ermöglicht. Hier werden jeweils einzelne Baufenster festgesetzt. Da die westlich gelegenen Baufenster teilweise in den heutigen 10 m Sicherheitsabstand zur Abbruchkante hineinragen, wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die konkreten Bodenverhältnisse im Bereich der überkippten, ehemaligen Tagebauböschungskante zu erkunden. Der Gutachter kommt in seinem Gutachten vom 27.12.2004 zu dem Ergebnis, das die für eine Bebauung nutzbare Fläche in westliche Richtung ausgedehnt und der Sicherheitsabstand von 10 m auf 3 m reduziert werden kann.

#### *Zentraler Bereich*

Die straßenbegleitenden Baugrenzen im südlichen Abschnitt des zentralen Bereiches werden aufgehoben und zugunsten einer Bebauung in die Tiefe des zentralen Blockes modifiziert. Die mögliche Bautiefe wird mit 13,00 m festgesetzt.

Um im östlichen Kurvenbereich des Theodor-Heuss-Ringes ein Gebäude realisieren zu können, werden die überbaubaren Flächen in östliche Richtung aufgeweitet.

#### *Südlicher Bereich*

Im südlichen Bereich wird parallel zur Raiffeisenstraße eine durchgehende zweite Baureihe für Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht. Die Bautiefe wird im rückwärtigen Bereich gegenüber dem Stammplan von 16 m auf 14 m reduziert. Damit erhöht sich der Abstand zwischen der bestehenden Bebauung an der Harbigstraße und der möglichen Neubebauung.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Um die zukünftigen rückwärtigen Grundstücke erschließen zu können, werden zusätzlich zu den heute vorhandenen Verkehrsflächen sechs kurze Stichstraßen in einer Breite von jeweils 3 m bis maximal 30 m Länge festgesetzt.

Die Stichwege werden ohne Wendeanlage ausgebildet und dienen in zwei Fällen der Erschließung von vier bis fünf Grundstücken, ansonsten der Erschließung von zwei Grundstücken.

Um Durchgangsverkehre aus dem Bebauungsplangebiet in Richtung Eschenweg zu vermeiden, wird die Verkehrsfläche im Endausbau abgepollert. Lediglich ein Grundstück wird über den nordöstlichen Teilabschnitt der Verbindung zum Eschenweg erschlossen.

Die Breite des Wohnweges C wird entsprechend der Breite des Wohnweges F auf 4,75 m reduziert. Beide Wege werden zu einem Ring in gleichbleibender Breite mit zwei Stichverlängerungen geschlossen. Diese Umfahrung dient der sinnvollen Erschließung der zukünftigen durchgehenden Bauzeile zwischen Harbigstraße und Raiffeisenstraße.

Im Bereich der westlich des Theodor-Heuss-Rings und nördlich der Verbindung zum Eschenweg gelegenen Baufenster wird aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsstraße und Gelände die Möglichkeit eröffnet, die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen im seitlichen Grenzabstand mit maximal 6% Steigung Richtung öffentlicher Verkehrsfläche auszuführen.

### **3.5 Öffentliche Grünfläche Spielplatz**

Die im Stammplan des BP 245 im Norden festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird um ca. 70 m in Richtung Nordwesten verschoben und grenzt zukünftig jeweils zweiseitig an den Landschaftsraum und an Wohnbaugrundstücke. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes bleibt gewährleistet. Der Spielplatz wird in die beabsichtigte Ortsrandbegrünung eingebunden.

### **3.6 Fläche für die Landwirtschaft**

Entsprechend dem Stammplan wird am Nordrand des Plangebietes eine landwirtschaftliche Wegeführung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

### **3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die am westlichen Plangebietsrand vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird in 7 m Breite festgesetzt, um eine zweite rückwärtige Baureihe in ausreichendem Abstand zur ersten Baureihe zu ermöglichen. Auch bei einer Breite des Pflanzstreifens von 7 m ist eine ausreichende Ortsrandeingrünung sichergestellt. Die gesamte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern wird als private Grünfläche festgesetzt, um Nebenanlagen innerhalb dieses Bereiches zu vermeiden und damit den Übergang zur freien Landschaft zu optimieren.

### **3.8 Ehemalige Tagebaugrenze des Abbaubereiches Zukunft-West**

Im heutigen Bebauungsplan ist die Tagebaugrenze näherungsweise eingetragen. In einem Abstand von 10 m beidseitig dieser Grenze sind im Stammaplan bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich. Um die konkreten Bodenverhältnisse zu erkunden, wurden Probebohrungen vorgenommen und in einem geotechnischen Gutachten vom 27.12.2004 dokumentiert. Der Bereich, für den in Zukunft keine bauwerksschädlichen Setzungsunterschiede zu erwarten sind, wurde in Abstimmung mit RWE Power in Richtung Westen ausgedehnt. Dafür wurde der bisherige Sicherheitsabstand von 10 m auf 3 m reduziert.

### **3.9 Schallschutz**

Nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes liegen die Maschinenhallen zweier Landwirtschaftsbetriebe. Im Regelfall werden diese Hallen ausschließlich in den Tagesstunden frequentiert. Während der Erntemonate sind hier aber auch in den Nachtstunden Fahrtbewegungen mit landwirtschaftlichen Geräten erforderlich. Somit können zur Erntezeit nachts Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Eine weitere Halle, Raiffeisenweg 20, grenzt im Südwesten an den Planbereich. Diese Halle dient dem Roten Kreuz als Abstellhalle für bis zu 8 Rettungsfahrzeugen in Form von Personenkraftwagen und Kleintransportern bis zu 2,5 to. In Ausnahmefällen sind Einsatzfahrten zur Nachtzeit möglich. Die Nutzung widerspricht nicht den zulässigen Vorhaben innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurde das schalltechnische Gutachten mit Datum vom 21.06.2005 aktualisiert. Gegenüber dem Stand des Bebauungsplanes 245 liegen insgesamt drei Änderungen des Sachverhaltes vor:

- Errichtung der Maschinen- und Gerätehalle nördlich des Plangebietes
- Umnutzung der Halle Raiffeisenweg 20
- Heranrücken der Wohnbebauung an die Lärmquelle am westlichen Rand des Plangebietes

Das schalltechnische Gutachten zeigt auf, dass nur von der nordwestlich gelegenen Halle durch den auf ca. 20 bis 25 Tage im Jahr (Getreide- und Rübenernte) begrenzten Nachtbetrieb Belastungen im Plangebiet möglich sind. Bei den An- und / oder Ausfahrten auf den angrenzenden allgemein zugänglichen Weg handelt es sich aber nicht um permanente Störgeräusche, sondern um kurzzeitige Einwirkungen. Im Einzelfall können Geräuschspitzen oberhalb der

Grenzwerte während der Erntezeit liegen. Die Immissionen beinhalten keine für den Störgrad kritisch zu beurteilende besondere Tonhaltigkeit.

Nach Aussage des Gutachters kann hinsichtlich der Art und Dauer der Störungen nicht von unzumutbaren Belästigungen mit Langzeiteinwirkungen gesprochen werden.

Mit der an die Betriebshalle heranrückenden Wohnbebauung ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in die Abwägung des Lärmschutzes mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

Die Eigentümer eines Wohngrundstückes am Rande des vorrangig für die Aufnahme landwirtschaftlicher Nutzungen vorgesehenen Außenbereichs können, was die Belastung durch Lärm aufgrund landwirtschaftlicher Betätigung anbelangt, nicht die Herstellung von Verhältnissen einfordern, wie sie in reinen oder allgemeinen, ansonsten unbelasteten Wohngebieten anzutreffen sind.

Die Festsetzung des geplanten Wohngebietes ist städtebaulich sinnvoll und vertretbar, selbst wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA aufgrund der Auswirkungen der Landwirtschaft im unmittelbar angrenzenden Außenbereich nicht zu jeder Zeit eingehalten werden, da keine mit der Wohnnutzung unverträglichen Verhältnisse entstehen. Die Dauer der Belästigung liegt bei ca. 20 - 25 Tage im Jahr.

Hinsichtlich der Mittelwertbildung geht die Lärmbelastung in der beurteilungsrelevanten Nachtzeit nicht über das zulässige Maß gemäß DIN 18005 und der TA - Lärm 98 hinaus.

Für die drei Grundstücke, die unmittelbar östlich der Lagerhalle geplant sind, wird in Abstimmung mit dem StUA Aachen (20. Oktober 2005) festgesetzt, dass Schlafräume auf der nordöstlichen, lärmabgewandten Seite anzuordnen sind. Sollte die landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung der Halle aufgegeben werden, kann auf die vorgenannte Lärmschutzmaßnahme verzichtet werden.

Bezüglich der vom Roten Kreuz genutzten Halle kann an der nächstgelegenen Baufläche im südwestlichen Plangebiet eine Überschreitung des Orientierungswertes bis zu 2dB (A) nicht ausgeschlossen werden. Es ist zu beachten, dass die Einsatzfahrten keiner gewerblichen Nutzung dienen, sondern zur Verhütung oder Beseitigung von Notständen im Interesse der Öffentlichkeit. Zudem sind Einsätze mit insgesamt 8 Ausfahrten als seltenes Ereignis im Sinne der TA - Lärm 98 einzustufen. Die dafür geltenden Richtwerte werden eingehalten.

## 4. UMWELTBERICHT

### 4.1 Einleitung

#### 4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 schließt den überwiegenden Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 245 ein. Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Eschweiler-Dürwiß und grenzt im Norden, Osten und Süden an vorhandene Bebauung. Westlich der überplanten Flächen schließen sich ein Wirtschaftsweg mit Windschutzhecke und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 ist die Änderung der Größe, der Ausrichtung und des Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechenden Grundstücke, um eine der Nachfrage entsprechende Umsetzung des Planes zu ermöglichen. Um rückwärtige Grundstücke erschließen zu können, werden zusätzliche Verkehrsflächen in Form von kurzen Stichstraßen festgesetzt. Die im Stammplan des Bebauungsplan 245 im Norden geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ wird in den Nordwesten in den Bereich der Tagebaukante verlegt.

Zur Ermöglichung reduzierter Grundstücksgrößen und einer entsprechenden Parzellierung ist im westlichen Teilabschnitt eine Verringerung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern notwendig. Die im Bebauungsplan 245 beabsichtigte Eingrünung des Ortsrandes bleibt gewährleistet.

Die Flächengröße der 1. Änderung beträgt insgesamt ca. 4,3 ha. Diese Fläche verteilt sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

- Allgemeines Wohngebiet ca. 34.065 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen ca. 5.824 m<sup>2</sup>
- private und öffentliche Grünflächen ca. 2.736 m<sup>2</sup>

Die Flächenverteilung des Stammplanes Bebauungsplan 245 lautet wie folgt:

- Allgemeines Wohngebiet ohne Flächen zum Anpflanzen ca. 34.018 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen ca. 4.925 m<sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen ca. 3.682 m<sup>2</sup>

#### 4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

##### *Baugesetzbuch*

Neben den allgemeinen Zielen zum Umweltschutz ist gemäss § 1 a BauGB zu beachten, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird. Dabei ist zur Verringerung der Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit u.a. von Nachverdichtungen zu erwägen.

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Teile von Natur und Landschaft festgesetzt.

### *Eingriffsvermeidung und Ausgleichsgebot*

Gemäss § 1 a Abs. 3 BauGB und der Eingriffsregelung gemäss § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und durch geeignete Festsetzungen auszugleichen. Diese Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Vergleich der Auswirkungen des Stammpplanes Bebauungsplan 245 und der 1. Änderung dieses Planes auf den Naturhaushalt.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen. Das unverbrauchte Niederschlagswasser der Baugrundstücke sowie der Stichwege wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen über ein Trennsystem dem Graben zugeführt, der entlang des westlich gelegenen Wirtschaftsweges verläuft (Abstimmungsergebnis aus dem Verfahren zum BP 245 und aus dem Abstimmungstermin vom 01.09.2005).

### *Lärmschutzmaßnahmen*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in der Abwägung zu berücksichtigen. Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Desweiteren wurde die TA - Lärm 98 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, August 98) in der Begutachtung berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des BP 245 wurde überprüft, ob durch die nordöstlich in weiterer Nachbarschaft gelegenen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen ausgehen. Die Festsetzung von aktiven bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen wurde angesichts der nur sporadisch auftretenden Lärmimmissionen für nicht erforderlich gehalten.

Aufgrund des weiteren Heranrückens der Wohnbebauung an die Lärmquelle, der Errichtung eines zweiten Wirtschaftsgebäudes nördlich des Plangebietes und der Nutzung der Halle Raiffeisenweg 20 durch das Rote Kreuz wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan 245 die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen erneut überprüft.

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.2.1 Bewertung des Umweltzustandes

Aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplan 245 entspricht die zu betrachtende Ausgangssituation dem Umweltzustand, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 245 ermöglicht wird. Die potenziellen Umweltauswirkungen auf die zu schützenden Güter und die nach Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Veränderungen des Umweltzustandes werden im Folgenden so weit wie augenblicklich bekannt ermittelt und bewertet.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Aufgrund der Reduzierung der im Westen des Bebauungsplans 245 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gehen ca. 25 % geplante naturnahe Flächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen auf privaten und öffentlichen Grünflächen verloren. Durch die Erweiterung der Verkehrsflächen um ca. 900 m<sup>2</sup> erhöht sich der Verlust des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Dem steht gegenüber, dass die überbaubaren Flächen gegenüber dem Stammpplan reduziert werden und dadurch der Anteil der Gartenflächen an den Wohnbauflächen steigt. Zudem wird der zukünftige Spielplatz in die Ortsrandeingrünung eingebunden. Laut Bilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages kann der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes gemäss den Festsetzungen des Bebauungsplanes 245 nach Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu 97,3 % ausgeglichen werden.

Dem Schutz der Tier- und Pflanzenwelt und des Bodens kommt entgegen, dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der 1. Änderung im Bereich einer privaten Grünfläche festgesetzt werden. Innerhalb des Stammpplanes lag diese Fläche innerhalb der Wohngebietsfläche. Damit war die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen nicht ausgeschlossen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsgebiete und Schutzzwecke gemäss FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

#### *Schutzgut Boden*

Mit Grund und Boden ist gemäss § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen. Aufgrund der dem Wohngebiet *vorausgegangenen Nutzung* als Sportplatzfläche sind die Naturböden bis in den Untergrund überprägt. In Teilen wurden die ehemaligen Wallanlagen, die die Sportplätze zwecks Lärmschutz eingefasst haben, gerodet und über die Fläche in bis zu 1 m Mächtigkeit verteilt. Aufgrund der Nutzung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 245 und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Die Erweiterung der Verkehrsflächen in der 1. Änderung führt zunächst zu einer Vergrößerung der Bodenversiegelung. Dem steht gegenüber, dass die überbaubaren Flächen trotz zusätzlicher Baufelder insgesamt gegenüber dem Stamplan reduziert werden und dadurch der Gartenanteil an den Wohnbauflächen steigt. Der Anteil der versiegelten Flächen nimmt gegenüber dem Stamplan lediglich um ca. 115 m<sup>2</sup> zu.

Im Bereich des Bebauungsplanes 245 und damit auch im Bereich der 1. Änderung liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten vor.

#### *Schutzgut Wasser*

Die Oberflächenversiegelung aufgrund einer Bebauung gemäss des Bebauungsplanes 245 schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Diese Funktionseinschränkung durch den Bebauungsplan 245 ist bereits als eine erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Gemäss § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltauswirkungen minimiert werden. Dementsprechend werden die nicht belasteten Niederschlagswasser im Bereich des Stamplanes und damit im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 dem Graben entlang des Wirtschaftsweges an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zugeführt. Die zusätzliche Versiegelung um ca. 115 m<sup>2</sup> gegenüber dem Stamplan führt zu keiner erheblichen Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser.

#### *Schutzgut Luft und Klima*

Die ackerbaulich genutzten Freiflächen im Westen des Ortsteiles Dürwiß sind überwiegend durch Freilandklima mit einem hohen Potenzial für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die auf siedlungsnahen Ackerflächen gebildete Kaltluft übernimmt bei austauscharmen Wetterlagen nachts Austauschfunktionen für den thermisch belasteten Siedlungskomplex.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Geruchsimmissionen in der Düngungszeit zu rechnen. Mögliche Beeinträchtigungen durch die Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe ist durch den Abstand von ca. 600 m bis zum nächstgelegenen Betriebsgebäude ausgeschlossen.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes 245 sind durch die 1. Änderung aufgrund der sehr geringen Zunahme der versiegelten Flächen und der geringen Geschossigkeit keine negativen Auswirkungen auf die Luftfunktion und die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Aufgrund der Verbesserung der Ausrichtung der Baufelder zur Sonne wird die Möglichkeit der passiven und aktiven Sonnenenergienutzung erhöht.

### *Schutzgut Landschaft*

Durch den Bebauungsplan 245 wurde die Gestaltungsmöglichkeit des Siedlungsrandes aufgegriffen und die Chance wahrgenommen, das Baugebiet durch entsprechende Maßnahmen naturräumlich einzubinden und das Landschaftsbild aufzuwerten. Die intensive Eingrünung des Plangebietes des Bebauungsplans 245 auf einer im Westen 10 m breiten, im Norden 6 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erzeugt einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Durch die Reduzierung der Breite der Fläche zum Anpflanzen auf 7 m im westlichen Bereich und 3 m im nördlichen Bereich sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Vielmehr bewirkt die gleichzeitige Festsetzung einer privaten Grünfläche, dass unmittelbar am Landschaftsrand keine Nebenanlagen realisiert werden können. Durch die Platzierung des Spielplatzes am Ortsrand wird der fließende Wechsel zwischen Landschaft und Ortslage optimiert.

### *Schutzgut Mensch*

Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung an die nördlich und nordwestlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude ist von einer geringfügigen Erhöhung der Lärmbeeinträchtigung der zukünftigen angrenzenden Bebauung auszugehen. Angesichts der nur sporadisch auftretenden Immissionen wird gemäss Fortschreibung des Lärmgutachtens von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen abgesehen. Für die drei unmittelbar östlich angrenzenden Baufenster wird festgesetzt, dass Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind. Für den Bereich im südwestlichen Plangebiet im Umfeld der durch das Rote Kreuz genutzten Halle werden keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Die möglichen Einsätze in Nachtzeit werden gemäss TA - Lärm 98 als seltenes Ereignis eingestuft und halten damit die geltenden Richtwerte ein.

Die Bebauungsplanänderung wird zu keiner Erhöhung der Lärmimmissionen durch den Autoverkehr führen, weil insgesamt die Zahl der voraussichtlichen Hauseinheiten nicht zunehmen wird. Eine direkte Anbindung des Theodor-Heuss-Ringes an den Eschenweg ist nicht beabsichtigt, so dass kein Durchgangsverkehr entstehen wird. Die bisher geplanten wie auch die zukünftigen Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und daraus resultierenden eventuellen Geruchs- immissionen vorbelastet. Mögliche Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch im Westen vorhandene landwirtschaftliche Betriebe (Obermerzer Hof, Neu-Broicher-Hof, Neulandhof) sind aufgrund des Abstandes von ca. 600 m und der Betriebsführung (keine Massen- und Intensivtierhaltung) nicht gegeben.

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Landschaftsrand und der guten Durchlüftung des Plangebietes ist nicht mit einer erheblichen Umweltauswirkung durch Autoabgase zu rechnen.

Zur Sicherung der Standfestigkeit zukünftiger Gebäude am westlichen Rand des Plangebietes wurde durch Probebohrungen die genaue Lage der Abbruchkante und des notwendigen Sicherheitsabstandes erkundet und die überbaubaren Flächen entsprechend festgesetzt.

#### *Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter*

Aufgrund der vollkommenen Überformung des Plangebietes durch ehemalige Sportanlagen ist nicht von historisch wertvollen Bodendenkmalfunden auszugehen.

#### *Zusammengefasste Umweltauswirkungen*

Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes 245 liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten. Bezüglich der Vorbelastung des Baugebietes durch sporadisch auftretenden Lärm durch landwirtschaftliche Betätigung werden die Lärmimmissionen für die angrenzenden Baufenster durch passive Lärmschutzmaßnahmen reduziert. Darüber hinaus hat die hinzuziehende Bevölkerung diese Immissionen aufgrund der Lage am Landschaftsrand und der Vorkenntnisse zu erdulden. Aufgrund des seltenen Ereignisses der kompletten Ausfahrt aller Roten Kreuz Fahrzeuge in der Nacht werden die dafür entsprechenden Richtwerte eingehalten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 ist aufgrund vorgenannter Darstellung der einzelnen Schutzgüter nicht zu erwarten, dass bisher nicht erhebliche Umweltauswirkungen sich dahingehend ändern, dass erhebliche Umweltauswirkungen entstehen werden. Bereits bisher erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan 245 wie die Beeinträchtigung der Bodenfunktion werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht reduziert.

### **4.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

#### *Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Planung*

Mit der Planung sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung können durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden und für Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere und Landschaft Verbesserungen geschaffen werden.

Die 1. Änderung bietet die Chance, eine fragmentarische Realisierung zu vermeiden. Bei nur geringfügiger Erhöhung der versiegelten Flächen wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### *Prognose bei Nichtdurchführung der Planung*

Die Nichtrealisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 würde aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland vor allem für Doppelhaushälften zu einer Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle und damit zu einer weiteren Bodenversiegelung führen.

Es besteht die Gefahr langfristiger unansehnlicher Baulückenbrachen im Bereich des Bebauungsplanes 245. Die bereits realisierten Erschließungsmaßnahmen würden mit ihrem aufwendigen Ausbaustandard an Sinn verlieren.

### **4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäss landschaftspflegerischem Fachbeitrag zeigt, dass der zusätzliche Eingriff durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu 97,3 % ausgeglichen werden kann. Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung werden im Folgenden auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen konkretisiert.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft und deren planungsrechtliche Umsetzung bleiben die Lebensräume für Tiere und Pflanzen gegenüber dem Stammpflan in entsprechender Wertigkeit erhalten.

Folgende Maßnahmen sind im einzelnen vorgesehen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Anpflanzungsgebot zur Schaffung eines homogenen Übergangs zur freien Landschaft.
- Einbindung der Spielplatzfläche in die Ortsrandeingrünung.
- Durchgrünung des Baugebietes durch eine offene Bauweise und durch Reduzierung der überbaubaren Flächen.
- Reduzierung der Baudichte zum Landschaftsrand durch Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern.
- Gliederung des Straßenraumes durch einzelne Bäume an hervorgehobenen Standorten.

#### *Schutzgut Boden*

Zur Minimierung der Bodenversiegelung werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Reduzierung der überbaubaren Flächen gegenüber dem Stammpflan und dadurch Erhöhung des Gartenanteils innerhalb der Wohngebiete.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Anpflanzungsgebot anstatt einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Wohngebietsflächen am Landschaftsrand.

- Reduzierung der Baudichte auf Teilflächen durch Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern.

#### *Schutzgut Wasser*

Zur Reduzierung der negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die zukünftige Oberflächenversiegelung werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung der überbaubaren Flächen gegenüber dem Stammplan und damit Erhöhung der versickerungsfähigen Flächen innerhalb der Wohngebiete.
- Einleitung der nicht belasteten Niederschlagswasser in den Seitengraben entlang des Wirtschaftsweges an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

#### *Schutzgut Luft und Klima*

Zur Aufrechterhaltung der Luftfunktion und der klimatischen Verhältnisse werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise im vorwiegenden Teil des Plangebietes zur Reduzierung des Luftwiderstandes.
- Reduzierung der überbaubaren Flächen gegenüber dem Stammplan und dadurch Erhöhung des Gartenanteils innerhalb der Wohngebiete.
- Eingrünung des Siedlungsrandes zu den Frischluftentstehungsgebieten.
- Verbesserung der Ausrichtung der Baufelder zur Sonne, um eine passive oder aktive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen und damit die Schadstoffbelastung durch Heizungsanlagen zu reduzieren.

#### *Schutzgut Landschaft*

Um einen abgestuften Übergang zwischen Bebauung und Landschaftsraum zu schaffen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Intensive Eingrünung des Plangebietes am westlichen und nördlichen Ortsrand.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche am Ortsrand, um Nebenanlagen unmittelbar am Landschaftsrand auszuschließen.
- Einbindung des Spielplatzes in die Ortsrandgestaltung.

#### *Schutzgut Mensch*

- Zum Schutz vor Lärmemissionen, die von den westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Lagerhalle des Roten Kreuzes ausgehen können, werden die angrenzenden überbaubaren Flächen minimiert und als einzelne, eng umgrenzte Baufenster ausgewiesen.
- Für die drei unmittelbar östlich der Lagerhalle Willms gelegenen Baufenster werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen.

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes dienen neben der optischen Barriere der Lärmreduzierung.
- Die Wegeverbindung zum Eschenweg wird im Endausbau durch Einbauten eingeengt, um Durchgangsverkehre auszuschließen.
- Gemäss dem Ergebnis der Probebohrungen zur Erkundung der genauen Lage der Abbruchkante und des notwendigen Sicherheitsabstandes wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der entsprechenden Flächen vorgenommen.

#### **4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

##### *Standort*

Anderweitige Planungsmöglichkeiten würden die Ausweisung neuer Baugebiete und damit die Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen implizieren. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verteilt überbaubare Flächen um und schafft dadurch marktgerechte Grundstücke unter Ausnutzung bereits realisierter technischer Infrastrukturmaßnahmen.

##### *Planinhalt*

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 ist eine Variante des Stammplanes und wurde unter Abwägung der relevanten Aspekte erstellt, nachdem sich der Stammplan als nicht durchsetzbar erwiesen hat.

### **4.3 Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1 Technische Verfahren zur Umweltprüfung**

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die Ausgleichsbilanzierung innerhalb dieses Fachbeitrages basiert auf der ‚Methode zur ökologischen Bewertung‘ nach Sporbeck, Januar 1991. Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgte im Vergleich der durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Stammplanes Bebauungsplan 245 und der 1. Änderung dieses Planes ermöglichten Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten auf Grund von Prognoseberechnungen erstellt.

#### **4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Deshalb wird von einer Umweltüberwachung abgesehen.

### 4.3.3 Zusammenfassung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 245 haben nur bedingt eine bedarfsgerechte Umsetzung in Bezug auf Größe, Ausrichtung und Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechenden Grundstücke zugelassen. Damit ist ein Baugebiet entstanden, das aufgrund des vorhergehenden Ausbaus der Erschließungsanlagen und der vorwiegenden Nichtbebauung der Grundstücke und der damit einhergehenden Nichtbegrünung nicht ortsbildförderlich ist. Deshalb wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes angestrebt, diejenigen Festsetzungen, die die Umsetzung hemmen, bei Erhaltung der städtebaulichen Gesamtidée in Richtung auf mehr Bedarfsorientierung umzuplanen.

Als Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss zu nennen. Diese Umweltauswirkungen wurden bereits durch den Bebauungsplan 245 begründet und nehmen durch die 1. Änderung nur sehr geringfügig zu.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden bezogen auf das jeweilige Schutzgut im Umweltbericht aufgeführt.

Die genannten Maßnahmen führen zum Ausgleich der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes begründeten Umweltauswirkungen, so dass nach Realisierung in der Gesamtheit keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

## 5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

### Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung

• Gesamtfläche	BBL		43.000 m <sup>2</sup>
• Nettobauland	NBL		34.065 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen	VF		5.824 m <sup>2</sup>
• Grünflächen	GF		2.736 m <sup>2</sup>
- Spielplatz		1.404 m <sup>2</sup>	
- Private Grünflächen		1.332 m <sup>2</sup>	
• Landwirtschaftl. Fläche	LW		375 m <sup>2</sup>

### Bebauungsplan Nr. 245 (innerhalb des Bereiches der 1. Änderung)

• Gesamtfläche	BBL		43.000 m <sup>2</sup>
• Nettobauland	NBL		36.346 m <sup>2</sup>
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		2.328 m <sup>2</sup>	
• Verkehrsflächen	VF		4.925 m <sup>2</sup>
• Grünflächen	GF		1.354 m <sup>2</sup>
- Spielplatz		1.354 m <sup>2</sup>	
• Landwirtschaftl. Fläche	LW		375 m <sup>2</sup>

# **Äußerungen der Öffentlichkeit**

Eheleute Hermann-Josef und Rosemarie Lich  
Indestr. 9  
52249 Eschweiler

Eschweiler, den 09.04.2005

1

bitte ES

EINSCHREIBEN

Stadt Eschweiler  
Abteilung 610  
Postfach 13 28  
  
53322 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umw:

1 1. APR. 2005



Betreff: Widerspruch bzgl. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Hainbuchenweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hainbuchenweg in Eschweiler-Dürwiß ein.

Die Widerspruchsbegründung können Sie der Kopie des anliegenden Schreibens vom 03.04.2005 an die WGZ entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Hermann-Josef Lich



Rosemarie Lich

Anlage

Schreiben an die WGZ vom 03.04.2005

EINSCHREIBEN

WGZ Immobilien + Treuhand GmbH & Co  
Westdeutsche Genossenschafts-Immobilien-und Treuhand KG  
Sentmaringer Weg 1

48151 Münster

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 „Hainbuchenweg“ in Eschweiler-Dürwiß

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Presse haben wir erfahren, dass der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 245 „Hainbuchenweg“ in Eschweiler-Dürwiß geändert werden soll.

Nach unseren Recherchen ist in diesem Neubaugebiet eine weitere „Verdichtung“ geplant.

Wäre uns diese Planung damals beim Grundstückskauf am 26.02.2004 bekannt gewesen, hätten wir das Eckgrundstück Nr. 36 nicht gekauft.

Die nun geplante Änderung des Bebauungsplans führt aus unserer Sicht zu einer Wertminderung unserer Immobilie.

Im Einzelnen ist die Wertminderung durch folgende Punkte begründet:

- Vergrößerung der Verkehrsflächen, dadurch mehr Straßenverkehr und damit mehr Emission
- Erhöhung der Lärmemission, durch mehr Durchgangsverkehr
- Verlagerung des Spielplatzes, dadurch Reduzierung der Sicherheit der Kinder
- Allgemeine Einbuße der Lebensqualität

Sollte die Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig werden, wie stellen Sie sich dann eine Kompensierung der Wertminderung unserer Immobilie vor?

Über ein positives schriftliches Feedback Ihrerseits im Voraus herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Hermann-Josef Lich

Rosemarie Lich

Eschenweg 82a  
52249 Eschweiler  
Tel.: 02403 830412  
Mobil 0177 527 86 86  
e mail: klauselbers@aol.com

Klaus + Karen Elbers Eschenweg 82a 52249 Eschweiler

An den Bürgermeister  
der Stadt Eschweiler  
Rudi Bertram  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler  
per Einschreiben/Rückschein

Bürgermeister  
der  
Stadt Eschweiler  
Eing.: 18. APR. 2005  
*RMB*

Eschweiler, den 11.04.2005

### Einspruch gegen die Änderungen des Bebauungsplanes 245 Hainbuchenweg

*Eingepflegt.*  
*11/61*

Sehr geehrter Herr Rudi Bertram,

als Eigentümer und Bewohner des Einfamilienhauses Eschenweg 82a erheben wir Einspruch gegen die Änderungen des B-Planes im nördlichen Bereich des Theodor-Heuss-Ringes. Unser Grundstück ist gartenseitig unmittelbar angrenzend.

#### Begründung:

Die Änderung sieht eine höhere Verdichtung der Straßenrandbebauung am Theodor-Heuss-Ring vor. Weiterhin ist ein kleiner Stichweg geplant, durch den ein zurückliegendes Einzelhaus erschlossen werden soll. Für dieses Einzelhaus wurde die Baugrenze erheblich nach hinten verschoben.

Unser Haus wurde vor knapp 2 Jahren fertiggestellt.

Ein Hauptgrund für den Kauf dieses Grundstückes war, dass der rechtskräftige B-Plan in unserem rückwärtigen Gartenbereich keine starke Verdichtung der zukünftigen Bebauung zulässt. Dieses würde sich nach der B-Plan Änderung ganz anders darstellen. Das Einzelhaus stünde im ehemaligen Gartenbereich und würde, insbesondere weil das rückwärtige Gelände ca 2,0m höher als unser Haus liegt, unsere Wohnqualität und damit auch den Wert unserer Immobilie stark mindern.

Für den Theodor-Heuss-Ring ist eine straßenbegleitende Bebauung mit Doppelhäusern typisch. Das zurückliegende Einzelhaus stellt sich hier als völlig untypisch in Art und Lage dar.

Es ist eine Bebauung in zweiter Reihe, in den Gartenbereichen der Angrenzer und würde selbst in einer Situation nach §34 nicht zugelassen, da es vorhandene rückwärtige Fluchten in keiner Weise aufnimmt.

Unseres Erachtens ist dies keine städtebauliche Lösung sondern allenfalls "Flickschusterei". Wirtschaftliche Interessen der WGZ-Bank werden hier städtebaulichen Interessen, zum Nachteil der angrenzenden Bebauungen, den Vorrang gegeben.

Aus diesen Gründen erheben wir gegen die Änderung des B-Planes 245 in diesem Bereich sehr Ernst gemeinten Einspruch.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Karen Elbers

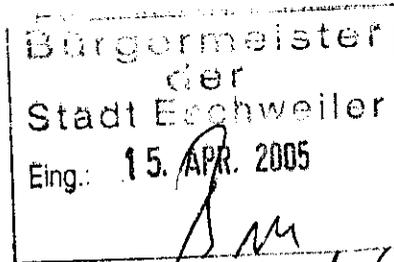
Klaus Elbers

## Elbers

Eschenweg 82a  
52249 Eschweiler  
Tel.: 02403 830412  
Mobil 0177 527 86 86  
e mail: klauselbers@aol.com

Klaus + Karen Elbers      Eschenweg 82a      52249 Eschweiler

An den Bürgermeister  
der Stadt Eschweiler  
Rudi Bertram  
Rathausplatz 1  
52249



Eschweiler, den 12.04.2005

*1. Eingepflegt*

### Einspruch gegen die Änderungen des Bebauungsplanes 245 Hainbuchenweg Spielplatz

Sehr geehrter Herr Rudi Bertram,

*2. III/16A*

als Eigentümer und Bewohner des Einfamilienhauses Eschenweg 82a erheben wir Einspruch gegen die Verlegung des Spielplatzes.

Unserer Meinung nach sollte ein Spielplatz im Zentrum einer Siedlung geplant werden. Dort ist er für die Kinder leicht erreichbar.

Durch die umliegende Nachbarbebauung ist eine gewisse Kontrolle und damit auch Sicherheit für unsere Kinder gewährleistet.

Die Verlegung des Spielplatzes, in den zum Feld offenen Randbereich, ist aus diesen Gründen für uns völlig unverständlich.

Mittlerweile wohnen wir bereits 2 Jahre in unserem neu gebauten Haus. Wir fragen uns wann der im Neubaugebiet geplante Kinderspielplatz überhaupt realisiert wird oder wann der alte Spielplatz im Hainbuchenweg wieder reaktiviert wird.

Der Bebauungsplan gaukelt uns da wohl nur eine kinderfreundliche Neubausiedlung vor.

Wir freuen uns auf Ihre Antwort und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

Karen Elbers

Klaus Elbers

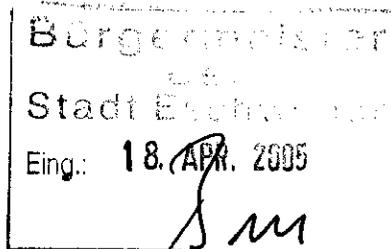
Jens & Andrea Lantzen  
Eschenweg 82  
52249 Eschweiler-Dürwiß  
☎ 02403-52095  
Fax 02403-52097  
E-Mail: j.lantzen@t-online.de

Jens & Andrea Lantzen, Eschenweg 82, 52249 Eschweiler

An den Bürgermeister  
der Stadt Eschweiler  
Rudi Bertram  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

**persönliche Abgabe Briefkasten Stadt Eschweiler**



1. Eingangsbest.  
2. III/01

Eschweiler den, 14.04.2005

**Einspruch gegen den Bebauungsplan 245 Hainbuchenweg**

Sehr geehrter Herr Rudi Bertram,

als Eigentümer und Bewohner der Einfamilien-doppelhaushälfte Eschenweg 82, 52249 Eschweiler-Dürwiß, Flur 8, Flurstück 1008 erheben wir mit diesem Schreiben Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes 245 – Hainbuchenweg.

Unser Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an die genannten Flächen. Unser Haus wurde im September 2003 fertig gestellt.

**Einspruchsbegründungen:**

**1. Erweiterung der Bebauung**

Im nördlichen Bereich unmittelbar angrenzend an unser Grundstück ist eine Erweiterung der Bebauung geplant, welche eine Bebauung im direkten Kontakt zu unserem Grundstück und im unmittelbaren Gartenbereich der gesamten Nachbarschaft darstellt.

Es erweckt hier den Anschein, dass an dieser Stelle jeder freie Quadratmeter aus wirtschaftlichen Gründen bebaut werden soll.

Jedoch entspricht dies in keiner Weise einer vernünftigen städtebaulichen Lösung. Die Erweiterung der Bebauung in diesen Bereich, welcher wiederum auch nur durch einen kleinen Stichweg erreichbar ist entspricht auch nicht dem strassenbegleitendem Bild des Theodor-Heuss-Rings.

Unserer Ansicht nach handelt es sich hier um eine Bebauung in zweiter Reihe und würde selbst dem §34 nicht standhalten. Die Baugrenze wurde speziell für diese Haus verschoben!

Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass entgegen der Aussage der Stadt Eschweiler (vor unserem Grundstückskauf) eine Niveauanhebung der Grundstücke

des Theodor-Heuss-Ringes ausgeschlossen wurde und uns zugesichert wurde, dass der Niveauausgleich gleichmässig über das Baugebiet erfolgen soll und somit keine Kante von unserem zu den dahinter befindlichen Grundstücken entsteht. Doch während unserer Bauphase wurden die rückwärtigen Grundstücke um ca. 1.5m durch Aufschüttung angehoben ! Ein auch für uns wenig erfreulicher Zustand, dadurch erhält man den Eindruck eine Etage tiefer zu sitzen.

Eine direkte nahe Bebauung in dieser zweiten Reihe des Theodor-Heuss-Ringes würde die Wohnqualität und den Wert unseres Hauses und Grundstückes nochmals erheblich mindern.

Das dort geplante Doppelhaus würde nach dem neuen Bebauungsplan in direktem Sichtkontakt und sehr nah im hinteren Bereich zu unserem Haus und ca. 2 Meter !!! höher stehen.

Die Wahl unser Haus an dieser Stelle zu bauen haben wir nach gründlicher Anaylse des rückwärtigen Bebauungsplanes und Gesprächen mit der Stadt Eschweiler bzgl. des Niveauausgleiches getroffen. Hierbei war uns immer wichtig keine direkten Sichtkontakt über den gesamten rückwärtigen Bereich auf andere Häuser zu haben. Mit dem bisherigen Bebauungsplan war dies bis auf das Problem des Höhenunterschiedes auch ohne Probleme möglich

Zur besseren Darstellung haben wir Ihnen eine Kopie des Bebauungsplans beigelegt. In diesem Plan ist unser Grundstück in grün und das hier angesprochene Grundstück in gelb eingezeichnet.

## 2. Verlegung des geplanten Spielplatzes

Laut dem neuen Bebauungsplan 245-Hainbuchenweg ist eine Verlegung des geplanten und notwendigen Spielplatzes in einen nicht mehr einsehbaren Bereich vorgenommen worden.

Die bisherige Lösung einer im Baugebiet liegenden Spielanlage wurde einfach in eine nicht einsehbare und in unseren Augen für Kinder damit unsichere Zone verschoben.

Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich im Gebiet Eschenweg, Hainbuchenweg und Raiffeisenweg um eine Ansiedlung von Familien mit Kindern handelt. Der geplante Spielplatz wurde bis zum heutigen Tage nicht erstellt und nun in diese unsichere am Rande liegende Zone verschoben.

Es entsteht auch hier der Eindruck, dass wirtschaftliche Interessen bestehende Planungen und Bebauungspläne zerstören.

Auch stellen wir uns hier die Frage warum bis zum heutigen Tage kein Spielplatz erstellt worden ist obwohl die Bebauung seit ca. 3 Jahren läuft und sich zwischenzeitlich viele Familien zum Schritt in dieses Gebiet von Dürwiß entschlossen haben und auch schon dort wohnen.

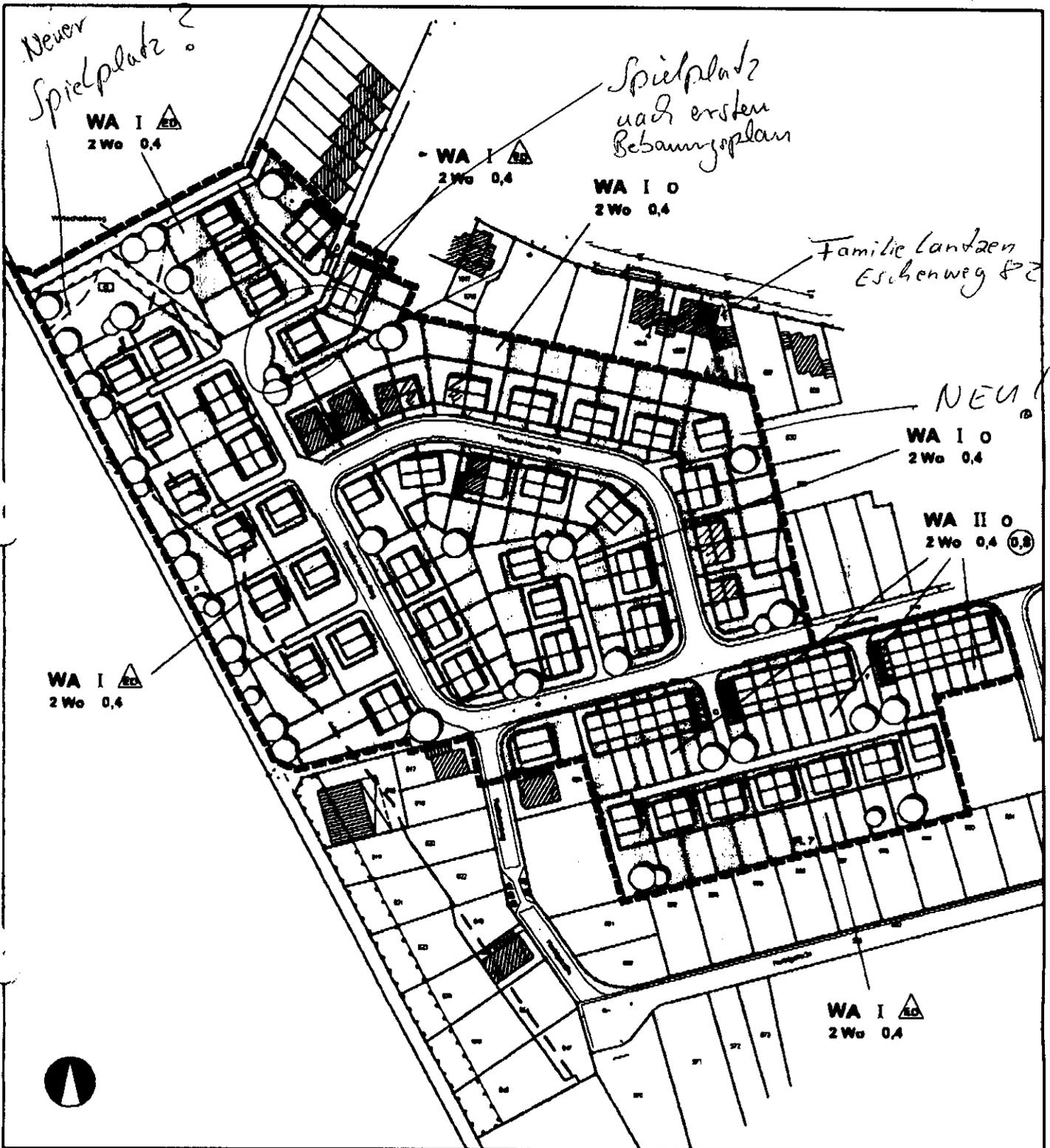
Wir möchten Sie bitten unseren Einspruch ernst zu nehmen. Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit und gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jens & Andrea Lantzen

Anlage: Auszug des Bebauungsplans mit Kennzeichnung

# ANLAGE 1



### LEGENDE

- GEBAUDE BESTAND
- GEBAUDE PLANUNG
- GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- SPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
GESCHOSSENGRÖÖE ALS HÖCHSTMAÖ

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- WA  
1

- GRUNDFÄCHENZAH
- GESCHÖSFÄCHENZAH
- NUR ENZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ÖFFENE BALWEGE
- MAXIMAL 2 WOHNHEITEN PRO GEB. ZUL.
- BAUGRENZE GEM. B-PLAN 248, 1. ÄNDERUNG
- 10 M SICHERHEITSAÖSTAND ZUR  
ÄÖERLICHKANTE GEMÄÖ BEBAUUNGSPLAN  
(NÄHERUNGSWEISE)
- ABGRENZUNG DER NICHT TRAGFÄHIGEN  
BAUGRUNDDES GEMÄÖ BODENUNTACHTEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICHES DER 1. ÄNDERUNG

STADT ESCHWEILER

**BEBAUUNGSPLAN NR. 245**  
1. ÄNDERUNG  
- HAINBUCHENWEG -

STÄDTBAULICHER  
VORENTWURF

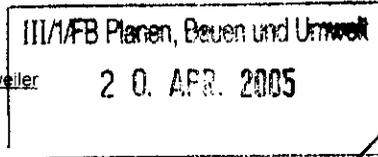
o.M.

RAUMPLAN AACHEN  
Februar 2005

Horst Dettmann  
52249 Eschweiler  
Eschenweg 23

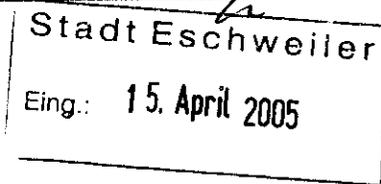
Eschweiler, 14. 04. 2005  
Tel.: 54658

Abs: Horst Dettmann - Eschenweg 23 - 52249 Eschweiler



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Herrn Rudi Bertram  
Rathausplatz 1

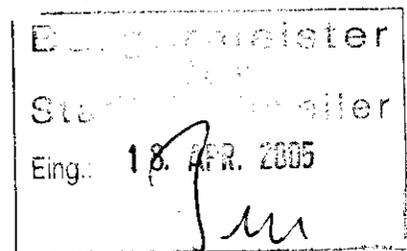
U 20.4.



Von  
ee E  
19.4.05  
IIRF

52249 Eschweiler

1. Änderung des Bebauungsplanes 245 – Hainbuchenweg –



Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in seiner Sitzung am 24. 02. 2005 hat der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler

1. die Aufstellung der 1. Änderung des BP 245 – Hainbuchenweg – gem. § 2(1) BauGB im Sinne des § 30(1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich,
2. die Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gem. § 3(1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler

beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger wurde im Amtsblatt der Stadt Eschweiler, 21. Jahrgang, Ausgabe Nr. 7, vom 24. 03. 2005 öffentlich bekanntgegeben und die beabsichtigte Planung in der Zeit vom 04. 04. bis 15. 04. 2005 im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

Dieser Sachverhalt veranlasst mich zu folgenden Ausführungen:

1. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 245 wurde ausschließlich auf die wirtschaftlichen Interessen des dort tätigen Investors und damit indirekt auch der Stadt Eschweiler abgestellt.

Nach der Verlagerung der Sporteinrichtungen in den Bereich des neuen „Sportzentrums Dürwiß“ hat die Stadt Eschweiler die ihr im Bereich der alten Sportplätze gehörenden Grundstücke an einen Investor zur Vermarktung veräußert.

Bestandteil des Kaufvertrages ist eine grundbuchlich gesicherte Rückkaufspflichtung, in deren Rahmen die Stadt Eschweiler sämtliche Grundstücke zurück erwerben muß, die nach Ablauf von 10 Jahren durch den Investor nicht veräußert werden konnten.

Vor diesem Hintergrund und der Erkenntnis, dass nach Ablauf von 4 Jahren die Nachfrage nach Grundstücken hier immer noch äußerst verhalten ist, wird nunmehr eine Umplanung auf eine vermeintlich größere Bedarfsorientierung angestrebt. Dies soll im wesentlichen durch eine Verkleinerung der Grundstücke und damit einhergehend einer Verdichtung der Bebauung erfolgen.

Durch die beabsichtigte Verdichtung bzw. die Ausweitung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der gleichzeitigen Reduzierung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gehen ca. 50% der ursprünglich geplanten Flächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die erforderliche Erweiterung der Verkehrsflächen um ca. 850 qm bedeutet einen weiteren Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen und zusätzlich eine Vergrößerung der Bodenversiegelung.

Die geplante 1. Änderung des BP 245 führt zu einer Entwertung der Grundstücke in diesem Baubereich und gleichzeitig zu einer Wertminderung der übrigen Grundstücke im Bereich des ursprünglichen BP 245.

2. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 245 umfasst nicht den nördlichen Bereich an der Harbigstrasse, obwohl gerade hier ein dringender Bedarf zu einer Änderung des BP 245 gegeben ist.

Aus beigefügten Anlagen ist ersichtlich, dass dort bei zahlreichen Baumaßnahmen die Festsetzungen des BP 245 vom 13. 11. 2001 nicht eingehalten werden konnten.

Entgegen dem verfassungsrechtlich garantierten Gleichbehandlungsgrundsatz und höchstrichterlichen Grundsatzurteilen wurde nur in einem Fall ein Exempel statuiert und eine Abrissverfügung für ein zu ca. 90% fertiggestelltes Einfamilienwohnhaus erlassen.

Es wird beantragt, den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zum BP 245 entsprechend auszuweiten und die Festsetzungen des BP den tatsächlich vorhandenen Bedürfnissen anzupassen.

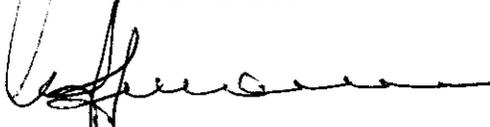
3. Die unter der Vorlagen-Nr. 035/05 vom 08. 02. 2005 aufgestellte und am 24. 02. 2005 durch den Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschlossene Sitzungsvorlage ist offensichtlich fehlerhaft.

Auf Seite 13, Tz. 5., Städtebauliche Kennwerte, wurde die Gesamtfläche – BBL – beim ursprünglichen Bebauungsplan 245 mit 43.058 qm angegeben.

Die tatsächliche Größe des ursprünglichen Plangebietes beträgt jedoch 70.000 qm.

Für eine wohlwollende Prüfung meines Antrages wäre ich Ihnen dankbar und verbleibe

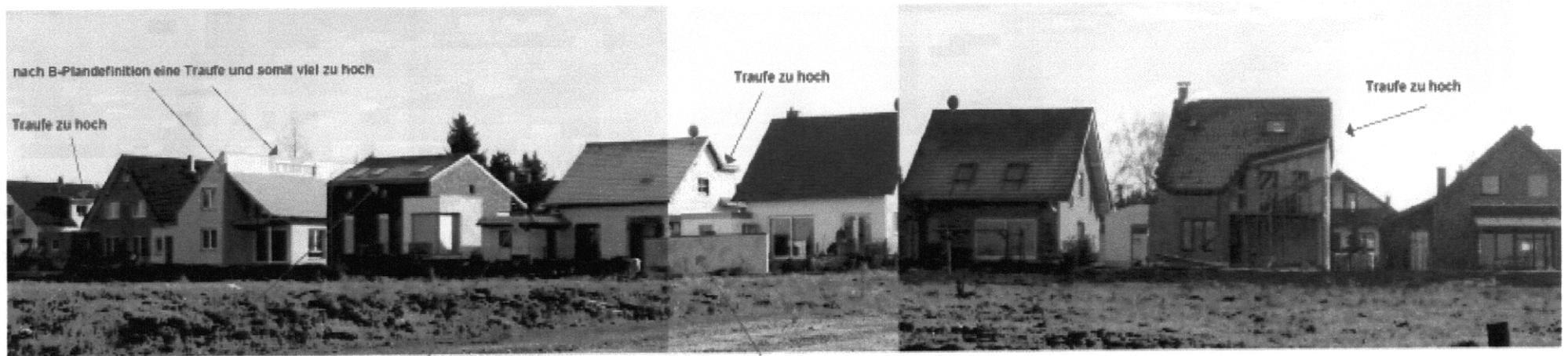
mit freundlichen Grüßen



# Baugebiet Harbigstrasse - Rückansicht



Traufe nach B-Plandefinition Schnittpunkt von Dach- und Wandfläche



Garage zu hoch, zu lang und illegal unterkellert

Mauer nicht zulässig

Traufe zu hoch — Konsequenz nur hier:

→ **Abrissverfügung**

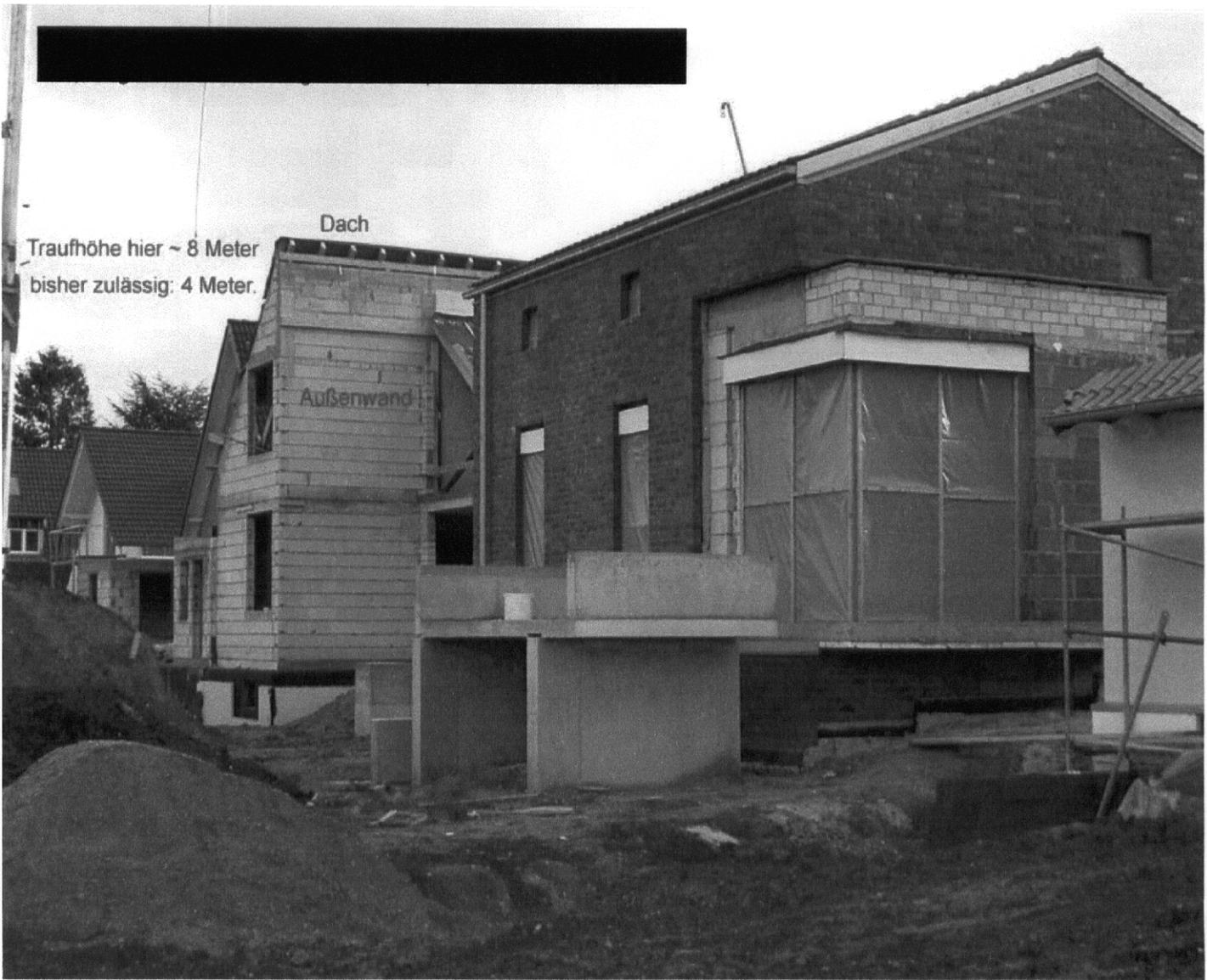




Traufhöhe hier ~ 8 Meter  
bisher zulässig: 4 Meter.

Dach

Außenwand



Traufhöhe 4 m ?

Nachbarbebauung



Kurt KAPPES  
Iris OHLANDER

52249 Eschweiler, den 14.04.2005  
Theodor - Heuss - Ring 31  
Stadt Eschweiler  
Eing: 18. April 2005. o2403/54779

6

BITTER

EINSCHREIBEN

Herrn  
Bürgermeister der Stadt Eschweiler  
- Bauplanungsamt -  
52249 Eschweiler

III/AFB Planen, Bauen und Umwelt  
19. APR. 2005

26. APR. 2005  
830 / Bauordnung

U 20.4.

Betr.: Bebauungsplan 245 - 1 - Erste Änderung - Hainbuchenweg -  
Hier W i d e r s p r u c h

Sehr geehrte Damen und Herren !

Begründung:

Wir sind Eigentümer des ob. genannten Grundstückes.  
Für dieses Grundstück haben wir uns seinerzeit nur entschlossen,  
weil uns die Vorteile in Bezug auf Lage und landschaftliches Umland  
besser erschienen, als andere im Ortsteil Dürwiß ausgewiesene Bau-  
grundstücke.  
Durch die jetzt geplante Änderung des Bebauungsplanes, die die WGZ  
in Verbindung mit der Raiffeisenbank Eschweiler beantragt, sehen  
wir für unser bebautes Grundstück eine schlechtere Wohnumfeld-  
qualität auf uns zukommen.  
Der Reiz für den Kauf des Grundstückes lag auch im wesentlichen darin,  
daß keine Öffnung des Eschenweges vorgesehen war, weil hinter unserem  
Grundstück ein Kinderspielplatz geplant war, und ein Kraftfahrzeug-  
verkehr nur in vermindelter Form stattgefunden hätte.  
Durch die neue Parzellierung der vorgesehenen großen Grundstücke  
wird weiterhin eine Komprimierung der Bebauung vorgenommen, und der  
Lärm von Fahrzeugen wird sich wesentlich vergrößern.  
Somit werden sich die Immissionswerte in dem ehemals ruhigen  
angepriesenen Wohngebiet erhöhen.

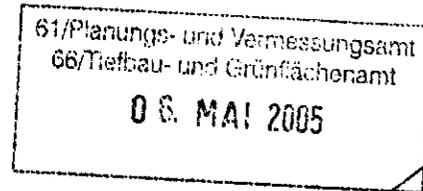
Mit freundlichen Grüßen

*Iris Ohlander*      *Kurt Kappes*

Guido Gartzen  
Theodor-Heuss-Ring 20  
52249 Eschweiler  
Tel. 02403/800610



Eschweiler, 02.05.2005



Stadt Eschweiler  
Abt. 610  
z. H. Herrn Fey  
Rathausplatz 1

F

U 9.5.

52249 Eschweiler

### Änderung Bebauungsplan

BP 245 / 1. Änderung / Hainbuchenweg

Hier: Telefonat vom 18.04.2005 zwischen Herrn Guido Gartzen und Herrn Fey

Sehr geehrter Herr Fey,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen die beantragte Änderung des o.g. Bebauungsplans; insbesondere betreffend die zu erwartenden Änderungen im Bereich des Theodor-Heuss-Rings in Eschweiler-Dürwiß.

Gemäß des vorliegenden Änderungsantrages soll u. a. im Bereich des Theodor-Heuss-Rings eine Verkleinerung diverser Grundstücke zugunsten eines neu gewonnen Grundstücks im Innenbereich vorgenommen werden. Dadurch würde sich die gesamte im Vorfeld beschlossene Gartenansicht bzw. Gestaltung verändern. Das im Innenbereich geplante Haus stände so nah an dem bereits von uns erworbenen Haus, dass ich dadurch unsere Privatsphäre sehr beeinträchtigt sehe. Unter diesen Umständen (sicherlich war bei Verkauf des Grundstückes an uns im Jahre 2002, eine Änderung des Antrages schon seitens des Verkäufers vorgesehen) hätte ich einem Kauf dieses Grundstückes niemals zugestimmt. Des Weiteren wage ich zu behaupten, dass mit der Durchführung dieser Maßnahme, eine Wertminderung meines Objektes durchaus zu erwarten ist. Dies ist bei einer Zahlung eines Kaufpreises von mehr als 200,-- EURO pro qm durchaus nicht mehr akzeptabel.

Weiterhin wurde bei Kauf des Grundstückes seitens des Verkäufers auf den Bau eines Spielplatzes in unmittelbarer Nähe hingewiesen. Bei dem neu erschlossenen Baugebiet soll es sich angeblich um ein familienfreundliches Gebiet handeln. Eine Verlagerung des Spielplatzes außerhalb eines bebauten Gebietes halte ich als Familienvater für mehr als bedenklich und zudem aufgrund diverser Vorkommnisse in der Vergangenheit als sehr unverantwortlich.

Sicherlich gibt es aus wirtschaftlicher Sicht Gründe, die für eine Verkleinerung der über durchschnittlich großen Grundstücke im Bereich des Theodor-Heuss-Rings sprechen.

Zum Schluss erlaube ich mir eine Anmerkung bezüglich der Vorgehensweise zur Bekanntgabe der beabsichtigten Änderungen. Meiner Meinung nach, wäre es sicherlich – auch im Hinblick auf die bevorstehende Wahl – sowohl seitens der verantwortlichen Kommunalpolitiker als auch des Eigentümers (hier auch seitens der Betreuung vor Ort) sinnvoll gewesen, bereits im Vorfeld ein Gespräch mit den bisherigen Eigentümern zu suchen. Hier hätten Fragen und Probleme sicherlich einfacher geklärt und aus dem Weg geschafft werden können. Es kann nicht sein, dass Informationen diesbezüglich nur auf dem Wege durch Dritte an die Eigentümer weitergeleitet wurden. Es entsteht dadurch der Eindruck, vollkommen ignoriert und auch übergangen zu werden.

Den ausgesprochenen Einspruch bitte ich zur Kenntnis zu nehmen und zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Guido Gartzen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guido Gartzen', written in a cursive style.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange**

RWE Power

E. Osföy.



RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Architekturbüro  
Raumplan  
Lütticher Str. 10-12  
52064 Aachen

**Zentrale**  
**Abt. Bergschäden-Markscheiderei**

Ihre Zeichen  
Ihre Nachricht 08.02.2005  
Unsere Zeichen PBF-M fl  
Name Flohr  
Telefon 0221/480 - 23489  
Telefax 0221/480 - 20770  
E-Mail peter.flohr@rwe.com

Köln, den 29.03.2005

**1. Änderung des Bebauungsplanes D245, Eschweiler-Dürwiß**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen mit, dass wir zu der vorgelegten Umplanung des Bebauungsplanes aus Bergschadensgesichtspunkten des Braunkohlenbergbaues keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen haben.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Bereich der neu ausgewiesenen Baufenster die betroffenen Flurstücke im Grundbuch in Abt. II zu unseren Gunsten mit einem Bergschadensverzicht belastet sind und dieses Recht nach allgemeiner Auffassung auch heute noch grundstückswertbeeinflussend ist.

Nach unseren Erfahrungen erschwert diese Dienstbarkeit die Beleihung der Baugrundstücke erheblich, widerspricht den Richtlinien für die Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und erschwert die Vermarktung der Grundstücke.

Zur Klärung der Situation haben wir bereits Kontakt zur WGZ Immobilien- und Treuhandgesellschaft aufgenommen, so dass auch diesbezüglich gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
i.V.

i.A.

RWE Power  
Aktiengesellschaft  
Stüttgenweg 2  
50935 Köln  
T +49(0)221/480-0  
F +49(0)221/480-13 51  
I www.rwe.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Harry Roels

Vorstand:  
Jan Zilius  
(Vorsitzender)  
Alwin Fitting  
Matthias Hartung  
Dr. Gerd Jäger  
Dr. Johannes Lambertz  
Antonius Voß

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

Bankverbindung:  
West LB AG  
BLZ 300 500 00  
Kto.-Nr. 152 561  
IBAN: DE43 3005 0000  
0000 1525 61  
BIC (SWIFT-Code):  
WELADED

USt-IdNr. DE 8112 23 345  
St-Nr. 112/5717/1032



Bezirksregierung Arnsberg  
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
**Stadt Eschweiler**  
Stadtplanung  
Herr Fey  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler

11/17/18 Planen, Bauen und Umwelt  
15. APR. 2005

Stadt Eschweiler  
Eing.: 15. April 2005

67  
15.4.

Dienstgebäude  
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund  
Auskunft erteilt  
Frau Eckhold  
Telefon  
0 23 1 / 54 10-3955  
Telefax  
0 23 1 / 54 10-40 847  
Email  
solveig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de  
Mein Zeichen (bitte stets angeben)  
87.52.1 - 296- 04  
Datum  
13. April 2005

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung der 1. Änderung des BP 245 - Hainbuchenweg -

Ihr Schreiben an das Bergamt Düren vom 29. März 2005 – 610.22.10-245/1 –

Sehr geehrter Herr Fey,

das o. a. Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf V“ sowie dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf V“ ist die EBV Aktiengesellschaft, Roermonder Straße 63 in 52134 Herzogenrath. Eigentümerin der Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Im nördlichen Bereich der Planfläche fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft“ statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch weiterhin Setzungen bzw. Hebungen auftreten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Daher empfehle ich Ihnen, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der o.g. RWE Power Aktiengesellschaft einzuholen.

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag:



(Eckhold)



# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tiefbau- und Grünflächenamt  
02. MAI 2005

U2.5.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10-245/1, 29.03.2005	26.1/1.6-203.02 Em	-352, Herr Emonds	27.04.2005
hier eingegangen am: 31.03.2005			

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 „Hainbuchenweg“ der Stadt Eschweiler, Stadtteil Dürwiß

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

### Immissionsschutz

Etwa 40 m nordwestlich des Wohnhauses Theodor-Heuss-Ring 29 steht im Feld eine große landwirtschaftliche Halle, die erst im Jahre 2000 erbaut worden ist. Die Nutzungsgenehmigung des landwirtschaftlichen Gebäudes ist mir nicht bekannt.

Aufgrund der Nähe zu den nächstgelegenen Wohnhäusern ist zu befürchten, dass die Anwohner in dem geplanten Wohngebiet durch die Lärmimmissionen des v.g. Betriebes erheblich belästigt werden. In Ziffer 4.5 Ihrer Begründung führen Sie auch aus, dass Sie durch den Sachverständigen ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen werden. Das schalltechnische Gutachten bitte ich mir zur Prüfung zu übersenden.

Im Raiffeisenweg Nr. 20 liegt eine Lagerhalle. Nach Aussage eines Anwohners werden dort vom Roten Kreuz LKW abgestellt. Falls diese Lagerhalle bzw. die LKW auch zur Nachtzeit genutzt werden, hat der Sachverständige diese Lärmimmissionen ebenfalls in seiner Lärmprognose zu berücksichtigen.

Desgleichen befinden sich in weiterer Entfernung nordwestlich und insbesondere südwestlich mehrere landwirtschaftliche Höfe. Falls hier größere Tierhaltungen mit Schweinen, Hühnern oder sons-

eMail [poststelle@stua-ac.nrw.de](mailto:poststelle@stua-ac.nrw.de)

[www.stua-ac.nrw.de](http://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.

tigen Tieren mit vergleichbarem Emissionsverhalten genehmigt bzw. betrieben werden, sind vom Planer Anzahl und Art der Tiere zu ermitteln. Das Ergebnis bitte ich mir ebenfalls mitzuteilen.

#### Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)

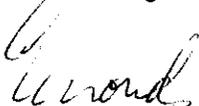
Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Hörschberg-Sprung). Auf Grund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z.B. durch den Bergbautreibenden oder in Abstimmung mit dem VBHG (Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer) Jülich, Wiesenstr. 4, als sinnvoll erscheinen lassen. Diesbezüglich verweise ich auf die Zuständigkeit des Bergamtes Düren.

#### Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die o.g. Planung bestehen keine Bedenken.

Dem Entwässerungskonzept hatte ich bereits mit Schreiben vom 15.12.2000 im Bauleitplanverfahren zum BP Nr. 245 zugestimmt.

Im Auftrag



Emonds



Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
Abt. für Planung und Entwicklung  
Herr Fey  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler

*02.05.*

Kreis Aachen

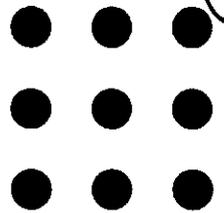
661 z.k.

Stadtrat Eschweiler  
Eing.: 26. April 2005

III/FB Planen, Bauen und Umwelt  
27. APR. 2005

*U*

4



Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung  
und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude  
Zollenstraße 10  
52070 Aachen

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

E-Mail  
claudia-strauch@kreis-aache

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
510  
Mein Zeichen  
-str

Tag  
25.04.2005



**1. Änderung des Bebauungsplanes 245 - Hainbuchenweg -**

Ihr Schreiben vom 29.03.2005/ 610.22.10-245/1

Sehr geehrter Herr Fey,  
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:**

Gemäß den vorgelegten Unterlagen ist eine Erhöhung der befestigten Flächen vorgesehen. Für das Baugebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 7 WHG durch die Bezirksregierung Köln erteilt worden. Diese Erlaubnis muss entsprechend angepasst werden.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2286 zur Verfügung.

**Landschafts- und Naturschutz:**

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes 245 kann ich nur unter der Voraussetzung zustimmen, dass die westliche Ortsrandeingrünung nicht als private sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird .

Sollte dies nicht möglich sein, so ist die Fläche als Privatgarten in der ökologischen Bilanz zu bewerten und darf nicht als Ausgleichsfläche angesetzt werden

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

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

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

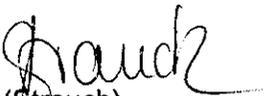
Das Kreishaus ist mit den Buslinien 1, 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 33, 34, 37, 46, 56, 57, 77, 163 bis Haltestelle Normaluhr und in ca. 10 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
(Strauch)

61/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tiefbau- und Grünflächenamt  
29. APR. 2005

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

Kreisstelle

- Aachen  
Mail: aachen@lwk.nrw.de
  - Düren  
Mail: dueren@lwk.nrw.de
  - Euskirchen  
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de
- Rütger-von-Scheven-Str. 44  
52349 Düren  
Tel.: (0 24 21) 59 23 - 0, Fax - 66  
www.landwirtschaftskammer.de
- Auskunft erteilt Herr Schever  
Durchwahl 02421/5923-15  
Fax 02421/5923-66  
Mail matthias.schever@lwk.nrw.de  
Ihr Schreiben 610.22.10-245/1  
vom 29.03.2005  
Düren 27.04.2005

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

U 2.5.  
**Stadt Eschweiler**  
Eing.: 29. April 2005  
6A

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung der 1. Änderung des BP 245 – Hainbuchenweg –

Sehr geehrte Damen und Herren,

die bisher seitens der hiesigen Dienststelle zur Stammplanung des BP 245 abgegebenen Stellungnahmen bleiben aufrecht erhalten und auch für die 1. Änderung gültig.

Wie in der Begründung zur 1. Änderung des BP 245 – Hainbuchenweg – dargelegt, wird aufgrund der nördlich und westlich erweiterten bebaubaren Flächen auch aus hiesiger Sicht eine erneute Ermittlung des erforderlichen Abstandes Wohnbebauung / Landwirtschaft (Teilaussiedlungen) bezüglich der Emissionen / Immissionen für erforderlich gehalten um spätere Konflikte auszuschließen.

Sofern zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden, bestehen dagegen aus hiesiger Sicht keine Bedenken, sofern diese auf Flächen der öffentlichen Hand oder der Bauträger realisiert werden bzw. mit dem Grundstückseigentümer eine vertragliche Regelung getroffen wird.

Mit freundlichen Grüßen



Adams



61/Planungs- und Vermessungsamt  
66/Tiefbau- und Grünflächenamt  
17. OKT. 2005

6

# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 17. Okt. 2005  
62

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
6102210-245/1 hier eingegangen am:	26.1.2. Schn	-354, Herr Schnell	12.10.2005

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 245 „Hainbuchenweg“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Dürwiß

Durch die Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH wurde mir am 15.09.2005 das schalltechnische Gutachten SI-E 05/158/06 für das o.g. Plangebiet vorgelegt. Hierzu nehme ich wie folgt Stellung:

Direkt nordwestlich neben dem Plangebiet liegt die Lagerhalle des Landwirts Willms. Die Lagerhalle wird zur Erntezeit an etwa 25 Tagen im Jahr zur Nachtzeit genutzt. In seinem schalltechnischen Gutachten hat der Sachverständige ermittelt, dass die in der TA Lärm für die Nachtzeit vorgeschriebenen Spitzenpegel weit überschritten werden, wenn der v.g. Landwirt die Lagerhalle zur Nachtzeit mit seinen Traktoren und Arbeitsgeräten/-maschinen nutzt.

Entsprechend den Vorschriften der TA Lärm sollten in einem allgemeinen Wohngebiet die Spitzenpegel zur Nachtzeit den Wert von 60 dB(A) nicht überschreiten. Der Sachverständige stellte in seinem schalltechnischen Gutachten fest, dass der Fahrzeugverkehr des Landwirts zur Nachtzeit in dem geplanten Wohngebiet Spitzenpegel bis zu 80 dB(A) verursachen wird.

Derart starke Lärmimmissionen sind den Anwohnern eines allgemeinen Wohngebietes, auch wenn diese erheblichen Lärmbelastigungen an nur etwa 25 Nächten im Jahr auftreten werden,

eMail [poststelle@stua-ac.nrw.de](mailto:poststelle@stua-ac.nrw.de)

Diensträume  
☑ Franzstraße 49  
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale  
(02 41) 45 7-0

[www.stua-ac.nrw.de](http://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.

nicht zuzumuten. In Ihrer Planung haben Sie den in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz verankerten Trennungsgrundsatz – die bestimmten Nutzungen sind so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden – zu berücksichtigen. Wegen dieses Planungsgrundsatzes hat deshalb im vorliegenden Fall die von Ihnen geplante heranrückende Wohnbebauung auf die Belange des Landwirts Willms (Nutzung der Lagerhalle auch zur Nachtzeit) Rücksicht zu nehmen. Da sich nach Aussage des Sachverständigen keine sinnvollen aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorschlagen lassen, sollten Sie im Lärm-Einwirkungsbereich der Lagerhalle keine Bebauung zulassen, d.h. die Bebauung der nächstgelegenen Wohnhäuser sollte zur Vermeidung von unverhältnismäßig hohen Spitzenpegeln erst in einem Abstand von ca. 70 m zur Lagerhalle beginnen.

Südwestlich des Plangebietes liegt ebenfalls eine Lagerhalle (Raiffeisenweg 20), die vom Roten Kreuz zur Unterstellung von Rettungsfahrzeugen genutzt wird. Man wird den Bewohnern eines allgemeinen Wohngebietes die sporadischen nächtlichen Einsätze der Rettungsfahrzeuge zumuten können, aber nicht den Bewohnern eines reinen Wohngebietes. Auch hier sollten Sie Ihre Planung zurücknehmen und mit der Ausweisung eines reinen Wohngebietes erst im Abstand von  $\geq 70$  m von der Lagerhalle beginnen oder möglichst ganz auf die Ausweisung des WR verzichten.

Im Auftrag

  
Schnell

Ansprüche willkommen.

- kein WR !  
130m

Hypo  Real Estate  
BANK