



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610/Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**272/05**

1

# Sitzungsvorlage

Datum: 6.10.2005

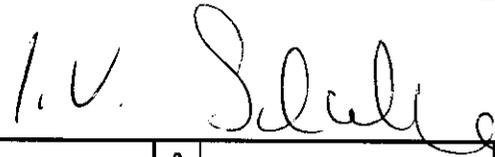
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	19.10.2005	
2.				
3.				
4.				

## 7. Änderung des Bebauungsplans 51 - Odilienstraße-

hier: **Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie  
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) sowie § 3 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (2) sowie § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- III. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
- IV. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans 51 - Odilienstraße - mit Begründung (Anlage 3) wird zum Zwecke der erneuten 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- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2004 die öffentliche Auslegung der 7. Änderung des Bebauungsplanes 51 - Odilienstraße - beschlossen. Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung die in der Anlage 5 beigefügten Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Aufstellungsverfahren sind, soweit sie Anregungen enthalten, als Anlage 6 beigefügt.

Das Ergebnis der Abwägung sowie zwischenzeitlich eingegangene Bauanträge und mündliche Anfragen nach Abschluss der öffentlichen Auslegung erfordern u.a. die teilweise Änderung der textlichen Festsetzungen und der maximalen Geschossigkeit der rückwärtigen Anbauten der Gebäude an der Röhgener Straße.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung - nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen (Anlage 1, Anlage 2) - den Planentwurf (Anlage 3) zum Zweck der erneuten öffentlichen Auslegung zu beschließen. Die Begründung zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes 51 - Odilienstraße - ist als Anlage 4 beigefügt.

*Das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans 51 - Odilienstraße - wird entspr. § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.*

### **Gutachten:**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplanverfahren der 7. Änderung des Bebauungsplanes 51 - Odilienstraße - zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Schalltechnische Kurzuntersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Ritterstaedt, Neuss, vom 04.10.2005
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stadt Eschweiler, Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt, April 2004

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Durch die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes werden der Stadt keine Kosten entstehen.

### **Anlagen:**

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

**Stellungnahme der Stadt zu den Anregungen der Bürger**

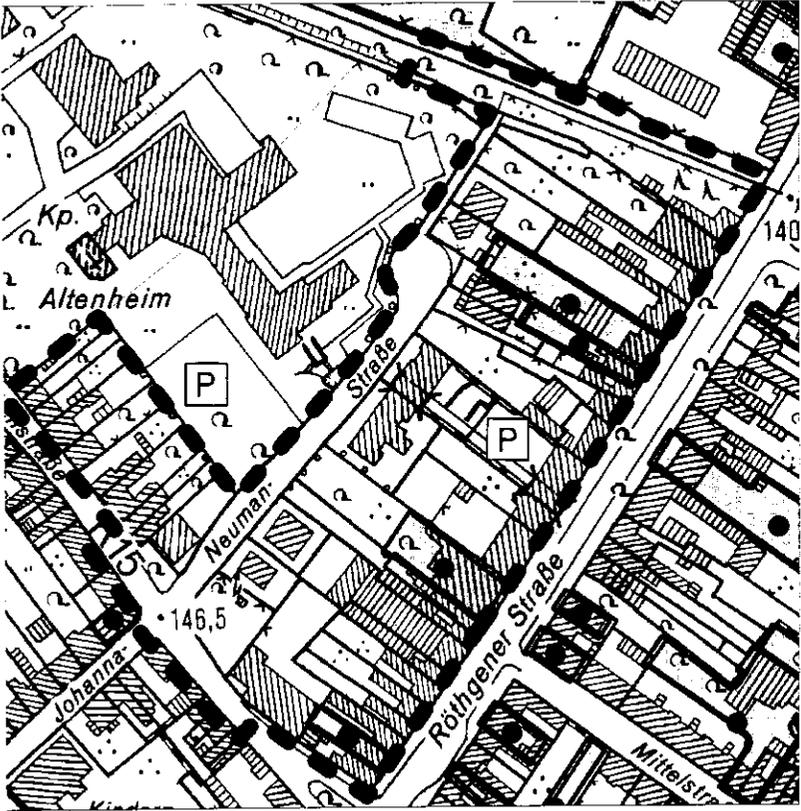
## Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger

Nr.	Bürger / Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p><b>Dipl.-Ing. Arch. Walter H. Müller, Lotzfeldchen 20a, 52249 Eschweiler, Schreiben vom 28.07.2004</b></p> <p>Im Auftrag der Grundstücksgemeinschaft Kaldenbach / Rateiczak werden die nachfolgenden Anregungen zum Verfahren gemacht:</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Möglichkeit, auf den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke zwischen "Odilienstraße" und dem Altenheim an der "Johanna-Neuman-Straße" Carports zu errichten, wird ausdrücklich begrüßt. Es wird jedoch gewünscht, an Stelle von Carports geschlossene Garagen zu errichten.</p> <p>Als Argumente für die Änderung der Festsetzung werden u.a. der größere Schutz vor Einbruch, Vandalismus und Witterung sowie die höhere Wertstabilität, die längere Lebensdauer und die einheitlichen/besseren Gestaltungsmöglichkeiten eines geschlossenen Gebäudes genannt.</p>	<p>Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge auf dem Grundstück werden häufig nur in den Abendstunden und während der Nacht genutzt. Durch ihre offene Gestaltung bieten Carports während des täglichen Leerstands hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z. B. als überdachte Spielfläche im Freien (bei Regen) oder als Freisitz für die Mieter.</p> <p>Somit soll durch die Festsetzung von Carports zum einen die Qualität der privaten Gartenbereiche erhalten bzw. erhöht werden und zum anderen ein gestalterisch durchgehender, offener Wegebereich entstehen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte "Fläche für Carports" liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich und soll durch einen privaten Weg erschlossen werden. Jedoch sprechen weder die oben genannten Gründe für die gewählte Beschränkung auf Carports noch andere städtebauliche Gründe gegen eine Ausdehnung der Baumöglichkeiten auf Garagen, Carports und Stellplätze.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

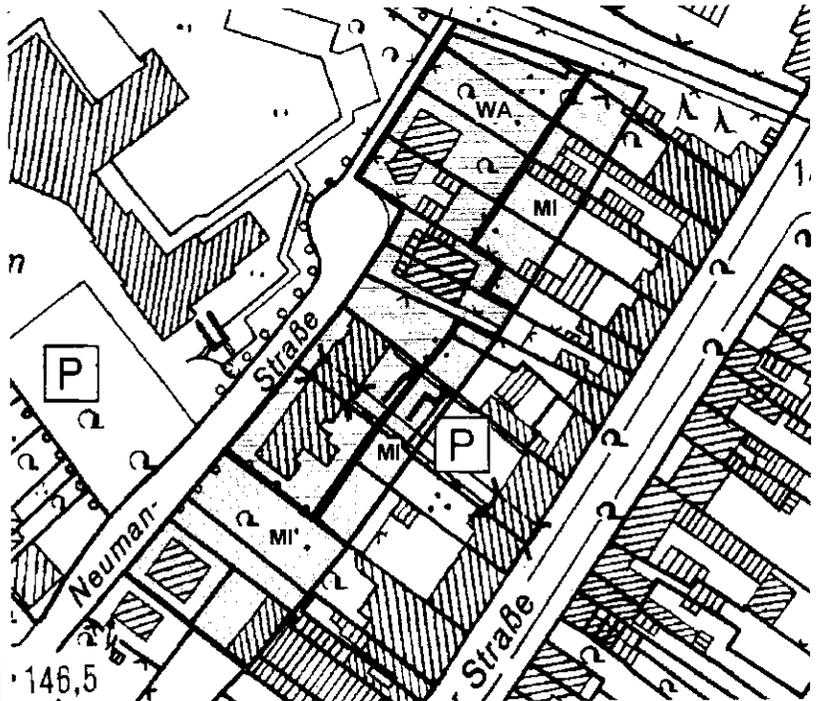
**Stellungnahme der Stadt zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

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

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p><b>Kreis Aachen, Schreiben vom 24.07.2003 und 18.06.2004</b></p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Im Einzelnen werden die nachfolgenden Anregungen zum Verfahren gemacht:</p> <p><b>A 61 – Amt für Kreisplanung und Projektmanagement</b></p> <p>Zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in der „Röthgener Straße“ wird in der Begründung ausgeführt, dass entlang der „Röthgener Straße“ eine Verringerung der Gebäudehöhe im Hinblick auf die vorhandene Gründerzeit-Bebauung erforderlich ist. Es wird angeregt, den Höhenrahmen zusätzlich über First- und Traufhöhen festzusetzen.</p>	<p>Die Vielzahl der Neubauten in der „Röthgener Straße“ mit ihren stark differierenden Trauf- und Firsthöhen lassen eine begründete, stärker einschränkende Festsetzung (z.B. auf Höhen, die an der vorhandenen Gründerzeit-Bebauung orientiert sind) nicht zu. Die Begrenzung der Geschossigkeit soll hier einen Spielraum ermöglichen, der die historische Bebauung ausreichend berücksichtigt und bisher mögliche – und teilweise auch realisierte – Überhöhungen ausschließt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Teilstücke einer Linie ( ... _ ) dargestellt. Um Irritationen zu vermeiden wird angeregt, diese zu entfernen.</p>	<p>Die beschriebene Linie ist das Planzeichen für „Flurgrenze“ und Bestandteil der Kartengrundlage. Nach telefonischer Erläuterung/Rücksprache bestehen von Seiten des Kreises keine Bedenken gegen die Darstellung der Flurgrenze in der Kartengrundlage.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
	<p><b>A 70 – Umweltamt</b></p> <p><b>Wasserwirtschaft</b></p> <p>Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ist nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet.</p>	<p>Die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung im Bereich der „Johanna-Neuman-Straße“ erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation, im Bereich der „Röthgener Straße“ noch im Trennsystem (nach der Sanierung in den nächsten Jahren dann auch im Mischsystem). Die unter den Punkten 1 und 2 gezeigten Ausschnitte der Deutschen Grundkarte zeigen deutlich, dass über 95 % der Grundstücke bereits bebaut sind. Das Staatliche Umweltamt (StUA) Aachen wurde im Planverfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Bodenschutz/Altlasten</b></p> <p>Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet zahlreiche Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert; gesicherte Erkenntnisse</p>	<p>Die vier im Plangebiet registrierten Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind seit vielen Jahren bebaut. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung werden dem Fachbereich Bodenschutz - Alt-</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr. TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zwar nicht vor, der Bodenbelastungsverdacht besteht jedoch.</p> <p>Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung sondern durch einen <u>Verdachtshinweis in der Begründung des Bebauungsplans</u> aufgenommen werden. Diese Verdachtshinweise fehlen in den vorgelegten Planunterlagen. Auf die Auswertung alter Bauakten und ggf- anschließender orientierender Bodenuntersuchung kann verzichtet werden, wenn entsprechende Verdachtshinweise in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen werden (Warnfunktion).</p>	<p>lasten des Umweltamtes des Kreises Aachen die Bauakten der Altstandorte zur Auswertung zugesandt.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan werden der unten dargestellte Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sowie entsprechende Verdachtshinweise aufgenommen.</p> 	
<p>Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dann jeweils zur Stellungnahme dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Bodenschutz–Altlasten vorzulegen.</p>	<p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz, zur Stellungnahme vorzulegen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><b>Landschafts- und Naturschutz</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine endgültige Stellungnahme kann erst nach Vorlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags erfolgen.</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird der Fachbeitrag mit der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Aachen abgestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p><b>Staatliches Umweltamt Aachen, Schreiben vom 29.07.2003 und 15.06.2004</b></p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Im Bereich der „Johanna-Neuman-Straße“ soll ein Teilbereich des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ in MI-Gebiet nach § 6 BauNVO geändert werden. In diesem Bereich befinden sich zwei Wohngebäude.</p> <p>Diese Planung ist aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bedenklich, da der seit fast 30 Jahren durch die Ausweisung des Bebauungsplans 51 bestehende Schutzanspruch erheblich verringert wird.</p> <p>Nach den allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen hat derjenige, der die bestehende Situation ändert bzw. ändern will, auch die daraus resultierenden Folgen zu tragen bzw. auch entsprechende Rücksichtnahme zu nehmen: Eine Erweiterung des gastronomischen Betriebes auf der „Röthgener Straße“ kann nur unter Berücksichtigung und Beachtung des in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ erfolgen. Dies gilt ebenso für Erweiterungsabsichten von anderen an der „Röthgener Straße“ ansässigen gewerblichen Vorhaben.</p> <p>Es wird angeregt, den Bebauungsplan in diesem Bereich nicht zu ändern und es bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu belassen.</p>	<p>Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die in dem nachfolgenden Kartenausschnitt schraffiert dargestellte Fläche an der „Johanna-Neuman-Straße“ „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.</p>  <p>In den rückwärtigen Grundstücksbereichen (im WA) und am Ende des Stiches „Johanna-Neuman-Straße“ (im MI) setzt der rechtsverbindli-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

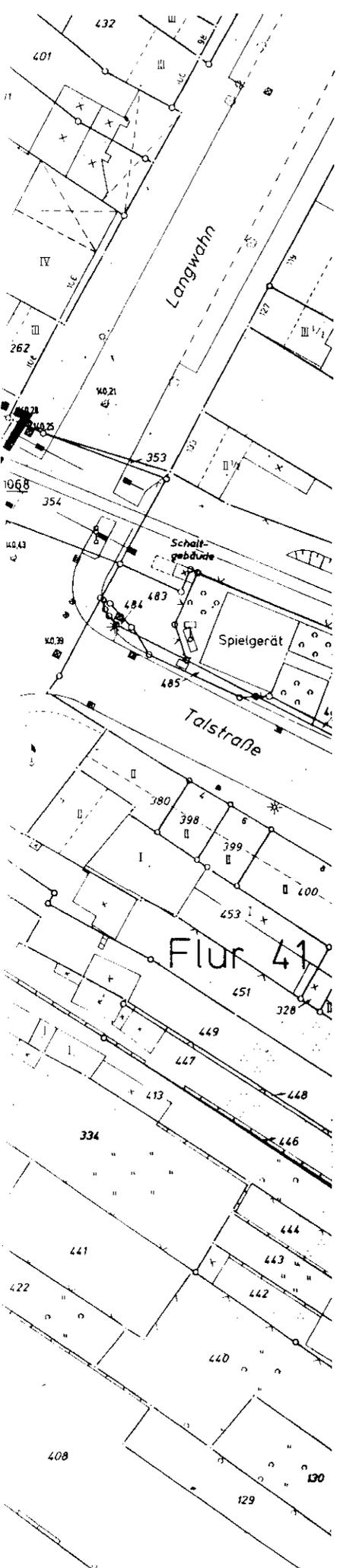
Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>che Bebauungsplan „Flächen für Garagen“ in erheblichem Umfang fest.</p> <p>Erweiterungen der gewerblichen Nutzungen sind im Bereich der „Röthgener Straße“ nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich. Um im Bereich zwischen „Röthgener Straße“ und „Johanna-Neuman-Straße“ einerseits Nutzungskonflikte im Hinblick auf das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) zu vermeiden und andererseits die Existenz der Betriebe insbesondere einer größeren Traditionsgaststätte mit notwendigen Nebenanlagen etc. auf Dauer zu sichern, ist eine Neuordnung der Nutzungsgrenzen zwischen dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) und dem „Mischgebiet“ (MI) notwendig. Durch eine Verschiebung der Nutzungsgrenzen sollen den bestehenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden.</p> 	

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Die Erweiterungen des Mischgebietes wurden nach den allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen erneut geprüft: Die bestehenden Nutzungen entlang der „Röthgener Straße“ und „Odilienstraße“ sowie im Bereich der Blockecke „Odilienstraße“/„Johanna-Neuman-Straße“ weisen Mischgebietstypik (MI) auf: Büroflächen, Geschäfts- und Gastronomienutzungen, ergänzt durch umfangreiche Wohnnutzungen, primär oberhalb des EG. Für den hinteren Bereich der Stichstraße „Johanna-Neuman-Straße“ wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die bisher dort mögliche Anlage eines großen Parkplatzes für das Mischgebiet an der Röthgener Straße - erschlossen über die Johanna-Neuman-Straße (!) - wird durch die 7. Änderung verhindert.</p> <p>Die getroffenen Baugebietsfestsetzungen entsprechen im Wesentlichen der Bestandssituation und sind zudem der innerstädtischen Lage – räumlich differenziert – angemessen. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es nicht, im Sinne einer detaillierten Bestandsfestschreibung einzelne, heute ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke von einer MI-Festsetzung auszuklammern und stattdessen weiterhin als Wohngebiet festzusetzen. Vielmehr eröffnet die hier vorgesehene MI-Festsetzung ein erweitertes Nutzungsspektrum, das eher bodenwertsteigernde denn -mindernde Wirkungen entfalten wird</p>	
	<p>Für die Bebauung an der „Odilienstraße“ setzt der Bebauungsplan „Mischgebiet“ fest. In den dem StUA Aachen vorliegenden Ausfertigungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und seinen Änderungen ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Auch hier wird die Notwendigkeit einer Änderung der Gebietsausweisung von WA-Gebiet in MI-Gebiet nicht gesehen. Es wird ange-regt, die bisherige Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung – WA-Gebiet – nicht zu ändern.</p>	<p>Die Änderung der Gebietsausweisung (WA → MI) war u.a. Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans 51. Offensichtlich liegt dem StUA Aachen diese seit dem 16.02.1984 rechtsverbindliche Änderung nicht vor. Mit Schreiben vom 25.08.2003 wurde dem StUA Aachen eine Ausfertigung dieser Änderung zugesandt.</p> <p>Die Gebietsausweisung wird durch die 7. Änderung nicht verändert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Altlasten und Bodenschutz</b></p> <p>Aus altlastentechnischer Sicht bestehen Bedenken: Im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Eine Gefährdungsabschätzung für diese Flächen ist bislang nicht durchgeführt worden. Ob von den Verdachtsflächen möglicherweise Belastungen für die Umwelt ausgehen bzw. die beab-</p>	<p>Die vier im Plangebiet registrierten Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) sind seit vielen Jahren bebaut. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung werden dem Fachbereich Bodenschutz - Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen die Bauakten der Alt-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>sichtige Nutzung mit den Verdachtsflächen vereinbar ist, kann deshalb derzeit nicht beurteilt werden.</p> <p>Gemäß § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aus der Nutzung des Bodens darf deshalb keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Die Bauleitplanung darf somit keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.</p> <p>Aus den v.g. Gründen werden deshalb vorsorglich Bedenken erhoben, bis nähere Angaben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale möglich sind. Das weitere Vorgehen ist mit der nach §§ 7 und 8 LBodSchG zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>standorte zur Auswertung zugesandt.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan werden – wir unter Punkt 1 dargestellt - ein Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sowie entsprechende Verdachtshinweise aufgenommen.</p>	
	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei ca. 3–5 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.</p>	<p>In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:</p> <p><b>Hinweis zur Bauwerksabdichtung</b> Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei ca. 3 – 5 m unter Flur. Bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.</p> <p><b>Hinweis zu Grundwasserabsenkungen</b> Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen, auch ein zeitweiliges Abpumpen, dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

**Planentwurf mit textlichen Festsetzungen**





**ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- |           |
|-----------|
| <b>WA</b> |
|-----------|

 Allgemeine Wohngebiete
- |           |
|-----------|
| <b>MI</b> |
|-----------|

 Mischgebiete
- |       |
|-------|
| (1,0) |
|-------|

 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- |   |
|---|
| O |
|---|

 Offene Bauweise
- |   |
|---|
| G |
|---|

 Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

**FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**

- Bahnanlagen

**VERKEHRSLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

- Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga/Cp..... Zweckbestimmung: Carports/Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen
- gr<sup>1</sup>..... Kennbuchstaben für Gehrecht zugunsten der Anlieger
- gr<sup>2</sup>..... Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- fr..... Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- lr..... Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind (siehe Kennzeichnung 2.)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
Bauweise		

## **Textliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

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

### Passiver Schallschutz

Für die mit ..... gekennzeichneten, bahnseitigen Gebäudewände wird ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 35$  dB festgesetzt. Das festgesetzte Gesamtschalldämmmaß entspricht der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile für die Fassaden der schutzwürdigen Aufenthaltsräume. Nebenräume können unberücksichtigt bleiben; der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen.

An der bahnseitigen Gebäudewand sind keine zum Lüften notwendigen Fenster vorzusehen. An zum Schlafen bestimmten Räumen an dieser Gebäudewand ist an den Fenstern eine Zwangsbelüftung vorzusehen.

## **Kennzeichnungen**

1. Das Plangebiet wird gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung als Folge verlassener Grubenbaue des Bergbaues besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.
2. Der nördliche Teil des Plangebietes weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Da selbst bei gleichmäßiger Belastung dieser Böden mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen ist, sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Dieser Teil des Plangebietes ist daher gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenkassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **Hinweise**

### **1. Hinweis zur Bauwerksabdichtung**

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

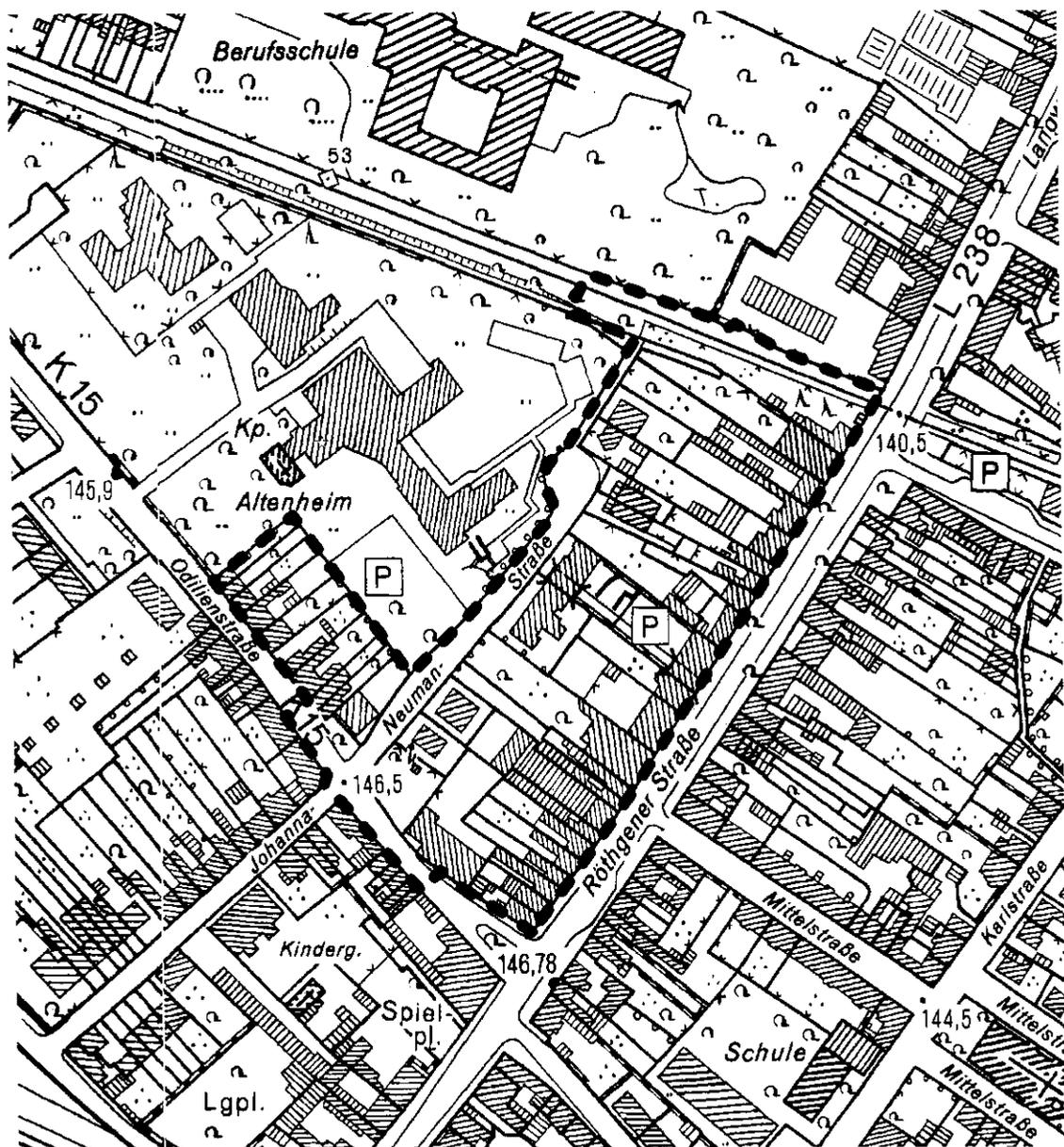
### **2. Hinweis zu Grundwasserabsenkungen**

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

# Stadt Eschweiler

## Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans 51 - Odilienstraße -

Stand 10/2005 - Erneute öffentliche Auslegung



---

## Inhalt der Begründung

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....	3
2.	Anlass der Planung .....	5
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans .....	6
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	8
4.4	Gestalterische Festsetzungen .....	8
4.5	Verkehrsflächen .....	8
4.6	Ver- und Entsorgung .....	8
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	9
5.	Umweltbelange .....	9
5.1	Tier- und Pflanzenwelt / Landschaftsbild .....	9
5.2	Boden/Altlasten .....	10
5.3	Eingriff in Natur und Landschaft .....	10
5.4	Passiver Schallschutz .....	11
5.5	Niederschlagswasserbeseitigung .....	11
6.	Kennzeichnungen .....	11
7.	Hinweise .....	12
8.	Bodenordnung und sonstige Maßnahmen .....	12
9.	Städtebauliche Daten .....	12

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### Lage und Größe

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 51 - Odilienstraße - umfasst ein ca. 3,2 ha großes Gebiet am südwestlichen Rand der Innenstadt in der Gemarkung Eschweiler, Flur 30 und 41. Das Plangebiet wird im Osten durch die „Röthgener Straße“ und im Süden durch die „Odilienstraße“ begrenzt. Westlich schließt an das Plangebiet das Gelände des Altenheimes, nördlich das der Talbahnstrecke an.

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

### Topographie/Relief

Das Gelände des Plangebietes fällt von der „Odilienstraße“ (mit Geländehöhen um ca. 146,5 m ü.NN) zum Bahngelände (mit Geländehöhen um ca. 140,5 m ü.NN) ab.

### Einordnung in die Umgebung und derzeitige Nutzungen

Für das südwestliche Stadtgebiet Eschweilers und Stolberg stellt die „Röthgener Straße“ (L238) eine der Hauptzufahrtsstraßen zur Eschweiler Innenstadt dar. Zudem sichert die „Röthgener Straße“ in Verbindung mit der „Odilienstraße“ (K 15) bis zur Fertigstellung der neuen Verbindung „Rue de Wattrelos“-„Phönixstraße/Pumpe“ die Anbindung an die Autobahnanschlussstellen der A 4 und A 44. Analog zu verkehrlichen Bedeutung ist die „Röthgener Straße“ auch für die Versorgung des Gebietes von großer Bedeutung: Hier befinden sich neben Gaststätten und kleineren Handwerksbetrieben auch zahlreiche Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs.

Die Gebäude und Grundstücksflächen an der „Röthgener Straße“ werden im Erdgeschoss überwiegend gewerblich genutzt. In den Obergeschossen befinden in geringem Umfang Büroräume oder Räume für freie Berufe. Der versiegelte Grundstücksanteil ist hoch.

An der „Johanna-Neuman-Straße“ sind in den letzten Jahren Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnanlagen für betreutes Wohnen entstanden. Die wenigen noch unbebauten Grundstücksteile in diesem Bereich werden als Hausgärten oder Wiesenfläche genutzt.

An der „Odilienstraße“ liegen Mehrfamilienhäuser mit z.T. gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen. Auch hier ist der versiegelte Grundstücksanteil hoch.

### Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt das gesamte Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar.

### Bestehendes Planungsrecht

Für das Gebiet der beabsichtigten Änderung setzt der bestehende Bebauungsplan mit seinen Änderungen entlang der „Röthgener Straße“ und der „Odilienstraße“ „Mischgebiet“ (MI) fest. Im Bereich der „Johanna-Neuman-Straße“ ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die 7. Änderung überplant Teilbereiche des Bebauungsplans 51 - Odilienstraße - (rechtskräftig seit dem 15.11.1974) und der 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 16.06.1977), sowie vollständig die 3. Änderung (rechtskräftig seit dem 16.06.1981), die 4. Änderung (rechtskräftig seit dem 16.02.1984) und die 5. Änderung (rechtskräftig seit dem 24.09.1989).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan bzw. seine Änderungen setzt für die in dem nachfolgenden Kartenausschnitt mit WA bezeichnete Fläche an der „Johanna-Neuman-Straße“ „Allgemeines Wohngebiet“ fest. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen (im WA) und am Ende des Stiches „Johanna-Neuman-Straße“ (im MI) setzt der Bebauungsplan in erheblichem Umfang „Flächen für Garagen“ fest, die über die „Johanna-Neuman-Straße“ bzw. das dort festgesetzte Wohngebiet erschlossen werden können.



Die Lage der „Flächen für Garagen und Stellplätze“ im rückwärtigen Grundstücksbereich und deren Größe entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. Die damaligen Planungsüberlegungen wurden bei der Bebauung der Grundstücke nicht umgesetzt.

---

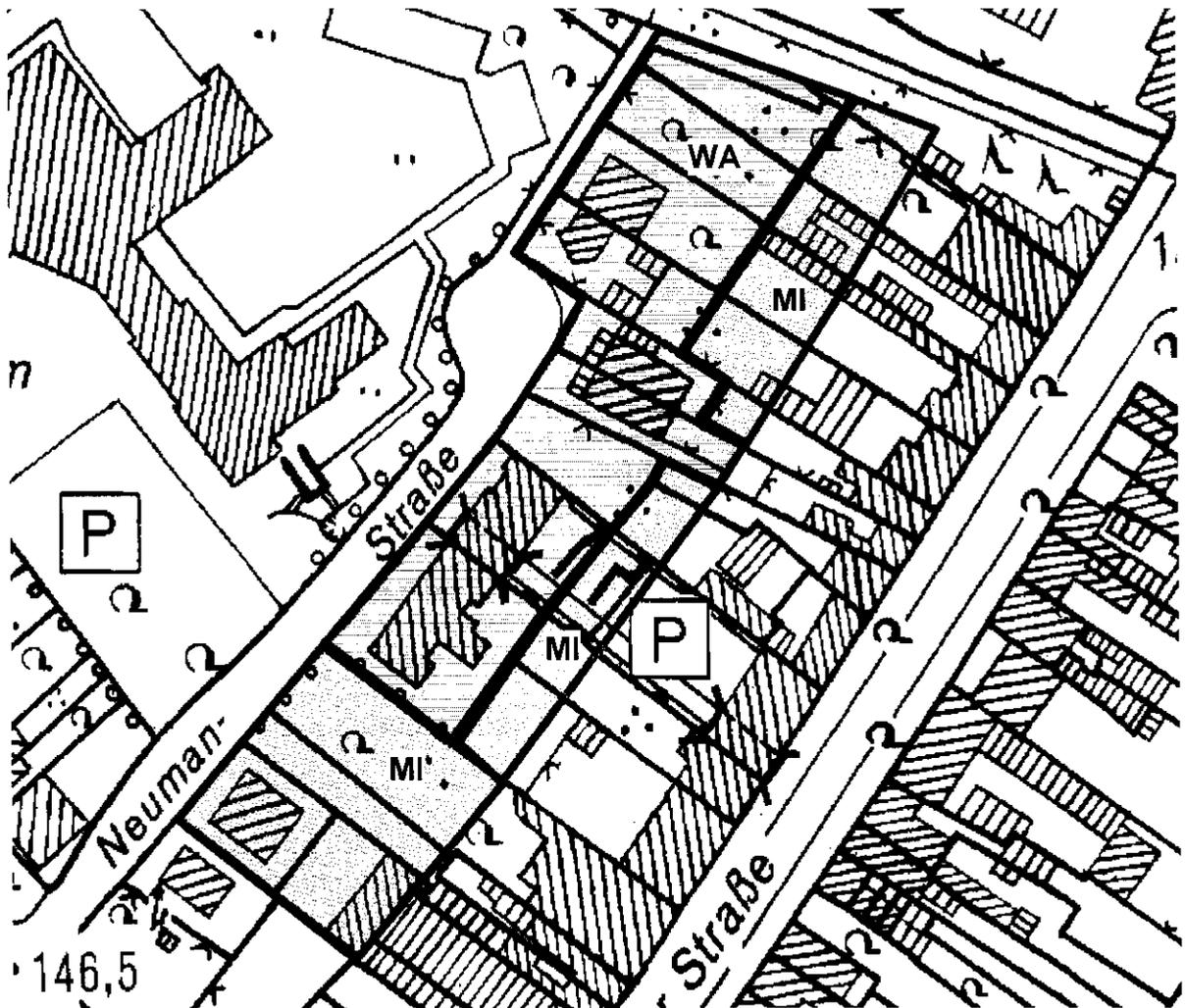
## 2. Anlass der Planung

Der Bereich zwischen „Röthgener Straße“ und „Johanna-Neuman-Straße“ ist u.a. durch historisch gewachsene gewerbliche Nutzungsstrukturen geprägt, die zum Teil bis zur „Johanna-Neuman-Straße“ reichen. Diese intensive gewerbliche Nutzung in geschlossener Bauweise, verbunden mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen, führt zu einer starken Verdichtung und in der Folge zu einem erheblichen Parkdruck insbesondere im Bereich der „Röthgener Straße“ und der „Odilienstraße“.

Erweiterungen der gewerblichen Nutzungen sind im Bereich der „Röthgener Straße“ nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich. Um im Bereich zwischen „Röthgener Straße“ und „Johanna-Neuman-Straße“ einerseits Nutzungskonflikte im Hinblick auf das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) zu vermeiden und andererseits die Existenz der Betriebe insbesondere einer größeren Traditionsgaststätte mit notwendigen Nebenanlagen etc. auf Dauer zu sichern, ist eine Neuordnung der Nutzungsgrenzen zwischen dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) und dem „Mischgebiet“ (MI) notwendig. Durch eine Verschiebung der Nutzungsgrenzen sollen den bestehenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden.

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Städtebauliche Zielsetzung ist, die für die Belebung des innerstädtischen öffentlichen Raums relevanten Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie) zu stärken. Zur Erreichung dieses Zieles ist es notwendig, die Nutzungsgrenzen zwischen WA und MI im Bereich der „Johanna-Neuman-Straße“ zu verschieben. Betroffen sind ein bereits mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück sowie zwei daran anschließende noch unbebaute Grundstücke.



Zur Vermeidung von wohngebietsfremdem Verkehr soll auf die am Ende der Stichstraße „Johanna-Neuman-Straße“ bisher festgesetzten Garagenflächen (MI) verzichtet werden. An dieser Stelle soll das WA-Gebiet in Richtung Bahnlinie erweitert werden. Die Tiefe des Wohngebietes soll unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung zugunsten des MI-Gebietes an der „Röthgener Straße“ reduziert werden.

Des Weiteren soll auf Wunsch betroffener Eigentümer und zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums für die Grundstücke an der „Odilienstraße“, zwischen „Johanna-Neuman-Straße“ und Altenheim, die Errichtung von Carports im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht werden. Die Erschließung dieser Carports soll über private Grundstücksflächen erfolgen (Geh- und Fahrrecht/Privatweg).

## 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Nutzungen entlang der „Röthgener Straße“ und „Odilienstraße“ sowie im Bereich der Blockecke „Odilienstraße“/„Johanna-Neuman-Straße“ weisen Mischgebietstypik (MI) auf: Büroflächen, Geschäfts- und Gastronomienutzungen, ergänzt durch umfangreiche Wohnnutzungen, primär oberhalb des EG. Für den hinteren Bereich der Stichstraße „Johanna-Neuman-Straße“ wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die getroffenen Baugebietsfestsetzungen entsprechen im Wesentlichen der Bestandssituation und sind zudem der innerstädtischen Lage – räumlich differenziert – angemessen.

Um im Bereich zwischen „Röthgener Straße“ und „Johanna-Neuman-Straße“ einerseits Nutzungskonflikte im Hinblick auf das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) zu vermeiden und andererseits die Existenz der Betriebe insbesondere einer größeren Traditionsgaststätte mit notwendigen Nebenanlagen etc. auf Dauer zu sichern, ist eine Neuordnung der Nutzungsgrenzen zwischen dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) und dem „Mischgebiet“ (MI) notwendig. Durch eine Verschiebung der Nutzungsgrenzen sollen den bestehenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden

Zielsetzung der Planung ist nicht, im Sinne einer detaillierten Bestandsfestschreibung einzelne, heute ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke von einer MI-Festsetzung auszuklammern und stattdessen als Wohngebiet festzusetzen. Vielmehr soll die MI-Festsetzung ein gegenüber den v.g. städtebaulichen Zielen erweitertes Nutzungsspektrum eröffnen, das eher bodenwertsteigernde denn -mindernde Wirkungen entfalten wird.

Angesichts der Durchmischung des Gebietes mit bestehenden Wohnnutzungen und vor dem Hintergrund des Ziels, die zentralen Bereiche der Stadt multifunktional nutzbar zu halten, wurden zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen in dem festzusetzenden Mischgebiet nur die in den textlichen Festsetzungen näher definierten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entlang der „Röthgener Straße“ und im Einmündungsbereich der „Odilienstraße“ setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine maximal viergeschossige Bebauung fest. Die bisher realisierten viergeschossigen Bauvorhaben auf der „Röthgener Straße“ zeigen jedoch, dass diese Gebäude im Hinblick auf die vorhandene II- bis III-geschossige gründerzeitliche Bebauung deutlich den verträglichen Höhenrahmen übersteigen. In diesem Bereich soll nun mit einer in der 7. Änderung festgesetzten, maximalen Dreigeschossigkeit die Gebäudehöhe auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert werden.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird für die erweiterten festgesetzten rückwärtig gelegenen Bereiche der überbaubaren Flächen entlang der „Röthgener Straße“, entsprechend dem Bestand die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die Bebauung entlang der „Johanna-Neuman-Straße“ und für den Bereich des Mischgebietes an der „Odilienstraße“, der an das Altenheim angrenzt übernommen. Die bereits bestehenden Anbauten an der „Odilienstraße“

werden durch die Festsetzung maximal zweigeschossiger Anbauzonen berücksichtigt. Durch die Übernahme der Maßzahlen GRZ 0,4 und GFZ 1,0 wird vermieden, dass hier trotz der großen überbaubaren Fläche das Siedlungsbild durch zu kompakte Baukörper beeinträchtigt wird.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die im „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzte offene bzw. geschlossene Bauweise und die im „Mischgebiet“ festgesetzte geschlossene Bauweise sowie die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden überwiegend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Sie entsprechen der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet.

Durch die Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Flächen entlang der „Odilienstraße“ wird den Bauwilligen die Möglichkeit gegeben, dem Hauptbaukörper untergeordnete und den heutigen Wohnansprüchen entsprechende Anbauten zu errichten. Die Gesamttiefe der überbaubaren Flächen entspricht den Bautiefen, die im Plangebiet bereits vorhanden sind.

#### **4.4 Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 (4) BauGB werden Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme von Gestaltungsvorschriften verfolgt die Stadt Eschweiler das Ziel, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung, insbesondere mit den Festsetzungen zur Dachform, entsprechend dem bestehenden Siedlungscharakter weiterzuführen.

Die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern entlang der „Röthgener Straße“ und der „Odilienstraße“ dient dem Erhalt des gewachsenen, einheitlichen Stadtbildes im Plangebiet und dessen Umfeld.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes wird über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der „Röthgener Straße“ (L 238), „Odilienstraße“ (K 15) und der „Johanna-Neuman-Straße“ sichergestellt.

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzende Haltestelle auf der „Röthgener Straße“ mit den in dichtem Takt verkehrenden Regionalbuslinien und Stadtbuslinien sehr gut an den ÖPNV angeschlossen und entsprechend mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Gebieten verbunden.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die Bauflächen sind über die vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen in den angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung wird durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung im Bereich der „Johanna-Neuman-Straße“ erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation, im Bereich der „Röthgener Straße“ noch im Trennsystem (nach der Sanierung in den nächsten Jahren dann auch im Mischsystem).

#### **4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

An der „Odilienstraße“, zwischen „Johanna-Neuman-Straße“ und Altenheim, soll die Errichtung von Garagen bzw. Carports im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht werden, wobei die Erschließung über private Grundstücksflächen erfolgen soll. Aus diesem Grund wird im Plangebiet hier ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Eine vorhandene Zufahrt an der Odilienstraße zwischen „Röthgener Straße“ und „Johanna-Neuman-Straße“ wird ebenfalls über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gesichert.

Zur Aufrechterhaltung einer kurzen Fußwegeverbindung zwischen „Johanna-Neuman-Straße“ (Haus-Nr. 15) und Röthgener Straße“ (Haus-Nr. 22/24) wird auf einem 2,0 m breiten Streifen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Ein parallel zur Bahnlinie verlaufendes Leitungsrecht sichert die Lage einer dort vorhandenen Versorgungsleitung.

### **5. Umweltbelange**

Gemäß dem „Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die UVP-Pflichtigkeit zu prüfen.

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

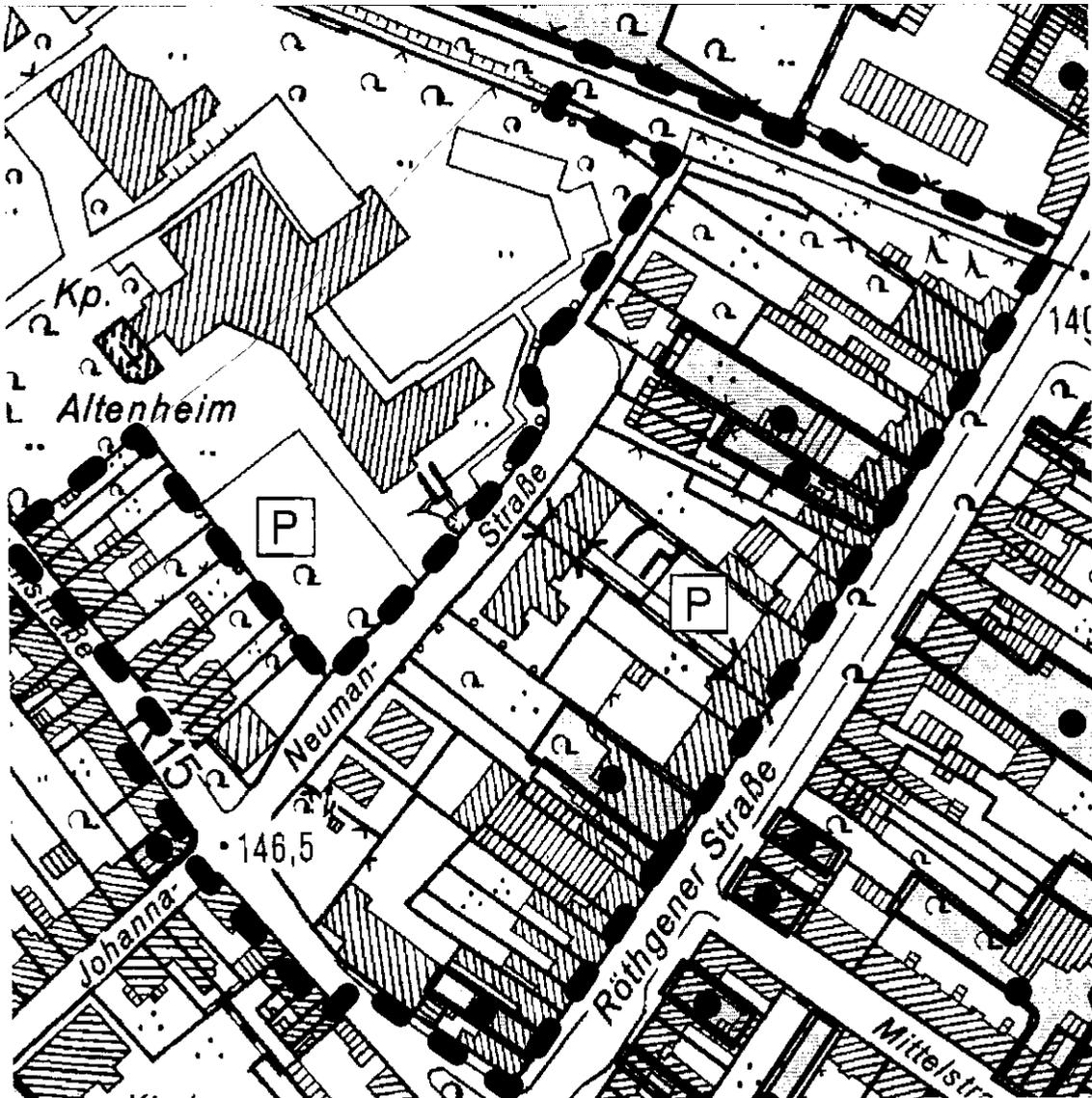
#### **5.1 Tier- und Pflanzenwelt / Landschaftsbild**

Neben den versiegelten Bereichen im Plangebiet sind überwiegend artenarme Hausgärten vorhanden. Schützenswerte Arten (entsprechend der Roten Liste) und Biotope (nach § 20c BNatSchG) sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht anzutreffen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes.

Belebende und gliedernde Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich die Bepflanzung der Hausgärten und einige Einzelbäume sorgen für eine optische Auflockerung des weitgehend bebauten Areals.

## 5.2 Boden/Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die im nachfolgenden Kartenauszug gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen.



Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Altlasten und Bodenschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

## 5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 1 (3) BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde festgestellt, dass durch die 7. Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5.4 Passiver Schallschutz

Für eine mögliche Bebauung an der Bahnlinie wurden in einer schalltechnischen Kurzuntersuchung die Beurteilungspegel berechnet. Da aktive Maßnahmen wegen der Bahnnähe nicht das obere Stockwerk schützen können, wurde ausschließlich der erforderliche passive Schallschutz gemäß DIN 4109 bestimmt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass an der bahnseitigen Gebäudewand ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w} = 35$  dB erforderlich wird. An der bahnseitigen Gebäudewand sind keine zum Lüften notwendigen Fenster vorzusehen. An zum Schlafen bestimmten Räumen an dieser Gebäudewand ist an den Fenstern eine Zwangsbelüftung vorzusehen.

Die oben beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden textlich festgesetzt.

## 5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Die weitgehend bebauten Grundstücke sind bereits vor dem 01.01.1996 an die bestehende städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen worden. Daher entfällt die vorgenannte Verpflichtung zur Niederschlagswasserbeseitigung durch versickern, verrieseln oder ortsnah Einleitung in ein Gewässer.

Grundsätzlich ist eine Versickerung der Niederschlagswässer aus gesamtstädtischer Sicht wünschenswert.

## 6. Kennzeichnungen

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. die Talauenkarte des Geologischen Dienstes weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten können.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Ein Teil des Plangebietes wird wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Zudem wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, dass das gesamte Plangebiet gem. § 9 (5) BauGB als Fläche gekennzeichnet wird, bei deren Bebauung als Folge verlassener Grubenbaue des Bergbaues besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

## 7. Hinweise

Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei ca. 3–5 m unter Flur. In den Bebauungsplan werden Hinweise zur Bauwerksabdichtung und zu Grundwasserabsenkungen aufgenommen.

## 8. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

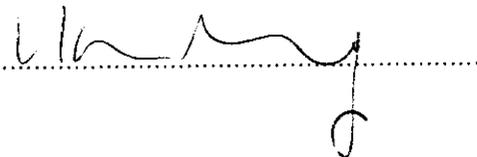
Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## 9. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 51 - Odilienstraße - umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	~ 0,540 ha
Mischgebiet (MI)	~ 2,063 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	~ 0,356 ha
Bahnflächen	~ 0,241 ha

Eschweiler, den 6. Oktober 2005

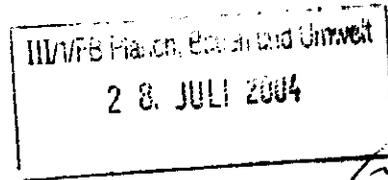


**Anregungen der Bürger**



Stadtverwaltung Eschweiler  
Planen, Bauen, Umwelt  
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Architektur  
Stadtplanung  
Bauleitung  
Wirtschaftliche  
Betreuung im  
öffentlich  
geförderten  
Wohnungsbau

Eschweiler, den 28. Juli 2004

### **7. Änderung des Bebauungsplanes 51 -Odilienstraße-**

#### **Anregungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Grundstücksgemeinschaft Kaldenbach/Rateiczak, Vollmacht ist beigelegt, möchte ich zu o.a. Bebauungsplanänderung folgendes darstellen und anregen.

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes soll für die Eigentümer der Grundstücke zwischen Odilienstraße und Altenheim/Johanna-Neumann-Straße die Möglichkeit geschaffen werden, auf ihren rückwärtigen Grundstücksbereichen Carports zu errichten.

Die Erschließung dieser Carports soll über private Grundstücksflächen erfolgen.

Diese Möglichkeit wird ausdrücklich begrüsst.

Herr Ralf Kaldenbach hat die Grundstücksverhandlungen mit dem Eigentümer des Flurstücks 250 zum Ankauf einer Zufahrt positiv abgeschlossen, eine Beurkundung kann vereinbart werden.

Seitens des Bauherrn, Herrn Ralf Kaldenbach, ist jedoch gewünscht, an Stelle von Carports geschlossene Garagen zu errichten.

Nach Rücksprache auch mit den zukünftigen Mietern, die auf schnellen Baubeginn drängen, wurden einstimmig folgende Argumente für den Bau von Garagen gesammelt:

Seite 2



Größerer Schutz vor Einbruch

Größerer Schutz vor Vandalismus

Größerer Schutz der Fahrzeuge vor Umwelteinflüssen wie Sonne, Schnee, Regen, Gewitter und Frost

Langfristig bieten Garagen eine schönere Optik - Carports aus Holz erfordern grössere Pflege, um über einen längeren Zeitraum ansprechend zu wirken

Garagen fügen sich harmonischer ein, bei Carports muß man sich auch noch die Autos anschauen

Garagenanlagen lassen sich in Materialauswahl und Abmessungen besser einheitlich gestalten

In geschlossenen Garagen lassen sich auch Fahrräder diebstahlsicher unterbringen

Garagen haben eine grössere Lebensdauer und Wertstabilität

Im Namen der Grundstücksgemeinschaft und des Bauherrn möchte ich Sie bitten, aufgeführte Argumente zu überdenken und möchte anregen, die Festsetzung "Carport" für die geplante Garagenanlage entfallen zu lassen.

Ich danke für Ihre Mühe.

~~Mit freundlichen Grüßen~~

Dipl.-Ing. Architekt  
Walter H. Müller

Anlagen: Vollmacht  
Flurkarte  
1D/ Bauherr

**Ralf Kaldenbach  
Zentrum 22  
52249 Eschweiler**

**Dipl.-Ing. Architekt  
Walter H. Müller  
Lotzfeldchen 20a  
52249 Eschweiler**

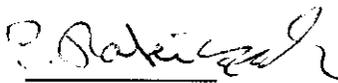
### **Vollmacht**

**Hiermit erteilen wir Herrn Dipl.-Ing. Architekt Walter H. Müller, Lotzfeldchen 20a, Eschweiler, die Vollmacht im Rahmen meines Bauvorhabens (Neubau von 7 Garagen) in Eschweiler, Odilienstrasse/Johanna-Neumann-Strasse, Flur 30, Flurstücke 253, 375 und 377 in unserem Namen gegenüber der Stadt Eschweiler unsere Interessen zu vertreten.**

**Eschweiler, 23.07.2004**

  
**Martin Kaldenbach**

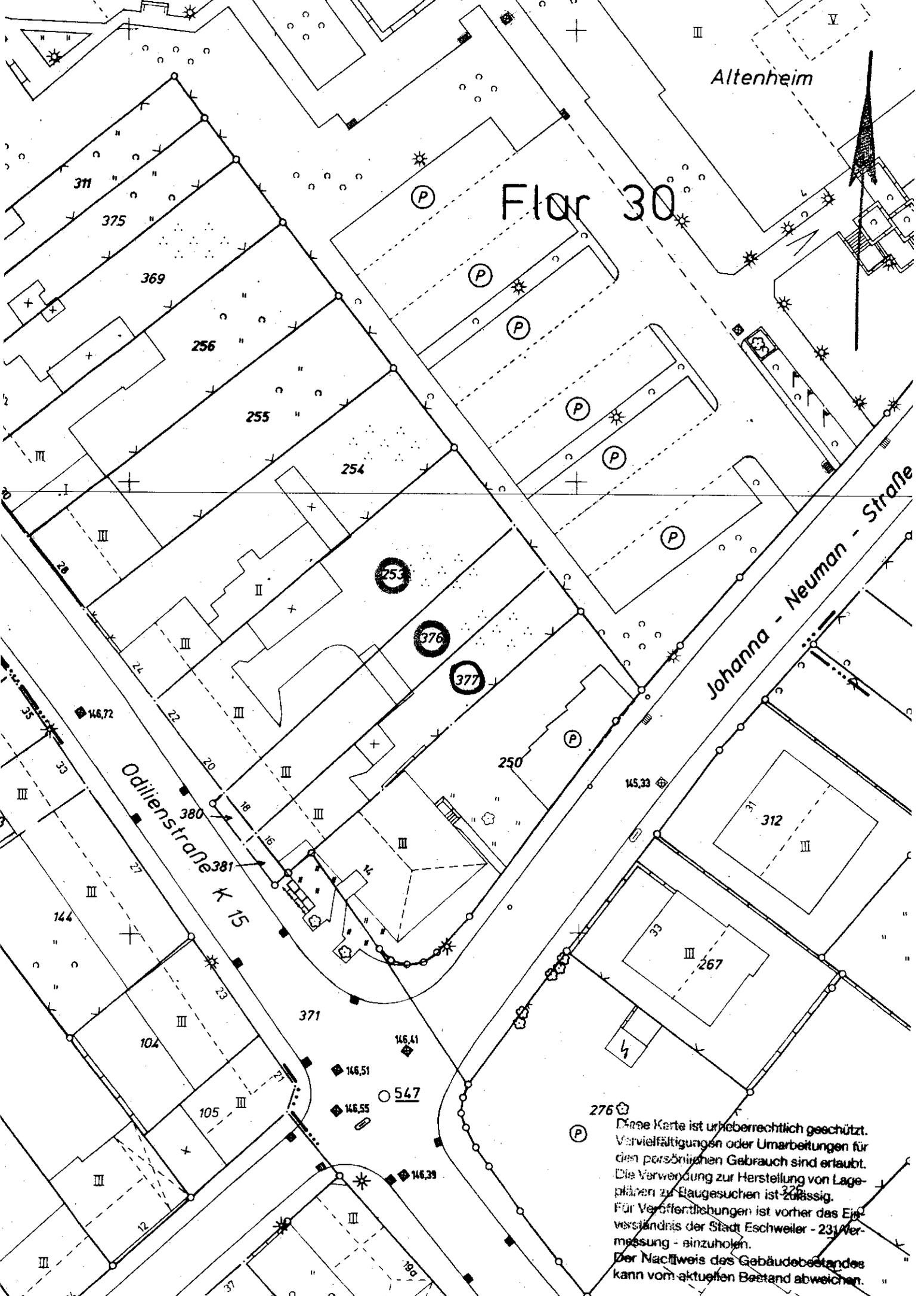
  
**Kathrin Kaldenbach**

  
**Petra Rateiczak**

  
**Ralf Kaldenbach**

Altenheim

# Flur 30



Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.  
 Vervielfältigungen oder Umarbeitungen für  
 den persönlichen Gebrauch sind erlaubt.  
 Die Verwendung zur Herstellung von Lage-  
 plänen zu Flaugesuchen ist zulässig.  
 Für Veröffentlichungen ist vorher das Ein-  
 verständnis der Stadt Eschweiler - 231 Ver-  
 messung - einzuholen.  
 Der Nachweis des Gebäudebestandes  
 kann vom aktuellen Bestand abweichen.

**Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

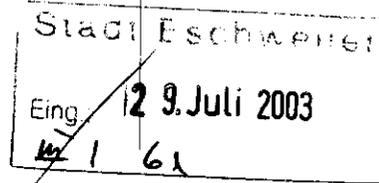


Kreis Aachen

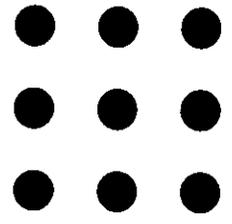
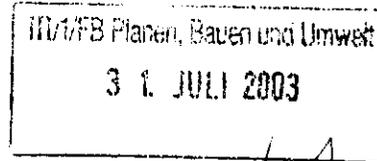
Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
z.Hd. Frau Führen  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



*is. R.*



Der Landrat

A 61- Amt für  
Kreisplanung und  
Projektmanagement  
61.1- Kreisplanung

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon  
Durchwahl  
0241 / 5198 - 605  
Zentrale  
0241 / 5198 - 0  
Telefax  
0241 / 9433 605  
E-Mail [ralph-janssen @  
kreis-aachen.de](mailto:ralph-janssen@kreis-aachen.de)

Auskunft erteilt  
Herr Janssen

Zimmer  
510

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
A 61.1 /

Tag  
24.07.03

**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 51 - Odilienstraße -**

**Ihr Schreiben vom 30.06.03 - Az.: 610.22.10.51/7./Da.**

Sehr geehrte Frau Führen,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen grundsätzlich keine Bedenken. Im einzelnen werden die nachfolgenden Anregungen zum Verfahren gemacht:

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

Bezüglich der Begründung zur Anzahl der Vollgeschosse (Seite 4) erläutern Sie, dass entlang der Röthgener Straße eine Verringerung der Gebäudehöhe im Hinblick auf die vorhandene II-III geschossige Gründerzeit-Bebauung erforderlich ist. Um mögliche künftige Konflikte auszuschließen, rege ich an, den Höhenrahmen zusätzlich über First- und Traufhöhen festzusetzen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Teilstücke einer Linie (drei Punkte und ein Strich) dargestellt. Um Irritationen zu vermeiden, bitte ich Sie diese zu entfernen.

Für weitere Rückfragen steht Ihnen Frau Strauch unter Telefon-Durchwahl 0241/5198-670 zur Verfügung.

**A70- Umweltamt:**

**Wasserwirtschaft:**

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

Der § 51a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift



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

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

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

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

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 18.05.1998 ist einzuhalten.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

### **Bodenschutz/Altlasten:**

Nach dem aktuellen Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Aachen sind im Bebauungsplangebiet zahlreiche Altlastenverdachtsflächen (Altstandorte) registriert (siehe als **Anlage** beigefügter Lageplan).

Eine Beurteilung, ob in den vorliegenden Fällen eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 (5) BBodschG vorliegt, wurde bisher vom Kreis Aachen nicht durchgeführt, da bei den Flächen die Durchführung von Untersuchungen und Begutachtungen zur Ermittlung von Gefahren im ordnungsrechtlichen Sinn vom Kreis Aachen als Sonderordnungsbehörde nicht für vordringlich erachtet wurde.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 51- Odilienstraße, 7. Änderung, wird demnach festgestellt, dass keine gesicherten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen, der Bodenbelastungsverdacht jedoch besteht. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 (3) BauGB ist demnach nicht vorzusehen, da in keinem Fall hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Verdacht einer Altlast, der nicht abschließend beurteilt wurde, soll nicht durch Kennzeichnung, sondern durch einen Verdachtshinweis in der Begründung des B-Plans aufgenommen werden. Diese Verdachtshinweise fehlen in den vorgelegten Planunterlagen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken, wenn in einem ersten Schritt die Bauakten der Altstandorte ausgewertet werden. Danach sind ggf. Bodenuntersuchungen im Rahmen einer orientierenden Untersuchung erforderlich. Sollten diese Untersuchungen den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen, ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der Fachbereich Bodenschutz - Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen bietet der Stadt Eschweiler an, die Prüfung der Bauakten zu übernehmen. Darüber hinaus können im Einzelfall orientierende Bodenuntersuchungen im Rahmen des Altlastenuntersuchungsprogramms (AUP) kostenfrei für die Stadt Eschweiler durchgeführt werden.

### **Alternative:**

Auf die genannten Untersuchungen (Auswertung alter Bauakten und ggf. anschließender orientierender Bodenuntersuchung) kann dann verzichtet werden, wenn entsprechende Verdachtshinweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden (Warnfunktion). Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind dann jeweils zur Stellungnahme dem Umweltamt des Kreises Aachen, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten vorzulegen.

Der Fachbereich Bodenschutz - Altlasten des Umweltamtes des Kreises Aachen bittet um schriftliche Rückmeldung, ob die Auswertung der Bauakten gewünscht wird und welche

Flächen ggf. im Rahmen des Altlastenuntersuchungsprogramms untersucht werden sollen, sofern die Bauakten den Bodenbelastungsverdacht nicht ausräumen.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-407 zur Verfügung.

**Landschafts- und Naturschutz:**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine endgültige Stellungnahme kann erst nach Vorlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgen.

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag:

  
(Roelen)

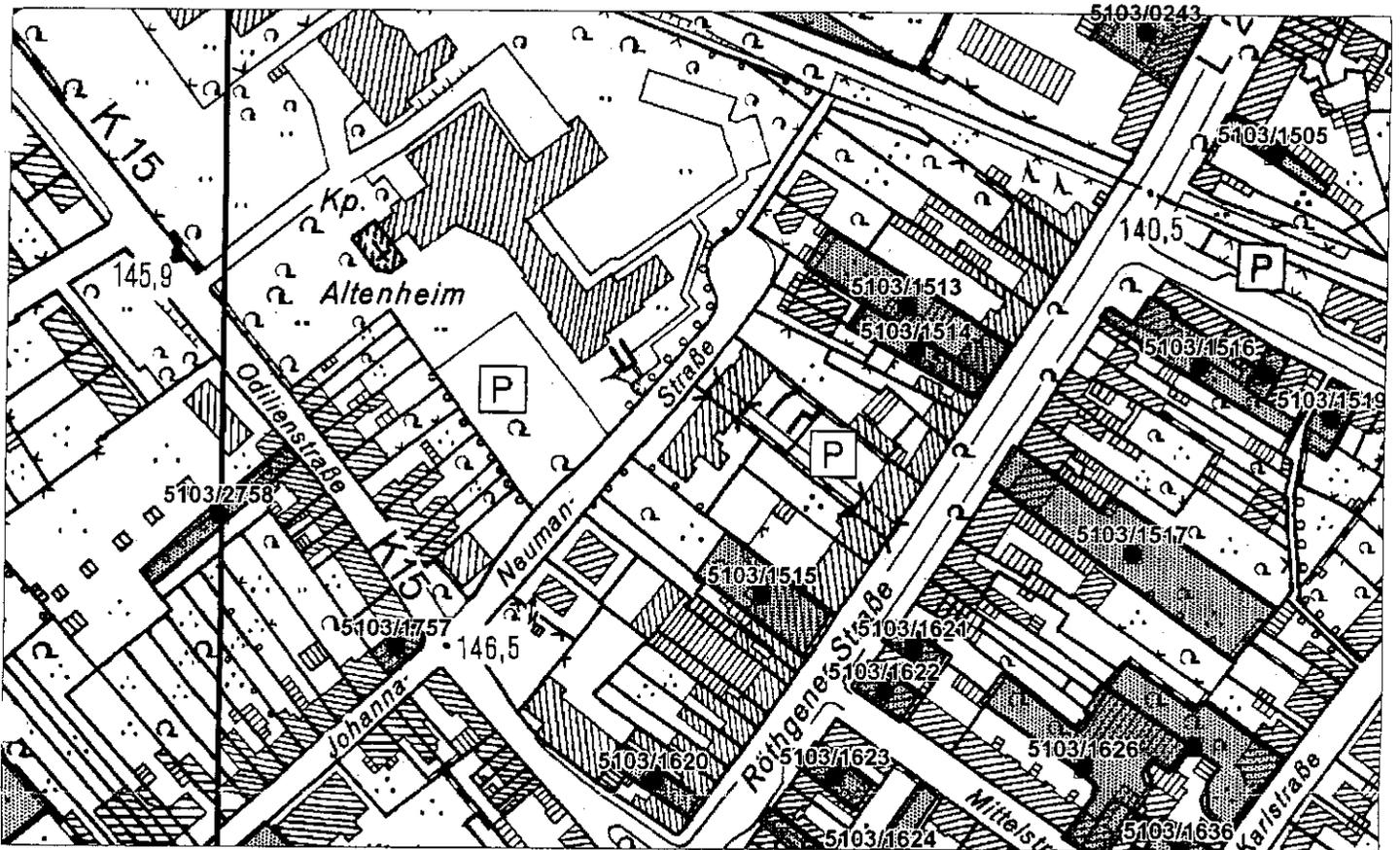
Ø am 15. August 2003 an

- StBE - E
- StBE - A
- 61.02 

III/1/FB Plänen, Bauen und Umwick

15. AUG. 2003

*TH*



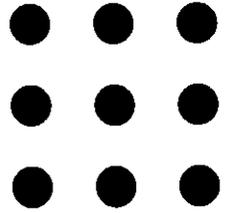


Stadt Eschweiler

Eing.: 22. Juni 2004

61

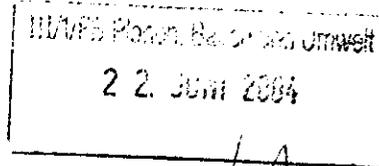
Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Frau Führen  
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler



Der Landrat

A 61- Amt für  
Kreisplanung und  
Projektmanagement  
61.1- Kreisplanung

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon  
Durchwahl  
0241 / 5198 - 605  
Zentrale  
0241 / 5198 - 0  
Telefax  
0241 / 9433 605  
E-Mail ralph-janssen @  
kreis-aachen.de

Auskunft erteilt  
Herr Janssen

Zimmer  
510

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
A 61.1

Tag  
18.06.04

### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr: 51 - Odilienstraße -

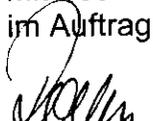
Ihr Schreiben vom 17.05.04 - Az.: 610.22.10.51/7./Da.

Sehr geehrte Frau Führen,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises  
Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das A 70 - Umweltamt, untere Wasserbehörde, verweist auf den Inhalt der  
Ihnen mit Schreiben vom 24.07.03 zugesandten Stellungnahme.  
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Telefon-Durchwahl 0241/  
5198-286 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
(Roelen)



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

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

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

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

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

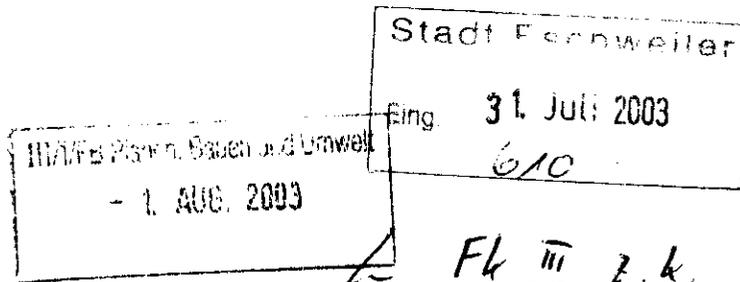


512.

# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28  
  
52233 Eschweiler



*Flk III z.k. ent. - 4. Aug. 03*

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
610.22.10-51/7./Da  
vom 30.06.2003  
hier eingegangen am: 04.07.2003

Mein Zeichen, meine Nachricht vom  
26.1.6-203.01 Em/Es

Durchwahl, Name  
-352, Herr Emonds

Datum  
29.07.2003

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Odilienstraße“ der Stadt Eschweiler

Anlage: Kartenauszug (Altlastverdachtsflächen)

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

### Immissionsschutz

Nach den vorgelegten schriftlichen und zeichnerischen Planunterlagen soll ein Teilbereich des in dem rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Bereich der Johanna-Neumann-Straße in MI-Gebiet nach § 6 BauNVO geändert werden. In diesem Bereich befinden sich nach meinen Feststellungen in der Örtlichkeit am 15.07.2003 zwei Wohngebäude.

Anlass für diese Änderung ist entsprechend den Ausführungen in der Begründung die beabsichtigte Erweiterung einer an der Roethgener Straße ansässigen größeren Traditionsgaststätte.

Diese Planung ist aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bedenklich. Nach meiner Kenntnis ist der Bebauungsplan Nr. 51 seit August 1974 rechtskräftig. Für die Bewohner des von der Änderung betroffenen allgemeinen Wohngebietes soll nunmehr der seit fast 30 Jahren beste-

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

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

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.

hende Schutzanspruch erheblich verringert werden. Nach den allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen hat derjenige, der die bestehende Situation ändert bzw. ändern will, auch die daraus resultierenden Folgen zu tragen bzw. auch entsprechende Rücksichtnahme zu nehmen (Veranlasserprinzip). Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass eine Erweiterung des gastronomischen Betriebes nur unter Berücksichtigung und Beachtung des in dem Rechtsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes erfolgen kann. Dies gilt allerdings auch für Erweiterungsabsichten von anderen an der Roethgener Straße ansässigen gewerblichen Vorhaben.

Es wird angeregt, den Bebauungsplan in diesem Bereich nicht zu ändern und es bei der Festsetzung allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu belassen.

Weiterhin wird in der Begründung ausgeführt und in der zeichnerischen Vorlage deutlich gemacht, dass für die Bebauung an der Odilienstraße (ab Einmündungsbereich Johanna-Neumann-Straße in nordwestliche Richtung) der Bebauungsplan MI-Gebiet nach § 6 BauNVO festsetzt, da hier in den Erdgeschossen einiger aufstehender Mehrfamilienhäuser gewerbliche Nutzungen entstanden sind. Die Formulierung in der Begründung lässt den Schluss zu, dass die Festsetzung MI-Gebiet für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.

In der mir vorliegenden Ausfertigung des Rechtsplanes vom August 1974 ist für den angesprochenen Teilbereich WA-Gebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Änderung dieser Festsetzung war nach meiner Kenntnis auch nicht Gegenstand der ersten, zweiten, dritten, fünften und sechsten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51, die der früheren Gewerbeaufsichtsverwaltung zur Stellungnahme vorgelegt worden sind.

Auch hier führt die Änderung der Gebietsausweisung zu einer Verringerung des Schutzanspruches der Bewohner dieses allgemeinen Wohngebietes. Zudem stellt sich die Frage, wieso die Änderung der Gebietsfestsetzung von allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet erforderlich ist, wenn die baurechtliche Genehmigung der gewerblichen Vorhaben in diesem Bereich auf der Grundlage des § 4 BauNVO erfolgt ist. Eine Änderung in Mischgebiet nach § 6 BauNVO würde auch in diesem Fall ausschließlich zu Lasten der Bewohner gehen und ausschließlich die gewerblichen Vorhaben, die sich in diese planungsrechtliche Situation hineinbegeben haben, begünstigen.

Auch im vorliegenden Fall wird die Notwendigkeit einer Änderung der Gebietsausweisung von WA-Gebiet in MI-Gebiet nicht gesehen. Es wird angeregt, die bisherige Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung – WA-Gebiet – nicht zu ändern.

#### Altlasten und Bodenschutz

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus altlastentechnischer Sicht Bedenken.

Im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen befinden sich nach meinen Unterlagen die im beiliegenden Kartenauszug gelb gekennzeichneten Altlastverdachtsflächen. Die Flächen sind unter der ISAL-Reg.-Nr. 5103/1511, 5103/1512, 5103/1513, 5103/1514, 5103/1515 und 5103/1620 erfasst.

Weitergehende Informationen hierzu liegen mir derzeit nicht vor, da eine Gefährdungsabschätzung für diese Fläche(n), soweit mir bekannt ist, bislang nicht durchgeführt worden ist. Ob von der/den Verdachtsfläche(n) möglicherweise Belastungen für die Umwelt ausgehen bzw. die beabsichtigte Nutzung mit der / den Verdachtsfläche(n) vereinbar ist, kann von mir deshalb derzeit nicht beurteilt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aus der Nutzung des Bodens darf deshalb keine Gefahr für die Nutzer entstehen. Die Bauleitplanung darf somit keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Aus den v.g. Gründen werden deshalb gegen die o.g. Bauleitplanung vorsorglich Bedenken erhoben, bis nähere Angaben über Art, Umfang und Beschaffenheit und evtl. vorhandene Gefährdungspotentiale möglich sind.

Das weitere Vorgehen bitte ich mit der nach §§ 7 und 8 LBodSchG zuständigen unteren Boden-schutzbehörde abzustimmen. Zur Verfahrensvereinfachung wird empfohlen, das Staatliche Umweltamt in die Abstimmung mit einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den gem. RdErl. des MSV/MBW/MURL vom 05.05.1992 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (veröffentlicht im MBl. NW. 1992, S. 876).

#### Grundwasser

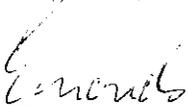
Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. 3-5 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

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

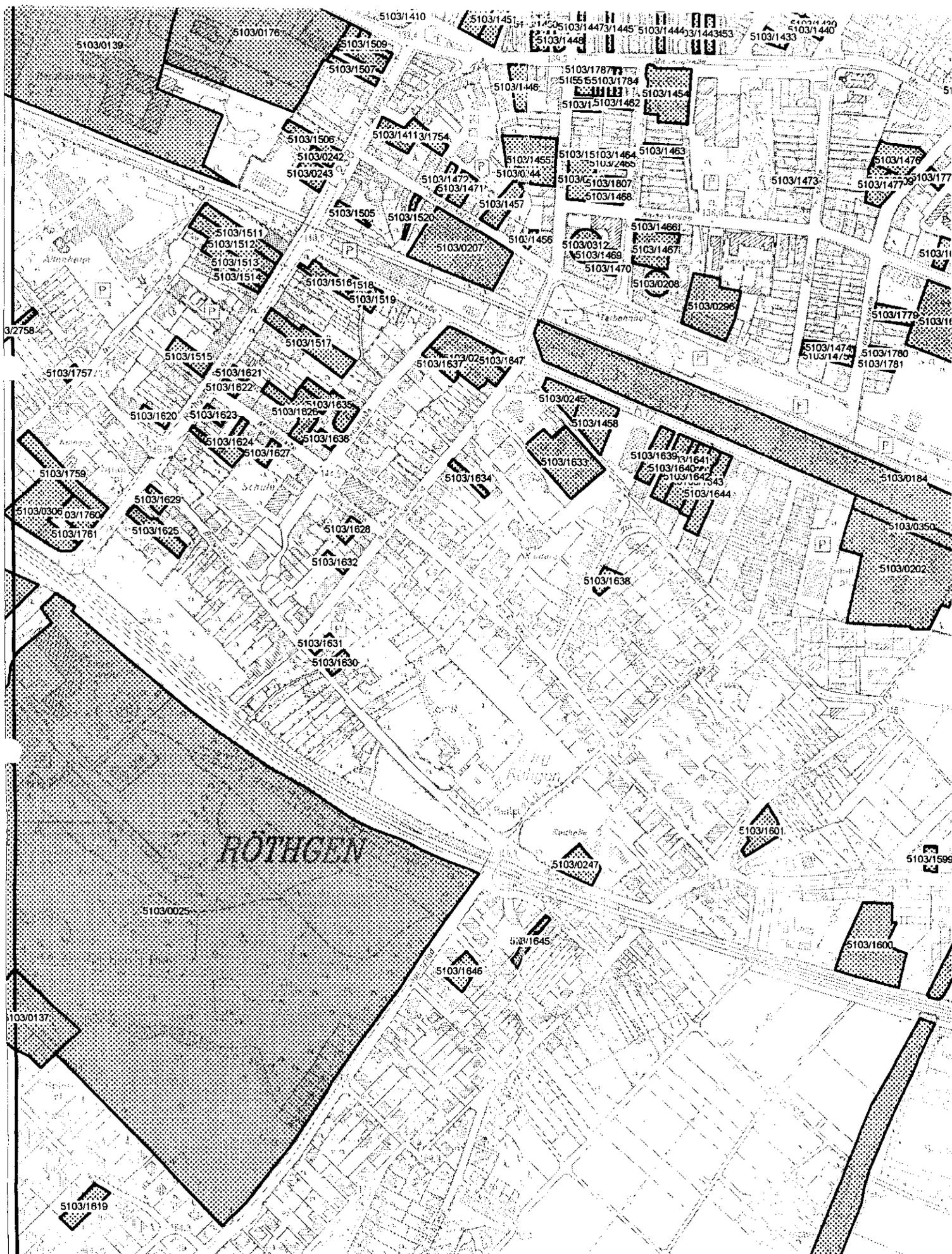
Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Das Gelände ist nach Ihren Angaben bereits vor dem 01.01.1996 bebaut gewesen, so dass eine Verpflichtung gemäß § 51 a LWG entfällt.

Im Auftrag

  
Emonds

Ø am 13. August 2003 an  
- StBe-E  
- StBe-A 



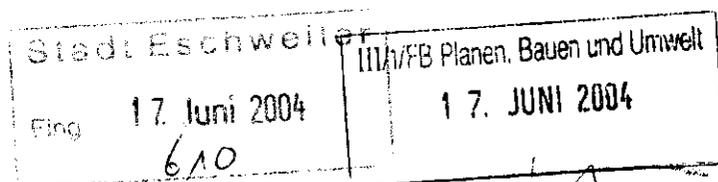


# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen - Postfach 10 15 55 - 52015 Aachen

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10-51.7./Da., 17.05.2004 hier eingegangen am: 19.05.2004	26.1.6-203.01 Em/Es, 29.07.2003	-352, Herr Emonds	15.06.2004

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Odilienstraße“ der Stadt Eschweiler

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

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

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

## Immissionsschutz

Zu ihrer Planung übersandte ich Ihnen mit Schreiben vom 29.07.2003 eine Stellungnahme. Den Unterlagen zur Offenlage ist zu entnehmen, dass Sie an der beabsichtigten Planung festhalten werden. Ich bitte im weiteren Bauleitplanverfahren meine in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht geäußerten Anregungen in Ihre Abwägung mit einzubeziehen.

## Altlasten und Bodenschutz

In der Begründung zum Bebauungsplan weisen Sie unter Ziffer 4.2 darauf hin, dass alle Umnutzungen und Baumaßnahmen dem Umweltamt des Kreises Aachen vorzulegen sind. Dies reicht jedoch nicht aus. Der Träger des Bauleitplanverfahrens hat im Verfahren zu prüfen, ob die

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

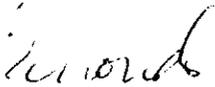
Bankverbindung  
Landeskasse Köln  
Konto-Nr. 96560 WestLB Düsseldorf  
Bl.Z. 300 500 00

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.

vorhandenen Stoffe im Boden die beabsichtigte Nutzung ermöglichen und eine Gefährdung von Menschen und Nutzpflanzen ausgeschlossen werden kann.

Aus den v.g. Gründen bleiben meine Bedenken auch weiterhin bestehen.

Im Auftrag



Emonds