



Sitzungsvorlage

Datum: 6.10.2005

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

Bebauungsplan 232 - Am Obergraben -

hier: Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligungen und der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

- Die Anregungen der Bürger werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- Der Entwurf des Bebauungsplans 232 - Am Obergraben - (Anlage 3) mit Begründung (Anlage 4) wird zum Zwecke 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
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<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 hat in seiner Sitzung am 21.04.2005 die erneute frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung beschlossen. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.05.2005 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.07.2005 gebeten.

Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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.

Die Verwaltung empfiehlt, nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen (Anlage 1, Anlage 2) den Planentwurf zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen (Anlage 3). Die Begründung zum Bebauungsplan 232 - Am Obergraben - ist als Anlage 4 beigefügt.

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

Gutachten:

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

- Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen im Bereich des Bebauungsplanes 232 - Am Obergraben -, Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, vom 31.08.2005
- Verkehrsuntersuchung / Machbarkeitsstudie, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Niederzier, vom August 2005
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen, vom 28.05.2005
- Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung, Ingenieurbüro Zander-Schmelzer, Eschweiler, vom 12.09.2005
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Thomas Wündrich Landschaftsarchitekt BDLA, Düsseldorf, vom 16.09.2005
- Artenschutzrechtliche Grundlagenuntersuchung zum Bebauungsplan 232, pro terra, Büro für Vegetationskunde, Tier- und Landschaftsökologie, Aachen, vom August 2005

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans 232 - Am Obergraben - entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten: Die Finanzierung der Anbindung des Plangebietes an die L 238 durch den Vorhabenträger wird in einem Durchführungsvertrag und die Finanzierung des notwendigen externen Ausgleiches durch den Vorhabenträger wird über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss gesichert.

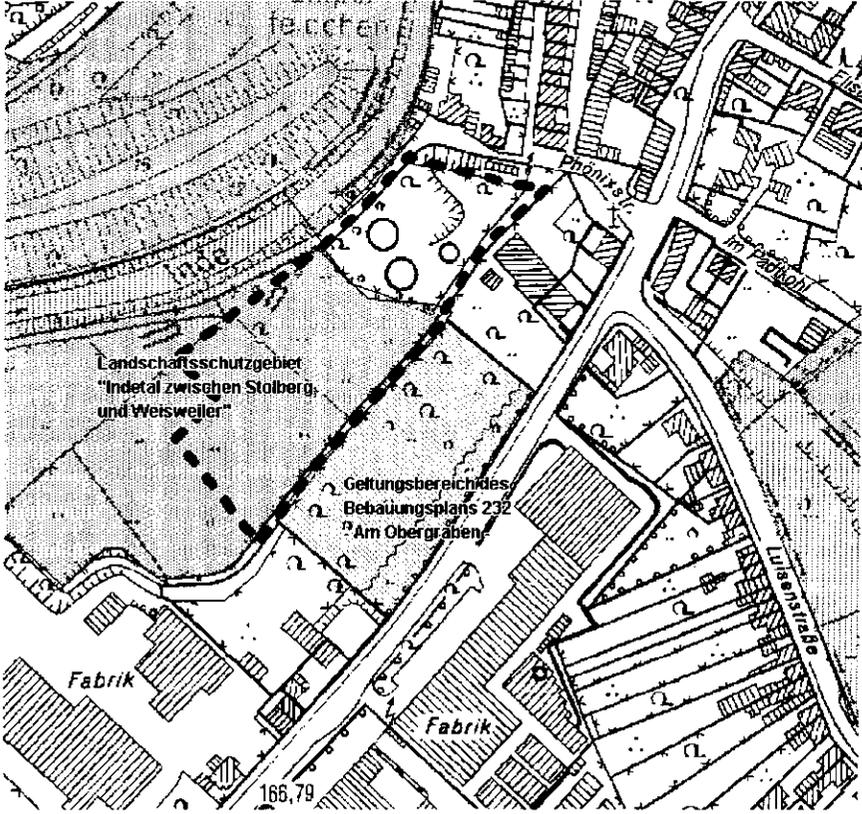
Anlagen:

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

Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Bürger

Nr.	Absender / Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Franz Willi Scheller, Pumpe 126, 52249 Eschweiler, Schreiben vom 01.09.2001, 02.07.2005 und 13.07.2005		
	<p>Herr Scheller führt zum ersten Entwurf des Bebauungsplans (Parkplatz) 2001 aus, dass durch den Ausbau des Grundstücks an der Stolberger Straße sein Viehtriebweg, der sich auf einem schmalen Steg unterhalb des Bebauungsplans 232 befindet, in seiner Funktion beeinträchtigt und eingeschränkt wird.</p>	<p>Wegen des vorhandenen dichten Bewuchses in den Randbereichen des Plangebietes sind Geländeänderungen in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Viehtriebweges sowie ergänzende Anpflanzungen oder Einzäunungen nicht geplant. Eine Beeinträchtigung oder Einschränkung des Viehtriebweges ist somit nicht zu befürchten.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Herr Scheller stellt im Weiteren seine Bedenken dar, dass der Untergrund der geplanten Parkplatzfläche selbst bei einem Rasengittersteinbelag bzw. einem sonstigen porösen Belag nach einiger Zeit so verdichtet sein kann, dass fast die gesamten Niederschläge abfließen. Er sieht bei starkem Niederschlag die Gefahr, dass sich z.T. ölhaltiges Wasser der Parkplatzflächen auf seine talwärts gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ergießen wird.</p>	<p>Die örtlichen Wasserverhältnisse sind gekennzeichnet durch eine geringe Bodendurchlässigkeit mit einer möglichen jahreszeitlichen Schichtenwasserbildung. Der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung vom 28.05.2005 sowie die Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 12.09.2005 kommen daher zu dem Ergebnis, dass eine alleinige betriebssichere Versickerung von Niederschlagswasser (Dach- und Hofwasser) in den Untergrund aus technischen Gründen nicht möglich ist.</p> <p>Die anfallenden Niederschlagswässer der Hof- und Dachflächen sollen dem vorhandenen Graben zugeleitet werden und - soweit möglich - hier versickern. Hierzu müssen die vorhandenen Anfüllungen in der Grabensohle ausgeräumt, bzw. durch sauberen, fremdstofffreien Boden ersetzt werden. Bedingt durch die geringe Bodendurchlässigkeit ist zur Betriebssicherheit eine Notablaufleitung in die Inde notwendig, über die notfalls auch ein gesamtes Bemessungsregenereignis abgeschlagen werden kann.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Zum veränderten Entwurf des Bebauungsplans legt Herr Scheller im Rahmen der erneuten Beteiligung der Bürger Widerspruch ein, da die veränderte Planung bzw. die beabsichtigte Bebauung aus den nachfolgenden Gründen die Bewirtschaftung seines landwirtschaftlichen Betriebes beeinträchtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die vorgesehene Bebauung zur Landstraße hin wird der Zugang zu seinem unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über den Viehtriebweg, der - wie auch der landwirtschaftliche Betrieb des Herrn Scheller - an die Phönixstraße angebunden ist. • Der alte Baumbestand überragt deutlich die geplante Bebauung. Eine Beeinträchtigung durch zusätzliche Beschattung ist hier nicht zu befürchten. Parallel zur der landwirtschaftlichen Fläche ist zudem 	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>

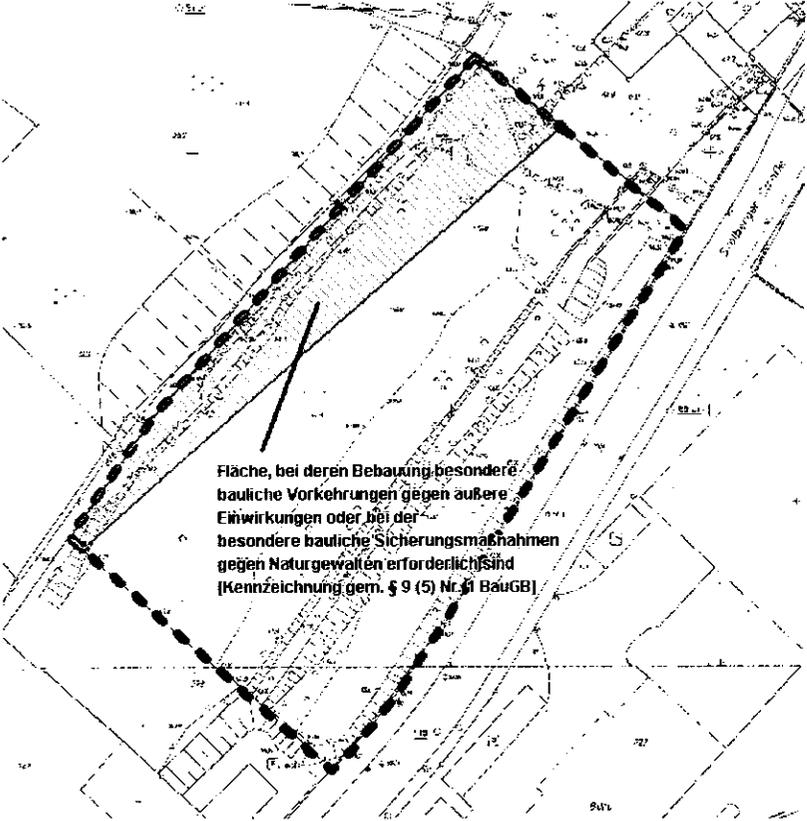
Nr.	Absender / Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>genutzten Grundstück erschwert</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es kommt zu Beeinträchtigungen in der Bewirtschaftung durch die Beschattung, die die geplanten Bebauung verursachen wird • Die Bebauung rückt zu nahe an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. an die von der Viehwirtschaft ausgehenden Immissionen 	<p>nur ein eingeschossiger Baukörper möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche wird nicht intensiver landwirtschaftlich genutzt, als andere Flächen, die normalerweise an Siedlungsbereiche angrenzen. Ein Immissionskonflikt zwischen der gewerblichen Baufläche und der Viehweide wird aus Sicht der Stadt Eschweiler nicht befürchtet. 	
	<p>Aufgrund der Situationsgebundenheit seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche regt Herr Scheller an, Teile dieser Fläche von ca. 10.000 m² Größe ebenfalls zu überplanen und einer Bebaubarkeit zuzuführen. Zur Inde würde durch diese Maßnahme ein vernünftiger Abschluss geschaffen. Die Erschließung des Gebietes könnte durch den Ausbau des vorhanden landwirtschaftlichen Viehtriebweges gesichert werden. Der Bebauungsplan würde durch diese Maßnahme in sinnvoller Weise abgerundet und die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen des Herrn Scheller könnten dann baulich genutzt werden.</p>	 <p>Die landwirtschaftlichen Flächen liegen, wie der Abbildung zu entnehmen ist, überwiegend im Landschaftsschutzgebiet "Indetal zwischen Stolberg und Weisweiler". Das Gelände einer ehemaligen Kläranlage ist</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Absender / Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>durch den Landschaftsschutz nicht erfasst. Für die gesamte Fläche an der Indeaue sieht der Flächennutzungsplan "Landwirtschaftliche Nutzfläche" als Zielsetzung vor. Durch den deutlichen Höhenunterschied zwischen den bebauten Bereichen an der L 238 und der tiefer liegenden Indeaue wird eine markante Grenze zwischen Innen- und Außenbereich gesetzt. Der Höhenunterschied findet seinen Abschluss in einem Wall, der die vorhandene Wohnbebauung an der Phönixstraße von der ehemaligen Kläranlage trennt.</p> <p>Eine Erweiterung der Wohnbebauung über den oben beschriebenen, ausgeprägten topographischen Abschluss in den Außenbereich hinein und das damit verbundene Heranrücken der Wohnnutzung an die gewerblichen Bereiche entlang der L 238 stehen im Widerspruch zu den Zielen der Stadtentwicklung. Zudem würde eine solche Entwicklung jeder möglichen Betriebsweiterung der vorhandenen Betriebe entgegenwirken.</p>	

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

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

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Bergamt Düren, Schreiben vom 13.08.2001</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldes "Vereinigte Centrum, Ichenberg, Aue und Probstei". Eigentümerin ist die EBV AG.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet verlassene Grubenbaue angetroffen werden, deren Lage und Eigenschaften ungewiss sind.</p>	<p><i>Stellungnahme siehe unter Nr. 2</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
2	<p>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 27.06.2005</p> <p>Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Vereinigte Centrum, Ichenberg, Aue und Probstei". Eigentümerin ist die EBV AG.</p> <p>Einer der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Karte ist zu entnehmen, dass ca. 15 - 25 m nordwestlich der Planfläche ein Steinkohlenflöz im tagesnahen Bereich ausstreicht. Da im Bereich des Bergwerksfeldes "Vereinigte Centrum, Ichenberg, Aue und Probstei" Bergbau im oberflächennahen sowie im tagesnahen Bereich vor dem Jahre 1900 durch das gleichnamige Bergwerk stattgefunden hat, der auch heute noch in Form von Absenkungen oder sogar von Einbrüchen der Tagesoberfläche einwirken kann, ist auch hier Gewinnung von Steinkohle aus dieser Zeit möglich.</p> <p>Urkundliche Unterlagen über diese Gewinnungstätigkeiten liegen der BR Arnsberg nicht vor, so dass über Lage und Ausdehnung dieses Bergbaus keine konkrete Aussage getroffen werden kann. Die Frage, ob und inwieweit in dieser Lagerstätte demnach Abbau im Bereich des Plangebietes umgegangen ist, lässt sich letztendlich erst nach eingehenden Erkundungsmaßnahmen beantworten. Der mögliche oberflächennahe Bergbau des stillgelegten Bergwerkes ist folglich auch heute noch einwirkungsrelevant und kann zu einer Absenkung und / oder einem Einsturz der Tagesoberfläche führen. Daher empfiehlt die BR Arnsberg diese Frage durch einen Sachverständigen klären zu lassen und in Abhängigkeit vom Ergebnis des Gutachtens eine Kennzeich-</p>	<p>Das Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH aus Aachen hat die bergbaulichen Verhältnisse in Bezug auf tagesnahen Altbergbau anhand einer Auswertung vorhandener Kartenunterlagen geprüft. Das Ergebnis dieser Überprüfung ("Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen im Bereich des Bebauungsplanes 232 - Am Obergraben" vom 31.08.2005) ist nachfolgend zusammenfassend dargestellt:</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind zwar keine Hinterlassenschaften des Altbergbaus auf Steinkohle dokumentiert, jedoch verlaufen in der unmittelbaren Umgebung mehrere Steinkohlenflöze. Die potenziellen Einwirkungsbereiche von Resthohlräumen eines ehemaligen tagesnahen Bergbaus auf diesen Flözen reichen unter Berücksichtigung der derzeit anzusetzenden Lagegenauigkeit in das Bebauungsplangebiet hinein. Für diese Flächen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB erforderlich.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen reichen auf der nordwestlichen Seite maximal ca. 9,0 m in den potentiellen Einwirkungsbereich dieses Flözes hinein. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind hier bauliche Zusatzmaßnahmen (z.B. Bemessung der Gründung auf eine entsprechende Freilage oder Tiefgründung im Felsniveau) bzw. eine Verschiebung des Gebäudes erforderlich. Die Flächen wurden gekennzeichnet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

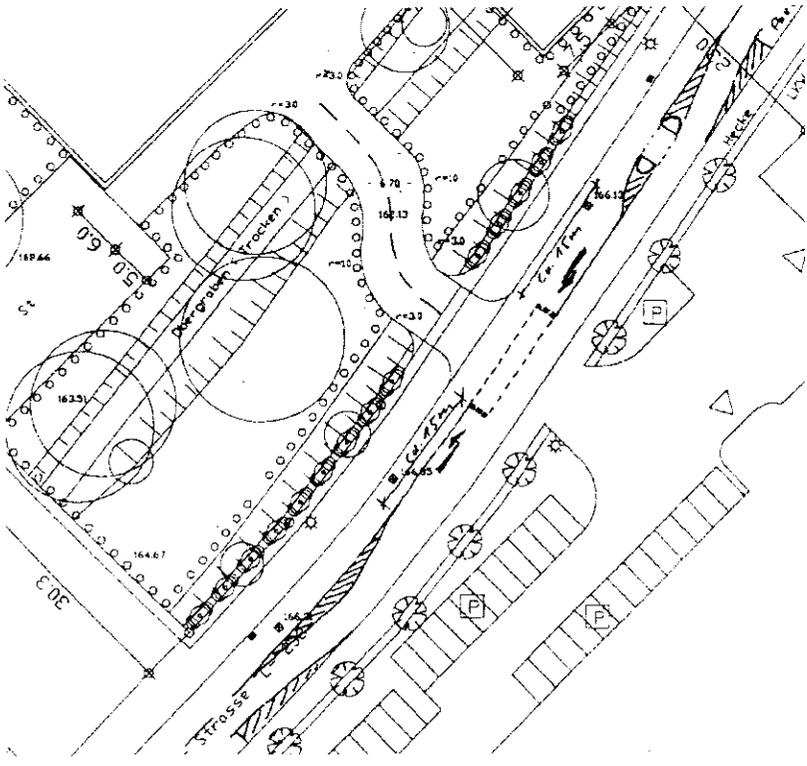
Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>nung der Planfläche gemäß § 9 (5) BauGB vorzunehmen.</p> <p>Zu möglichen zukünftigen bergbaulichen Tätigkeiten und bezüglich des umgegangenen Altbergbaus empfiehlt die BR Arnsberg, die Bergwerkseigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.</p>	 <p>Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind [Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB]</p> <p>Die geplanten Parkplätze liegen außerhalb der potenziellen Einwirkungsbereiche der Steinkohlenflöze. Bauliche Anpassungsmaßnahmen sind daher hier aus bergbaulicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p>Die EBV AG wurde am Planverfahren beteiligt. Der Inhalt der Stellungnahme ist unter der Nr. 8 zusammengefasst.</p>	

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	<p>Kreis Aachen - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement – Schreiben vom 05.09.2001 und 23.06.2005</p> <p><u>A 64 - Amt für Straßenbau und Wohnungswesen</u></p> <p>Auf der nordwestlichen Seite der L 238 (Stolberger Straße) verläuft ein kombinierter Rad- / Gehweg, der für Radfahrer in beiden Richtungen ausgewiesen ist. Die Zufahrt zum geplanten Parkplatz (Entwurf 2001) kreuzt diesen Radweg. Zur Erhöhung der Aufmerksamkeit der ein- und ausfahrenden Autofahrer empfiehlt der Kreis Aachen, diesen Radweg hier deutlich zu kennzeichnen. Zur Erzielung eines hohen Komforts für die Radfahrer sollte auf eine Absenkung im Bereich der Parkplatzzufahrt wenn möglich verzichtet werden.</p>	<p>Nach derzeitigem Planungsstand sollen auf dem Grundstück nur ca. 25 Stellplätze vorgesehen werden, die ausschließlich für das Firmenmanagement und gelegentliche Besucher zur Verfügung stehen sollen. Der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf wird auf den vorhandenen Firmenparkplätzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite abgedeckt.</p> <p>Zur Anbindung des Plangebietes an die L 238 wurde durch den Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Zur Umsetzung der Vorschläge aus der Verkehrsuntersuchung muss die Stadt Eschweiler zum einen mit dem Landesbetrieb eine Verwaltungsvereinbarung schließen und zum anderen die Finanzierung durch den Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag sichern. Da der Rad- / Gehweg außerhalb des Plangebietes liegt, kann die Stellungnahme ggf. nur im Rahmen dieser Vereinbarung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>A 70 - Umweltamt -</u> - Wasserwirtschaft</p> <p>Im Entwurf aus dem Jahr 2001 ist die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer nicht ausreichend dargestellt. Die Möglichkeit zur Versickerung in den Untergrund bzw. zur Ableitung in die Inde ist detaillierter zu prüfen. Auch bei der erneuten Beteiligung 2005 weist der Kreis Aachen darauf hin, dass bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen ist. Zuständige Stelle bzgl. § 51a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet.</p> <p>Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Untergrund bzw. in ein Gewässer ist gemäß §§ 2,3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher</p>	<p>Mit Schreiben vom 19.07.2005 wurde dem StUA Aachen der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung vom 28.05.2005 vorgelegt. Das StUA Aachen bestätigt, dass aufgrund der vorhandenen Lösslehm- / Verwitterungslehmschichten eine betriebssichere Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Es ist deshalb eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in die Inde durchzuführen (<i>Stellungnahme siehe unter Nr. 7</i>).</p> <p>Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Regenwassers wird im Zusammenhang mit dem zur Bebauung notwendigen Bauantrag beantragt.</p> <p>Grundsätzlich ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde. Wie im übrigen Stadtgebiet auch, hat sie die erforderlichen Flächen im Be-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Ausfertigung einzureichen.</p> <p>Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p>	<p>bauungsplan zu sichern. Die Erschließungskonzeption ist in der Begründung zum Bebauungsplan 232 - Am Obergraben - erläutert. Konkrete Kanalisationsnetzplanungen werden nicht im Rahmen der Bauleitplanung behandelt.</p>	
	<p>- Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Nach Punkt 5.2 der Begründung ist beabsichtigt, ein Gutachten erstellen zu lassen. Bei altlastenrelevanten Auffälligkeiten bittet der Kreis Aachen die Stadt Eschweiler, ihm das Gutachten vorzulegen.</p>	<p>Organoleptisch gaben die geförderten Bohrproben keine Hinweise auf Konzentrationen an umweltrelevanten Inhaltsstoffen, so dass auch keine konkreten Hinweise auf einen Altlastenverdacht vorliegen. Eine vorherige Nutzung des Grundstückes durch Gewerbe oder Industrie ist nicht bekannt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>- Landschafts- und Naturschutz</p> <p>Gegen den Entwurf aus dem Jahr 2001 (Parkplatz) äußert der Kreis Aachen folgenden Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Bedarfsanalyse fehlt. Der Kreis kann der Planung nur zustimmen, wenn der Stellplatzbedarf eindeutig nachgewiesen und der wertvolle alte Gehölzbestand vollständig erhalten wird • Der (noch vorzulegende) landschaftspflegerische Fachbeitrag muss eingriffsvermeidende und -vermindernde Maßnahmen darlegen. Letztlich kann der Kreis Aachen dem Plan nur dann zustimmen, wenn ein konkreter funktionaler Ausgleich im Bereich der Indeflur realisiert wird (Entsiegelung, Extensivierung, Brache, Anpflanzung) • Eine Verschiebung der Zufahrt nach Nordosten könnte den Eingriff vermindern, da hier eine größere Lücke im Gehölzbestand erkennbar ist <p>Auch gegen die neue Planung werden Bedenken geltend gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet dient der Zwergfledermaus als Zugkorridor. Alle Fledermausarten sind als FFH-Arten laut Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Infolgedessen ist im Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Ein ggf. durchzuführendes artenschutzrechtliches Befreiungsverfahren ist nur dann möglich, wenn die Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass sich 	<p>Wie bereits ausgeführt, sollen nach derzeitigem Planungsstand auf dem Grundstück nur noch ca. 25 Stellplätze vorgesehen werden. Der darüber hinausgehende Stellplatzbedarf wird auf den vorhandenen Firmenparkplätzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite abgedeckt.</p> <p>Zur aktuellen Planung wurde durch den Landschaftsarchitekten Thomas Wüdrich BDLA ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die erforderlichen Maßnahmen für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der vor dem Eingriff angetroffenen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Erhaltung, Wiederherstellung oder Neugestaltung des vor dem Eingriff angetroffenen Landschaftsbildes in Text und Karte darstellt.</p> <p>Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde mit dem Kreis Aachen abgestimmt. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Er weist jedoch darauf hin, dass die konkrete Gestaltung der Kompensationsfläche noch mit dem Kreis Aachen und die Einleitung der gefassten Niederschlagswässer der Dächer und der Stellplatzanlage mit dem StUA Aachen abzustimmen ist.</p> <p>Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Grundlagenuntersuchung wurde durch das Büro für Vegetationskunde, Tier- & Landschaftsökologie Aachen die nach BNatSchG streng geschützte Artengruppe der Fledermäuse im Planbereich untersucht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>die Planung mit dem Erhalt des Lebensraumes der Fledermaus vereinbaren lässt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist in enger Abstimmung mit dem Kreis Aachen zu erarbeiten. • Parkplätze und Gebäude dürfen den Kronentraufbereich der größeren Bäume nicht tangieren. Da die Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit sukzessive entfallen werden, sind die Gehölze entweder in der Eingriffsbilanz zu berücksichtigen oder anderweitig über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auszugleichen • Die Punkte bzgl. der Verminderung des Eingriffs sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu behandeln. Ein Eingriff kann zudem aus Sicht des Kreises Aachen nur zugelassen werden, wenn durch biotopverbessernde Maßnahmen in der Indeau selbst ein funktionaler Ausgleich erfolgt. 	<p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bereich des Untersuchungsgebietes regelmäßig von Zwergfledermäusen als Nahrungshabitat genutzt wird. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Im Gebiet kommt vor allem der Grenzstruktur im Übergang von Lichtung zu Bäumen und den umstehenden Altbäumen eine Bedeutung innerhalb des Jagdhabitates zu. Angrenzend an das Gebiet wird auch die Reihe Straßenlampen zum Beuteerwerb genutzt.</p> <p>Da eine Quartiernutzung nicht vollständig auszuschließen ist, kann ein Konflikt im Falle einer Bebauung vermutlich durch das Einplanen von Fledermausquartieren überwunden werden.</p> <p>Die Einplanung von Fledermausquartieren sowie die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan 232 textlich festgesetzt.</p>	
4	<p>Landwirtschaftskammer Rheinland, Schreiben vom 30.08.2001 und 30.06.2005</p> <p>Die Planung aus dem Jahr 2001 sieht die Errichtung eines Parkplatzes vor. Die Befestigung der Stellplatzflächen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Da diese Materialien nur im begrenzten Umfang Wasser aufnehmen können, besteht die Gefahr, dass bei größeren Niederschlägen verschmutzte Abwässer auf die tiefer gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschwemmt werden. Die Landwirtschaftskammer Rheinland fordert die Ergänzung der vorgelegten Planung durch einen Entwässerungsplan.</p>	<p><i>Siehe Stellungnahme unter Nr. 3 - Wasserwirtschaft -</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Ergänzende Anpflanzungen oder Einzäunungen an der parallel zum Wirtschaftsweg verlaufenden Grenze dürfen die Benutzung dieses Weges weder kurz- noch langfristig beeinträchtigen oder einschränken.</p>	<p>Wegen des vorhandenen dichten Bewuchses in den Randbereichen des Plangebietes sind ergänzende Anpflanzungen oder Einzäunungen nicht geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei geht die Landwirtschaftskammer Rheinland davon aus, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsflächen oder auf anderen Eigentumsflächen des zukünftigen Planungsträgers realisiert werden.</p>	<p>Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Landschaftsarchitekten Thomas Wüdrich zeigt die Gegenüberstellung von Eingriff / Bestand und Ausgleich / Planung, dass Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden müssen. Hier ist eine Realisierung der im Fachbeitrag beschriebenen Kompensationsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Eingriffes bzw. Plangebietes in der Indeaue möglich. Alternativ ist auch eine Ausgleichszahlung für die Durchführung von zweckgebundenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft möglich.</p> <p>Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde mit dem Kreis Aachen abgestimmt (siehe auch Stellungnahme unter Nr. 3 - Landschafts- und Naturschutz).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Da auch bei der erneuten Bürgerbeteiligung keine Aussagen zu evtl. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und deren Standorte getroffen werden, kann eine endgültige Stellungnahme der Landwirtschaftskammer erst nach Vorlage und Prüfung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgen.</p>	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird der Landwirtschaftskammer Rheinland eine Ausfertigung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>5</p>	<p>LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 01.09.2005</p> <p>Recherchen in Bezug auf Bodendenkmäler im Plangebiet ergaben, dass mit großer Wahrscheinlichkeit die Belange des Bodendenkmal-schutzes betroffen sind. Konkrete Aussagen des Amtes hierzu können jedoch erst nach Auswertung der vorliegenden Archivunterlagen getroffen werden.</p>	<p>Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung und des Bauantragverfahrens erneut beteiligt. Das Ergebnis der Auswertung der Archivunterlagen wird dem Vorhabenträger zugeleitet.</p> <p>In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei dem Errichten baulicher Anlagen die Baufirma zu verpflichten ist, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) der Stadt Eschweiler oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Tel.: 02424/7684 unmittelbar zu melden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

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

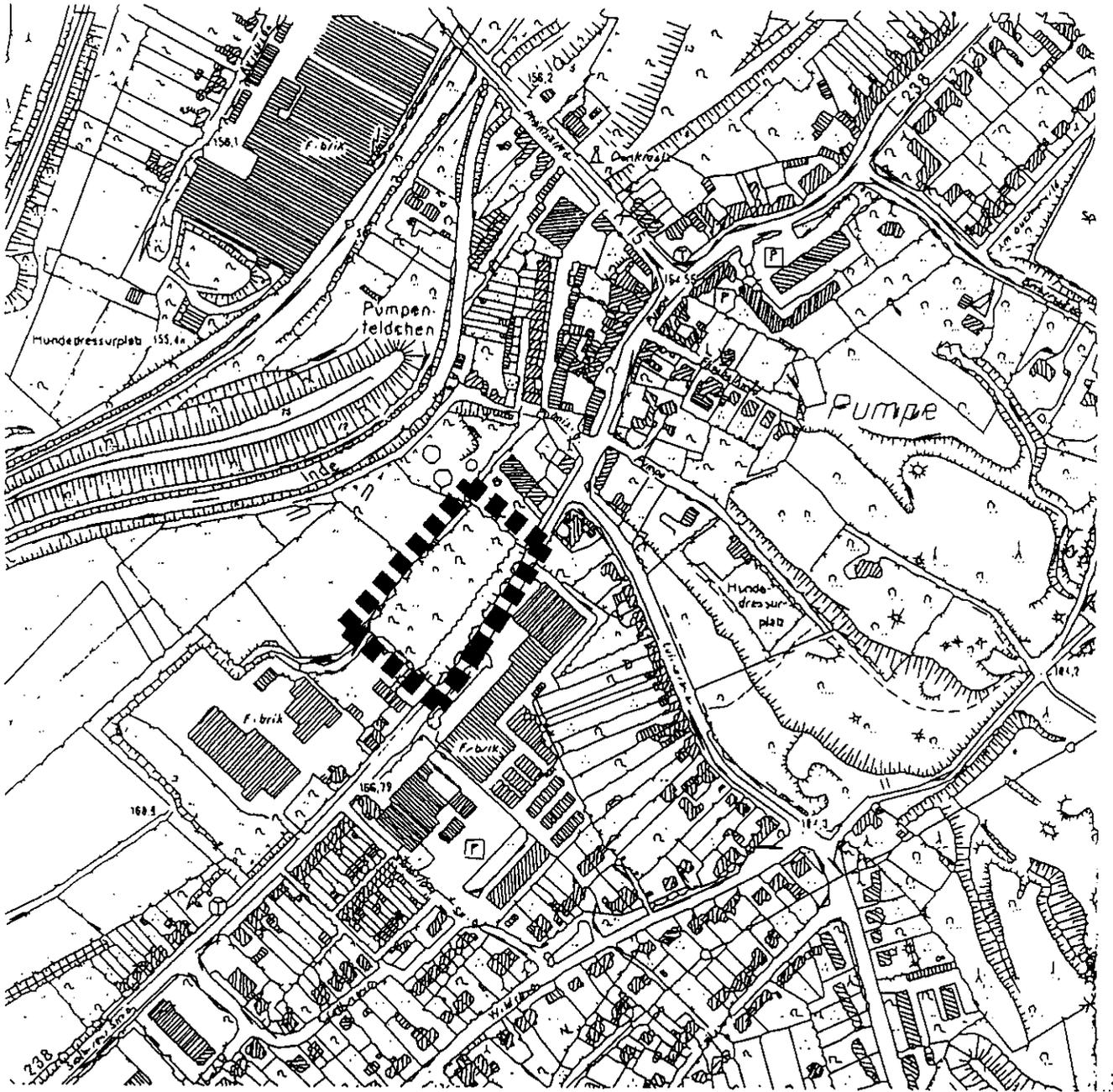
Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Um Behinderungen für die Hauptströme im Zuge der L 238 auszuschließen und den Ist-Zustand zu verbessern, schlägt der Gutachter vor, für die Linksabbieger ca. 15 - 20 m lange Aufstellmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Diese geometrischen Veränderungen können ausschließlich durch Ummarkierung und durch Verzicht auf einige Stellplätze in der Fahrbahn der L 238 geschaffen werden. Zudem erscheint es sinnvoll, im Hinblick auf den zu erwartenden Fußgängerquerungsbedarf (zwischen dem heutigen Betriebsitz und dem Plangebiet) in der L 238 eine baulich erhabenen "Querungshilfe" einzubauen.</p> <p>Zur Umsetzung der o.g. Vorschläge muss die Stadt Eschweiler zum einen mit dem Landesbetrieb eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung schließen und zum anderen die Finanzierung durch den Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag sichern.</p>	
7	<p>Staatliches Umweltamt Aachen, Schreiben vom 14.09.2001, 29.06.2005 und 08.08.2005</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Die im ersten Entwurf dargestellten Stellplätze dienen dem auf der gegenüberliegenden Seite der Stolberger Straße ansässigen Gewerbebetrieb, der nach Aktenlage des StUA Aachen im so genannten Drei-Schicht-Betrieb arbeitet. Dies bedeutet, dass ein Teil der vorgesehenen Stellplätze während der Nachtzeit (vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr abends) frequentiert wird. Die dem Plangebiet benachbarten Wohngebäude werden möglicherweise durch die Geräusche, die beim Befahren und Verlassen des Parkplatzes während der Nachtzeit entstehen, belästigt. Das StUA Aachen regt an, die Unbedenklichkeit über die nächtliche Nutzung nachzuweisen (Gutachten).</p> <p>Im Rahmen der erneuten Beteiligung werden keine Bedenken geäußert, sofern die zugelassen Anlagen und Betriebe in der umliegenden Wohnnachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können.</p>	<p>Wie in der Stellungnahme unter Nr. 6 bereits dargestellt, sollen nach derzeitigem Planungsstand auf dem Grundstück nur ca. 25 Stellplätze vorgesehen werden, die ausschließlich für das Firmenmanagement und gelegentliche Besucher zur Verfügung stehen sollen.</p> <p>Die Nutzung der Stellplätze erfolgt zu den normalen Bürozeiten, nachts werden die Stellplätze nicht frequentiert.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Nach den Unterlagen, die dem StUA Aachen vorliegen, befindet sich der Grundwasserstand im Plangebiet bei ca. < 3 m unter Flur. Es ist deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen, so dass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.</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 Hinweise zum Grundwasserstand, zur Grundwasserabsenkung und Bauwerksabdichtung übernommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
	<p><u>Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)</u></p> <p>Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG für das Plangebiet im ersten Entwurf von 2001 nicht geregelt und nachgewiesen worden.</p> <p>Dem StUA Aachen wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung das hydrogeologische Gutachten zur Prüfung vorgelegt. Aufgrund der vorhandenen Lößlehm/Verwitterungslehmschichten kommt das StUA Aachen zu dem Ergebnis, dass eine betriebssichere Niederschlagswasserversickerung nicht möglich ist. Es ist deshalb eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in die Inde durchzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass nach dem Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" eine Einstufung der anfallenden Niederschlagswässer in die entsprechenden Verschmutzungskategorien erfolgt und danach die dann erforderliche Art der Niederschlagswasserbehandlung vorgesehen wird.</p>	<p>Die örtlichen Wasserverhältnisse sind gekennzeichnet durch eine geringe Bodendurchlässigkeit mit einer möglichen jahreszeitlichen Schichtenwasserbildung. Der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung vom 28.05.2005 sowie die Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 12.09.2005 kommen daher zu dem Ergebnis, dass eine alleinige betriebssichere Versickerung von Niederschlagswasser (Dach- und Hofwasser) in den Untergrund aus technischen Gründen nicht möglich ist.</p> <p>Die anfallenden Niederschlagswässer der Hof- und Dachflächen sollen dem vorhandenen Graben zugeleitet werden und - soweit möglich - hier versickern. Hierzu müssen die vorhandenen Anfüllungen in der Grabensohle ausgeräumt, bzw. durch sauberen, fremdstofffreien Boden ersetzt werden. Bedingt durch die geringe Bodendurchlässigkeit ist zur Betriebssicherheit eine Notablaufleitung in die Inde notwendig, über die notfalls auch ein gesamtes Bemessungsregenereignis abgeschlagen werden kann.</p> <p>Um eine betriebssichere Ableitung der Niederschlagswässer zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass Nutzungen der Kategorie III der Anlage 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104- vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" im Plangebiet unzulässig sind. Hof- und Verkehrsflächen mit starkem</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Kfz-Verkehr sowie die Errichtung von Speditionen sind ausgeschlossen. Betriebe mit Umgang von wassergefährdenden Stoffen und sonstigen Beeinträchtigungen der Qualität des Niederschlagswassers sind ebenfalls ausgeschlossen. Der Nachweis der jeweils privaten Versickerungen mittels Mulde ist von einem Fachbüro zu führen.	
8	<p>EBV AG, Schreiben vom 24.08.2001</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle. Alter oberflächennaher Grundeigentümerbergbau - für den die EBV AG nicht haftet - ist im Plangebiet jedoch nicht auszuschließen, so dass beim Antreffen von anomalen Baugrundverhältnissen besondere Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes nur zu Lasten des Bauherrn / Bauträgers erforderlich werden können.</p>	Stellungnahme siehe unter Nr. 2	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9	<p>RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Schreiben vom 31.05.2005</p> <p>Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes liegt keine Erdgas-hochdruckleitung der Thyssengas GmbH. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes in einem namenlosen Weg verläuft die stillgelegte Gasfernleitung LNr. 38/001/000, Bl. 006 (Schutzstreifen 8 m).</p>	Lt. telefonischer Rücksprache am 23.09.2005 mit dem Leitungsträger erfordert die stillgelegte Leitung keine Schutzabstände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Planentwurf mit textlichen Festsetzungen

STADT ESCHWEILER Bebauungsplan 232 - Am Obergraben -



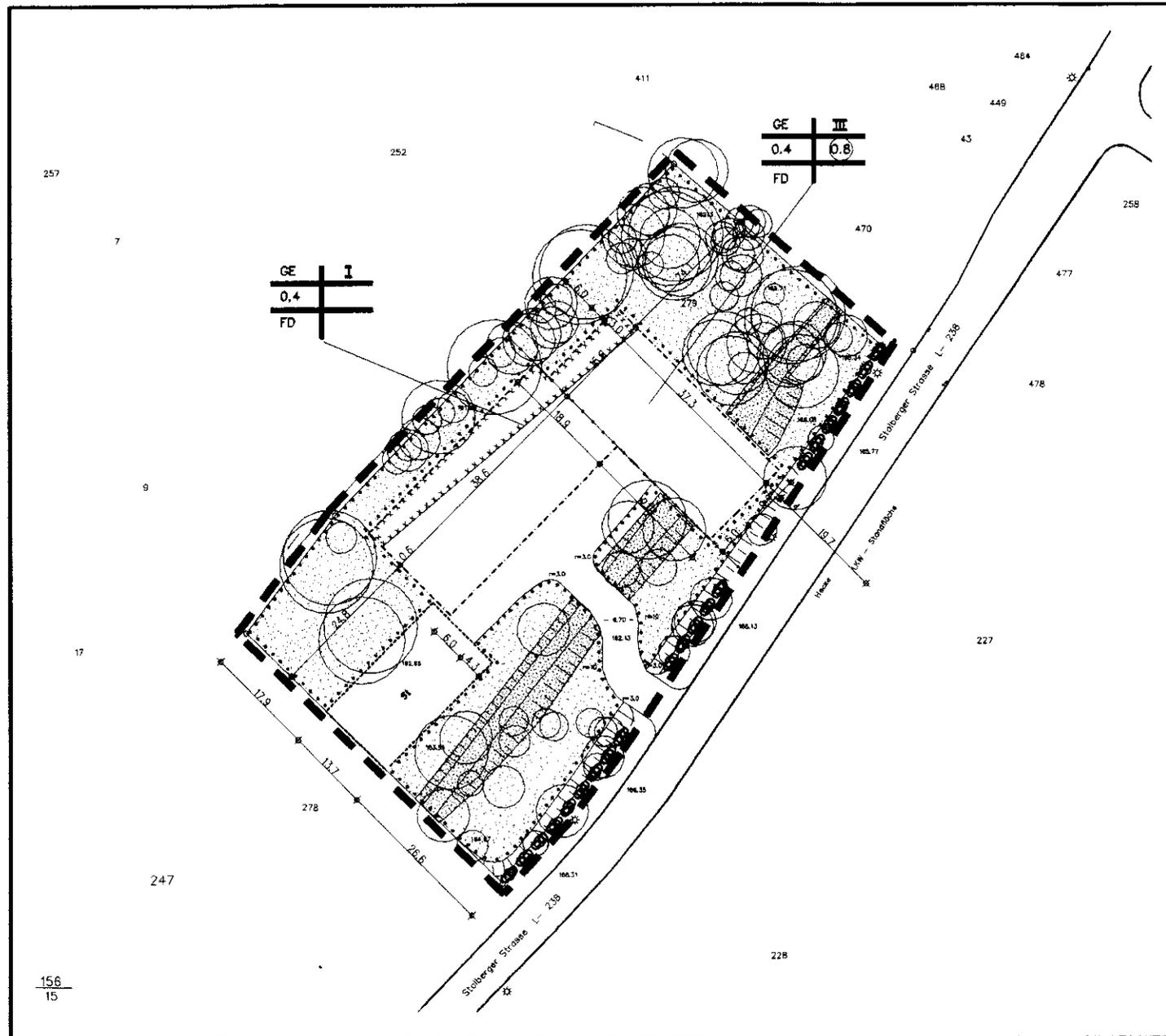
ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5000

GEMARKUNG ESCHWEILER
FLUR 46

MAßSTAB 1 : 500

STAND
SEPTEMBER 2005

Stadt Eschweiler Bebauungsplan 232 - Am Obergraben-



ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

III Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

----- Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Erhaltung von Hecken (M1, siehe Textliche Festsetzungen)

Wechselfeuchte Mäden (M2, siehe Textliche Festsetzungen)

Naturnahe Wiesen (M3, siehe Textliche Festsetzungen)

Kronbereich des besonders schützenswerten alten Baumbestandes (M4, siehe Textliche Festsetzungen)

SONSTIGE PLANZEICHEN :

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN DACHFORM

Flachdach FD

ERLÄUTERUNG ZUR PLANGRUNDLAGE

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze

279 Flurstücksnummer

158,00 Höhenlage

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

Förderung von Fledermausquartieren

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

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

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

M 1 - Erhaltung von Hecken

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

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

M 2 - Wechselfeuchte Mulde

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

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

M 3 - Naturnahe Wiese

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

M 4 - Erhaltung von altem Baumbestand

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

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

5. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW**

Versiegelung der Stellplätze

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

Kennzeichnung

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

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

Hinweise

1. Hinweis zu Bodendenkmälern

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

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

2. Hinweis zur Bauwerksabdichtung

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

3. Hinweis zu Grundwasserabsenkungen

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

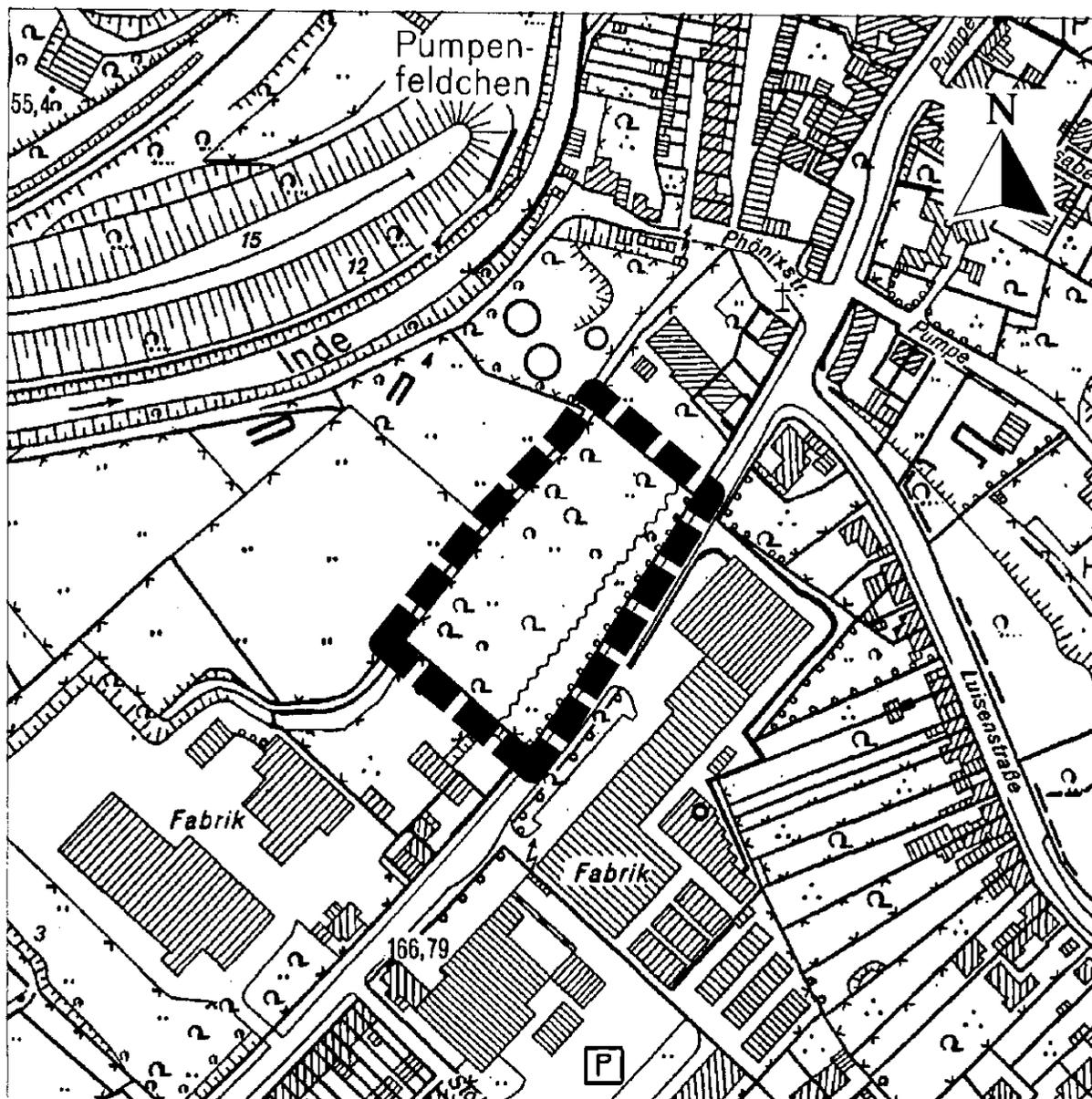
4. Hinweis zur Niederschlagsentwässerung

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

Stadt Eschweiler

Begründung zum Bebauungsplan 232

- Am Obergraben -



Stand Oktober 2005
(Öffentliche Auslegung)

Inhalt der Begründung

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

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

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

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

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

1.2 Ziele der Landesplanung

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

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

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

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

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

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

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

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

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

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

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

Zur langfristigen Sicherung des Standortes sollen daher auf der Fläche des Plangebietes, die außerhalb des wertvollen Gehölzbestandes und in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Betriebes liegt, überbaubare Flächen für eine Betriebserweiterung (Verwaltungsgebäude /

optional in einem 2. Bauabschnitt ein Forschungs- und Entwicklungsgebäude) ausgewiesen werden. Auf festgesetzten Flächen sollen die notwendigen Stellplätze errichtet werden.

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

4. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

Für eine mögliche Erweiterung des geplanten, maximal III-geschossigen Verwaltungsgebäudes wird im unteren Grundstücksbereich, parallel zur Stolberger Straße, eine über-

baubare Fläche festgesetzt, die mit maximal einem Vollgeschoss bebaubar ist. Im Übergang zur deutlich tiefer liegenden Idealeue soll durch diese geringe Geschosshöhe - auch unter Berücksichtigung einer deutlich größeren Geschosshöhe von Gewerbebauten - eine angemessene Höhenentwicklung zur freien Landschaft gewährleistet werden.

4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

4.3 Gestalterische Festsetzungen

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

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

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

4.4 Verkehr / Ver- und Entsorgung

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

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

Um Behinderungen für die Hauptströme im Zuge der L 238 auszuschließen und den Ist-Zustand zu verbessern, schlägt der Gutachter vor, für die Linksabbieger ca. 15 - 20 m lange Aufstellmöglichkeiten zu schaffen. Diese geometrischen Veränderungen können ausschließlich durch Ummarkierung und durch Verzicht auf einige Stellplätze in der Fahrbahn der L 238 geschaffen werden. Zudem erscheint es sinnvoll, im Hinblick auf den

zu erwartenden Fußgängerquerungsbedarf (zwischen dem heutigen Betriebssitz und dem Plangebiet) in der L 238 eine baulich erhabenen "Querungshilfe" einzubauen.

Zur Umsetzung der o.g. Vorschläge wird die Stadt Eschweiler zum einen mit dem Landesbetrieb eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung schließen und zum anderen die Finanzierung durch den Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag sichern.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

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.

5.2 Landschaftsbild

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

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

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

5.3 Boden, bergbauliche Verhältnisse

Der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung von Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen, vom 28.05.2005 ergab, dass im Bereich des Herrenkunstgrabens die Baugrundoberfläche zuoberst aus dünnen, „lehmigen“ Anfüllungen mit untergeordnet beigemischten Bauschuttresten aus angefüllten Mutterboden oder mutterbodenartigen, lehmigen Aufschutt in Dicken zwischen 0,4 m und 1,6 m besteht. Hieraus ist ablesbar, dass die Fliessohle des Grabens ursprünglich deutlich tiefer lag.

Örtlich besteht die nachfolgende Oberseite des gewachsenen Bodens aus einem steifen, feinsandigen Schluff mit kiesigen Nebenanteilen („Lösslehm“). Unter dem „Lösslehm/Hanglehm“ folgt die - infolge Verwitterung vollständig zu einem halbfesten und in größerer Tiefe auch festen, tonigen Schluff und schluffigen Ton mit örtlich feinsandigen Nebenanteilen - zersetzte Felsoberseite des Steinkohlengebirges.

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

Innerhalb des Plangebietes sind zwar keine Hinterlassenschaften des Altbergbaus auf Steinkohle dokumentiert, jedoch verlaufen in der unmittelbaren Umgebung mehrere Steinkohlenflöze. Die potenziellen Einwirkungsbereiche von Resthohlräumen eines ehe-

maligen tagesnahen Bergbaus auf diesen Flözen reichen unter Berücksichtigung der derzeit anzusetzenden Lagegenauigkeit in das Bebauungsplangebiet hinein. Diese Flächen werden gemäß § 9 (5) Nr.1 BauGB gekennzeichnet. Für diesen Bereich sind bauliche Zusatzmaßnahmen für die Gründung (z.B. Bemessung der Gründung auf eine entsprechende Freilage oder Tiefgründung im Felsniveau) bzw. eine Verschiebung des Gebäudes erforderlich. Ansonsten reicht die natürliche Baugrundfestigkeit der anstehenden gewachsenen Lehmböden für eine konventionelle Gründung aus.

5.4 Hydrologie

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

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

Entsprechende Hinweise wurden in den Verfahrensunterlagen aufgenommen.

5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Die örtlichen Wasserverhältnisse sind gekennzeichnet durch eine geringe Bodendurchlässigkeit mit einer möglichen jahreszeitlichen Schichtenwasserbildung. Der geotechnische Bericht über Baugrund und Gründung (Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen, vom 28.05.2005) sowie die Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung (Ingenieurbüro Zander-Schmelzer, Eschweiler, vom 12.09.2005) kommen daher zu dem Ergebnis, das eine alleinige betriebssichere Versickerung von Niederschlagswasser (Dach- und Hofwasser) in den Untergrund aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Die anfallenden Niederschlagswässer der Hof- und Dachflächen sollen dem vorhandenen Graben zugeleitet werden und - soweit möglich - hier versickern. Hierzu müssen die vorhandenen Anfüllungen in der Grabensohle ausgeräumt, bzw. durch sauberen, fremdstofffreien Boden ersetzt werden. Bedingt durch die geringe Bodendurchlässigkeit ist zur Betriebssicherheit eine Notablaufleitung in die Inde notwendig, über die notfalls auch ein gesamtes Bemessungsregenereignis abgeschlagen werden kann.

Um eine betriebssichere Ableitung der Niederschlagswässer zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass Nutzungen der Kategorie III der Anlage 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104- vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" im Plangebiet unzulässig sind. Hof- und Verkehrsflächen mit starkem Kfz-Verkehr sowie die Errichtung von Speditionen sind ausge-

geschlossen. Betriebe mit Umgang von wassergefährdenden Stoffen und sonstigen Beeinträchtigungen der Qualität des Niederschlagswassers sind ebenfalls ausgeschlossen. Der Nachweis der jeweils privaten Versickerungen mittels Mulde von einem Fachbüro zu führen.

5.6 Klima

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

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

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

5.7 Tier- und Pflanzenwelt

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

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- Standorttypische Weißdornhecke
- Baumgruppe mit starkem Baumholz
- Extensive Fettweide

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

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

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

5.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Ausweisung der Gewerbefläche (GE) mit überbaubaren Flächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser. Darüber hinaus geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (vom 16.09.2005) wurden von Herrn Thomas Wündrich, Landschaftsarchitekt BDLA, Düsseldorf, der Eingriff in Natur und Landschaft, den das Vorhaben auslöst und der hierfür erforderlichen Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Die Gegenüberstellung von Eingriff / Bestand und Ausgleich / Planung zeigt, dass im Bearbeitungsraum der Eingriff nur zu ca. 74 % kompensiert werden kann. Dies bedeutet, dass Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (in unmittelbarer Nähe des Eingriffes in der Indeaue) durchgeführt werden müssen. Bei einem Ausgleich von 100 % beträgt der benötigte Flächenumfang ca. 6.120 m². Der Zugriff auf die Flächen sowie die Finanzierung des notwendigen externen Ausgleiches wird durch den Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss sichergestellt.

5.9 Altlasten

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

5.10 Schallimmissionen

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

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

5.11 Bodendenkmäler

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

6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

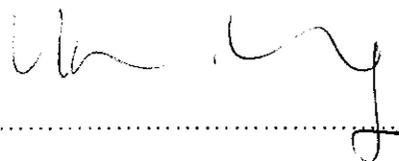
Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Daten

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

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

Eschweiler den, 5. Oktober 2005



.....

Anregungen der Bürger

Eschweiler, den 1. 9. 01

Stadt Eschweiler
- des Bürgermeisters -

Stadt Eschweiler

Eing.: 31. Aug. 2001

ju | ju | 61

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

0 4. SEP. 2001

U

Sehr geehrte Damen und Herren!

- Bezug - Bebauungsplan 232 -

Hierzu muß ich einige Bedenken vortragen.
Durch den Ausbau des Grundstückes wird mein
Viehtriebweg der sich auf einem schmalen Steg
unterhalb des BP 232 befindet beim Viehtrieb Beein-
trächtigt und eingeschränkt.

Des Weiteren bilden sich bei starkem Niederschlag,
wegen der häufigen Geländer zu meiner Laubwiese
schlechte Flächen gefüllt durch Abströmen
von z.T. verhaltigem Wasser, selbst feinstein-
belag bzw. sonstige poröse Untergrund nach einiger
Zeit wie beobachtet so versiefelt, daß fast die ges-
amte Niederschlags talwärts sich ergießen.

Deshalb lege ich gegen den Bebauungsplan 232 meinen
Widerspruch ein

Mit freundlichem Gruß

F. W. Scheller

Ø AA 05.07.05 AN

- APB

TU

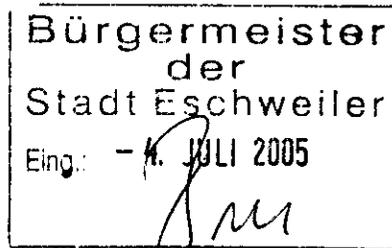
Frau-Willi Schell

Eschweiler, den 2.7.05
Rungel 126

An den

Herrn Bürgermeister
Stadt Eschweiler

52249 Eschweiler



1. Eingek. Nr.

2. 61

Betr.: Widerspruch gegen den Bebauungsplan 282 - Abgraben.

Sehr geehrte Damen und Herren!

gegen den Bebauungsplan 282 - Abgraben - lege ich
Widerspruch ein

Der Bebauungsplan beeinträchtigt meinen angrenzenden
landwirtschaftlichen Betrieb!

Weitere Begründung folgt.

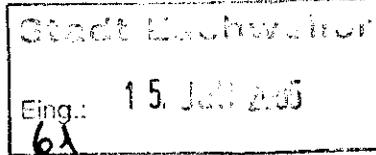
Mit freundlichen Grüßen

F. W. Schell

Franz Willi Scheller
Pumpe 126, 52249 Eschweiler

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Postfach

52249 Eschweiler



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

19.7.

13.07.05

Bürgerbeteiligung – Entwurf des Bebauungsplanes 232 am Obergraben
Bezug: Meine Anregung vom 02.07.2005-07-13

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

F.W. Scheller

AM 19.07.05 AN
- GG1
- APB
TU

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



Bergamt Düren

Bergamt Düren · Josef-Schregel-Straße 21 · 52349 Düren

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Josef-Schregel-Straße 21
52349 Düren
Telefon (0 24 21) 94 40-0
Telefax (0 24 21) 40 45 21

13. August 2001

Stadt Eschweiler
Empf. 20. Aug. 2001
610

Auskunft erteilt
Herr Rommler
Tel.: (0 24 21) 94 40 30
Fax.: (0 24 21) 40 45 30
E-Mail: Detlef.Rommler@Berga-DR.NRW.DE
X.400: C:de; A:dbp; P:dvs-nrw; O:berga-dr;
S:Rommler; G:Detlef

Stadtplanung, Garten- und Umwelt
21. AUG. 2001

Geschäftszeichen
52.20-2001-07

U.S.G.

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

Ihr Schreiben vom 31.07.2001 – 610.22.10-232/Da.

Zu dem o. a. Bebauungsplan nimmt das Bergamt Düren wie folgt Stellung:

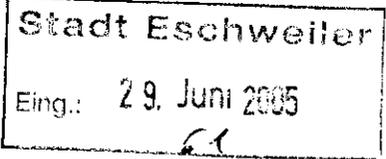
Das Plangebiet liegt innerhalb des auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeldes „Vereinigte Centrum, Ichenberg, Aue und Probstey“. Eigentümerin ist die EBV AG, Roermonder Str. 53 in 52134 Herzogenrath.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet verlassene Grubenbaue angetroffen werden, deren Lage und Eigenschaften ungewiss sind.

Im Auftrag:
gez. Rommler



[Handwritten signature]



Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
Frau Führen
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

M.F. 07.

Dienstgebäude
Goebenstraße 24, 44135 Dortmund
Auskunft erteilt
Herr Schneider
Telefon
0 23 1 / 54 10-3685
Telefax
0 23 1 / 54 10-45 130
Email
Peter.schneider@bezreg-arnsberg.nrw.de
Mein Zeichen (bitte stets angeben)
87.52.1-296-13
Datum
27. Juni 2005

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

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

Ihr Schreiben vom 31. Mai 2005 -61 0.22.10-232/Fü. – an das Bergamt Düren

Sehr geehrte Frau Führen,

das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Ver. Centrum, Ichenberg, Aue und Probstei". Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die Eschweiler Bergwerks-Verein AG, vertreten durch die EBV Aktiengesellschaft, Roermonder Straße 63 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid.

Einer hier vorliegenden Karte ist zu entnehmen, dass ca. 15-25m nordwestlich der Planfläche ein Steinkohlenflöz im tagesnahen Bereich ausstreicht. Da im Bereich des Bergwerksfeldes "Ver. Centrum, Ichenberg, Aue und Probstei" Bergbau im oberflächennahen sowie im tagesnahen Bereich vor dem Jahre 1900 durch das gleichnamige Bergwerk stattgefunden hat, der auch heute noch in Form von Absenkungen oder sogar von Einbrüchen der Tagesoberfläche einwirken kann, ist auch hier Gewinnung von Steinkohle aus dieser Zeit möglich..

Urkundliche Unterlagen (Grubenbild) über diese Gewinnungstätigkeiten liegen hier nicht vor, sodass über Lage und Ausdehnung dieses Bergbaus keine konkrete Aussage getroffen werden kann. Aufgrund der Lagerstättenverhältnisse kann zudem nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auch widerrechtlicher Abbau Dritter oder aber Bergbau vor der

Anlegung von Grubenbildern (sogen. "Uraltbergbau") betrieben worden ist, der bis in den tagesnahen Bereich reichen kann.

Die Frage, ob und inwieweit in dieser Lagerstätte demnach Abbau im Bereich des Plangebietes umgegangen ist, lässt sich letztendlich erst nach eingehenden Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen) beantworten. Der mögliche oberflächennahe Bergbau des stillgelegten Bergwerkes ist folglich auch heute noch einwirkungsrelevant und kann zu einer Absenkung und/oder einem Einsturz der Tagesoberfläche führen. Daher empfehle ich Ihnen, diese Frage durch einen Sachverständigen klären zu lassen und in Abhängigkeit vom Ergebnis des Gutachtens eine Kennzeichnung der Planfläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Tätigkeiten in dem von Ihnen kenntlich gemachten Planungsbereich ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich und bezüglich des umgegangenen Altbergbaus empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

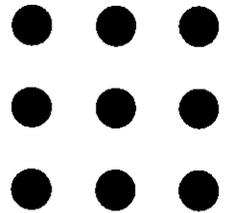
Im Auftrag:


(Schneider)

Ø AA 12.07.2005 AN

- 631

- APB Ju



Stadt Eschweiler

Eing. 07. Sep. 2001

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/1/18 Planen, Bauen und Umwelt
12. SEP. 2001

Der Landrat

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

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

Auskunft erteilt
Herr Heinen

Zimmer
510

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

Tag
05.09.2001

Bebauungsplan Nr. 232 der Stadt Eschweiler

Ihr Schreiben vom 31.07.2001 - 610.22.10-232/Da -

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Bedenken und Anregungen zum Verfahren gemacht.

A 64 - Amt für Straßenbau und Wohnungswesen -

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

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



nicht BP relevant

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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

A 70 - Umweltamt -

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

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

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

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

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

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

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

Landschafts- und Naturschutz:

Gegen das Vorhaben bestehen Bedenken.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

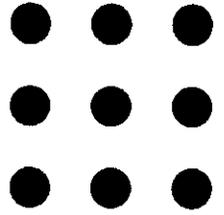


(Heinen)

Ø AM 05.07.05 AN
- 660
- 661
- APB Ju



Kreis Aachen



Der Landrat

Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Frau Führen
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

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

Stadt Eschweiler
Eing: 01. Juli 2005
67

A 61 - Amt für Kreisplanung
und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
claudia-strauch@kreis-aachen

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510
Mein Zeichen
-str

Tag
23.06.2005

Bebauungsplan 232 – Am Obergraben –

Ihr Schreiben vom 31.05.2005/ 610.22.10-232/Fü

Sehr geehrte Frau Führen,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen
Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen zum Verfahren gemacht:

A 70 Umweltamt

Wasserwirtschaft:

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

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

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

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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



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

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

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

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

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

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

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

Landschafts- und Naturschutz:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Zink)

AA 05.07.05 AN

- 631

- 660

- 661

- APB Jü



Kreisstellen Aachen, Düren, Euskirchen

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Stadtplanung
Postfach 1328

52233 Eschweiler



Unsere Zeichen:
Aachen: Wunram: StEchw_BP_232Parkplatz
Telefon: 02421/5923-0
Bearbeiter/in: Herr Wunram/S
Durchwahl: 02421/5923-43
Fax: 02421/5923-66
E-Mail: @lwk-rheinland.nrw.de
Datum: 30.08.2001

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Mit freundlichem Gruß
In Vertretung:

J. V. Schever
Schever

AK 05.07.05 AN
- 661
- APB *fu*

Rütger-von-Scheven-Straße 44, 52349 Düren

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

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

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
= 4. JULI 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.: 02421 5923-0, Fax -66
www.landwirtschaftskammer.de
- Auskunft erteilt Herr Wunram/S
Durchwahl 48
Fax 66
Mail Friedrich.Wunram@lwk.nrw.de
"St_Eschw_BP_232.doc"
Düren 30.06.2005

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
-610 –
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Ding: 04. Juli 2005
610

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Wir bitten um zeitgerechte Vorlage der Planungen.

Mit freundlichem Gruß


Adams

AM 05.07.05 AN
- 661
- APB fu

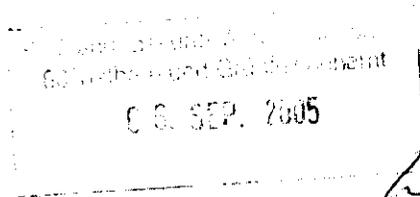
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endericher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Stadt Eschweiler

Postfach 1328

52233 Eschweiler



Datum und Zeichen bitte stets angeben

01.09.2005

333.45-33.1/99-009

Frau Sahl

Tel.: (02 28) 98 34- 190

Fax: (02 28) 60465 30 1

i.sahl@lvr.de

Bebauungsplan 232 - Am Obergraben
hier Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Sehr geehrte Frau Führen,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sahl
(Sahl)

Ø AM 16 09. 2005 AN
• 630 / UDB
• APB *Fü*

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

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

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

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

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

IE=1



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



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

Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
1 3. SEP. 2001

Stadt Eschweiler
Eing.: 12. Sep. 2001

Betriebssitze Köln/Münster

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

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

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

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 – Parkplatz am Obergraben –

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

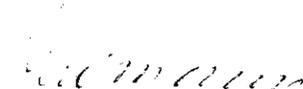
- Fachcenter
- Gebäudemanagement
 - Prüfcenter
 - Telekommunikation
 - Vermessung/Grunderwerb

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Riemann

Ø AA 05.07.05 AN
- APB Ju

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

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



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Stadt Eschweiler
Eind. 07. JUNI 2005
610

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
07. JUNI 2005
A

Niederlassung Aachen

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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler

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

AL 66
z. Hh.
z. K.

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nortrud Riemann

AN 66
660

APB

08. Juni 2005



STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

☐ Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 14 87 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler
 Der Bürgermeister
 Postfach 13 28
 52233 Eschweiler

WWA 3 18. SEP. 2001	Stadt Eschweiler Eing.: 18. Sep. 2001
------------------------	--

18.9. für 02/01/02

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10-232/Da, 31.07.2001	26.1.6-203.05 Em/Ga	3 52, Herr Emonds	14. Sept. 2001
hier eingegangen am: 03.08.2001			

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

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

Immissionsschutz

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

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

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de
 Diensträume
 Franzstraße 49
 Theaterplatz 14
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale
 (02 41) 45 7-0

Telefax
 (02 41) 45 72 91

Bankverbindung
 Regierungshauptkasse Köln
 Konto-Nr. 96560 WestLB Köln
 BLZ 370 500 00

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

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

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

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

Grundwasser

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

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

Beseitigung von Niederschlagswasser (51 a LWG)

Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

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

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

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

Im Auftrag
gez. Emonds



Beglaubigt:

[Handwritten signature]
(Beauftragter)
Reg.-Angest

Ø AA 05.07.05 AN
-APB
[Handwritten initials]

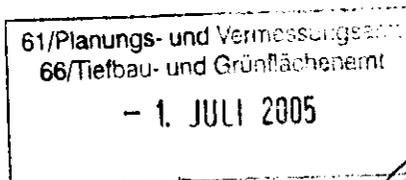
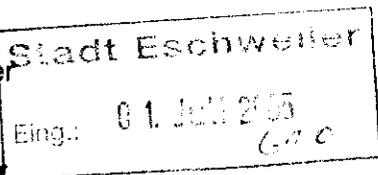


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



09/07

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

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
26.1.2 Em

Durchwahl, Name
-352, Herr Emonds

Datum
29.06.2005

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

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

Immissionsschutz

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

Grundwasser

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

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

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

Diensträume
☑ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

www.stua-ac.nrw.de

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

.../2

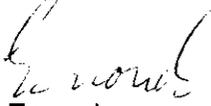
Telefon außerhalb der Dienstzeit (02 41) 45 73 90 (Anrufbeantworter). Bei Schadensfällen (02 01) 71 44 88 (Bereitschaftszentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

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

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

Im Auftrag



Emonds

Ø AM 05.07.05 AU

- 631

- APB

JH



61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
1.1. AUG. 2005

STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

APB Planungsgesellschaft mbH
Marienstraße 11
52249 Eschweiler

L 12. P.

Eingegangen:

11.8.05

Die Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
19.07.2005 Dr.	26.1.2 Em, 29.08.2005	-352, Herr Emonds	08.08.2005
hier eingegangen am: 20.07.2005			

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

hier: hydrogeologisches Gutachten

Sehr geehrter Herr Goldermann,

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass nach dem Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“, eine Einstufung der anfallenden Niederschlagswasser in die entsprechenden Verschmutzungskategorien erfolgt und danach die dann erforderliche Art der Niederschlagswasserbehandlung vorgesehen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Emonds
Emonds

Telefax

Fax-Nr.:	
An:	KPATTM / QUINT / FÜHREN
Von:	ADJ
Datum:	Seiten:

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

Dienstbüro
 Frenzstraße 49
 LukasträÙe 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

Bankverbindung
Landesbank 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 (Berufshilfezentrale Essen). Erreichbar mit den Linien des AVV bis Haltestelle "Alter Posthof" oder vom Hbf Aachen in 10 Minuten zu Fuß.



EBV Aktiengesellschaft, Postfach, 52114 Herzogenrath

Stadt Eschweiler
- Stadtplanung -
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
0 6. SEP. 2001

Stadt Eschweiler:
Eing.: 05. Sep. 2001

EBV Aktiengesellschaft

Roermonder Straße 63
52134 Herzogenrath
Telefon 0 24 07 / 51-01
Telefax 0 24 07 / 84 55
E-Mail info@ebv-ag.de
Internet www.ebv-ag.de

Ihr Zeichen
610.22.10-232/Da.
v. 31.07.2001

Unser Zeichen
VU/22aIII/
Ba1353/Sh

Telefon-Durchwahl
02407/51- 247

Datum
24.08.2001

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232
- Parkplatz am Obergraben -
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Altlasten oder Auswirkungen benachbarter Altlasten sind uns nicht bekannt.

Zur o.g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Glückauf
EBV Aktiengesellschaft

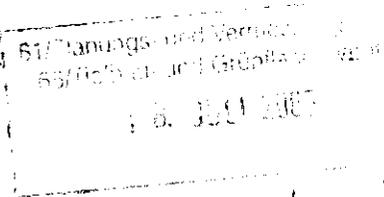
Ø AM 05.07.05 AW
-APB
HJ
tu

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH



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

Stadt Eschweiler
Postfach 1328
52233 Eschweiler



Netzinformation/ -dokumentation (Gas)

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

Dortmund, 13. Juli 2005

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

[Handwritten signature]
i. A. Voß

[Handwritten signature]
i. A. Anke

Anlagen

\\a6500046r001506\$12005\neumann\eltg-bp-tg-berücksichtigt stadt eschweiler.doc RWE Westfalen-Weser-Netzservice GmbH

Am Kaiserhain 1
44139 Dortmund
T +49(0)231/4 38-060
F +49(0)231/4 38-30 60
I www.rwe.com

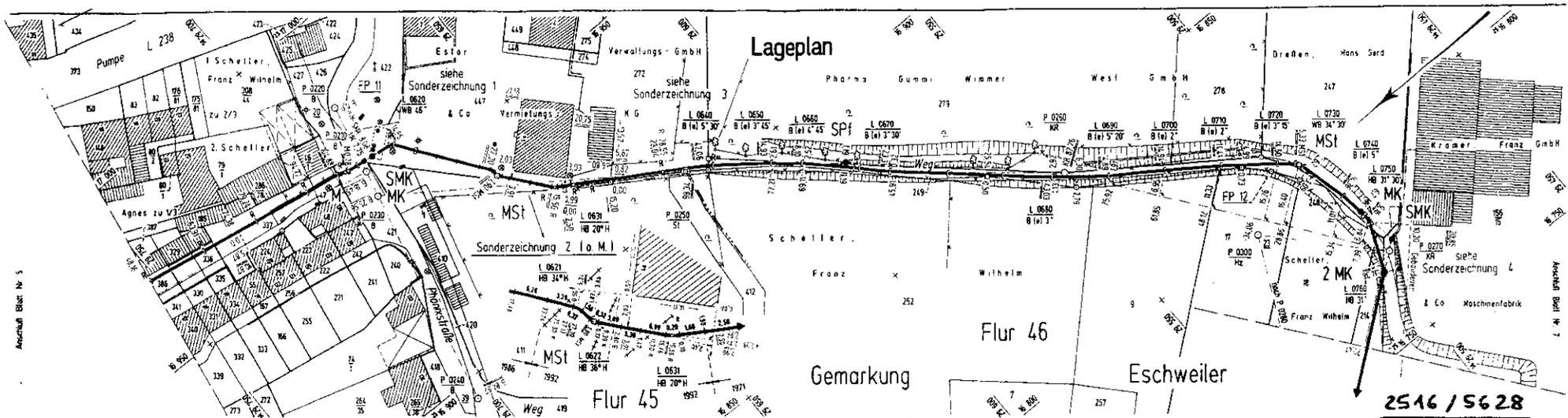
Geschäftsführung:
Klaus Engelbert
Dr. Karlheinz Sonnenberg

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

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

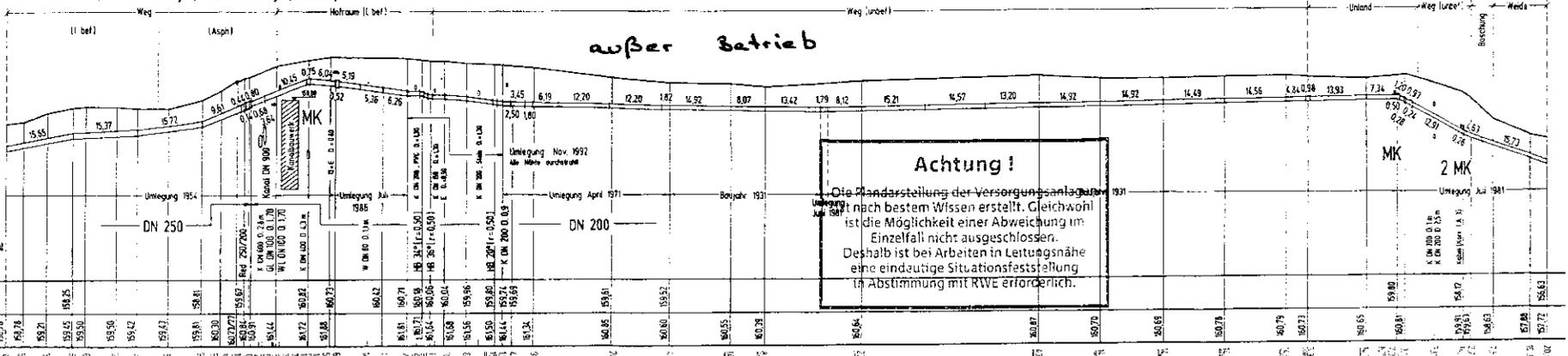
USt.-IdNr. DE 8137 61 348

[Handwritten notes: "An 26.07.05 An - APB - TL"]



- Flur 45, Flurst. Nr. 386, 341, 340, 339, 330, 331 u. 332: 1. Klaus, Hubert; 2. Klaus, Luise je 1/2
 329, 336 u. 387: 1. Scheller, Franz Wilhelm; 2. Scheller, Hannelore
 337, 385, 286/78, 46/1, 47, 427 u. 428: 1. Scheller, Franz Wilhelm
 335, 334 u. 333: 1. Lohmann, Heinz; 2. Lohmann, Maria je 1/2
 55, 67 u. 66: 1. Pönsgen, Erhard; 2. Pönsgen, Balbina je 1/2
- Flur 45, Flurst. Nr. 223, 222 u. 221: 1. Vrois, Peter; 2. Vrois, Maria je 1/2
 257, 256 u. 255: 1. Franz, Agnes Christina und Miteigentümer
 224: 1. Jousson, Irane
- Flur 45, Flurst. Nr. 48: 1. Rosenbaum, Wilhelmine; 2. Rosenbaum, Helene
 243, 242 u. 241: 1. Conzen, Hubert; 2. Conzen, Maria je 1/2
 431, 432, 340, 420 u. 418: 1. Stadt Eschweiler
 249 u. 248: 1. Scheller, Franz Wilhelm
 17: 1. Scheller, Franz Wilhelm zu 2/3; 2. Scheller, Agnes zu 1/3

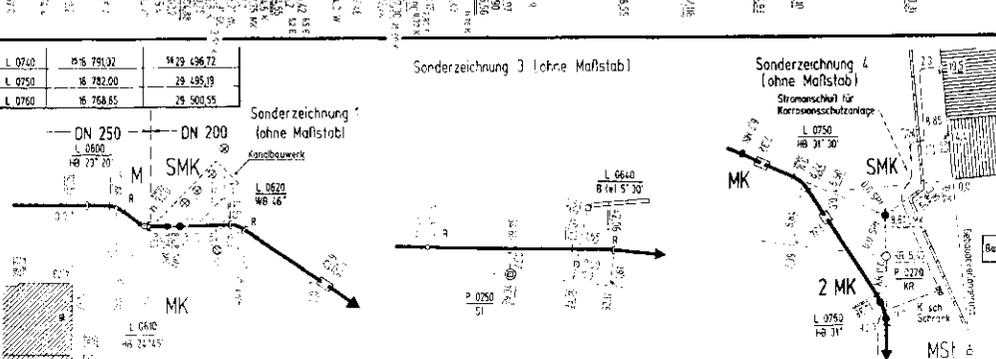
Längenprofil



Achtung!
 Fernmeldebüchel links rechts neben der Gasleitung
 Regelabstände ca. m
 Hoch- u. Leitungsmasse
 Abstände
 siehe Lageplan bzw. Längenprofil

Achtung!
 Die Planerstellung der Versorgungsanlage ist nach bestem Wissen erstellt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Deshalb ist bei Arbeiten in Leitungsnähe eine eindeutige Situationsfeststellung in Abstimmung mit RWE erforderlich.

L. Nr.	Hoch	Rechts
L. 0600	16 963,20	29 695,57
L. 0610	16 962,63	29 695,03
L. 0620	16 960,54	29 680,37
L. 0621	16 938,14	29 664,24
L. 0622	16 926,61	29 663,91
L. 0631	16 924,45	29 654,40
L. 0640	16 907,61	29 618,44
L. 0650	16 893,69	29 606,47
L. 0650	16 888,44	29 600,30
L. 0670	16 871,92	29 583,88
L. 0680	16 843,27	29 551,76
L. 0690	16 833,93	29 540,7
L. 0700	16 825,64	29 527,71
L. 0710	16 817,30	29 515,98
L. 0720	16 808,40	29 504,42
L. 0730	16 804,31	29 500,28



Thyssengas GmbH

Eschweiler - Stolberg

Gasfernleitung

① LAT Nr.	② Baukonto:	Leitungskonto: 1/180	Schutzstreifenbreite: 3 m
③ Druckprobe am:	④ Prüfdruck: bar	⑤ Nenndruck (PN): bar	⑥ Inbetriebnahme am: 21.11.1991
⑦ Nenndr. (DN)	⑧ d _s	⑨ Material	⑩ Hersteller
200 mm	mm	34/15	190,23 m
250 mm	mm	34/35	58,41 m
Bauj. 1992	200 mm	29,1 mm	5,0 mm

Maßstab	Verm. Büro Lohberg	Maßstab Nr. 500
Original	Betriebsplan	Höhe u. N.N.
Lageplan 1:500	1:1000	11 Kanalleist.
Profil 1:500/200	1:400/200	12 Gewindest.

Kennziffer: 38/1
 Blatt Nr.: 6