



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

1

009/06

Sitzungsvorlage

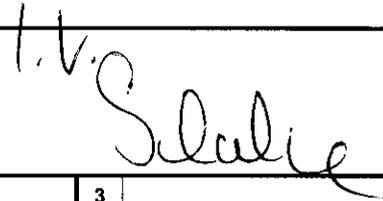
Datum: 12.01.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	25.01.2006	
2.				
3.				
4.				

**Bebauungsplan 270 - Burgweg -
hier: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
- II. Der Entwurf des Bebauungsplanes 270 - Burgweg – (Anlage 2) mit Begründung (Anlage 3) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes 270 - Burgweg - wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.03. - 14.04.2005 öffentlich ausgestellt. Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Behörden wurden an der Bauleitplanung beteiligt. Die Stellungnahmen sind, soweit sie Bedenken und Anregungen enthalten, als Anlage 4 beigefügt.

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

Im Planentwurf haben sich geringfügige Änderungen ergeben.

Die Verwaltung empfiehlt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 270 - Burgweg - zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Entwurf des Bebauungsplanes
3. Begründung zum Planentwurf einschließlich Umweltbericht
4. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Kreis Aachen 20.04.2005	<p>A 70 - Umweltamt - <u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Alle anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten.</p> <p>Unbelastete Niederschlagswässer sind dem Regenwasserkanal oder bei gegebener örtlicher Möglichkeit einem Vorfluter zuzuleiten. Für diese Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Entlang des vorhandenen Gewässers ist beiderseits ein mind. 5 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Über- bzw. Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen etc. sind nur eingeschränkt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Landschaftsbehörde möglich. Die Blaue Richtlinie ist zu beachten.</p> <p>A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement -</p> <p>Es wird angeregt, gemäß BauGB die Erforderlichkeit der Planung in der Begründung darzustellen.</p>	<p>Das Schmutzwasser soll dem vorhandenen Schmutzwasserkanal Am Filzengraben zugeführt werden. Alternativ wäre auch ein Anschluss an den Hans-Leyers-Weg, der über ein Leitungsrecht abzusichern wäre, denkbar.</p> <p>Die Möglichkeit des Anschlusses an einen vorhandenen Vorfluter (verrohrter Bachlauf), der das Plangebiet an der südlichen Grenze tangiert, ist noch nicht abschließend geklärt.</p> <p>Der Schutzstreifen nördlich des vorhandenen Gewässers wird im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

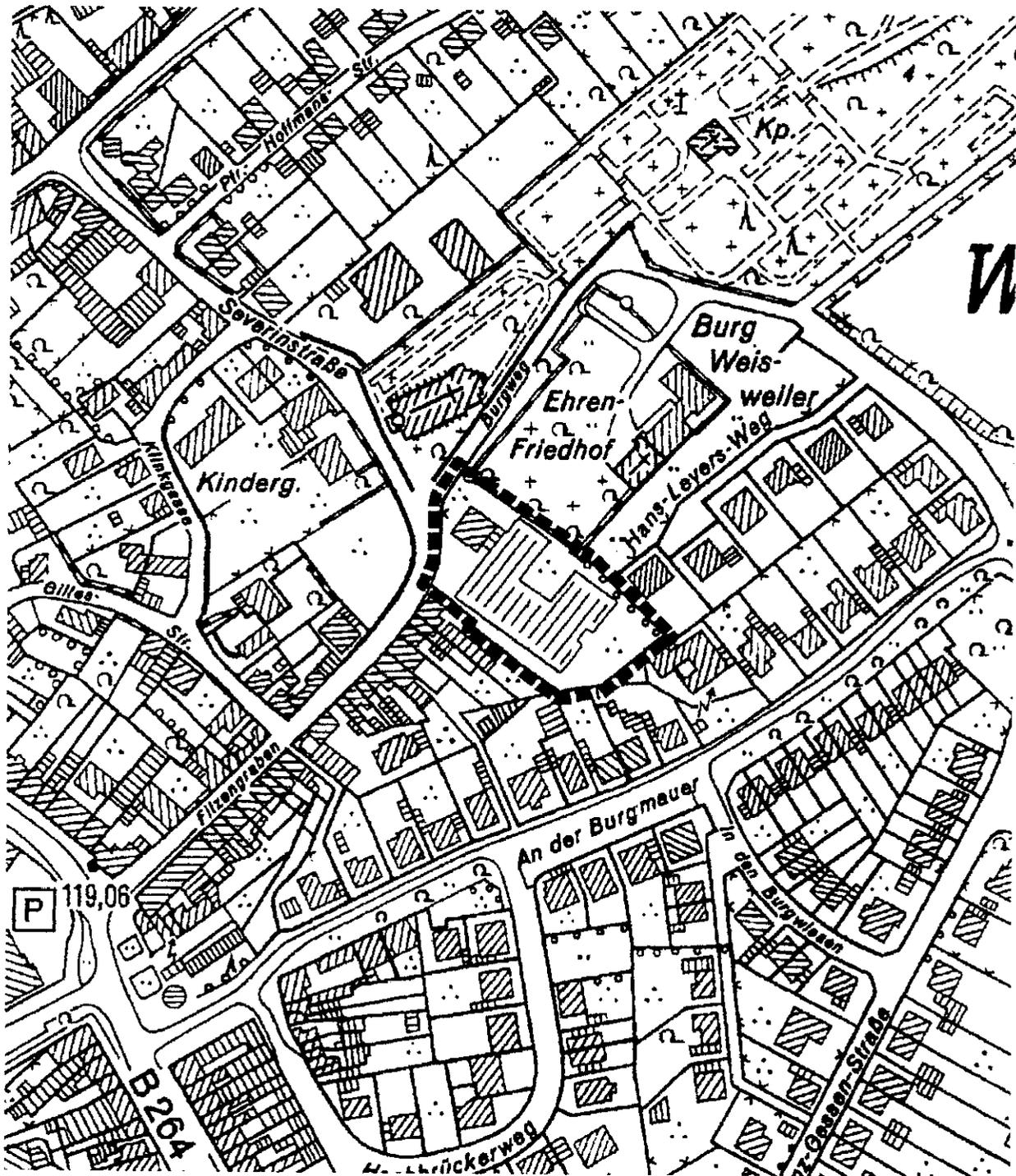
Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Staatliches Umweltamt Aachen 21.04.2005	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Aufgrund der gegebenen Vorbelastung, insbesondere durch das Kraftwerk, aber auch sonstige mögliche Lärmbelastungen, z.B. Lüftungsanlagen von Geschäften, landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe etc., bestehen Bedenken gegen die Ausweisung eines reinen Wohngebietes. Die Planung wäre nur zu realisieren, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten eines Sachverständigen der Nachweis geführt würde, dass zur Nachtzeit der Immissionswert von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Das Gleiche gilt für die Geruchsauswirkungen möglicher Tierhaltungen im Umfeld des Baugebietes. Bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wäre ein Gutachten nicht erforderlich.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>1. Das Grundwasser ist durch den Braunkohlenbergbau abgesenkt und wird nach Beendigung der Tagebautätigkeiten langfristig wieder ansteigen. Es ist daher ein Hinweis aufzunehmen, sodass bereits bei der Planung von z.B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) 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.</p> <p>2. Zwei ältere nicht mehr genutzte Brunnen der ehemaligen Gärtnerei auf dem Gelände sind ordnungsgemäß zurückzubauen.</p>	<p>Das Plangebiet wird im Hinblick auf das nähere Umfeld als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im Übrigen siehe zu Nr. 6.</p> <p>Maßnahmen dazu werden im Verlauf des weiteren Verfahrens geklärt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

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

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

STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN 270 - BURGWEG -



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 2500

GEMARKUNG WEISWEILER		
FLUR 6	MAßSTAB 1 : 500	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

HINWEISE

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

KENNZEICHNUNGEN

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

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

- Baugrundverhältnisse:

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

- Grundwasserverhältnisse:

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

Inhalt der Begründung

Teil A

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

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

Teil B

Umweltbericht

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Weisweiler, südlich der Weisweiler Burg und umfasst in der Gemarkung Weisweiler, Flur 6 die Flurstücke 42 bis 46, 145 bis 147 und 652. Es ist ca. 4100 qm groß.

Das Plangebiet überlagert in einer südlichen Teilfläche den rechtsverbindlichen Bebauungsplan W 3 - An der Burgmauer - mit der Festsetzung eines Mischgebietes.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans 270 tritt der Bebauungsplan W 3 in diesem Bereich außer Kraft.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist das ehemalige Betriebsgelände einer Gärtnerei, einschließlich des bestehenden Wohnhauses.

Die Gärtnerei wird seit dem Jahr 1994 nicht mehr betrieben.

Die Gewächshäuser wurden vor Jahren abgebrochen. Seitdem liegt das Grundstücksareal brach.

Baumbestand oder Buschwerk sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Topographisch fällt das Gelände in einem Abschnitt von ca. 15 m Länge leicht um ca. 1 bis 1,5 m vom Burgweg in südöstliche Richtung, ist dann aber über den weiteren Geländeabschnitt ohne wesentlichen Höhenunterschied.

Das Plangebiet liegt etwa 1/2 km entfernt von der Ortsmitte Weisweiler am östlichen Rand der historischen Ortslage.

Es ist in einem Teilabschnitt auf der Nordseite durch die Festungsmauer der ehemaligen Burg - heute Ehrenfriedhof - begrenzt.

In den östlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücken ist die Bebauung überwiegend durch Einfamilienhäuser mit eingeschossiger Bauweise geprägt. Im Abschnitt vom Burgweg zum Filzengraben ist eine zweigeschossige gewachsene Blockrandbebauung vorhanden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Erschliessung erfolgt vom Burgweg aus. Geplant ist eine ca. 60 m lange Stichstrasse, die in den Geländeabschnitt hineinführt. In deren Verlauf ist nach ca. 40 Metern eine müllfahrzeugtaugliche Wendemöglichkeit vorgesehen.

Mit der Strasse wird das Gesamtareal in einen nordöstlichen und einen süd-westlichen Grundstücksabschnitt geteilt. Diese sind jeweils gut geeignet für eine neue Grundstücksparzellierung in den Größen von ca. 520 bis 550 qm bei einer günstigen Exposition zur Himmelsrichtung.

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

Geplant ist eine bauliche Anlage, bei der alle fünf Häuser durch ein und dieselbe architektonische Formensprache bestimmt sind und damit einheitlich wirken sollen .

Das Gebäudeensemble an der Nahtstelle zwischen historisch gewachsenem Siedlungsbereich und der Weisweiler Burg soll damit eine formale Geschlossenheit wie auch eine formale Eigenständigkeit bieten.

Die Architektur ist geprägt durch eine streng geometrische Formensprache auf der "Basis des rechten Winkels", die für die Anordnung der Gebäudekuben massgebend ist.

Die Häuser sind im quadratischen bzw. rechteckigen "Kernbereich" zweigeschossig; an diesen fügen sich erdgeschossig eingeschossige rechtwinklige Anbauten an.

Desweiteren ist die Bebauung so auf dem Plangebiet plaziert, dass ein ausreichender Abstand zur Burgmauer und damit der Blick auf das alte Gemäuer gewahrt bleibt.

Einige der ehemaligen Gärtnereigebäude waren direkt an die Burgmauer angebaut. Die Verbesserung der Situation durch den Abbruch bleibt damit auch bei der vorgesehenen Wohnbebauung erhalten.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an der bestehenden und umgebenden Nutzung.

Dem entsprechend sollen die Maßzahlen GRZ 0,4 und GFZ 0,6 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden.

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

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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

4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

4.5 Verkehrsflächen

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

5. Ver - und Entsorgung

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung wie bisher im Trennsystem vorgesehen.

Hierzu ist es erforderlich, im Bereich der neuen Erschließungsstraße entsprechende Leitungstrassen vorzusehen. Der Anschluss dieser Trassen erfolgt an das bestehende Kanalnetz der Straßen Burgweg / Filzengraben. Alternativ ist zu klären, ob auch ein Anschluss an die Kanaltrasse im Hans - Leyers - Weg aufgrund der Topografie ggf. sinnvoll ist.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der verrohrte Bachlauf, der das Grundstück im südlichen Abschnitt tangiert, für eine Einleitung von Niederschlagswasser genutzt werden kann.

6. Denkmalschutz

Das Plangebiet tangiert den historischen Bereich der Weisweiler Burg, die im Westen an den Siedlungsbereich anschließt.

Bei der bisherigen Nutzung des Plangebietes durch eine Gärtnerei reichten die Gebäude (Gewächshäuser) bis unmittelbar an die westliche Burgmauer heran, während die übrigen Außenmauern der Burganlage entsprechend ihrer ursprünglich freien Lage auch weiterhin von Anschlußbebauung freigehalten sind.

In einer Breite von ca. 14 m entlang der Burgmauer befindet sich im Plangebiet der ehemalige Graben als Bestandteil des Bodendenkmals Weisweiler Burg. Bodeneingriffe in diesem Bereich lassen sich nicht gänzlich vermeiden und müssen archäologisch begleitet werden. Eine bauliche Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange ist trotz erheblicher Auswirkungen auf das Denkmal (s. 2.4 und 3.3 des Umweltberichtes) städtebauliches Ziel.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich

8. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße ca.	In Prozent (%) ca.
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.470 qm	088 %
Strassenfläche	0.475 qm	012 %
Gesamt	3.945 qm	100 %

Eschweiler, den 11.01. 2006



Stadt Eschweiler

Begründung Teil B

Umweltbericht zum Bebauungsplan 270 - Burgweg - gemäß § 2 a BauGB

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

1. Einleitung

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

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Anlass für die Planung ist die grundsätzliche Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken in der Stadt Eschweiler und insbesondere im Ortsteil Weisweiler. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den geplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Die hier in Rede stehende Fläche soll durch die künftige Bebauung eine maßvolle „Verdichtung“ (Arrondierung) des durch den Wegfall der ehemaligen Gärtnereigebäude frei gewordenen Blockinnenbereiches erfahren. Innerhalb des Plangebietes soll ein Angebot für Einzelhäuser, 5 Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 500 bis 550 qm geschaffen werden.

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

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung wird also ein vorhandenes Baugrundstück innerhalb eines Siedlungsbereichs genutzt. Es wird kein Grund und Boden zusätzlich in Anspruch genommen. Das Grundstück wird in einer ähnlichen Dichte beansprucht, wie sie in der Vornutzung festzustellen war. (sh. dazu auch die Flächenbilanz)

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (bzw. 0,6 unter Anwendung BauNVO §19 (4) 3.) begrenzt.

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

- Nettobauland:	ca. 3.470 qm	
- davon überbaubare		
Grundstücksfläche gem. GRZ 0,4		ca. 1.388 qm
Grundstücksfläche gem. GRZ 0,6		ca. 2.160 qm
- Verkehrsfläche	ca. 0.475 qm	

Gesamtfläche	ca. 3.945 qm	

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

- Gebietsentwicklungsplan

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

- Landschaftsplan

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

- -Landschaftsgesetz / Bundesnaturschutzgesetz

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

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

- Eingriffsregelung

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

- Bodenschutz

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

Dies ist in der Planung berücksichtigt.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser (nach Möglichkeit) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen.

Es ist geplant, die Niederschlagswasserbeseitigung über den verrohrten Bachlauf am Südrand des Plangebietes herzustellen. Die abschließende Klärung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

- Immissionsschutz / Lärmschutz

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

- Denkmalschutz

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

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

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

Planung:

Durch den Abbruch der Gebäude und Gebäudeteile der ehemaligen Gärtnerei sind Flächen entsiegelt worden.

Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen sowie Verkehrsflächen wird die Grundlage für die neue Versiegelung von Boden geschaffen. Flächenanteilig wird der neue Zustand dem ehemaligen nahezu gleich sein.

Anteilig verliert der Boden seine Funktion als Lebensraum für Tiere (Avifauna, Kleinsäuger, Käfer und Insekten) und Pflanzen. Für die verbleibenden Freiflächen wird eine Nutzungsänderung ermöglicht, die eine Veränderung der vorhandenen Lebensräume bewirkt.

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

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

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

Nullvariante

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

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen jedoch außer der Inanspruchnahme der Brachfläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998). Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ zu erkennen.

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

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

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

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

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

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

Nullvariante

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

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

Planung

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

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr

(5 Einfamilienhäuser / rd. 5 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde). Eine erhebliche Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an die Straßen Filzengraben / Burgweg im Norden ist nicht zu erwarten.

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

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

Nullvariante

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

2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Planung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die ehemalige Burganlage Weisweiler. Die Burg, im Wesentlichen nur noch aus dem Mauerbering mit Ecktürmen bestehend, ist ein gesetzlich geschütztes Baudenkmal. Diese historische Burganlage war von einem Burggraben umgeben. Nach dem Anlegen gezielter Schürfgräben ist die Situation und die Kontur des Grabens dokumentiert worden. Die Eintragung als „Bodendenkmal“ in die Denkmalliste wird seitens des LVR, Rhein. Amt f. Bodendenkmalpflege angestrebt.

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

Die geplante Wohnanlage ist in „offener Bauweise“ vorgesehen. Der Abstand zwischen den beiden Häusern in Burgmauernähe sowie zur Burgmauer selbst wurde vergrößert und die Sichtachse auf die südöstliche Ecke des Mauerberings hergestellt.

Die Höhensituierung der beiden Häuser in Mauernähe und damit im Bereich des „Burggrabens“ wird so vorgesehen, dass eine Inanspruchnahme des Grabenbereichs nur in soweit, als unbedingt erforderlich ist, stattfinden wird.

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

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

Nullvariante

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

2.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Planung

Emissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. (hierzu auch 2.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt). Es ist kein produzierender Betrieb im Plangebiet mit gewerblichen Abfällen vorgesehen. Die Abfallentsorgung erfolgt am Vorhabenort / im Plangebiet mit einem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

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

Nullvariante

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

2.6 Erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

2.7 Wechselwirkung zwischen den dargestellten Umweltbelangen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Es bestehen im Wesentlichen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und der Landschaft und der biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld.

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

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

3.1 Nach der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ergibt sich kein Defizit von Wertpunkten.

Die Wertpunkte wurden ermittelt auf der Grundlage der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach dem Fröhlich – Sporbeck – Verfahren.

Notwendige Ausgleichsflächen zur Kompensation sind danach **n i c h t** erforderlich.

3.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Eine Baugrunderkundung wurde bereits durchgeführt. Im Ergebnis ist das Gelände mit Auffüllungen aus Gartenerde, Lehm, Bauschutt, Sand und Kies bedeckt. Die Mächtigkeit der Auffüllungen schwankt zwischen 0,5 m und 2,0 m und beträgt im Mittel aus 13 Bohrungen 1,17 m. Die organoleptische Beurteilung der Auffüllung ergab keine Auffälligkeiten.

Um Altlastenbedenken abschließend auszuräumen, werden zusätzliche Untersuchungen nach dem Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Bezug auf den Wirkungspfad Boden --> Mensch durchgeführt.

In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen könnte es erforderlich sein, dass Aufschüttungen mit unbelastetem Boden abgedeckt oder aber abgetragen und entsorgt werden müssen.

3.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Aspekte des Denkmalschutzes berührt.

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

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

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

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

4. Zusammenfassung

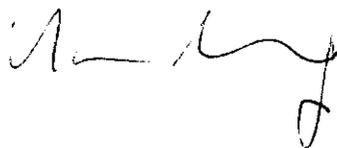
Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind.

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

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

Die ermittelten erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter werden in der Abwägung über den Bebauungsplan berücksichtigt.

Eschweiler, den 11.01.2006



Anlage zum Umweltbericht

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

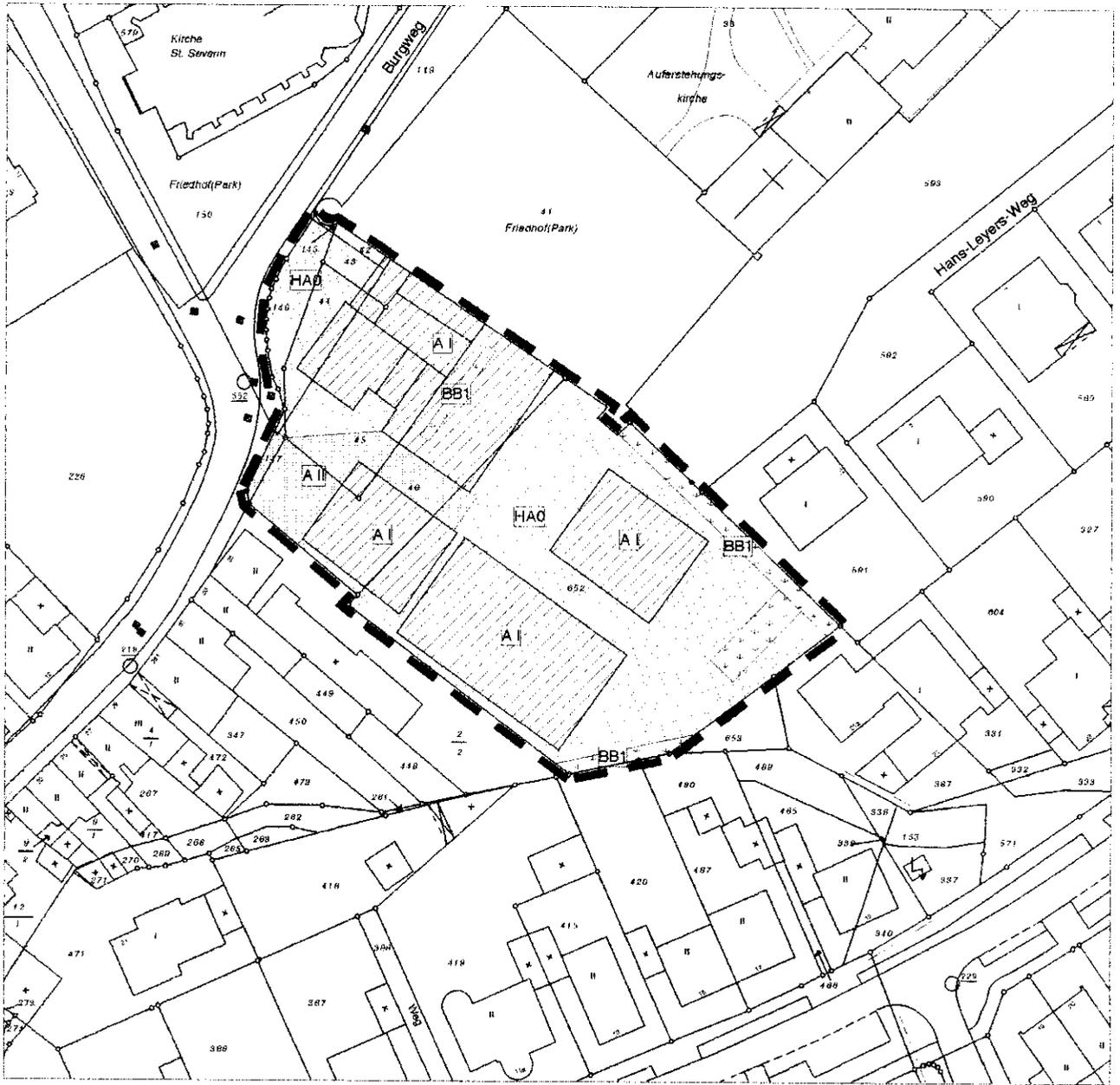
(Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach Fröhlich- Sporbeck- Verfahren)

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

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

Begründung zum Bebauungsplan 270 -Burgweg-

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

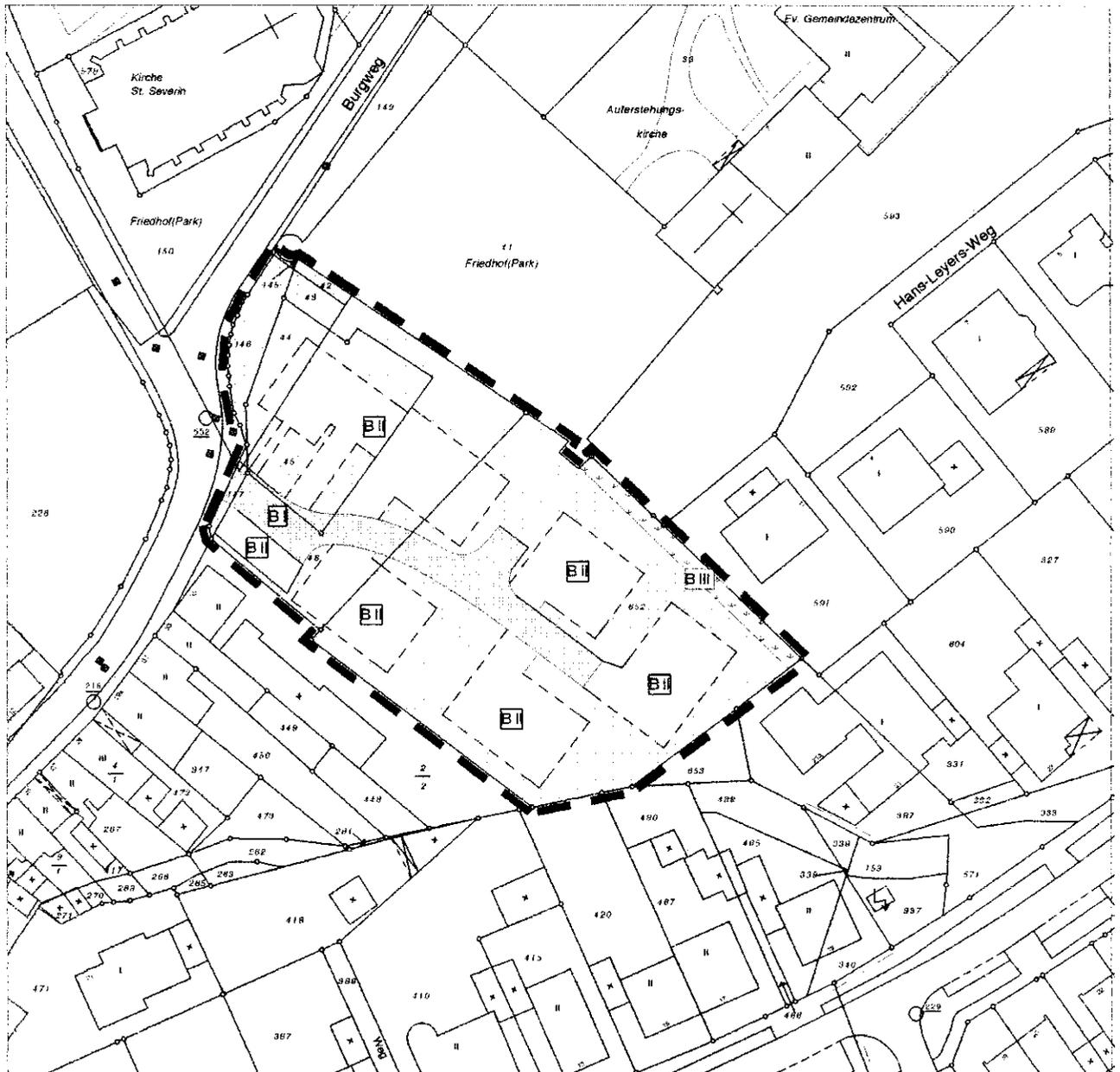


Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

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

Begründung zum Bebauungsplan 270 -Burgweg-

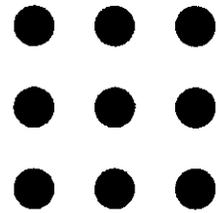
Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)





Stadt Eschweiler
Eing.: 25. April 2005

Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 500451, 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Herr Schoop
Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt
25. APR. 2005

U16.4
B27.4

Der Landrat

A 61 - Amt für Kreisplanung
und Projektmanagement

A 61.1 - Kreisplanung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

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

E-Mail
claudia-strauch@kreis-aache

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
510
Mein Zeichen
-str

Tag
20.04.2005



Aufstellung des Bebauungsplanes 270 - Burgweg -

Ihr Schreiben vom 22.03.2005/ 610.22.10-270

Sehr geehrter Herr Schoop,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen aufgenommen werden:

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

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

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Telefon-Durchwahl 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 Hauptbahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement

In der Begründung zum Bebauungsplan gehen Sie detailliert auf die Architektur und die geometrische Formensprache der Gebäude ein, ohne dies städtebaulich zu begründen.

Demgegenüber wird die Erforderlichkeit der Planung (Reaktivierung einer Brache), die die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, nur peripher dargestellt.

In diesem Zusammenhang rege ich an, im weiteren Verfahren die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 270 entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches anzupassen.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Frau Strauch unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-2670 zur Verfügung.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


(Strauch)

2

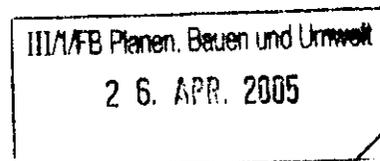
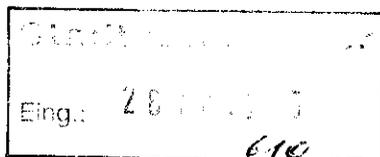


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



U 29.4,
FS 29/4

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.22.10-270, 22.03.2005	26.1.6-203.06 Em	-352, Herr Emonds	21.04.2005
hier eingegangen am: 24.03.2005			

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

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

Immissionsschutz

Sie wollen im Bebauungsplan ein reines Wohngebiet ausweisen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist hierzu Folgendes zu sagen:

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Derartige Gebiete haben einen Anspruch darauf, von allen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. In der TA Lärm sind für diese Wohngebiete sehr niedrige Immissionswerte und zwar 50 dB(A) zur Tagzeit und 35 dB(A) zur Nachtzeit, festgelegt worden.

Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 800 m das Kraftwerk Weisweiler. Nach dem Abstandserlass NRW sollte aufgrund der Betriebsgröße des Kraftwerkes zu Ihrem geplanten reinen Wohngebiet ein Abstand von 1500 m eingehalten werden. Aufgrund des unzureichenden Schutzabstandes ist zu befürchten, dass die künftigen Bewohner des reinen Wohngebietes zur Nachtzeit durch die Lärmimmissionen des Kraftwerkes erheblich belästigt werden. Ihre Planung ließe sich deshalb nur realisieren, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten eines Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass zur Nachtzeit der v. g. Immissionswert von 35 dB(A)

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

www.stua-ac.nrw.de

.../2

Diensträume
☒ Franzstraße 49
☐ Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

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

nicht überschritten wird. Der Sachverständige hat auch sonstige vorhandene Lärmbelastungen - z. B. Lüftungsanlagen von Geschäften, landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe, Parkplätze, die im Umkreis von etwa 100 m bis 200 m zur Nachtzeit in Betrieb sind – zu ermitteln und in seine Berechnungen bzw. Beurteilung der Lärmimmissionen einzubeziehen.

Das geplante Gebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes. Es stellt sich hier die Frage, ob in der Innenstadt nicht zur Nachtzeit der Dauergeräuschpegel über 35 dB(A) liegt und damit aufgrund der vorhandenen Vorbelastung die Ausweisung eines reinen Wohngebietes überhaupt ausscheidet. Da bei solchen Gegebenheiten ohnehin nur ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden könnte, wäre in diesem Fall auch nicht die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich.

Im Lageplan sind in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet auch noch weitere Gebäude und/oder Lagerhallen/Schuppen zu erkennen, die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder Hobbytierhaltern dienen könnten. Auch diese Tierhaltungen müssten durch den Planer ermittelt bzw. deren Geruchsauswirkungen durch den Sachverständigen bewertet werden, damit alle auf das Wohngebiet einwirkenden Geruchsimmissionen (Gesamtbelastung) erfasst werden können.

Die gleiche Vorgehensweise gilt auch bezüglich des Lärms. Sollten noch andere relevante Lärmquellen existieren, hat der Sachverständige auch diese Lärmquellen zu berücksichtigen und die Gesamtbelastung zu ermitteln und zu bewerten.

Die Ermittlungen und Untersuchungen zur Lärm- und Geruchssituation für das geplante Baugebiet bitte ich mir zur Prüfung zu übersenden.

Grundwasser

1. Das Grundwasser ist z.Zt. um ca. 1 – 2 m durch den Braunkohlenbergbau abgesenkt. Nach Beendigung der Tagebautätigkeiten wird es langfristig wieder um diesen Betrag ansteigen. 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.

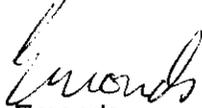
2. Auf dem Gelände befinden sich zwei ältere Brunnen (Tiefe: 8 bzw. 27 m) der Gärtnerei Fa. Kotzek. Da die Brunnen nicht mehr genutzt werden, sind sie ordnungsgemäß, unter Beachtung des DVGW Regelwerkes, Merkblatt W 135, zurückzubauen.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

In der Begründung bzw. den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde dargelegt, dass das Niederschlagswasser über ein vorhandenes Trennsystem abgeleitet wird.

Gegen die vorgesehene Entwässerung bestehen meinerseits keine Bedenken.

Im Auftrag


Emonds



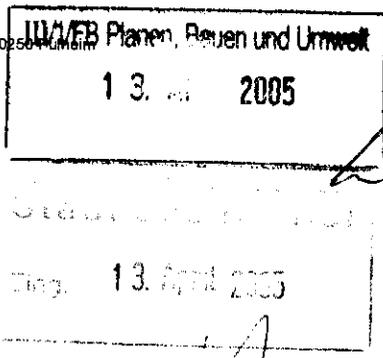
Der Direktor des Landschaftsverbandes Rheinland
Rheinisches Amt für Denkmalpflege

Bitte FK UDB 22.14/09
m. b. B.

Briefanschrift:
Rheinisches Amt für Denkmalpflege - Postfach 21 40 - 50256 Pulheim

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und
Entwicklung

Postfach 1328
52233 Eschweiler



Datum
08.04.2005

Auskunft erteilt
Dr. Thomas Goege

E-Mail:
thomas.goege@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: (0 22 34) 98 54- Fax: (02 21) 82 84-
4.186 54 7 2964

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben
Gg-4109-2005

FS 14/09

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Goege

Besucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler) - Ehrenfriedstr. 19 - Eingang Haupttor
Besuchszeiten Wir haben gleitende Arbeitszeit. Anrufe daher bitte möglichst in der
Zeit von 9.00 – 11.30 und 13.30 – 15.00 Uhr.
Besuche nur nach Vereinbarung.
Bushaltestelle Abteikirche - Linie 961, 962, 967 und 980
Telefon Vermittlung (0 22 34) 98 54-0
Zahlungen nur an Landschaftsverband Rheinland - Kasse - 50663 Köln

Banken
Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Deutsche Bundesbank Filiale Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-501 (BLZ 370 100 50)



Der Direktor des Landschaftsverbandes Rheinland
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

III/1/FB Planen, Bauen und Umwolt
18. APR 2005

Briefanschrift:
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Eendenicher Straße 133 - 53115 Bonn

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

Stadt Eschweiler
Eing.: 18. April 2005

Datum
15.04.2005
Auskunft erteilt
Frau Ermert
E-Mail:
s.ermert@lvr.de
Zimmer-Nr. Tel.: 0228 9834- Fax: 0228 60465-
C126 187 301
Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben
333.45-33.1/05-001

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
Aufstellung des Bebauungsplanes 270 Burgweg

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

Sehr geehrter Herr Schoop,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehe ich ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

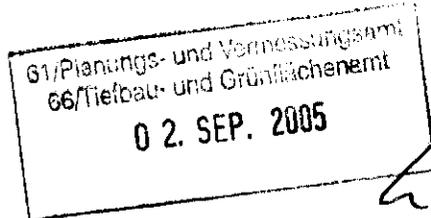
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a long, sweeping horizontal line that ends in a small hook.

S. Ermert

Briefanschrift:

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Endericher Straße 133 - 53115 Bonn

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



Datum

31. August 2005

Auskunft erteilt

Frau Ermert

E-Mail:

s.ermert@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel.: 0228 9834-

C126 187

Fax: 0228 60465-

301

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben

333.45-33.1/05-001

U.S.G.

bik.

FS 6/13

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
Aufstellung des Bebauungsplanes 270 Burgweg

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Abstimmungsgespräch am 22.06.2005

Sehr geehrter Herr Schoop,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S. Ermert

Anlage

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

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

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

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

Eschweiler, Burg Weisweiler

Bodendenkmal Burg Weisweiler; Bebauungsplan Nr. 270 – Burgweg

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

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

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

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

Dr. C. Weber

ø AS Nideggen z.K.
Wv.: 17.8.2005

U 15.4.



FS 18/4

III/1/B/2 Stellen (Neuen und Umrüstung)
15. April 2005

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW

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

Stadt Eschweiler
Eing.: 15. April 2005
6-7

Dienstgebäude
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund
Auskunft erteilt
Frau Eckhold
Telefon
0 23 1 / 54 10-3955
Telefax
0 23 1 / 54 10-40 847
Email
solveig.eckhold@bezreg-arnsberg.nrw.de
Mein Zeichen (bitte stets angeben)
87.52.1 - 296- 05
Datum
13. April 2005

Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 270 Burgweg

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:



(Eckhold)

6

St. PBF Plänen, Bauen und Umwelt
20. APR. 2005



RWE

5/4

RWE Power Aktiengesellschaft, Zentrale, 50416 Köln

Zentrale Köln

Stadtverwaltung Eschweiler
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

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

Köln, 26. April 2005

Aufstellung des Bebauungsplanes 270 „Burgweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

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

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

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

(Blanko-Schreiben.doc)

RWE Power Aktiengesellschaft

50416 Köln
T: 0221/480-0
F: 0221/480-13 51
I: www.rwe.com

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Harry Roels
Vorstand:
Dr. Gert Maichel (Vorsitzender)
Dr. Dietrich Böcker
Alwin Fitting
Dr. Gerd Jäger
Dr. Johannes Lambertz
Antonius Voß

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

Bankverbindung:
WestLB AG
BLZ: 300 500 00
Kto.Nr.: 152561
IBAN: DE43 3005 0000 0000 1525 61
BIC (SWIFT-Code): WELADED3

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

Evangelische Kirchengemeinde Weisweiler



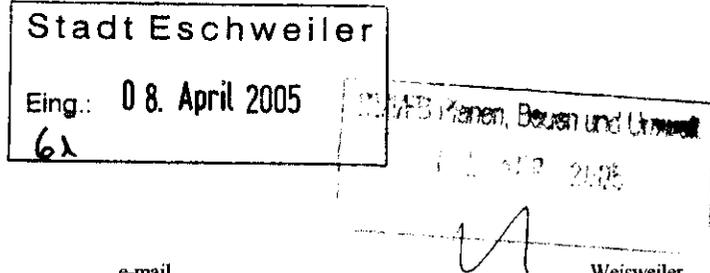
Burgweg 7, 52249 Eschweiler Tel. 02403/65265

Ev. Kirchengemeinde Weisweiler - Burgweg 7 - 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler
z.H. Herrn Schoop
Postfach 1328

52249 Eschweiler

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



Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

M. Eisenhardt
Monika Eisenhardt
Kirchmeisterin