



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

**454/04**

1

# Sitzungsvorlage


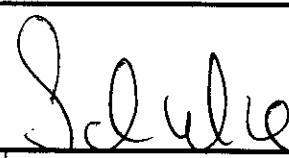
Datum: **01. Feb. 05**

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.02.2005	
2.				
3.				
4.				

**76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg -**  
hier: **Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

## Beschlussentwurf:

- I. Die Anregungen der Bürger gem. § 3 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- II. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen.
- III. Der Entwurf der 76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg - (Anlage 3) mit Erläuterungsbericht (Anlage 4) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

## **Sachverhalt**

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.10.2003 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die 76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg - gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 17.11. - 01.12.2003. Die Anregungen der Bürger sind als **Anlage 5** und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Anregungen als **Anlage 1** beigefügt.

Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich möglicherweise durch die Planung berührt wird, eingeholt. Die Stellungnahmen der TÖB sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als **Anlage 6** und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als **Anlage 2** beigefügt.

Das Planverfahren wird gemäß den Überleitungsvorschriften auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung weitergeführt.

Inzwischen wurde der Entwurf der 76. Flächennutzungsplanänderung - Römerberg - erarbeitet. Er ist als **Anlage 3** und der dazugehörige Erläuterungsbericht als **Anlage 4** beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, nach erfolgter Abwägung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens diesen Entwurf einschließlich Erläuterungsbericht zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

## **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

Das Verfahren zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

## **Anlagen**

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Entwurf der Flächennutzungsplanänderung
4. Erläuterungsbericht
5. Anregungen der Bürger
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Bürger**

Nr.	Bürger / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p><b>Herr Rudolf Hugo-Aretz</b>  <b>Am Römerberg 34, 52249 Eschweiler, 20.11.2003</b></p> <p>Es wird folgende Änderung des Flächennutzungsplans angeregt:</p> <p>„Mein Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 112, Flurstück 21 sollte insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt werden, um zukünftig eine Erschließung und Bebauung sowohl von der westlichen Goerdtsstraße (Verlängerung Haus Nr. 59) als auch von der nördlichen Goerdtsstraße aus (Verlängerung Haus Nr. 83) zu ermöglichen. Ich möchte damit meinen drei Kindern die Möglichkeit geben, in Röhe zu bauen.</p> <p>Bereits im Jahr 1989 wurde mir eine Bauvoranfrage für die Bebauung meines Grundstücks mit einem Einfamilienhaus mit der Begründung verwehrt, dass es sich hierbei um Außenbereich handelt. Ich war damals gezwungen, ein Baugrundstück in Röhe zu finden und zu erwerben.“</p>	<p>Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Diese Darstellung ist nicht parzellenscharf und kann insbesondere in den Randbereichen durch den städtebaulichen Entwurf konkretisiert werden.</p> <p>Die in dieser FNP-Änderung dargestellte Wohnbaufläche ist orientiert an der vorhandenen Wohnbebauung am Ende der westlichen Goerdtsstraße. Eine Ausdehnung darüber hinaus in den Außenbereich ist nicht beabsichtigt und aus städtebaulichen Gesichtspunkten auch nicht sinnvoll.</p> <p>Parallel zu dieser FNP-Änderung wurde inzwischen der Vorentwurf zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - aufgestellt. Das genannte Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist als Grünfläche festgesetzt. Zur Realisierung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich, die nach einem festzulegenden Maßstab gewährleistet, dass alle Grundstückseigentümer entsprechende Flächenanteile erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
2	<p><b>Herr Willi Krüger</b>  <b>Am Römerberg 7, 52249 Eschweiler, 30.11.2003</b></p> <p>Es wird folgendes angeregt:</p> <p>„Im Südwesten des Plangebiets liegt mein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung, an den sich in Zukunft ein Wohngebiet anschließen soll. Durch die vorgesehene Planung wird auch meine Hofeinfahrt tangiert. Es muss gewährleistet werden, dass die Existenz meines landwirtschaftlichen Betriebs infolge eventueller Geruchsemissionen und der Zuwegung nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird und im Rahmen des Bestandschutzes eine Weiterentwicklung möglich bleibt.“</p>	<p>Die Entwicklung eines Wohngebietes an dem vorgesehenen Standort wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb nicht in Frage gestellt. Einzelaspekte der Planung können auf der Ebene der Flächennutzungsplan - Änderung nicht behandelt werden, da der Flächennutzungsplan nur die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.</p> <p>In einem der FNP-Änderung nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, in dem die Planung konkretisiert und rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung formuliert werden, sind die genannten Aspekte zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Anlage 2

Nr.	TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p><b>Bergamt Düren</b> 27.11.2003</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Es wird darum gebeten, die Stellungnahme der RWE Power AG einzuholen.</p>	<p>Die Stellungnahme der RWE Power wurde eingeholt, s. hierzu lfd. Nr. 8</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
2	<p><b>Kreis Aachen</b> 01.12.2003</p>	<p>Zu der vorgelegten Anfrage gem. § 20 LPIG werden durch das <b>A 70 - Umweltamt</b> vorsorglich Bedenken geltend gemacht:</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> Bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen, welches die Gesamtentwässerung bewertet. Der § 51 a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG des MURL, Stand 18.05.1998, ist einzuhalten. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p> <p><b>Bodenschutz / Altlasten</b> Es bestehen z.Zt. Bedenken, da die Unterlagen für eine Bewertung nicht ausreichend sind. Folgende Angaben werden noch benötigt: Im Plangebiet sind Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen aus der benachbarten Hausmülldeponie Eschweiler-Röhe durchzuführen. Es sind mindestens drei Bodenluftmessstellen zu errichten, die jeweils dreimal zu beproben sind. Die Lage der Messstellen ist mit dem Kreis Aachen abzustimmen.</p>	<p>Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung findet der § 51 a LWG entsprechend dem Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung, Stand 18.05.1998, keine Anwendung. Im Rahmen der Bearbeitung des nachfolgenden Bebauungsplans 266 - Römerberg - wird eine, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zulässige und umsetzbare Erschließung und Entwässerung geplant.</p> <p>Die Entwicklung eines Wohngebietes an dem vorgesehenen Standort wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch die benachbarte Hausmülldeponie Eschweiler-Röhe nicht in Frage gestellt. Einzelaspekte der Planung können allerdings auf der Ebene der Flächennutzungsplan - Änderung nicht behandelt werden, da der Flächennutzungsplan nur die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Ob ggf. in Teilbereichen des Plangebiets Gasmigrationen eine Bebauung einschränken, ist im Rahmen des nachfolgenden Bebauungs-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

		<p>Nach Vorlage der ergänzten Unterlagen erfolgt eine weitere Stellungnahme und Festlegung der ggf. erforderlichen Nebenbestimmungen.</p> <p>Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der verfüllten und rekultivierten Tagebauflächen. Die Bodenverhältnisse sind bei den Standsicherheitsuntersuchungen zu berücksichtigen.</p> <p>Im Plangebiet ist mit ansteigendem Grundwasserspiegel zu rechnen. Auskünfte hierzu erteilt das Staatliche Umweltamt Aachen.</p>	<p>plans 266 - Römerberg - zu berücksichtigen. (Von der ehemaligen Hausmülldeponie Röhe war bekannt, dass dort eine Deponiegasbildung stattfindet. Um eine Gefährdung durch eventuelle Gasmigrationen ins Plangebiet auszuschließen, wurden inzwischen im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung entsprechende Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Der Gutachter kommt in seinem Abschlussbericht („Bebauungsplan Eschweiler-Röhe, Untersuchung der Bodenluft“, Büro HYDRO.O Geologen und Ingenieure, 03.06.2004) zu dem Ergebnis, dass sich auf Grund der Bodenluftuntersuchungen keine Gefahr für eine Wohnbebauung anhand einer Deponiegasmigration aus der ehemaligen Hausmülldeponie ableiten lässt. Insofern ist die Errichtung von Gebäuden aus diesem Grund gefahrlos möglich.)</p> <p>Die Entwicklung eines Wohngebietes an dem vorgesehenen Standort wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch seine überwiegende Lage auf verfüllten und rekultivierten Tagebauflächen nicht in Frage gestellt. Einzelaspekte der Planung können allerdings auf der Ebene der Flächennutzungsplan - Änderung nicht behandelt werden, da der Flächennutzungsplan nur die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Die statischen Belange für eine Bebauung auf verfüllter Tagebaufläche sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans 266 - Römerberg - zu berücksichtigen.</p> <p>Die Entwicklung eines Wohngebietes an dem vorgesehenen Standort wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch einen ggf. künftig wieder ansteigenden Grundwasserspiegel nicht in Frage gestellt. Einzelaspekte der Planung können allerdings auf der Ebene der Flächennutzungsplan - Änderung nicht behandelt werden, da der Flächennutzungsplan nur die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Der Grundwasserstand, seine möglichen Veränderungen und ggf. Auswirkungen auf eine Bebauung sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans 266 - Römerberg - zu untersuchen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---	---	---

<p>3</p>	<p><b>Landwirtschaftskammer NRW</b> 10.12.2003</p>	<p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern gewährleistet wird - und das ist Voraussetzung - dass die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes Römerberg 7 nicht gefährdet wird. Auf der unmittelbar am W-Gebiet grenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle wird emittierende Schweinehaltung betrieben. Aus hiesiger Sicht ist es daher unbedingt erforderlich, die notwendigen Abstände der heranrückenden Bebauung wg. der Immissionen gutachterlich ermitteln zu lassen, damit es zu keinen Konflikten zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen kommt. Die vorgesehene betriebliche Entwicklung ist im Betrieb zu erheben und in das Gutachten einzubinden. Dies auch im Hinblick darauf, dass der Betriebsleiter 62 Jahre und eine Reduzierung der Schweinehaltung auch denkbar ist. Eine entsprechende verbindliche Erklärung des Betriebsleiters sollte der Stadt gegenüber abgegeben werden.</p> <p>Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgt derzeit über die Goerdtsstraße und den nach NW und O abzweigenden Wirtschaftsweg und von dort in das Hofgelände. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans</p>	<p>Die Entwicklung eines Wohngebietes an dem vorgesehenen Standort wird nach den vorliegenden Erkenntnissen die Existenz des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes nicht in Frage stellen. Einzelaspekte der Planung können allerdings auf der Ebene der Flächennutzungsplan - Änderung nicht behandelt werden, da der Flächennutzungsplan nur die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.</p> <p>Inzwischen wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - erarbeitet und in diesem Zusammenhang die Emissionen aus der landwirtschaftlichen Hofstelle näher untersucht. Bzgl. möglicher Geruchsemissionen haben eigene Ermittlungen ergeben, dass im Umfeld der Hofstelle keinerlei typische Gerüche wahrgenommen werden. Da nach Aussage des Betriebsleiters keine Ausdehnung der Schweinehaltung vorgesehen ist und darüber hinaus auch keinerlei Beschwerden aus der umliegenden Wohnbebauung bekannt sind, kann eine Beeinträchtigung der heranrückenden Wohnbebauung auf Grund von Gerüchen aus der Schweinehaltung ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Übrigen wird von der Hofstelle aus Ackerbau betrieben, in dessen Zusammenhang der Hof, nach Aussage des Betriebsleiters, ausschließlich zum Unterstellen von Maschinen dient. Aktivitäten im Nachtzeitraum finden nicht statt. In Kenntnis dessen besteht keine Veranlassung, landwirtschaftliche Lärmimmissionen zu vermuten, die das geplante Wohnen beeinträchtigen könnten.</p> <p>Diese Ergebnisse werden in den Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung aufgenommen, weitere Ermittlungen im Rahmen dieses Planverfahrens sind nicht erforderlich.</p> <p>Beide Forderungen wurden im Vorentwurf zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----------	--	--	---	--

		<p>ist darauf zu achten und sicherzustellen, dass diese Zufahrt auch in Zukunft für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleibt. Gleiches gilt für die übrigen Wirtschaftswege, über welche die rückwärtige Feldflur erschlossen wird.</p>		
4	<p><b>LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 15.12.2003</b></p>	<p>Nach Auswertung der beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vorliegenden Unterlagen sind derzeit keine offensichtlichen Konflikte zwischen der FNP-Änderung und den vom Fachamt wahrzunehmenden öffentlichen Belangen zu erkennen.</p> <p>Im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege werden seit über 200 Jahren Daten zu archäologischen Fundstellen im Rheinland zusammengetragen. Diese Daten sind jedoch grundsätzlich nicht das Ergebnis systematischer Erhebungen, sondern haben eher zufälligen Charakter. Sie wurden bei der landwirtschaftlichen Nutzung einzelner Flächen, bei Erdeingriffen (teilweise auch durch Prospektion) entdeckt. Die Zahl, die Bedeutung sowie die Ausdehnung einzelner archäologischer Plätze bzw. Bodendenkmäler lassen sich jedoch zurzeit nicht verlässlich angeben. Die Auswertung dieser Daten in Zusammenhang mit landschaftsgeschichtlichen, bodenkundlichen und geologischen Aspekten, macht zunächst nur eine Prognose bezüglich der zu erwartenden archäologischen Situation möglich.</p> <p>Auf Grund des lückenhaften Ermittlungsstandes ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten sind. Es wird daher insbesondere auf die §§ 15 und 16 DSchG verwiesen und darum gebeten, bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hinzuweisen.</p> <p>Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er ist der vorbereitende Bauleitplan, der kein konkretes Baurecht schafft. Aus diesem Grund können die genannten Belange im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung nicht berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

		Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.		
5	<b>Landesbetrieb Straßenbau</b> 09.12.2003	<p>Gegen die FNP-Änderung bestehen seitens der Niederlassung Aachen dann keine Bedenken, wenn die Erschließung über städtische Straßen erfolgt.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen im Zuge der L 240 (L 238) nicht zu Lasten des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Aachen errichtet werden können.</p>	<p>Das Plangebiet grenzt nicht an eine Kreis-, Landes- oder Bundesstraße, sondern ausschließlich an städtische Straßen. Insofern kann auch die Erschließung des Plangebiets nur über städtische Straßen erfolgen. In der Zwischenzeit wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - erarbeitet und in der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt. Nach diesem Vorentwurf erfolgt die Erschließung der neuen Wohnbauflächen über die Goerdtsstraße und die Straße Am Römerberg.</p> <p>Im Bauplanungsrecht gilt das Veranlasserprinzip. Veranlasser ist die Nutzung, deren späteres Hinzutreten den Immissionskonflikt auslöst. Das ist z.B. im Falle der Neuplanung eines Wohngebiets in der Nähe einer Emissionsquelle die Wohnbebauung. Nach dem Veranlasserprinzip hat der Veranlasser die Folgen des durch ihn ausgelösten Immissionskonflikts zu tragen. Dies hat u.a. Bedeutung für die Frage, in welcher Reihenfolge und auf welchen Flächen notwendige Schutzmaßnahmen zu treffen sind. Wird der Immissionskonflikt im Falle einer heranrückenden Wohnbebauung nicht durch den Emittenten, sondern durch die Planung des Wohngebiets veranlasst, muss die Gemeinde durch geeignete planerische Mittel dafür Sorge tragen, dass sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip für den Emittenten nicht auswirkt.</p> <p>Konkrete schalltechnische Untersuchungen können nicht auf der Ebene einer Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden. In der Zwischenzeit wurden im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Straßenlärm ermittelt. Untersucht wurde der Verkehrslärm der Wardener Straße, der L 238,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



			der Rampe der BAB sowie die BAB 4. Auf Basis der vorliegenden Belastungen sind Beurteilungspegel von ca. 56 bis 54 dB(A) im Tageszeitraum und ca. 48 bis 46 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten. Demnach sind weiterreichende Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung nicht erforderlich.	
6	Landesforstverwaltung Forstamt Eschweiler 26.11.2003	Gegen die FNP-Änderung bestehen keine Bedenken.  Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einem nachfolgenden, konkreten Bebauungsplan im nord-östlichen Plangebiet zum dort angrenzenden Waldstreifen hinreichend Abstand zu den überbaubaren Flächen eingeplant wird.	Der Hinweis wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Staatliches Umweltamt Aachen 08.01.2004	<b>Immissionsschutz</b> Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung Bedenken. Die FNP-Änderung sieht für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche vor. Im beiliegenden Erläuterungsbericht wird sinngemäß darauf hingewiesen, dass die von benachbarten Straßen und von der in der Nachbarschaft ansässigen Raiffeisen-Warenzentrale zukünftig ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen / -immissionen und mögliche Geruchsemissionen / -immissionen der fast unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle im Rahmen des noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens untersucht werden. Diese Ausführungen sind nicht ausreichend, da 1. auch die Lärmemissionen / -immissionen der Hofstelle allein schon wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet zu betrachten sind, 2. die rückwärtige Zu- / Ausfahrt des landwirtschaftlichen Betriebes durch das zukünftige Wohngebiet führen würde 3. der Freiraum, den die Hofstelle bisher noch hat, bei Umsetzung der Planung zu einem großen Teil entfällt und der Betrieb dann dreiseitig von Wohnbebauung umgeben ist und somit zu größerer	<b>s. Stellungnahme zu Pkt. 3, Landwirtschaftskammer NRW und Stellungnahme der Verwaltung hierzu:</b> Die Entwicklung eines Wohngebietes an dem vorgesehenen Standort wird nach den vorliegenden Erkenntnissen die Existenz des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes nicht in Frage stellen. Einzelaspekte der Planung können allerdings auf der Ebene der Flächennutzungsplan - Änderung nicht behandelt werden, da der Flächennutzungsplan nur die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.  Inzwischen wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - erarbeitet und in diesem Zusammenhang die Emissionen aus der landwirtschaftlichen Hofstelle näher untersucht. Bzgl. möglicher Geruchsemissionen haben eigene Ermittlungen ergeben, dass im Umfeld der Hofstelle keinerlei typische Gerüche wahrgenommen werden. Da nach Aussage des Betriebsleiters keine Ausdehnung der Schweinehaltung vorgesehen ist und darüber hinaus auch keinerlei Beschwerden aus der umliegenden Wohnbebauung bekannt sind, kann eine Beeinträchtigung der heranrückenden Wohnbebauung auf Grund von Gerüchen aus der Schweinehaltung ausgeschlossen werden. Im Übrigen wird von der Hofstelle aus Ackerbau betrieben, in dessen Zusammenhang der Hof, nach Aussage	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

		<p>Rücksichtnahme verpflichtet würde und auch einen Fremdkörper in diesem dann durch überwiegende Wohnbebauung geprägten Bereich darstellt.</p> <p>Diese Bedenken können durch eine Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes ausgeräumt werden. Auf diese Auslagerung muss im Erläuterungsbericht hingewiesen werden.</p> <p>Sollte eine Auslagerung nicht in Frage kommen, sind im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens die unter 1-3 genannte Tatbestände zu untersuchen. Auf diese Notwendigkeit ist ebenfalls im Erläuterungsbericht hinzuweisen.</p> <p><b>Altlasten und Bodenschutz</b> Durch geeignete Bodenluftuntersuchungen ist der Nachweis zu führen, ob von der angrenzenden ehemaligen Hausmülldeponie Eschweiler-Röhe Deponiegase in das Plangebiet migrieren.</p>	<p>des Betriebsleiters, ausschließlich zum Unterstellen von Maschinen dient. Aktivitäten im Nachtzeitraum finden nicht statt. In Kenntnis dessen besteht keine Veranlassung, landwirtschaftliche Lärmimmissionen zu vermuten, die das geplante Wohnen beeinträchtigen könnten.</p> <p>Diese Ergebnisse werden in den Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung aufgenommen, weitere Ermittlungen im Rahmen dieses Planverfahrens sind nicht erforderlich.</p> <p><b>s. Stellungnahme zu Pkt. 2, Kreis Aachen, A 70 - Umweltamt - Bodenschutz / Altlasten und Stellungnahme der Verwaltung hierzu:</b> Die Entwicklung eines Wohngebietes an dem vorgesehenen Standort wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch die benachbarte Hausmülldeponie Eschweiler-Röhe nicht in Frage gestellt. Einzelaspekte der Planung können allerdings auf der Ebene der Flächennutzungsplan - Änderung nicht behandelt werden, da der Flächennutzungsplan nur die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Ob ggf. in Teilbereichen des Plangebiets Gasmigrationen eine Bebauung einschränken, ist im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans 266 - Römerberg - zu berücksichtigen.</p> <p>(Von der ehemaligen Hausmülldeponie Röhe war bekannt, dass dort eine Deponiegasbildung stattfindet. Um eine Gefährdung durch eventuelle Gasmigrationen ins Plangebiet auszuschließen, wurden inzwischen im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung entsprechende Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Der Gutachter kommt in seinem Abschlussbericht („Bebauungsplan Eschweiler-Röhe, Untersuchung der Bodenluft“, Büro HYDRO.O Geologen und Ingenieure, 03.06.2004) zu dem Ergebnis, dass sich auf Grund der Bodenluftuntersuchungen keine Gefahr für eine Wohnbebauung an-</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	--	--	---

		<p><b>Beseitigung von Niederschlagswasser</b> Gegen die FNP-Änderung bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiterführenden Planung die Beseitigung der Niederschlagswässer zu regeln und nachzuweisen ist. Einzelheiten hierzu sind dem Runderlass des MURL NRW vom 18.05.1998 zu entnehmen.</p>	<p>hand einer Deponiegasmigration aus der ehemaligen Hausmülldeponie ableiten lässt. Insofern ist die Errichtung von Gebäuden aus diesem Grund gefahrlos möglich.)</p> <p><b>s. Stellungnahme zu Pkt. 2, Kreis Aachen, A 70 - Umweltamt - Wasserwirtschaft und Stellungnahme der Verwaltung hierzu:</b> Im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung findet der § 51 a LWG entsprechend dem Runderlass zur Durchführung der Vorschrift bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung, Stand 18.05.1998, keine Anwendung. Im Rahmen der Bearbeitung des nachfolgenden Bebauungsplans 266 - Römerberg - wird eine, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zulässige und umsetzbare Erschließung und Entwässerung geplant.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8</p>	<p><b>RWE Power</b> 10.11.2003</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der ehemalige Tagebaurand durch das Plangebiet verläuft. Somit steht in einem Teil des Plangebietes als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, sind bei der Verplanung der Flächen daher folgende Gegebenheiten zu beachten:</p> <p>1. Aufgeschütteter Boden macht wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden.</p> <p>Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereichs sind zudem ungleichmäßige Setzungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können. Um Bauwerksschäden aus der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dach-</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er ist der vorbereitende Bauleitplan, der kein konkretes Baurecht schafft. Aus diesem Grund können die genannten Belange im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Demgegenüber enthält der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die genannten Belange werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

haut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Mögliche Verbiegungen innerhalb der Baukörper sind mit entsprechenden Bewehrungen zu begegnen.

Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerung müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen; bei gewachsenen Böden soll ein Abstand von 6 m zu unterkellerten Gebäuden vorsorglich eingehalten werden.

2. Eine Überbauung des Kippenrandes in der Gründungsebene ist zu vermeiden. Im Übergangsbereich vom gewachsenen zum verkippten Boden können wegen der Baulastsetzungen, eventueller Kippenrestsetzungen oder Sackungen zum Beispiel durch die technische oder natürliche Einleitung / Versickerung von Oberflächenwasser unterschiedliche, stufenförmige Bodensenkungen auftreten, die für darüber befindliche Bauwerke schädigend sein können. Bei der Planung der Standorte der Gebäude (ausgenommen Nebenanlagen) auf dem Kippenboden ist darauf zu achten, dass im Bereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschung mindestens 5 m Kippenboden unter den Fundamenten vorhanden sind. Bei einem geringeren Abstand können auf Grund des unterschiedlichen Setzungspotenzials von gewachsenem und aufgeschüttetem Boden Verkantungen der Gebäude zueinander und innerhalb der jeweiligen Bauwerke auftreten.

Es wird daher gebeten, folgende textliche Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 BauGB in den Planteil der FNP-Änderung aufzunehmen:

- Die im Änderungsbereich näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie

		<p>entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschung unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5 m Kippenboden aufweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Änderungsbereich eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.</li><li>• Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.</li><li>• Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.</li></ul>		
9	<b>PLEdoc GmbH für Ruhrgas AG</b> 18.12.2003	<p>Die PLEdoc GmbH ist mit der technischen Verwaltung des von der Ruhrgas AG betriebenen sowie betreuten Leitungsnetzes und daher auch mit der Wahrnehmung der hier betroffenen Aufgaben betraut.</p> <p>Es wurde eine Kopie der FNP-Änderung zugesandt, in der die Trasse der geplanten Ferngasleitung Nr. 77 der Ruhrgas AG, Stolberg – Porz, DN 1000 einge-</p>	<p>mit Schreiben vom 02.02.2004 wurde die PLEdoc über folgenden Sachverhalt informiert:</p> <p>Soweit es die Maßstäbe zulassen, kann festgestellt werden, dass die raumordnerisch abgestimmte Trasse mit der in den Flächennutzungsplanausschnitt eingetragenen Trasse identisch ist.</p> <p>Das Raumordnungsverfahren für die von der Ruhrgas</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>




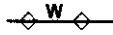

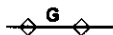






		<p>tragen wurde. Demnach quert die geplante Ruhrgasleitung das Plangebiet. Weiterhin wurde darüber informiert, dass für diese Leitung bereits ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wurde und das bisher nicht bekannt ist, wann mit dem Bau der Leitung begonnen werden soll.</p>	<p>AG geplante Erdgasfernleitung von Aachen nach Köln hat in der Zeit vom 27.12.1995 bis zum 24.06.1996 stattgefunden. In diesem ROV hatte die Stadt Eschweiler verschiedene Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen. Unter anderem hatte sie grundsätzlich eine Bündelung mit der unmittelbar benachbarten WINGAS-Leitung gefordert. Dieser Forderung wurde im Erörterungstermin am 19.04.1996 von der Ruhrgas AG Beachtung zugesichert.</p> <p>Darüber hinaus hat die Stadt Eschweiler u.a. im Rahmen der ortsbezogenen Bedenken und Anregungen gefordert, das geplante Baugebiet am Nordrand der Ortslage Röhe zu berücksichtigen. Als Ergebnis der Erörterung wurde von der Ruhrgas AG zugesichert, diese Forderung in der Feinabstimmung des Trassenverlaufs zu berücksichtigen.</p> <p>Entsprechende Kopien aus dem Ergebnisvermerk zur Erörterung im ROV wurden in der Anlage beigelegt, ebenso die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung mit der geplanten Wohnbaufläche und der im Bebauungsplan vorzusehenden Ortsrandeingrünung.</p> <p>Wie im Raumordnungsverfahren abgestimmt, geht die Stadt Eschweiler im weiteren Bauleitplan-Verfahren davon aus, dass die Trasse der geplanten Ferngasleitung Nr. 77 der Ruhrgas AG, Stolberg – Porz, DN 1000, das Baugebiet am Nordrand von Röhe nicht beeinträchtigen wird.</p>	
--	--	---	---	--

# STADT ESCHWEILER

## 76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg - M 1:5000

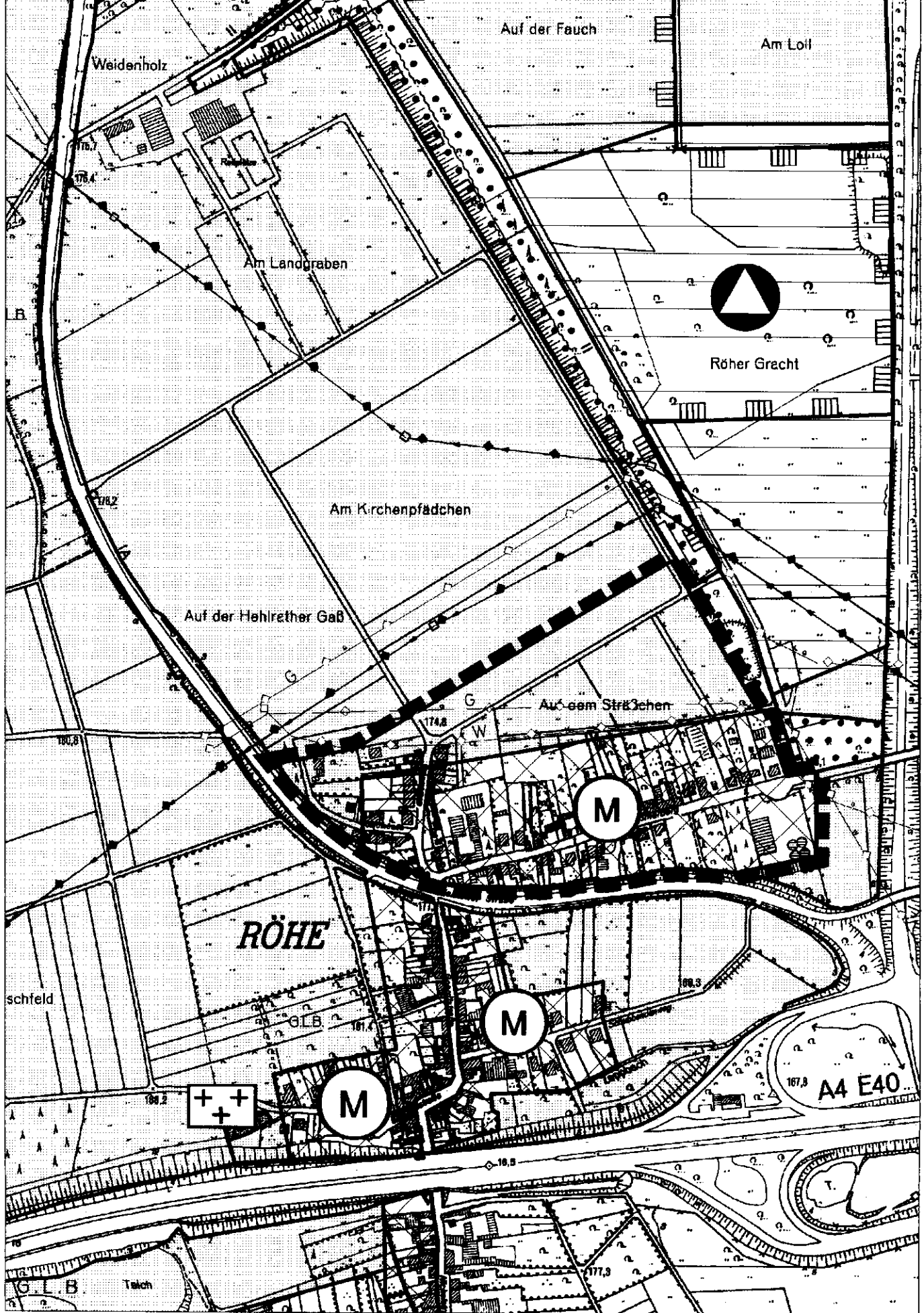
Stand 12/2004, Öffentliche Auslegung

### Zeichenerklärung

 Wohnbauflächen	 Hochspannungsleitung, vorhanden
 Gemischte Bauflächen	 Wassertransportleitung, vorhanden
 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge	 Ferngasleitung, vorhanden
 Fläche für die Abfallentsorgung	 Landschaftsschutzgebiet
 Mülldeponie	 Abgrenzung der Änderung
 Fläche für die Landwirtschaft	
 Flächen für Wald	

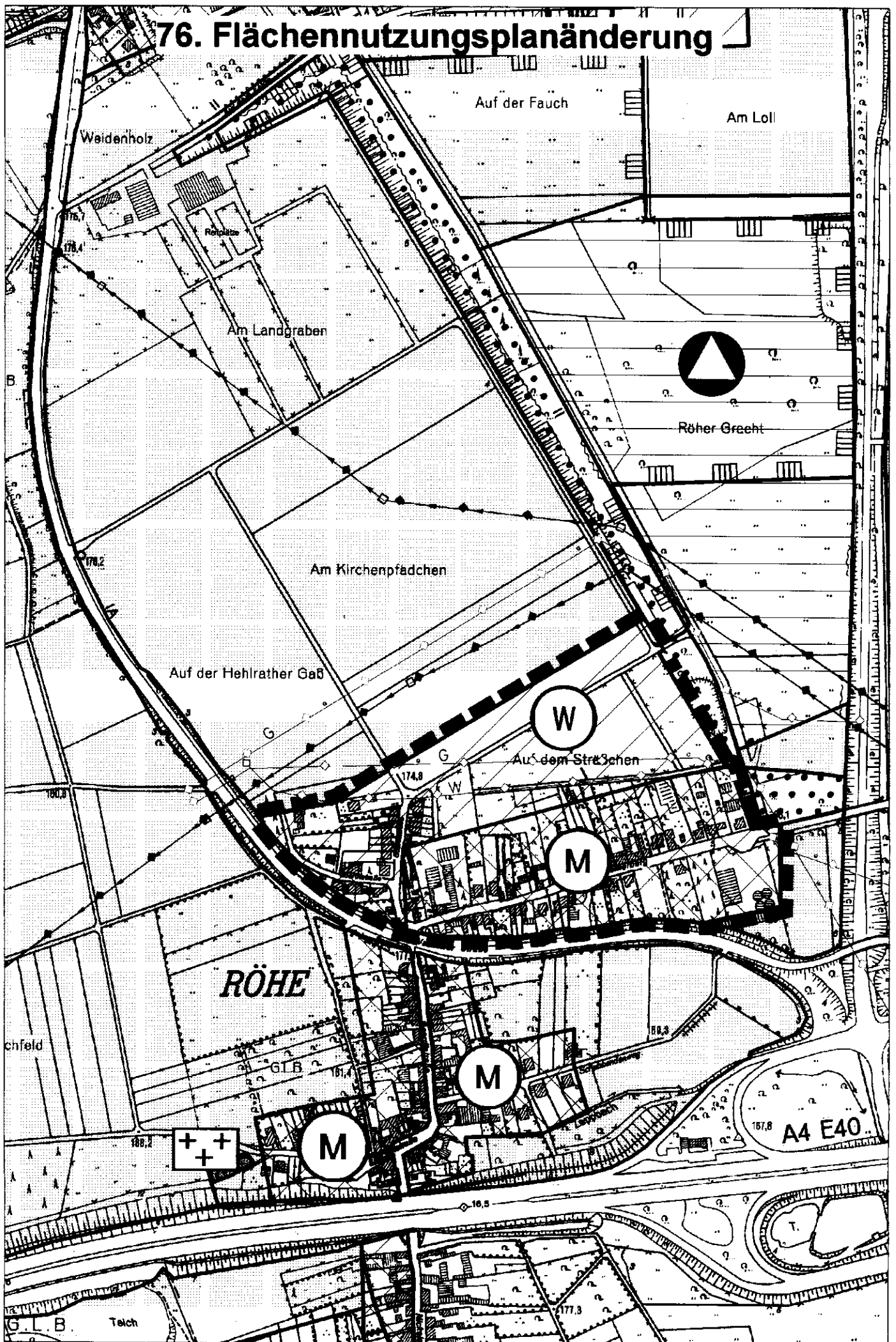
<p>Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom <b>30.10.2003</b> gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, die 76. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am <b>07.11.2003</b> bekanntgemacht.</p> <p>Eschweiler, den ..... 20 .....</p> <p>..... Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom ..... 20....., in der Zeit vom ..... 20..... bis ..... 20..... offengelegen.</p> <p>Eschweiler, den ..... 20.....</p> <p>..... Erster und Technischer Beigeordneter</p>
<p>Dieser Plan ist durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom ..... 20..... beschlossen worden.</p> <p>Eschweiler, den ..... 20 .....</p> <p>..... Bürgermeister Ratsmitglied</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 6 (1) des Baugesetzbuches mit Verfügung vom ..... 20..... genehmigt worden.</p> <p>Köln, den ..... 20 .....</p> <p>Die Bezirksregierung Im Auftrag</p> <p>.....</p>
<p>Dieser Plan ist gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches durch die Bekanntmachung der Genehmigung vom ..... 20..... wirksam geworden.</p> <p>Eschweiler, den ..... 20 .....</p> <p>Die Stadtverwaltung</p> <p>..... Erster und Technischer Beigeordneter</p>	<p>Entwurf und Anfertigung:</p> <p>Stadt Eschweiler Der Bürgermeister FB III/1 Planen, Bauen, Umwelt</p>

# Auszug aus dem Flächennutzungsplan





# 76. Flächennutzungsplanänderung



Weidenholz

Auf der Fauch

Am Loll

Am Landgraben

Röher Grecht

Am Kirchenpfädchen

Auf der Hehlrathen Gaß

W

Auf dem Sträßchen

M

RÖHE

M

M

A4 E40

++

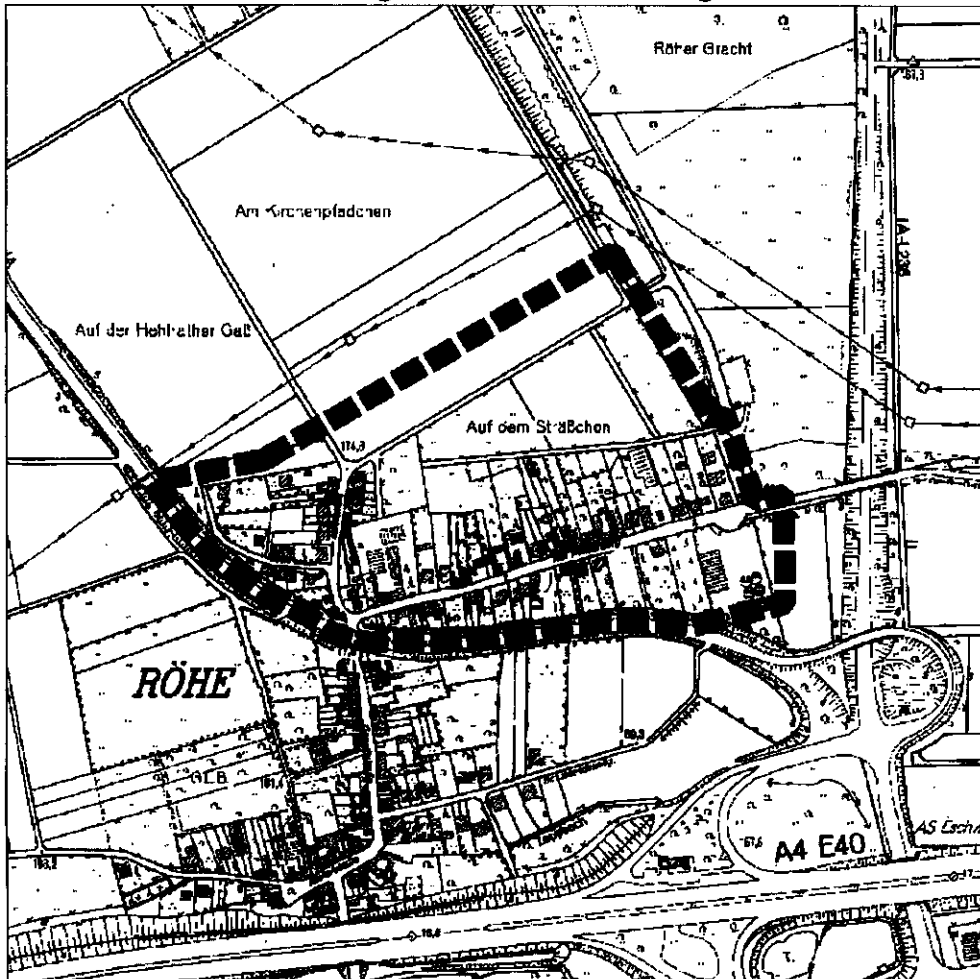
Teich

# Stadt Eschweiler

## Erläuterungsbericht zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg -

Stand 12/2004, Öffentliche Auslegung

### Geltungsbereich der Änderung



## **Inhalt**

### **1. Planungsvorgaben**

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Gebietsentwicklungsplan
- 1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

### **2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele**

- 2.1 Anlass und Ziel
- 2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereichs

### **3. Inhalt der Änderung**

- 3.1 Wohnbaufläche

### **4. Hinweise**

- 4.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Landschaftsbild / Tier- und Pflanzenwelt / Eingriff / Ausgleich
- 5.2 Altlasten
- 5.3 Luft- und Lärmimmissionen

## 1. Planungsvorgaben

### 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung i.V.m. § 244 BauGB in der beim Feststellungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23. Januar 1990, in der beim Feststellungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

### 1.2 Gebietsentwicklungsplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Ortsteil Röhe als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ASB-Fläche.

### 1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich umfasst den nördlich der Wardener Straße gelegenen, im geltenden Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellten vorhandenen Siedlungsbereich und die für eine zukünftige Wohnbauflächendarstellung vorgesehene derzeitige Fläche für die Landwirtschaft.

## 2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele

### 2.1 Anlass und Ziel

Die Bevölkerungsentwicklung Röhe stagniert seit Jahrzehnten bzw. ist sogar leicht rückläufig. Zum Vergleich waren 1968 im Ortsteil 2460 Einwohner ansässig, bis 1998 verringerte sich die Einwohnerzahl auf 2361 EW. Entsprechend dem bundesweiten Trend veränderte sich auch die Altersstruktur, so dass mittlerweile der Bestand der Grundschule in Röhe und anderer Infrastruktureinrichtungen gefährdet erscheint.

Ziel der Planung ist es, die Bevölkerungsentwicklung insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur zu stabilisieren und gleichzeitig den mittel- bis langfristigen Bedarf an Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zu decken.

### 2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereichs

Im Vorfeld einer Bauflächenerweiterung wurden in der „Stadtteiluntersuchung Röhe“ die bestehenden Baulandreserven und die Rahmenbedingungen für mögliche zukünftige Bauflächen untersucht und diese im Hinblick auf ihre Standorteignung bewertet. Eine Wohnbauflächenentwicklung am nördlichen Ortsrand von Röhe wurde positiv bewertet und im Ergebnis durch das Stadtentwicklungskonzept bestätigt.

Der Änderungsbereich umfasst außerhalb der im Bestand dargestellten Bauflächen mögliche Entwicklungsflächen in einer Größe von ca. 3,8 ha. Der Wohnbauflächenbedarf für den Ortsteil Röhe bis 2015 wurde im Stadtentwicklungskonzept Eschweiler mit rd. 2,5 ha prognostiziert. Bei der parallel zu diesem Änderungsverfahren betriebenen verbindlichen Bauleitplanung für diese Flächen sind diverse Restriktionen zu beachten, so dass mit einer Reduzierung der für Wohnbauzwecke zur Verfügung stehenden Flächen zu rechnen ist.

### **3. Inhalt der Änderung**

#### **3.1 Wohnbaufläche**

nördlich angrenzend an die vorhandene Gemischte Baufläche im Bereich der Straße Am Römerberg ist Wohnbaufläche dargestellt. Sie soll für den Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt werden.

### **4. Hinweise**

#### **4.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Der Änderungsbereich wird tangiert und durchquert von diversen Leitungstrassen, die entsprechend als Hinweise übernommen worden sind. Die erforderlichen Schutzabstände und Schutzstreifen werden im Bebauungsplanverfahren bei der konkreten Planung berücksichtigt

### **5. Umweltbelange**

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

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplans. Auch sind hier keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft außerhalb eines Landschaftsplans festgesetzt. Allerdings befindet sich nordöstlich angrenzend eine Waldfläche, die gleichzeitig gem. Verordnung vom 20.09.1986 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist.

Naturräumlich gehört der Änderungsbereich zur Jülicher Börde. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Ortsrandlage mit der vorgelagerten, nordöstlich angrenzenden Waldfläche und den markanten Hochspannungsfreileitungen.

Die vorhandenen Nutzungen im Änderungsbereich sind vielfältig und reichen über den dörflichen Siedlungsbereich mit seinen strukturreichen Gärten über die angrenzenden Fettwiesen und eine Obstwiese bis zu vereinzelt Ackerflächen. Auf Grund dieses Struktureichtums ist der Änderungsfläche eine hohe ökologische Wertigkeit beizumessen.

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Verfahren wird auf der Grundlage der konkreten Planung der tatsächliche Eingriff und der erforderliche Ausgleich ermittelt.

#### **5.2 Altlasten**

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Änderungsbereich vor. Allerdings befindet sich benachbart eine ehemalige, inzwischen rekultivierte Hausmülldeponie, von der bekannt ist, dass dort eine Deponiegasbildung stattfindet. Um eine Gefährdung durch eventuelle Gasmigrationen ins Plangebiet auszuschließen wurden inzwischen im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung entsprechende Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Der Gutachter kommt in seinem Abschlussbericht („Bebauungsplan Eschweiler-Röhe, Untersuchung der Bodenluft“, Büro HYDRO.O Geologen und Ingenieure, 03.06.2004) zu dem Ergebnis, dass sich auf Grund der Bodenluftuntersuchungen keine Gefahr für eine Wohnbebauung anhand einer Deponiegasmigration aus der ehemaligen Hausmülldeponie ableiten lässt. Insofern ist die Errichtung von Gebäuden aus diesem Grund gefahrlos möglich

### 5.3 Luft- und Lärmimmissionen

Auf die Wohnnutzung im Änderungsbereich wirken verschiedene Emittenten ein, die im parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan 266 - Römerberg - näher betrachtet wurden. Im Einzelnen sind dies:

#### Lärmimmissionen Raiffeisen-Zentrale

Durch den gewerblichen Betrieb sind temporäre Lärmbelästigungen im Umfeld zu erwarten. Laut Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan 266 - Römerberg - sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für den Tageszeitraum nicht zu erwarten. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes bis zu einem Abstand von 70 m zum Grundstück der Raiffeisenzentrale laut Lärmschutzgutachten nicht auszuschließen. Die geplante Wohnbaufläche ist hiervon nicht betroffen.

#### Immissionen landwirtschaftlicher Betrieb

Am Römerberg befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der u. a. Schweinehaltung betrieben wird. Sie wurde sowohl im Hinblick auf Gerüche als auch wegen möglicher Lärmemissionen näher betrachtet.

Eigene Ermittlungen haben ergeben, dass im Umfeld der Hofstelle keinerlei typische Gerüche wahrgenommen werden können. Da nach Aussage des Betriebsleiters eine Ausdehnung der Schweinehaltung nicht vorgesehen ist und darüber hinaus auch keinerlei Beschwerden aus der umliegenden Wohnbebauung bekannt sind, kann eine Beeinträchtigung der heranrückenden Wohnbebauung auf Grund von Gerüchen aus der Schweinehaltung ausgeschlossen werden.

Im Übrigen wird von der Hofstelle aus Ackerbau betrieben, in dessen Zusammenhang der Hof, nach Aussage des Betriebsleiters, ausschließlich zum Unterstellen von Maschinen dient. Aktivitäten im Nachtzeitraum finden nicht statt. In Kenntnis dessen besteht keine Veranlassung, landwirtschaftliche Lärmimmissionen zu vermuten, die das geplante Wohnen beeinträchtigen könnten.

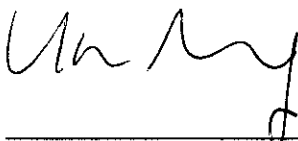
#### Immissionen durch Straßenlärm

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die Verkehrslärmemissionen der Wardener Straße, der L 238, der Rampe der BAB sowie die BAB 4 ein. Auf Basis der vorliegenden Belastungen sind bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von ca. 56 bis 54 dB(A) im Tageszeitraum und ca. 48 bis 46 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten. Zum Vergleich liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohngebiete bei tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung gegenüber dem Straßenlärm sind demnach nicht erforderlich.

#### Fazit

Nach Untersuchung der auf die Wohnnutzung im Änderungsbereich möglicherweise einwirkenden Emittenten kann eine das Wohnen beeinträchtigende Lärm- oder Geruchsbelästigung ausgeschlossen werden.

Eschweiler, den 26. 01. 2005



## **Anregungen der Bürger**

1.

**76. Änderung des Flächennutzungsplans - Römerberg -**

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Es erscheint Herr Rudolf Hugo-Aretz  
Am Römerberg 34  
52249 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt  
2 1. NOV. 2003  
*U/A*

und regt folgende Änderung des Flächennutzungsplans an:

Mein Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 112, Flurstück 21 sollte insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt werden, um zukünftig eine Erschließung und Bebauung sowohl von der westlichen Goerdtsstraße (Verlängerung Haus Nr. 59) als auch von der nördlichen Goerdtsstraße aus (Verlängerung Haus Nr. 83) zu ermöglichen. Ich möchte damit meinen drei Kindern die Möglichkeit geben, in Röhe zu bauen.

Bereits im Jahr 1989 wurde mir eine Bauvoranfrage für die Bebauung meines Grundstücks mit einem Einfamilienhaus mit der Begründung verwehrt, dass es sich hierbei um Außenbereich handelt. Ich war damals gezwungen, ein Baugrundstück in Röhe zu finden und zu erwerben.

Eschweiler, den 20.11.2003

*Trienekens*  
Trienekens

*Hugo-Aretz*  
Hugo-Aretz



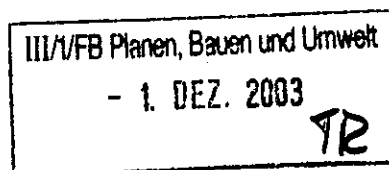
2.

Willi Krüger  
Am Römerberg 7  
52249 Eschweiler

Eschweiler, 30.11.2003

III/n c.k.

An den Bürgermeister der Stadt Eschweiler  
Planungsamt  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler



Wonne

U 1.12.

Betreff: 76. Änderung des Flächennutzungsplanes – Römerberg –

Sehr geehrte Damen und Herren,

von vorgenannter Planänderung bin ich betroffen.

Im Südwesten des Plangebietes liegt mein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung, an den sich in Zukunft ein Wohngebiet anschließen soll.

Durch vorgesehene Planung wird auch meine Hofeinfahrt tangiert.

Es muss gewährleistet werden, dass die Existenz meines landwirtschaftlichen Betriebs infolge eventueller Geruchsemissionen und der Zuwegung nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird und im Rahmen des Bestandschutzes eine Weiterentwicklung möglich bleibt.

Mit freundlichem Gruss,

W. Krüger

## **Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**



1

# Bergamt Düren

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

Josef-Schregel-Straße 21  
52349 Düren

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 01. Dez. 2003 27. November 2003  
61

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  
Geschäftszeichen  
52.20-2-19

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt  
- 1. DEZ. 2003

**Bauleitplanung der Stadt Eschweiler;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung der 76. Änderung des  
Flächennutzungsplanes -Römerberg-**

Ihr Schreiben vom 10.11.2003 -610.21.11-76./Da. -

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Ich bitte, insoweit Stellungnahmen der RWE Power AG, Hauptverwaltung, 50935 Köln, bzw. des Erftverbandes, Paffendorfer Weg 42, 50126 Bergheim einzuholen.

Im Auftrag:  
gez. Rommler



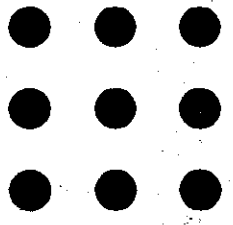
beglaubigt  
*Rolder*  
Regierungsangestellte



**Stadt Eschweiler**  
 Eing.: 04. Dez. 2003  
 61

**Kreis Aachen**

Sitz EK  
 STR. E - B  
 H. TR 9.12.



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
 Stadtplanung  
 Frau Trienekens  
 Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Umweltamt, Raum- und Ordnung  
 - 8. DEZ. 2003

2.

U 9.12.

**Der Landrat**

A 61- Amt für  
 Kreisplanung und  
 Projektmanagement  
 61.1- Kreisplanung

Dienstgebäude  
 Zollernstraße 10  
 52070 Aachen

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

Auskunft erteilt  
 Herr Janssen

Zimmer  
 510

Mein Zeichen  
 (bitte angeben)  
 A 61.1

Tag  
 01.12.03

**Anfrage gem. § 20 LPIG zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler - Römerberg -**

**Ihr Schreiben vom 10.11.03 - Az: 610.21.11- 76/Da.**

Sehr geehrte Frau Trienekens,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Anfrage gem. § 20 LPIG werden durch das A 70 -  
 Umweltamt vorsorglich Bedenken geltend gemacht:

**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 § 51 a 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.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Bei weiteren Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Telefon-Durchwahl 0241/5198-286 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 86-506 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

- 2 -

**Bodenschutz/Altlasten:**

Es bestehen zzt. Bedenken, da die Unterlagen für eine Bewertung nicht ausreichend sind. Folgende Angaben werden noch benötigt:

Im Plangebiet sind Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf ggf. bestehende Methangasmigrationen aus der benachbarten Hausmülldeponie Eschweiler-Röhe durchzuführen. Es sind mindestens drei Bodenluftmessstellen zu errichten, die jeweils drei mal zu beproben sind. Die Lage der Messstellen ist mit mir abzustimmen.

Nach Vorlage der ergänzten Unterlagen erfolgt weitere Stellungnahme und Festlegung der ggf. erforderlichen Nebenbestimmungen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der verfüllten und rekultivierten Tagebauflächen. Die Bodenverhältnisse sind bei den Standsicherheitsuntersuchungen zu berücksichtigen. Im Plangebiet ist mit ansteigendem Grundwasserspiegel zu rechnen. Auskünfte hierzu erteilt das Staatliche Umweltamt Aachen.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
(Roelen)

# LANDWIRTSCHAFTSKAMMER RHEINLAND

Kreisstellen Aachen, Düren, Euskirchen

Stadt Eschweiler

Eing.: 11. Dez. 2003

6λ

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

Ihre Zeichen: 610.21.11-76./Da.

Unsere Zeichen: Sche

Telefon: 02421/5923-0

Bearbeiter/in: Schever

Durchwahl: 02421/5923-15

Fax: 02421/5923-66

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

Datum: 10.12.2003

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt

1 1. DEZ. 2003

U.A.A.M.

3

## Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler;

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes – Römerberg –

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegten Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern gewährleistet wird – und das ist Voraussetzung – dass die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes Römerberg 7 nicht gefährdet wird. Auf der unmittelbar am W-Gebiet grenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle wird emittierende Schweinehaltung betrieben. Aus hiesiger Sicht ist es daher unbedingt erforderlich, die notwendigen Abstände der heranrückenden Bebauung wg. der Immissionen gutachterlich ermitteln zu lassen, damit es zu keinen Konflikten zwischen der Landwirtschaft und dem Wohnen kommt. Die vorgesehene betriebliche Entwicklung ist im Betrieb zu erheben und in das Gutachten einzubinden. Dies auch im Hinblick darauf, dass der Betriebsleiter 62 Jahre und eine Reduzierung der Schweinehaltung auch denkbar ist. Eine entsprechende verbindliche Erklärung des Betriebsleiters sollte der Stadt gegenüber abgegeben werden.

Die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgt derzeit über die Goerdtsstraße und den nach NW u. O abzweigenden Wirtschaftsweg und von dort in das Hofgelände. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten und sicherzustellen, dass diese Zufahrt auch in Zukunft für den landw. Verkehr erhalten bleibt. Gleiches gilt für die übrigen Wirtschaftswege, über welche die rückwärtige Feldflur erschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen

  
Metzger

Rütger-von-Scheven-Straße 44, 52349 Düren

Internet: [www.landwirtschaftskammer.de](http://www.landwirtschaftskammer.de)  
[www.lw-ruehen.de](http://www.lw-ruehen.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 300 600 100, Kto.Nr. 310017  
Postbank, BLZ 370 100 50, Kto.Nr. 4370500



Stadt Eschweiler  
Eing.: 16. Dez. 2003  
610

4

**Briefanschrift:**  
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endericher Str. 133 · 53115 Bonn

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
z.Hd. Frau Trienekens  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

III/VFB Planen, Bauen und Umwelt  
1. G. DEZ. 2003

TR 16.12.

Datum  
15.12.2003

Auskunft erteilt  
Frau Bemmelen M.A.

e-m@il  
n.bemmelen@lvr.de

Zimmer-Nr. Tel. (02 28) 98 34- Fax (02 28) 6 04 65-  
C 125 186 301

Zeichen - bei allen Schreiben bitte angeben  
333.45-33.2/03-002

**Aufstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes "Römerberg"**  
**hier: Belange des Bodendenkmalschutzes**

Ihr Schreiben vom 10.11.2003 - Az.: 610.21.11-76./Da.

Sehr geehrte Frau Trienekens,

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

Nach Auswertung der beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vorliegenden Unterlagen sind derzeit keine offensichtlichen Konflikte zwischen der o.a. Planung und den von Fachamt wahrzunehmenden öffentlichen Belangen zu erkennen.

Im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege werden seit über 200 Jahren Daten zu archäologischen Fundstellen im Rheinland zusammengetragen. Diese Daten sind jedoch grundsätzlich nicht das Ergebnis systematischer Erhebungen, sondern haben eher zufälligen Charakter. Sie wurden bei der landwirtschaftlichen Nutzung einzelner Flächen, bei Erdeingriffen (teilweise auch durch Prospektion) entdeckt. Die Zahl, die Bedeutung sowie die Ausdehnung einzelner archäologischer Plätze bzw. Bodendenkmäler lässt sich jedoch zur Zeit nicht verlässlich angeben. Die Auswertung dieser Daten in Zusammenhang mit landschaftsgeschichtlichen, bodenkundlichen und geologischen Aspekten, macht zunächst nur eine Prognose bezüglich der zu erwartenden archäologischen Situation möglich.

Aufgrund des lückenhaften Ermittlungsstandes ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten sind.

**Besucheranschrift:**  
□ 53115 Bonn · Endericher Straße 133  
□ 53115 Bonn · Endericher Straße 129 und 129a

**Besuchszeit:** Wir haben gleitende Arbeitszeit. Anrufe und Besuche daher bitte möglichst in der Zeit von 9.00 - 11.30 Uhr und 13.30 - 15.00 Uhr oder nach Vereinbarung.

DB-Bahnhof Bonn,  
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 610, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845

**Telefon Zentrale** (02 28) 98 34-0 **Fax** (02 28) 98 34-1 19  
**LVR im Internet:** <http://www.lvr.de>  
**e-m@il:** RAB@lvr.de

**Banken**  
Westdeutsche Landesbank Köln 60 061 (BLZ 370 500 00)  
Landeszentralbank Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)  
Postbank Niederlassung Köln 564501 (BLZ 370 500 50)

Ich verweise daher insbesondere auf die §§ 15 und 16 DSchG und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199** unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



N. Bemmelen M.A.





# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 11. Dez. 2003  
610

III/FB Planen, Bauen und Umwelt  
1 1. DEZ. 2003

- 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](mailto:nortrud.riemann@koeln.strassen.nrw.de)  
Zeichen: 4100.2310-642-16\_07

fon: 0241/6093-316  
fax: 0241/6093-480  
Datum: 09. Dez. 2003

*4.11.11.*

76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler –  
Ihr Schreiben vom 10.11.2003 – AZ: 610.21.11-76./Da.

- Fachcenter
- Gebäudemanagement
  - Prüfcenter
  - Telekommunikation
  - Vermessung/Straßeninformationssysteme

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Niederlassung Aachen dann keine Bedenken, wenn die Erschließung über städtische Straßen erfolgt.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass eventuell notwendig werdende Lärmschutzeinrichtungen im Zuge der L 240 nicht zu Lasten des Landesbetriebes Straßen NRW, Niederlassung Aachen errichtet werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nortrud Riemann



6

Der Leiter des Forstamtes Eschweiler  
der Landwirtschaftskammer Rheinland als Landesbeauftragter  
- Untere Forstbehörde -

Stadt Eschweiler

Forstamt Eschweiler • Jülicher Straße 240 • 52249 Eschweiler

Eing.: 2. Dez. 2003

61

Stadt Eschweiler  
Stadtplanung  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

Telefon: (02403) 9450-0  
Durchwahl: (02403) 9450-21  
Telefax: (02403) 9450-85  
E-mail: poststelle@fa-eschweiler.lfv.nrw.de

Bearbeiter: Herr Jansen  
Datum: 26.11.2003  
Az.: 25-04-05.07/Ja

(Bei Antwort bitte angeben)

fplaneschw-76and.doc

III/VFB Planen, Bauen und Umwelt  
- 2. DEZ. 2003  
U

**Bauleitplanung in der Stadt Eschweiler**  
**76. Änderung des Flächennutzungsplanes – Römerberg -**  
**hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

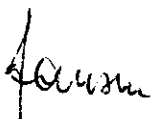
Ihr Schreiben vom 10.11.2003 – Az.: 610.21.11-76/Da

Sehr geehrte Frau Trienekens,

forstbehördlicherseits bestehen gegen die vorgelegte 76. Flächennutzungsplan-Änderung keine Bedenken.

Vorsorglich weise ich bereits heute darauf hin, dass bei einem nachfolgenden, konkreten Bebauungsplan im nordöstlichen Plangebiet zum dort angrenzenden Waldstreifen hinreichend Abstand zu den überbaubaren Flächen eingeplant wird.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Jansen)

**Zahlstelle** Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Rheinland - Forstbuchhaltung -  
53115 Bonn, Endenicher Allee 60  
Postbank Köln (BLZ 370 100 50) Kto.-Nr.: 4370-500  
Volksbank Bonn (BLZ 380 601 86) Kto.-Nr.: 210 077 101 5  
Sparkasse Bonn (BLZ 380 500 00) Kto.-Nr.: 31 036 502

USt-IdNr.: DE207109009  
Steuer-Nr.: 202/5751/0412





7

# STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

Staatliches Umweltamt Aachen · Postfach 10 15 55 · 52015 Aachen

Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt  
1 2. JAN. 2004

TE 13.1.

Stadt Eschweiler  
Eing.: 12. Jan. 2004  
610

U 12.1.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 610.21.11-76./Da, 10.11.2003 hier eingegangen am: 12.11.2003	Mein Zeichen, meine Nachricht vom 26.1.3-203.00 Em	Durchwahl, Name -352, Herr Emonds	Datum 08.01.2004
---	---	--------------------------------------	---------------------

76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Römerberg“ der Stadt Eschweiler, Ortsteil Röhe

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

### Immissionsschutz

Die FNP-Änderung sieht für das in der zeichnerischen Vorlage gekennzeichnete Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche -(W)- vor. In dem beiliegenden Erläuterungsbericht wird zwar unter Nr. 5.3 sinngemäß darauf hingewiesen, dass die von benachbarten Straßen und von der in der Nachbarschaft ansässigen Raiffeisen-Warenzentrale zukünftig ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen/-immissionen und mögliche Geruchsemissionen/-immissionen der fast unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle im Rahmen des noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens untersucht werden.

Diese Ausführungen sind nicht ausreichend, da

1. auch die Lärmemissionen/-immissionen der Hofstelle allein schon wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Plangebiet zu betrachten sind,
2. die rückwärtige Zu-/Ausfahrt des landwirtschaftlichen Betriebes nach meinen Feststellungen in der Örtlichkeit am 07.01.2004 durch das zukünftige Wohngebiet führen würde und

eMail [poststelle@stua-ac.nrw.de](mailto:poststelle@stua-ac.nrw.de)  
Diensträume  
 Franzstraße 49  
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale  
(02 41) 45 7-0

[www.stua-ac.nrw.de](http://www.stua-ac.nrw.de)  
Telefax  
(02 41) 45 72 91

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

.../2

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

3. der Freiraum, den die Hofstelle bisher noch hat, bei Umsetzung der Planung zu einem großen Teil entfällt, und der Betrieb dann dreiseitig von Wohnbebauung umgeben ist und somit zu größerer Rücksichtnahme verpflichtet würde und auch einen Fremdkörper in diesem dann durch überwiegende Wohnbebauung geprägten Bereich darstellt.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die vorgelegte Planung jedenfalls Bedenken.

Diese Bedenken können durch eine Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes ausgeräumt werden.

Auf diese Auslagerung muss im Erläuterungsbericht hingewiesen werden.

Sollte eine Auslagerung nicht in Frage kommen, sind im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens auch die unter den Ziffern 1-3 aufgeführten Tatbestände zu untersuchen und zu betrachten.

Auf diese Notwendigkeit ist ebenfalls in dem Erläuterungsbericht hinzuweisen.

#### Alllasten und Bodenschutz

Durch geeignete Bodenluftuntersuchungen ist der Nachweis zu führen, ob von der angrenzenden ehemaligen Hausmülldeponie Eschweiler-Röhe Deponiegase in das Plangebiet migrieren.

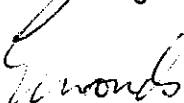
#### Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 (MBL NRW, S. 654 und 918) zu entnehmen.

Meine Stellungnahme habe ich durchschriftlich der Bezirksregierung in Köln, Dez. 56, übersandt.

Im Auftrag



Emonds

RWE Power



Stadt Eschweiler  
Eing.: 15. Dez. 2003  
6A

RWE Power Aktiengesellschaft, Hauptverwaltung - 50416 Köln

Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28

52233 Eschweiler

UUV/FB Planen, Bauen und Umwolt  
15. DEZ. 2003

**Hauptverwaltung  
Liegenschaften/Umsiedlungen**

Ihre Zeichen 610.21.11-76./da  
Ihre Nachricht 10.11.2003  
Unsere Zeichen PBF-UL - Fuß  
Telefon 0221-480 - 22018  
Telefax 0221-480 - 23566  
E-Mail Hans-Gilbert.Fuss @rwe.com

Köln, 12.12.03

U 17.17.

bitr. v. 19.12.  
TR 18.12.

**76. Änderung des Flächennutzungsplanes – Römerberg - / Röhe**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, verläuft der ehemalige Tagebaurand durch das Plangebiet. Somit steht in einem Teil des Plangebietes - wie in der Anlage „gelb“ dargestellt - als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, sind bei der Verplanung der Flächen daher folgende Gegebenheiten zu beachten:

1. Aufgeschütteter Boden macht wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden.

Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereiches sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können. Um Bauwerksschäden aus der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen innerhalb der Baukörper sind mit entsprechenden Bewehrungen zu begegnen.

Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen; bei gewachsenen Böden soll ein Abstand von 6 m zu unterkellerten Gebäuden vorsorglich eingehalten werden.

2. Eine Überbauung des Kippenrandes in der Gründungsebene ist zu vermeiden. Im Übergangsbereich vom gewachsenem zum verkippten Boden können wegen der Baulastsetzungen, eventueller Kippenrestsetzungen oder Sackungen zum Beispiel durch die technische oder natürliche Einleitung/Versickerung von Oberflächenwasser unterschiedliche, stufenförmige Bodensenkungen auftreten, die für darüber befindliche Bauwerke schädigend sein können.

RWE Power  
Aktiengesellschaft  
Lindenthal

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

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Gert Maichel

Vorstand:  
Berthold A. Bonekamp  
(Vorsitzender)  
Dr. Dietrich Böcker  
Alwin Fitting  
Dr. Gerd Jäger  
Dr. Johannes Lambertz  
Antonius Voß

Sitz der Gesellschaft:  
Köln  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Köln  
Handelsregister-Nummer  
HRB 117

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

Bei der Planung der Standorte der Gebäude (ausgenommen Nebenanlagen) auf dem Kippenboden ist darauf zu achten, dass im Bereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen mindestens 5m Kippenboden unter den Fundamenten vorhanden sind. Bei einem geringeren Abstand können aufgrund des unterschiedlichen Setzungspotentials von gewachsenem und aufgeschüttetem Boden Verkantungen der Gebäude zueinander und innerhalb der jeweiligen Bauwerke auftreten.

Wir bitten daher, folgende textliche Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 BauGB in den Planteil der Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen:

- Die im Änderungsbereich näherungsweise eingetragene ehemalige Abbaukante des Tagebaues darf in der Gründungsebene nicht überbaut werden. Die baulichen Anlagen sind hier so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind. Bauliche Anlagen auf aufgeschütteten Böden müssen auch im Nahbereich der ehemaligen, überkippten Tagebauböschungen unter den Fundamenten der Gebäude (ausgenommen Nebengebäude) mindestens 5m Kippenboden aufweisen.
- In einem Streifen von mindestens 10 m beidseitig der im Änderungsbereich eingetragenen Abbaukante ist vor Baubeginn nachzuweisen, dass die vorgenannten Gründungsaufgaben eingehalten werden.
- Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.
- Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
Abteilung Liegenschaften und Umsiedlungen



Anlage

Stadt Eschweiler  
Eing.: 22. Dez. 2003

601 9  
**PLEDOC**

Stadt Eschweiler  
Postfach 1328  
52233 Eschweiler

III/1/FB Planen, Bauen und Umwelt  
23. DEZ. 2003

Ihr Zeichen 610.21.11-76./Da.  
Ihre Nachricht vom 17.10.2003

unser Zeichen **A75724/OG21.1**  
bitte bei Antwort angeben

23/Wirtschafts- und  
Strukturförderung  
Liegenschaftsmanagement  
22. DEZ. 2003  
Sachbearb. ....  
Sachgebiet .....

VEJA.

zuständig  
☑ Durchwahl  
Herr Sulzbacher  
0201/3659-325

Datum **18.12.2003**

**Bauleitplanung der Stadt Eschweiler  
Aufstellung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes Römerberg**

hier: **geplante Ferngasleitung Nr. 77 der Ruhrgas AG, Stolberg-Porz, DN 1000**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Ruhrgas AG, Essen, sind wir mit der technischen Verwaltung des von ihr betriebenen sowie betreuten Leitungsnetzes und daher auch mit der Wahrnehmung der hier betroffenen Aufgaben beauftragt.

Wir bestätigen den Eingang der Benachrichtigung über die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes Römerberg. Die Ruhrgas AG hat uns zuständigkeitshalber Ihr Anschreiben mit den zugehörigen Projektunterlagen zur weiteren Bearbeitung übermittelt.

In der beiliegenden Kopie des Flächennutzungsplans haben wir die Trasse der geplanten Ferngasleitung eingetragen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben.


Die Darstellung der geplanten Gasversorgungsanlage ist in der Kopie des Flächennutzungsplans nach bestem Wissen erfolgt, gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

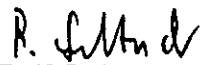


Die geplante Ruhrgas-Leitung Nr. 77 quert das Plangebiet der 76. Änderung. Nach Auskunft der Ruhrgas AG ist für diese Leitung bereits ein Raumordnungsverfahren durchgeführt worden. Wann mit dem Bau der Leitung begonnen werden soll, steht derzeit noch nicht fest.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH  
im Auftrag der Ruhrgas AG

  
Karsten Gerlitzki

  
Ralf Sulzbacher

#### Anlagen

#### Verteiler

TNS Benrath, Herrn Essel  
ARRN, Herrn Bönte  
PLE/Reg  
NV/FP