



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

57/05

1

Sitzungsvorlage

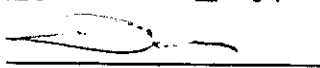
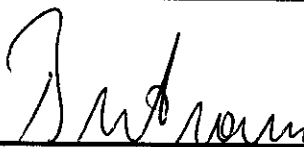
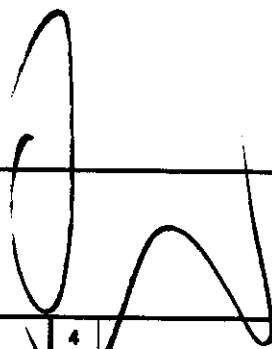
Datum: 14.02.2005

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

**78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch -
hier: Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1)
- II. Der Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - (Anlage 2) mit Erläuterungsbericht (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		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein		
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung		

Sachverhalt:

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 29.01.2004 die Aufstellung der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - gemäß §2 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß §3 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - wurde in der Zeit vom 11.02.2004 - 27.02.2004 durchgeführt. Von Seiten der Bürger wurden keine Anregungen vorgetragen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen sind, soweit sie Bedenken und Anregungen beinhalten, als Anlage 4 beigefügt.

Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 beigefügt.

Das Verfahren zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - wird entspr. § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

Die Verwaltung empfiehlt, die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - zur öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch das Verfahren zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - fallen für die Stadt Eschweiler keine Kosten an.

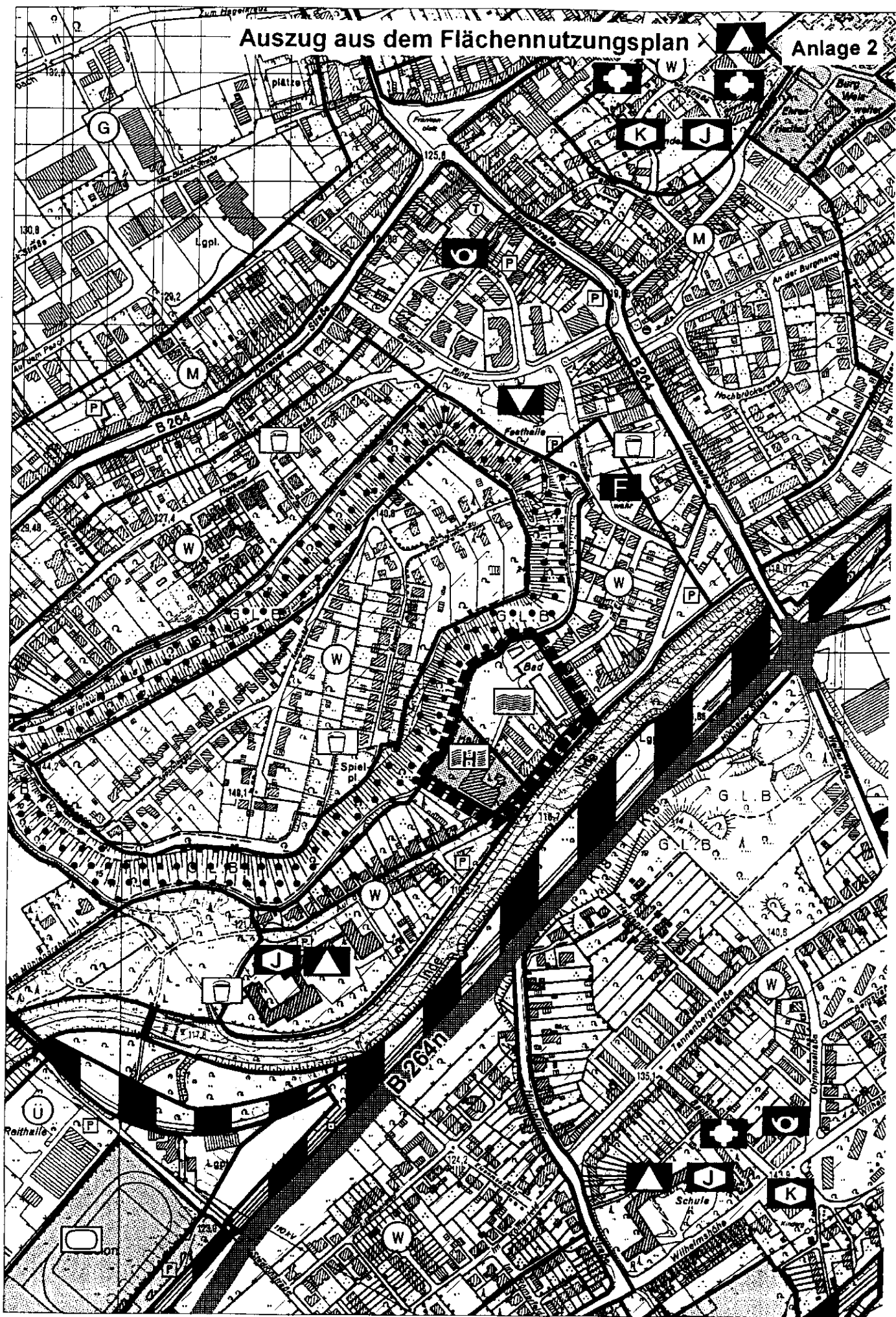
Anlagen:

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
2. Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Erläuterungsbericht zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB)				
Nr.	TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Staatliches Umweltamt Aachen 27.02.2004	<p>Immissionsschutz: Es bestehen Bedenken aufgrund des Konfliktpotenziales zwischen einer Festsetzung eines Wohngebietes und der Nutzung, die, nach Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit, auf den Grundstücken „Auf dem Driesch 55“ (=„Gaststätte“) und „Auf dem Driesch 51-53“ (= „größere Halle“) vorhanden ist. Es wird angeregt in dem Erläuterungsbericht auf die o.a. Nutzungen und die im Bebauungsplanverfahren notwendigen Lösungen der planungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Konfliktmöglichkeiten hinzuweisen.</p> <p>Beseitigung von Niederschlagswasser (§51a LWG) Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiterführenden Planungen die Beseitigung der Niederschlagswasser zu regeln und nachzuweisen ist.</p> <p>Verweis auf die Stellungnahme zum Bauleitplan 264 - Auf dem Driesch - vom 3.11.2003: In dieser Stellungnahme werden die oben genannten Punkte angesprochen, sowie Aussagen gemacht zu „Altlasten und Bodenschutz“, „Grundwasser“ und „Bergbauliche Einwirkungen“</p>	<p>Auf dem Grundstück „Auf dem Driesch 55“ befindet sich seit mehreren Jahrzehnten eine traditionsreiche Gaststätte mit Saal. Diese bestand schon vor Aufstellung des 1. Bebauungsplanes W1 im Jahre 1960. In der 21. Änderung zum Bebauungsplan W1 wurde 1973 für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die genehmigte Nutzung als „Gaststätte mit Saal“ besitzt Bestandsschutz und ist in diesem Wohngebiet zulässig. Eine Nutzungsänderung als Vergnügungsstätte wurde nicht beantragt, ist im WA nicht genehmigungsfähig und entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt.</p> <p>Auf dem Grundstück „Auf dem Driesch 51-53“ bestand bis 1993 eine Bauunternehmung die Bestandsschutz genoss. Aktuell wird das Gelände als Lagerplatz eines Schaustellers genutzt. Im weiteren Planverfahren des Bebauungsplanes 264 wird abschließend geklärt, ob diese Nutzung als sonstiges nicht störendes Gewerbe im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden kann.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Bebauungsplanverfahren vertiefend behandelt, da die Aussagen zum Grundwasser, Altlasten und Bergbaulichen Einwirkungen für das FNP-Verfahren nur bedingt relevant sind. (siehe Erläuterungsbericht)</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

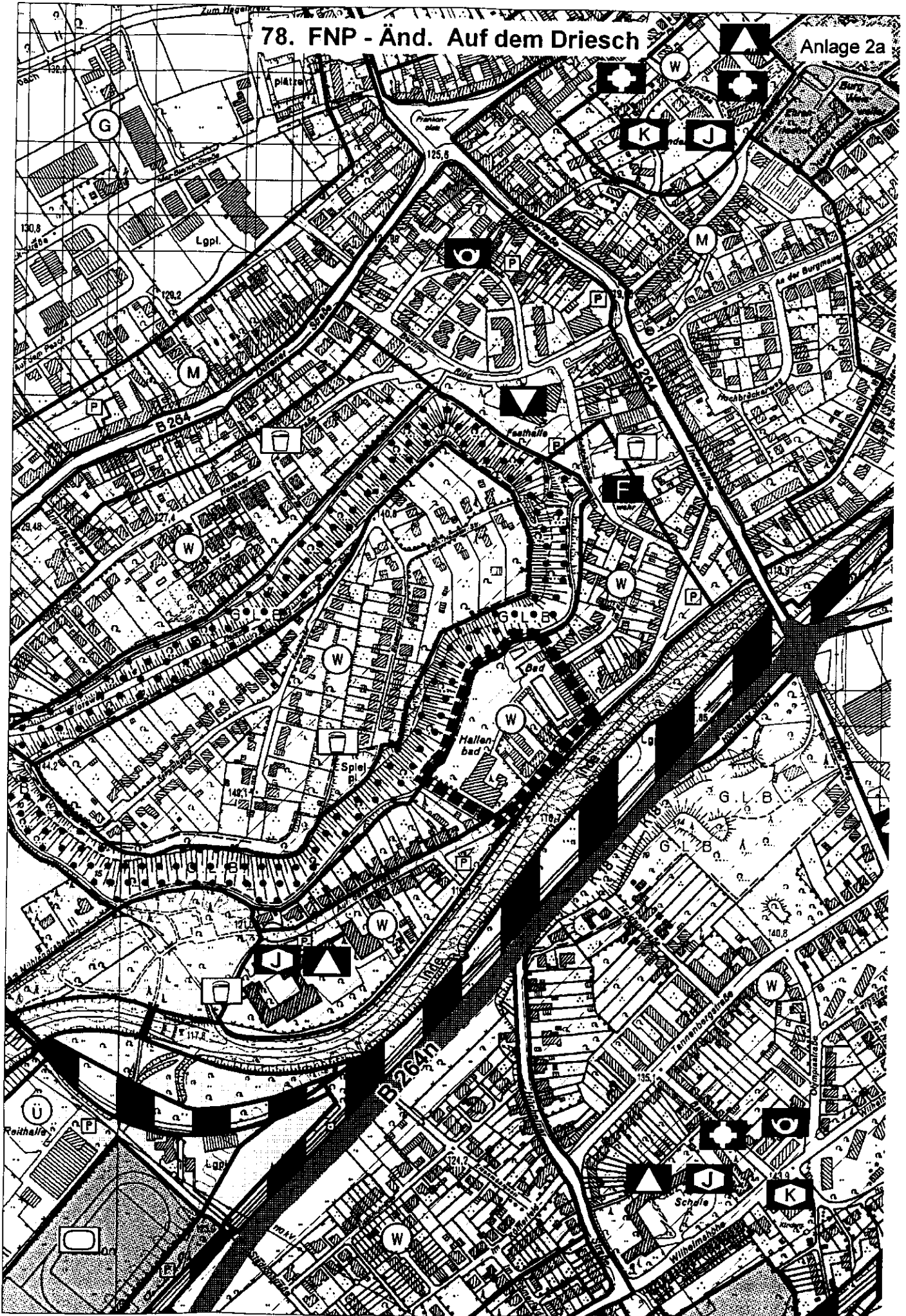
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 2



78. FNP - Änd. Auf dem Driesch

Anlage 2a



STADT ESCHWEILER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

78. ÄNDERUNG

- Auf dem Driesch -

M.1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Flächen für die Landwirtschaft



Wald



Grünflächen

Zweckbestimmung :



Freibad



Hallenbad



geplante Straße



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Die Aufstellung dieser Planänderung ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches vom Planungs- u. Umweltausschusses am beschlossen worden.

Der Beschluss wurde ortsüblich am bekanntgemacht.

Eschweiler, den

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Planungs- u. Umweltausschusses vom, in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Eschweiler, den

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

Die abschließende Beschlussfassung zu diesem Plan erfolgte in der Sitzung des Rates am

Eschweiler, den

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 6(1) des Baugesetzbuches mit Verfügung vom genehmigt worden.

Az.

Köln, den

Die Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln ist gemäß § 6(5) des Baugesetzbuches am erfolgt.

Eschweiler, den

.....
Erster u. Technischer Beigeordneter

Entwurf und Anfertigung
Der Bürgermeister
III/1 Planen, Bauen, Umwelt

Stadt Eschweiler

Erläuterungsbericht zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Auf dem Driesch - gemäß § 5 (1) BauGB

Stand 09/02/2005

1.	PLANUNGSVORGABEN	2
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.2	GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN	2
1.3	DERZEITIGE DARSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
2.	ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND ALLGEMEINE ZIELE	2
2.1	ANLASS UND ZIEL	2
2.2	BEDARF UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	2
3.	INHALT DER ÄNDERUNG	2
3.1	WOHNBAUFLÄCHE	2
4.	UMWELTBELANGE	3
4.1	LANDSCHAFTSBILD / TIER- UND PFLANZENWELT / EINGRIFF / AUSGLEICH	3
4.2	ALTLASTEN	3
4.3	IMMISSIONEN	3

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Das Verfahren zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes - Auf dem Driesch - wird entspr. § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau) auf Basis der Vorschriften des Baugesetzbuches, in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung, durchgeführt.

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 Weisweiler als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ASB-Fläche.

1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich südöstlich der Kippe Floraweg (Waldfläche) zwischen der Straße „Auf dem Driesch“ und westlich der Straße „Im Eichelkamp“ nördlich der Inde. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt für den Änderungsbereich - Auf dem Driesch - Wohnbauflächen bzw. Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Freibad und Hallenbad dar.

2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele

2.1 Anlass und Ziel

Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung von Wohnbauland in Weisweiler in der Nähe des alten Ortskernes auf dem ehemaligen Frei- und Hallenbadgelände. Geplant ist die Schaffung von Baurecht als Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen, da es in Weisweiler kaum Flächen für den Eigenheimbau gibt und somit eine große Nachfrage an Wohnbaufläche besteht.

Dabei macht die geplante Neubebauung des ehemaligen Bädergeländes die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereiches

Aufgrund der zentrumsnahen Lage und als Entwicklung im Innenbereich in Weisweiler wird die Fläche im Hinblick auf ihre Standorteignung positiv bewertet.

Der Änderungsbereich umfasst außerhalb der im Bestand dargestellten Bauflächen mögliche Entwicklungsflächen in einer Größe von ca. 0,5 ha.

3. Inhalt der Änderung

3.1 Wohnbaufläche

Nördlich der Straße „Auf dem Driesch“ im Bereich der Straße „Im Eichelkamp“ ist im derzeitigen Flächennutzungsplan neben Wohnbaufläche auch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ sowie das taktische Zeichen „Hallenbad“ dargestellt. Da die brachliegenden Flächen des ehemaligen Freibades und des Hallenbades einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Zukünftig wird dort nur „Wohnbaufläche“ dargestellt, da die Fläche für den Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt werden soll.

4. Umweltbelange

4.1 Landschaftsbild / Tier- und Pflanzenwelt / Eingriff / Ausgleich

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplans. Nordwestlich angrenzend befindet sich eine Waldfläche, die gleichzeitig als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist.

Naturräumlich liegt der Änderungsbereich im Auegebiet der Inde. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Ortslage an der Inde mit der vorgelagerten nordwestlich angrenzenden Waldfläche auf der ehemaligen Kippenfläche. Durch die Inanspruchnahme der ehemaligen Grünfläche des Freibades durch neue Wohnbaufläche findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. 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.

4.2 Altlasten

Es liegen Erkenntnisse über Altlasten im Änderungsbereich vor. Im Bereich der bestehenden Bebauung (Auf dem Driesch 53) befindet sich eine ehemalige gewerbliche Nutzung, die als Altlastenverdachtsfläche im Kataster der Kreises Aachen aufgenommen ist. Im Bebauungsplan wird diese Fläche gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, derer Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gekennzeichnet werden. Eine Sanierung ist aufgrund der Belastungen langfristig notwendig, erscheint aber erst im Rahmen einer konkreten Wohnbaumaßnahme sinnvoll. Aufgrund der Gefährdungsabschätzung, der Größe des Grundstücks und der Grobmaschigkeit des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche in der Flächennutzungsplanänderung nicht gekennzeichnet.

4.3 Immissionen


Der Änderungsbereich liegt auf der nördlichen Talseite der Inde ca. 120m Luftlinie von der neu geplanten Strasse B264n entfernt. Im Rahmen des Ausbaus dieser Umgehungsstraße müssen die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden, so dass die Schutzbedürftigkeit eines Wohngebietes gewahrt bleibt.

Des Weiteren liegt der Änderungsbereich ca. 100 m Luftlinie von der Bahnstrecke Weisweiler-Eschweiler Talbahnhof entfernt. Durch diese Bahnlinie ist das Plangebiet (wie auch der restliche Ortsteil von Weisweiler) mit Lärm vorbelastet. Nach einer ersten Einschätzung unterschreiten die Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55dB (A) im Tages- und 45dB (A) im Nachtzeitraum. Eine detaillierte Betrachtung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Gegebenenfalls entstehende Immissionskonflikte zwischen bestehenden Nutzungen im vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet an der Straße „Auf dem Driesch“ werden im Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt. Städtebauliches Ziel für diesen Bestand sind weiterhin die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes, die durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan abgedeckt sind.

Durch die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung der Freibad- und Hallenbadnutzung in eine Wohnbaufläche verbessert sich zukünftig die Immissionssituation der angrenzenden Wohngebiete, da der Freizeitlärm der Bädernutzungen entfällt.

Eschweiler, den 11.02.2005



Stadt Eschweiler
78. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Auf dem Driesch -
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



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
- 2. MRZ. 2004

Stadt Eschweiler
Eing.: 02. März 2004
610

15/03/04 Nk

U. P. S.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	Durchwahl, Name	Datum
610.21.11-78./Da, 05.02.2004 hier eingegangen am: 06.02.2004	26.1.3-203.00 Em	-352, Herr Emonds	27.02.2004

78. Änderung des Flächennutzungsplanes „Auf dem Driesch“ der Stadt Eschweiler, Stadtteil Weisweiler

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

Immissionsschutz

Nach den vorgelegten Unterlagen zu dem Bauleitplanverfahren ist für das in der zeichnerischen Vorlage gekennzeichnete Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) vorgesehen. Diese Darstellung bedingt in einem Bebauungsplan die Festsetzung eines Wohngebietes nach §§ 3 oder 4 BauNVO (WR- oder WA-Gebiet).

In dem hier zur Stellungnahme bereits vorgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 264, der das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung abdeckt, ist allerdings keine Aussage zu der beabsichtigten Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung für den Bebauungsplanbereich enthalten. Bei einer Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit am 22.10.2003 im Rahmen der Beteiligung meiner Dienststelle an dem Bebauungsplanverfahren habe ich festgestellt, dass auf dem Grundstück „Auf dem Driesch“ 51-53 eine größere Halle im rückwärtigen Bereich aufsteht und sich auf dem Grundstück „Auf dem Driesch“ 55 eine Gaststätte befindet.

Mir ist nicht bekannt, ob es sich bei der v.g. Halle um ein gewerbliches oder privates Vorhaben handelt und ob die bisher ausgeübte (baurechtlich genehmigte) Nutzung weiter betrieben werden

eMail poststelle@stua-ac.nrw.de

Diensträume
 Franzstraße 49
 Lukasstraße 1

Telefonzentrale
(02 41) 45 7-0

www.stua-ac.nrw.de

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

.../2

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

soll oder eingestellt wird oder sogar schon eingestellt ist. Soweit eine weitere Nutzung dieses Gebäudes beabsichtigt ist, muss diese mit der in dem Bebauungsplan getroffenen Baugebietsfestsetzung übereinstimmen.

Nach meiner Kenntnis werden in der angesprochenen Gaststätte regelmäßig Tanzveranstaltungen durchgeführt, so dass es sich hierbei um eine Vergnügungsstätte handeln dürfte, die sowohl in einem reinen als auch allgemeinen Wohngebiet nicht allgemein und auch nicht ausnahmsweise zulässig ist. Eine Einstellung dieser Tanzveranstaltungen bzw. Auslagerung des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. mit Vollzug des Bebauungsplanes wäre somit notwendig.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wird angeregt, in dem Erläuterungsbericht zu der Flächennutzungsplanänderung auf die o.a. Nutzungen und die im Bebauungsplanverfahren notwendigen Lösungen der planungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Konfliktmöglichkeiten hinzuweisen.

Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren vom 03.11.2003.

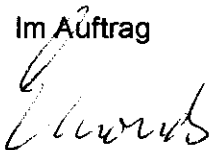
Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

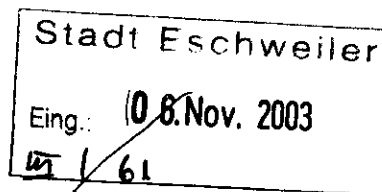
Ich weise jedoch darauf hin, dass im Rahmen der weiterführenden Planung die Beseitigung der Niederschlagswässer zu regeln und mir nachzuweisen ist. Einzelheiten hierzu bitte ich dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 18.05.1998 (MBI. NRW, S. 654 und 918) zu entnehmen.

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

Im Auftrag



Emonds

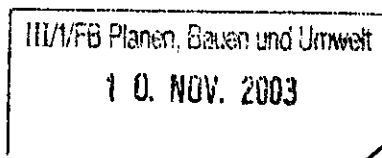


STAATLICHES UMWELTAMT AACHEN

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

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
Postfach 13 28

52233 Eschweiler



11/11/03 NL

4 11.11.

11.11.03
erl. 12/03
NL

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

610.22.10-264/Da;

01.10.2003

hier eingegangen am : 06.10.2003

Mein Zeichen, meine Nachricht vom

26.1.6 – 203.06 Schn

Durchwahl, Name

3 54; Herr Schnell

Datum

03.11.03

Bebauungsplan Nr. 264 „Auf dem Driesch“ der Stadt Eschweiler

Anlage: Übersichtskarte Altlasten

Zur o.g. Bauleitplanung nehme ich wie Stellung:

Immissionsschutz

Nach dem vorgelegten zeichnerischen Bebauungskonzept und den schriftlichen Erläuterungen zu dem Planungsvorhaben, sollen auf dem Gelände des ehemaligen Freibades Weisweiler ca. 23 freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Die bereits bestehende Bebauung an der Straße „Auf dem Driesch“ (Wohnbebauung mit rückwärtig gelegenen gewerblichen und privaten Nebengebäuden), die in dem Bebauungsplan W 1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wird ebenfalls in den Bebauungsplan Nr. 264 mit einbezogen und überplant.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind sowohl in der zeichnerischen als auch schriftlichen Vorlage nicht enthalten. Allerdings ist in Anbracht der Aussage in den Erläuterungen zu dem Planungsvorhaben von einem reinen Wohngebiet auszugehen.

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf Bedenken.

eMail: poststelle@stua-ac.nrw.de

Diensträume
 Franzstraße 49
 Lukasstraße 1

Telefon
(02 41) 457-0

www.stua-ac.nrw.de

Telefax
(02 41) 45 72 91

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

.../2

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

Bei einer Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit am 22.10.2003 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück „Auf dem Driesch“ 51 bis 53 eine größere Halle im rückwärtigen Bereich aufsteht. Ob es sich hierbei um ein gewerbliches oder privates Vorhaben handelt, ist mir nicht bekannt. Aus der Vorlage geht auch nicht hervor, ob die bisher ausgeübte Nutzung eingestellt und das Gebäude niedergelegt wird oder ob die Nutzung aufrechterhalten werden soll. Sollte letzteres der Fall sein, ist sicherzustellen, dass diese Nutzung mit dem Schutzanspruch eines (reinen) Wohngebietes einhergeht.

Sollte diese Nutzung allerdings aufgegeben und das Gebäude abgetragen werden, ist hierzu eine Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes gemäß § 180 BauGB erforderlich.

Auf dem Grundstück „Auf dem Driesch“ 55 befindet sich eine Gaststätte, in der regelmäßig Tanzveranstaltungen durchgeführt werden. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Vergnügungsstätte, die sowohl in reinen als auch allgemeinen Wohngebieten nicht allgemein und auch nicht ausnahmsweise zulässig ist.

Eine Auslagerung dieses Vorhabens im Rahmen der Planungsmaßnahme ist somit erforderlich, was ebenfalls in der Begründung zu dem Bebauungsplan gemäß § 180 BauGB deutlich zu machen ist.

Altlasten und Bodenschutz

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

Im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen befindet / befinden sich nach meinen Unterlagen die im beiliegenden Kartenauszug gelb gekennzeichnete Altlastverdachtsfläche. Die Fläche ist unter der ISAL-Reg.-Nr.5103-0346 erfasst.

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

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

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

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

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

Grundwasser

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

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

Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)

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

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken.

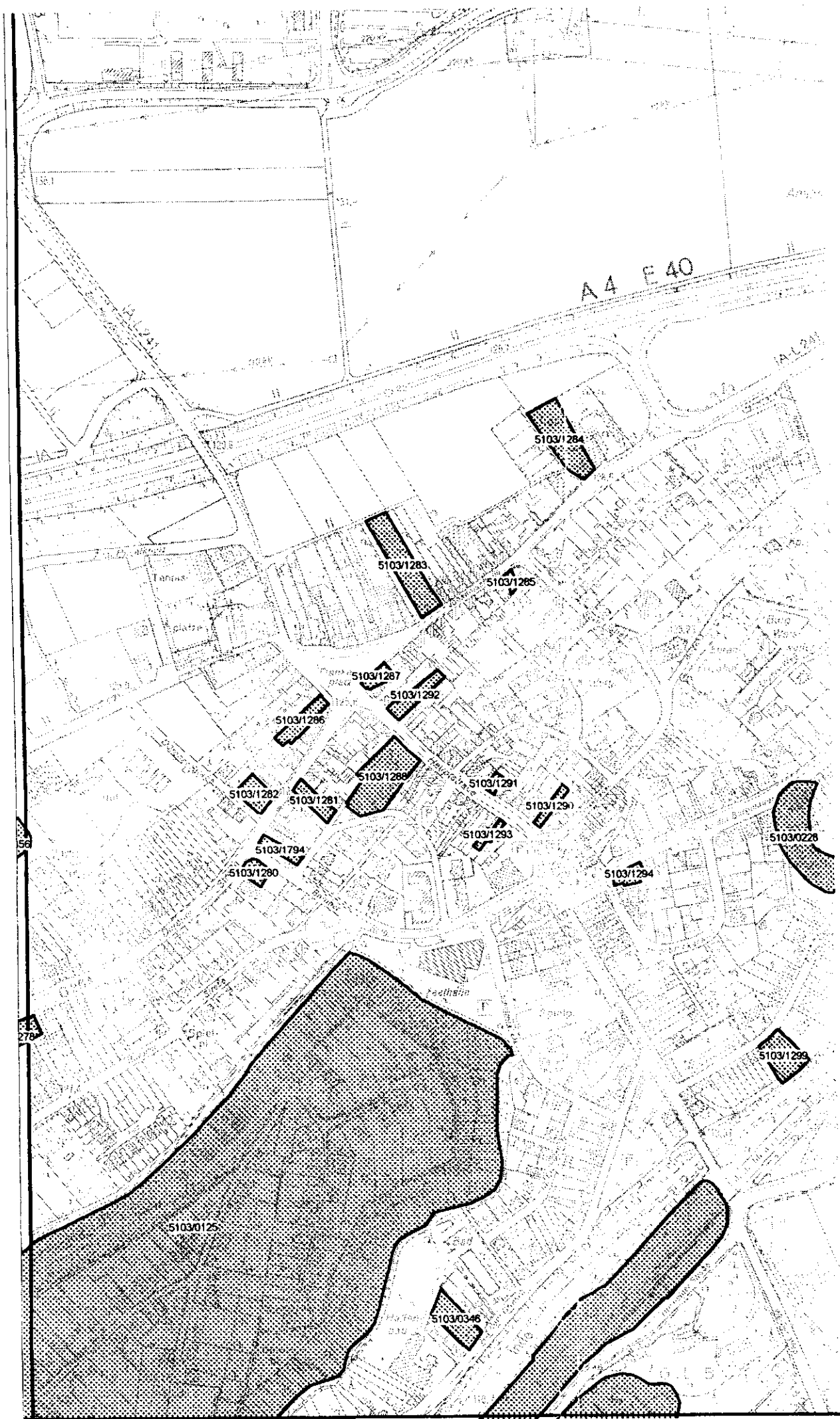
Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden.

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

Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund des geringen Flurabstandes vermutlich nicht möglich sein wird. Alternativ ist hier jedoch eine Ableitung des anfallende Niederschlagswassers in die Inde zu überprüfen.

Im Auftrag


Schnell



A4 E40

5103/1284

5103/1283

5103/1285

5103/1287

5103/1292

5103/1286

5103/1288

5103/1291

5103/1282

5103/1281

5103/1290

5103/1794

5103/1293

5103/1280

5103/1294

5103/0228

5103/1299

5103/0125

5103/0346