



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

346/07

1

Sitzungsvorlage

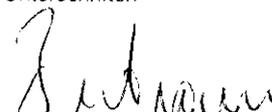
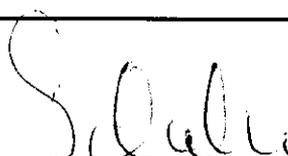
Datum **26.**11.2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	nicht öffentlich	06.12.2007	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	nicht öffentlich	12.12.2007	
3.				
4.				

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 -Am Loll- hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages

Beschlussentwurf:

Dem Abschluss des als Anlage beigefügten Durchführungsvertrages wird zugestimmt.

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

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 31.03.2006 beantragte die AUTO-KOCH GmbH & Co KG, Auf dem Felde 75, 52249 Eschweiler, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Gemarkung Kinzweiler, Flur 45, Flurstück Nr. 106 (teilweise).

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2006 diesem Antrag des Vorhabenträgers entsprochen und die Aufstellung sowie die Bürgerbeteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 5 -Am Loll- beschlossen.

In der Zwischenzeit wurde das Planverfahren durchgeführt. Siehe hierzu die Verwaltungsvorlagen:

- a) Nr. 176/06 vom 16.05.2006
- b) Nr. 006/07 vom 02.12.2006
- c) Nr. 123/07 vom 22.05.2007 und
- d) Nr. 344/07 vom November.2007.

Vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 12 (1) Baugesetzbuch der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Auf dieser rechtlichen Grundlage erklärt der Vorhabenträger, dass er zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist, das Projekt umzusetzen. Er verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Zeit und zur Übernahme aller daraus entstehenden Kosten.

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung einer Erweiterungsfläche für den Sektor ‚Gebrauchtwagenfahrzeuge‘. Die Erweiterungsfläche soll südlich des bereits vorhandenen Autohausstandortes entwickelt werden.

Der Vorhabenträger plant, dass die Grundstücksfläche überwiegend als Ausstellungsfläche mit einer Verkaufshalle genutzt wird. Eine eingebundene Werkstatt ist nur für die Kfz- Gebrauchtwagen- Instandsetzung geplant. Karosserie- und Lackierarbeiten werden nicht durchgeführt. Darüber hinaus soll das Grundstück zum südlich angrenzenden Freiraum mit einem breiten Grüngürtel (Besatz mit Bäumen und Sträuchern) eingegrünt werden.

Im Einzelnen ist auf dem Grundstück die Errichtung folgender Gebäude und Nutzungen geplant:

- Verkaufsräume
- Ausstellungsflächen
- Stellplätze
- Werkstatt
- Waschanlage für Reinigung der Gebrauchtwagenfahrzeuge
- Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
- Büros für die Angestellten des Autohauses
- Werbeträger

Die AUTO-KOCH GmbH & Co KG als Vorhabenträger hat den Inhalten des Durchführungsvertrages zugestimmt und bereits unterschrieben.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung aller aus dem Vorhaben entstehenden Kosten. Haushaltsmittel der Stadt Eschweiler werden hierfür nicht in Anspruch genommen. Die durch das Bauvorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb des Vertragsgebietes zusätzlich auszugleichen. Hierfür trägt der Vorhabenträger die Kosten in Höhe von insgesamt 12.246,88 €. Die Summe wird in 2008 unter dem Sachkonto 02111002 (Inv. Nr. IV08GUB006) vereinnahmt.

Anlage:

Durchführungsvertrag

Durchführungsvertrag
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5
-Am Loll-

Die Stadt Eschweiler,

vertreten durch Herrn Ersten und Technischen Beigeordneten Wilfried Schulze sowie Herrn Städt. Oberverwaltungsrat Helmut Gühsgen

-nachstehend „**Stadt**“ genannt-

und

AUTO-KOCH GmbH & Co KG,

Auf dem Felde 75, 52249 Eschweiler,
vertreten durch

Frau Annette Koch-Mingers und Herrn Hans-Josef Koch

-nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt-

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

Vorbemerkungen

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem ca. 0,6. ha großen Gelände südlich von Hehrath, im südwestlichen Kreuzungsbereich der Straße „Auf dem Felde“ und der Straße „Rue de Wattrelos“ (L 238), eine Erweiterungsfläche für den Sektor 'Gebrauchtwagenfahrzeuge' zu entwickeln.

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 -Am Loll- hat in der Zeit vom 23.07.2007 – 24.08.2007 stattgefunden. Vor dem Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) der Durchführungsvertrag zu schließen. Auf dieser rechtlichen Grundlage erklärt der Vorhabenträger, dass er zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist. Er verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der insoweit entstehenden Kosten in dem sich aus § 4 dieses Vertrages ergebenden Umfang.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist Herrichtung einer Ausstellungsfläche mit einer Verkaufshalle auf dem nachstehend näher bezeichneten Vertragsgebiet und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die in das Konzept eingebundene Werkstatt soll nur für die Kfz-Gebrauchtwagen-Instandsetzung genutzt werden. Karosserie- und Lackierarbeiten werden nicht durchgeführt. Das Vertragsgebiet (das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans) hat eine Größe von ca. 0,6. ha und umfasst das in der Anlage 1 umgrenzte Grundstück, Gemarkung Kinzweiler, Flur 45, Nr. 106 tlw. Der Vorhabenträger ist Verfügungsberechtigter dieses Grundstücks.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger für die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes den Betrag von 12.246,88 € an die Stadt Eschweiler zu leisten.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Vertrages
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 -Am Loll-
- Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen BP 5 -Am Loll -
- Anlage 4: Hochbauentwurf des Ingenieurbüros Fleck, Monschau
- Anlage 5: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Ausgleichsmaßnahmen)
- Anlage 6: Ermittlung der Kosten für den erforderlichen Ausgleich außerhalb des Plangebietes

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- und den Regelungen dieses Vertrages auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die prüffähigen Bauvorlagen für das Bauvorhaben einzureichen.

Er wird spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit der Erstellung des Vorhabens beginnen und es innerhalb von 2 Jahren fertig stellen.

Hiervon unberührt bleiben die erforderlichen Genehmigungen u.a. nach öffentlichem Baurecht.

- (3) Erfüllt der Vertragspartner seine Verpflichtungen nicht oder nur unzureichend, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht, so ist die Stadt berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
Etwaige, sich hieraus ergebende Ersatzansprüche des Vorhabenträgers werden ausgeschlossen. Der Stadt sind die nachweislich entstandenen Aufwendungen durch den Vorhabenträger zu erstatten.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Anlage 3) erarbeitet, der den für das Vertragsgebiet zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und den erforderlichen Ausgleich ermittelt. Entsprechende Festsetzungen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 -Am Loll- getroffen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen im Vertragsgebiet entsprechend diesem Fachbeitrag und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der nach Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode auf seine Kosten durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

- (2) Die Ausführungsplanung für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vertragsgebietes ist mit der Stadt abzustimmen.
- (3) Für die durch das Bauvorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes erforderlich. Hierfür trägt der Vorhabenträger die Kosten in Höhe von insgesamt 12.246,88 €. Hierin sind die Kosten der Pflege sowie des Grunderwerbs enthalten.
Die Kosten werden spätestens 14 Tage nach Anforderung durch die Stadt fällig.

§ 5

Schlussbestimmungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.
- (3) Die Vertragspartner bestätigen, dass Ihnen die in § 2 genannten Anlagen, die Bestandteil dieses Vertrages sind, vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen im Falle einer Weiterveräußerung in rechtsverbindlicher Form den jeweiligen Erwerbern aufzuerlegen und diese jeweils zu verpflichten, die Pflichten und Bindungen auch im Falle der Veräußerung wiederum ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum in der gleichen Weise zu verpflichten.
- (5) Der Vorhabenträger ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt, die Durchführung des Vorhabens ganz oder teilweise einem oder mehreren Dritten zu übertragen, sofern sich der/die Dritte/n schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle sich aus diesem Vertrag und des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergebenden Pflichten zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung zum Wechsel des Trägers des Vorhabens nur aus den in § 12 Abs. 5 BauGB genannten Gründen verweigern.
- (6) Gerichtsstand für beide Vertragspartner ist Eschweiler.
- (7) Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.

§ 6 Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird wirksam, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 -Am Loll- in Kraft tritt.

Eschweiler, den 23.11.2002

Eschweiler, den

Für den Vorhabenträger:

Für die Stadt Eschweiler:



Annette Koch-Mingers



Hans-Josef Koch

Wilfried Schulze

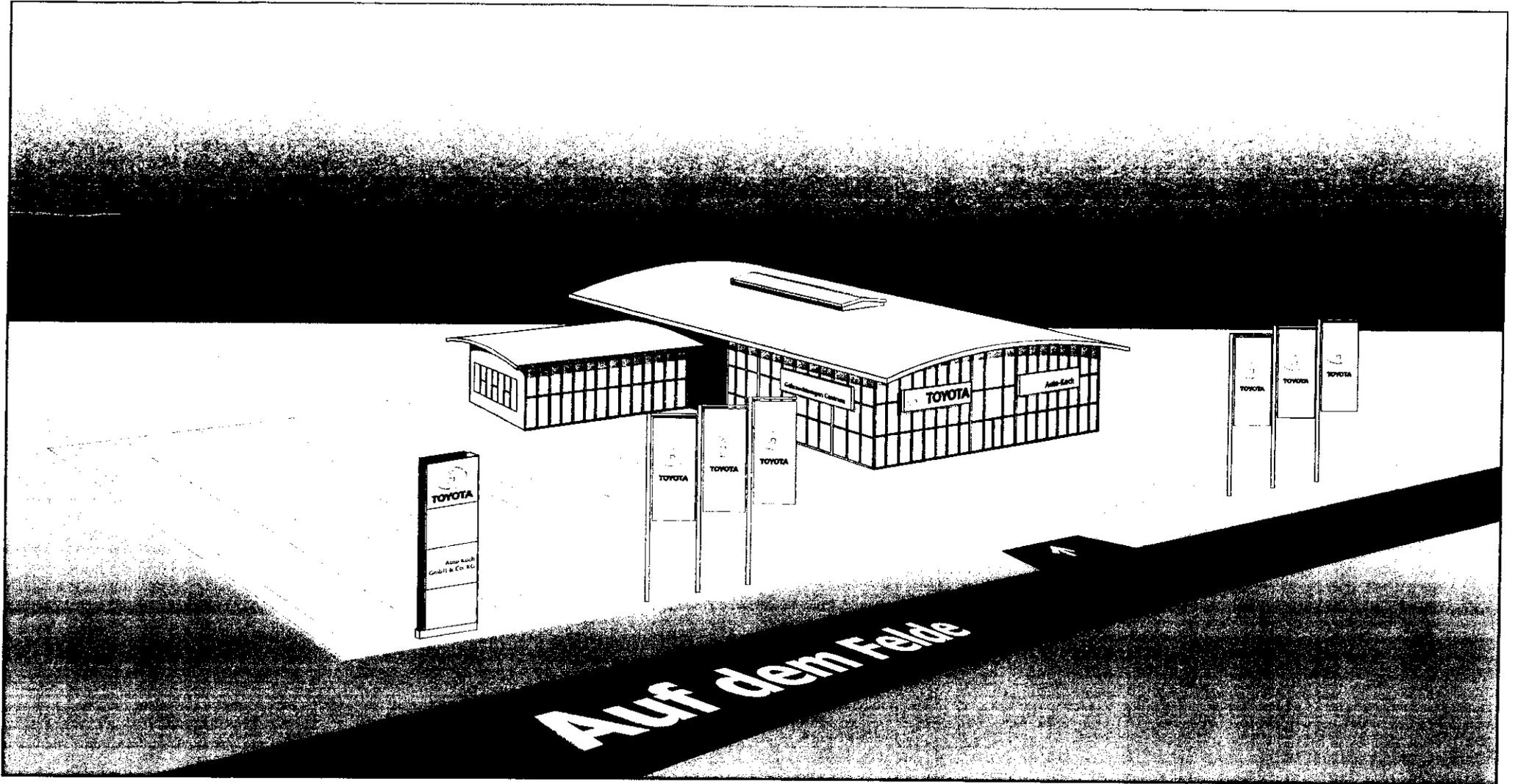
Helmut Gühngen

ANLAGEN 2 und 3

ANLAGE 2 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 –Am Loll-) und
ANLAGE 3 (Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 –Am Loll-)

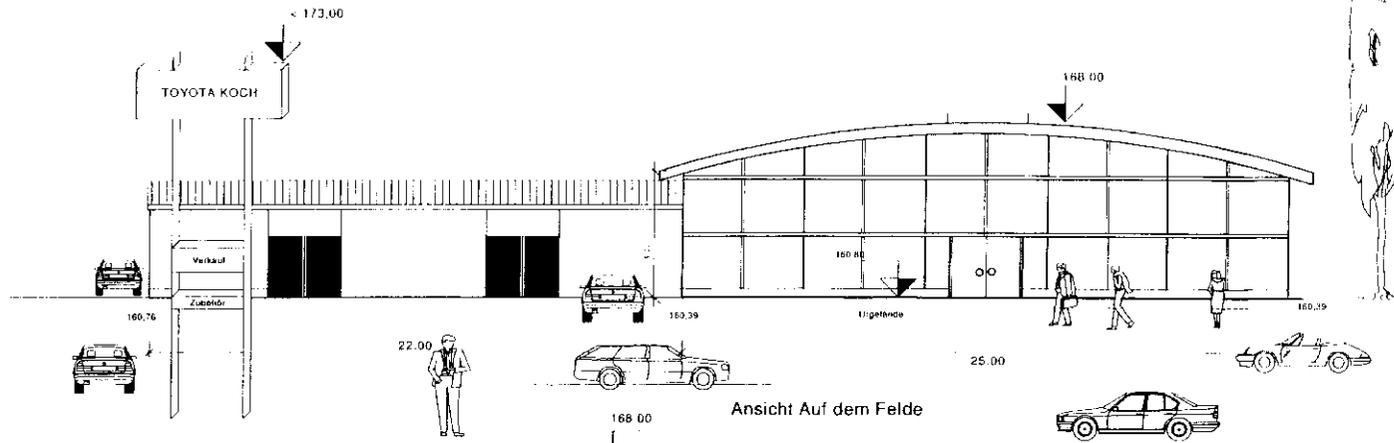
des Durchführungsvertrages sind zur Vermeidung unnötigen Druck- und Kostenaufwands dieser Verwaltungsvorlage nicht beigefügt. Diese Unterlagen sind der **Verwaltungsvorlage Nr. 344/07** zur gleichen Sitzung als Anlagen 2 und 3 beigefügt.





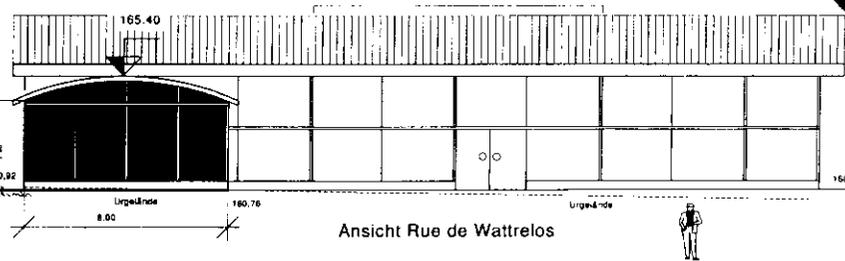
Gesamtansicht

Positionen B2, H2, 1, 2, 3, H2

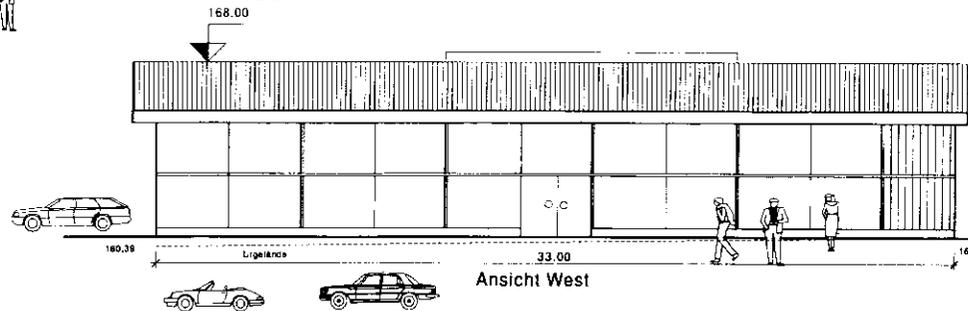


Ansicht Auf dem Felde

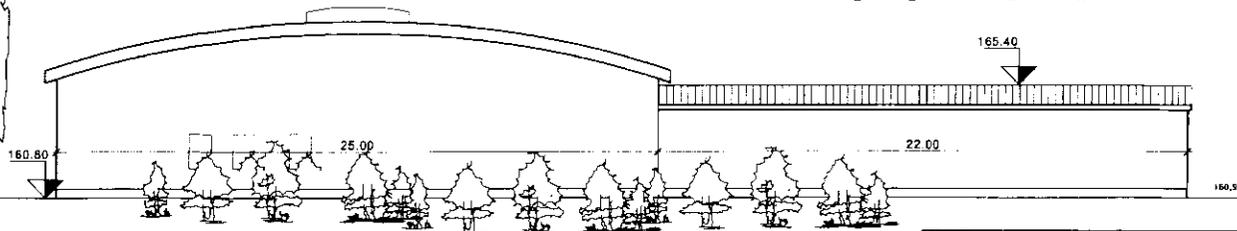
Betriebserweiterung durch Neubau eines Autohauses Toyota Koch Eschweiler Auf dem Felde



Ansicht Rue de Wattrelos



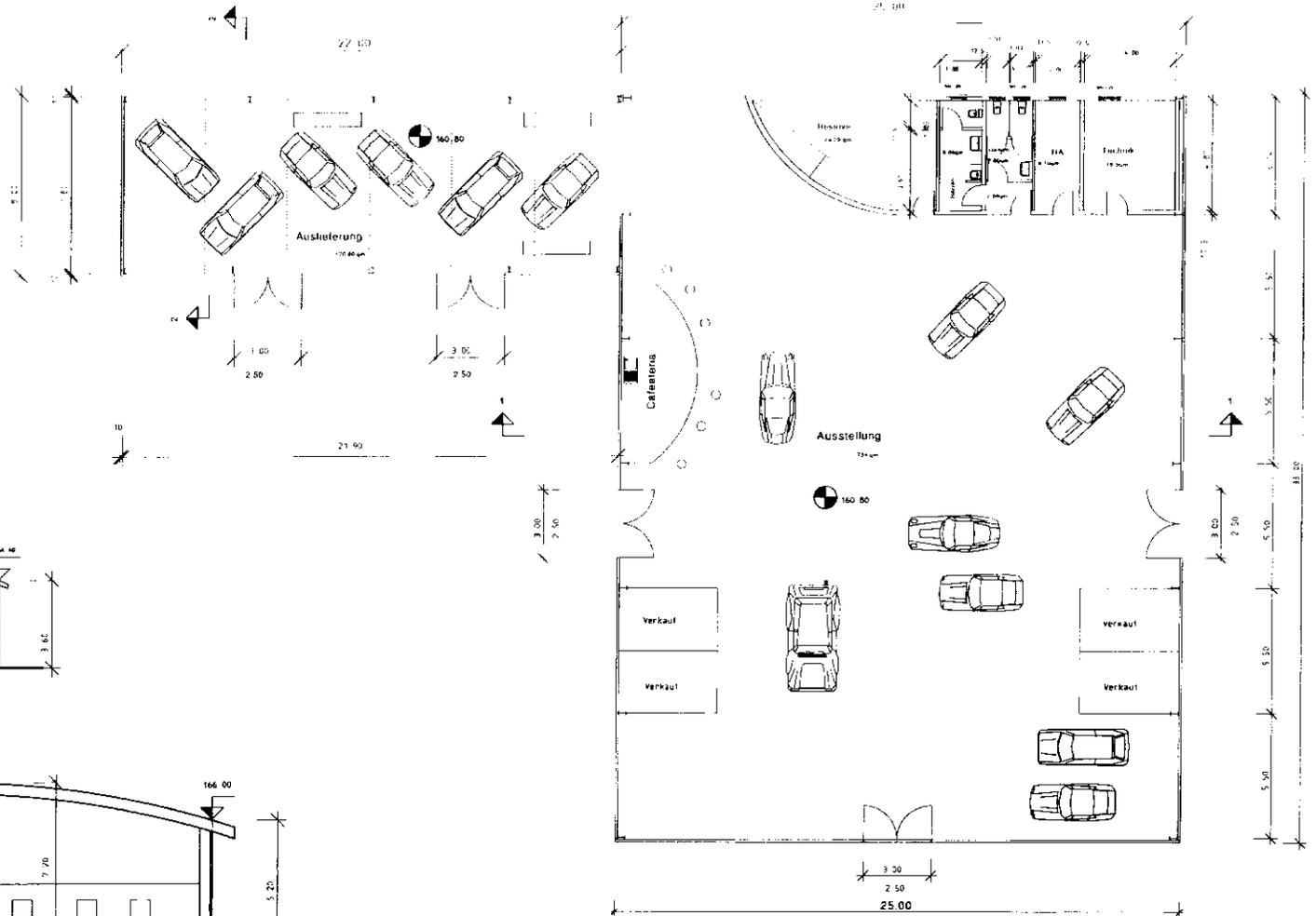
Ansicht West



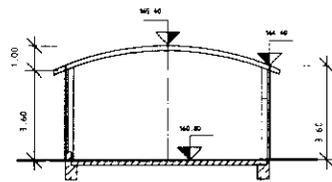
Ansicht Süd

<p>Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Feck Beratender Ingenieur für den konstruktiven Ingenieurbau</p>	<p>Statik- Entwurf- Bauteilung- Planung anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz</p>	<p>in 52156 Monschau Pfarrer Scheidestr.31 Tel. 02472-802785 Fax. 802786 in 52477 Alsdorf Jülicher Str.193 Tel. 02404-897958 Fax. 88767</p>
<p>Bauführung Ansichten M = 1:100 Eschweiler, den 19. 10. 2007</p>	<p>Baubherr: Frau Annette Koch- Mingers und Hans Josef Koch Auf dem Felde 75 in 52249 Eschweiler</p> <p>Bauführer: Errichtung eines Autohauses</p>	<p>Kristof Ingenieurkammer Bau Nordrhein- Westfalen Beratender Ingenieur MGLNR 101528</p>
		<p>Email: ingenieurbuero_feck@t-online.de</p>

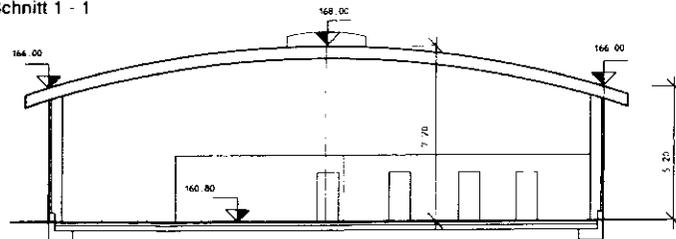
Grundriss Erdgeschoss



Schnitt 2 - 2



Schnitt 1 - 1



Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Feck
 beratender Ingenieur
 für den konstruktiven Ingenieurbau
 Darstellung:
Grundriss Erdgeschoss
 Schnitte N = 1.100
 Erweiterter, den 19. 10. 2007

Statik-Entwurf-Bauleitung-Planung
 anerkannter Sachverständiger für
 Schall- und Wärmeschutz

Bauherrin: Frau Annelie Koch-Mingers und Hans Josef Koch
 Auf dem Fiedle 75 in 52249 Eschweiler
 Bauort: Errihtung eines Autohauses

in 52156 Monschau Pfarrer Scheidtstr. 51
 Tel. 02472-802785 Fax. 802785
 in 52477 Alsdorf Jülicher Str. 193
 Tel. 02404-68798 Fax. 68767

Mitglied Ingenieurkammer Bau
 Nordrhein-Westfalen
 beratender Ingenieur
 MGL Nr. 101526
 Email: ingenieurbuero_feck@t-online.de

Blatt Nr.
 23/06-2

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

zum

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 5 – AM LOLL -

IN ESCHWEILER - HEHLRATH

Datum: 17.04.2007

Bearbeitung:



Montan-Grundstücksgesellschaft mbH
Regionalbüro Rheinland – Stadtplanung -
Roermonder Straße 63 • 52134 Herzogenrath
Tel.: 02407 / 51-492

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Lage im Raum	1
1.3	Raumordnerische und planerische Vorgaben	2
2.	BESTANDSAUFNAHME/ -BEWERTUNG	3
2.1	Nutzungsverhältnisse	3
2.2	Biotoptypen	
2.3	Bewertung	4
2.4	Landschafts-/ Ortsbild	5
3.	GESTALTUNGS-/ AUSGLEICHSMABNAHMEN	6
4.	EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG	7
5.	ANHANG	8

BESTANDSPLAN
MAßNAHMENPLAN

in M. 1 : 1.000 und ohne Maßstab
in M. 1 : 1.000 und ohne Maßstab

1.0 EINLEITUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem ca. 0,6 ha großen Gelände östlich von Hehlrath, an der Straße auf dem Felde, die Neuansiedlung eines Autohauses.

Anlass zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 ist die planungsrechtliche Sicherung für die Erweiterung des Autohauses auf dem südlichen Eckgrundstück L 238 / Auf dem Felde sowie die dauerhafte Sicherung des namenlosen Gewässers durch dessen Umlegung in dafür vorgesehene Streifen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze.

Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, unterliegen der Eingriffsregelung.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 – Am Loll - sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der Plan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung von bislang landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

1.2 LAGE IM RAUM

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- umfasst ein knapp 0,6 ha großes Gebiet zwischen der L 240 (Rue de Wattlelos) und Hehlrath. Das Vorhabengebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke Gemarkung Kinzweiler, Flur 45, Nr. 106, 107 und 74.

Im Süden grenzen Ackerflächen an den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5, weiter westlich liegt der bebaute Ortsrand des Stadtteils Hehlrath. Die östliche Grenze des Plangebiets bildet die L 240 (Rue de Wattlelos), im Norden verläuft ein namenloses Gewässer und hieran grenzt die Straße „Auf dem Felde“ an das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der seit 2001 ansässige Betrieb des Investors.



Grenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll -
Abb. 1: Lage im Raum (ortsbezogen)

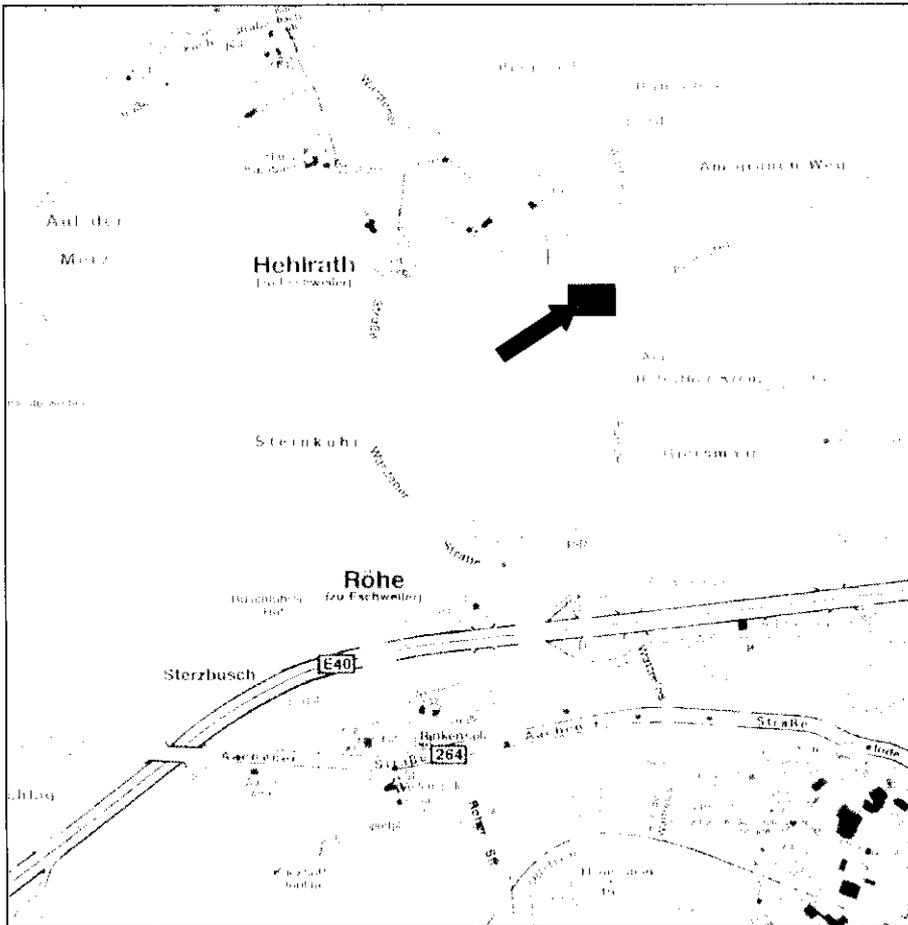


Abb. 2: Lage im Großraum

1.3 RAUMORDNERISCHE UND PLANERISCHE VORGABEN

Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Planungsbe-
reich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

Flächennutzungsplan -FNP-

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler befindet sich derzeit in der Gesamtüberar-
beitung. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Planbereich als „Fläche für die
Landwirtschaft aus. Der Entwurf hingegen stellt bereits die geplante Darstellung „Gemischte
Bauflächen (M)“ dar.

Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

2.0 BESTANDSAUFNAHME/ -BEWERTUNG

2.1 NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Zurzeit wird das Planungsgebiet zum größten Teil ackerbaulich genutzt.

Die an das PG angrenzenden Flächen werden derzeit wie folgt genutzt:

- die L 240 (Rue de Wattrelos) im Osten“
- bestehendes Autohaus an der Straße „Auf dem Felde“ nördlich, weiter westlich beginnt die Wohnbebauung des Ortsteils Hehrath
- Ackerflächen westlich und südlich

2.2 BIOTOPTYPEN

Der größte Teil des Plangebietes, ca. 5.474 qm, wird ackerbaulich genutzt. Parallel zur Straße „Auf dem Felde“ verläuft innerhalb einer ca. 386 qm großen Fläche ein namenloses Gewässer, das teilweise verrohrt und teilweise als offenes Gewässer verläuft. Es handelt sich um einen wasserrechtlich festgesetzten Graben, der als Vorfluter des Hehrather Fließes dient. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zeigte sich, dass sich eine Umlegung des Gewässers an die südliche Plangebietsgrenze vorteilhaft sowohl auf das geplante Vorhaben als auch insbesondere auf den Gewässer- und Landschaftsschutz auswirkt. Das für die Umlegung des Gewässers erforderliche Verfahren gem. § 31 WHG wird parallel zur Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 eingeleitet.

Somit befinden sich im Plangebiet nur drei Biotoptypen.

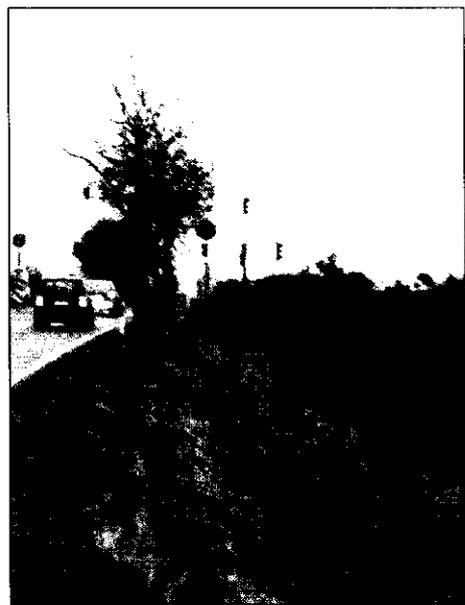




Abb. 3: Biotoptypen Plangebiet

2.3 BEWERTUNG

Bestandsbeschreibung

Die Einteilung und Bewertung der im Folgenden beschriebenen Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an das Verfahren gemäß Sporbeck, 1990. Die Beschreibung erfolgt in der Reihenfolge ihrer ökologischen Bedeutung, die in so genannten Ökologischen Werteinheiten ÖW ausgedrückt ist (siehe auch Tab. 1)

<i>Wassergraben / ehem. Grubenrandkanal (offen)</i>	10 ÖW
<i>Wassergraben (verrohrt)</i>	2 ÖW

Parallel zur Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein namenloses Gewässer, welches als Vorfluter des Hehlrather Fließes dient. Dieses besteht größtenteils aus einer gemuldeten Rinne mit Grasbewuchs. Aufgrund seines Charakters erfolgt eine Einstufung in Anlehnung an den Biotoptyp „Gräben, wasserführend“ (polytroph) bzw. „Beton- und Steinrinnen“ nach Sporbeck.

<i>Acker</i>	6 ÖW
--------------	------

Der restliche Teil des Plangebietes wird intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Einstufung erfolgt als „Acker, Gemüse- und Beerstaudenkulturen und sonstige Sonderkulturen ohne Wildkrautfluren“ nach Sporbeck.

Bewertung nach SPORBECK

Bei der Methode nach Sporbeck erfolgt die Bewertung anhand folgender sechs Einzelkriterien, die in ihrer Gesamtheit eine Einstufung der Biotoptypen bezüglich ihrer Bedeutung aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglich machen:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. Natürlichkeit N | 2. Wiederherstellbarkeit W |
| 3. Gefährdungsgrad G | 4. Maturität M |
| 5. Struktur- und Artenvielfalt S | 6. Häufigkeit H |

Das Bewertungsverfahren basiert auf einem Punktbewertungssystem, bei dem die Wertzahlen der Einzelkriterien additiv verknüpft werden und maximal den Wert 30 erreichen können

(= Summe). Die einzelnen Bewertungskriterien werden dabei gleich gewichtet. Die Wertzahlen, die den Einzelkriterien zugeordnet werden, liegen zwischen 0 und 5.

Die Wertzahlen werden in Tabellen, die bestimmten Naturraumgruppen zugeordnet sind, vorgegeben. Das Planungsgebiet gehört zum Landschaftsraum „Niederrheinische Bucht.“ Entsprechend der Gliederung der Großräume in Haupteinheiten gehört das Vorhabengebiet zur Haupteinheit Jülicher Börde. Es ist der Naturraumgruppe 3 – Lößböden zuzuordnen.

Bewertung der Biotoptypen

Biotoptyp	Kürzel Sporbeck	Bewertungskriterium							Su
		N	W	G	M	S	H	AU	
Wassergraben, offen	FN 4	1	3	1	3	1	1	N	10
Wassergraben, verrohrt	FW4	0	0	0	0	1	1		2
Acker	HA 0	1	1	1	1	1	1		6

2.4 LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtgebietes Eschweiler und östlich des Stadtteils Hehlrath an der Straße „Auf dem Felde“. Über die Straße „Auf dem Felde“ wird der Eschweiler Ortsteil Hehlrath an die L 240 (Richtung Alsdorf – Eschweiler) und an die K 10 (Alsdorfer Straße, Richtung Dürwiß) angebunden. Der Verkehr im Kreuzungsbereich L 240 / K 10 / Auf dem Felde wird durch eine Ampelanlage geregelt. Die L 238, Richtung Eschweiler, verläuft auf einem ca. 2 m hohen Damm. Die Böschung ist mit einem ungefähr 10 m breiten Gehölzstreifen bepflanzt.

Auf der Fläche selbst sowie südlich und westlich hiervon dominieren zunächst ackerbaulich genutzte Flächen. Nordwestlich wird das Landschaftsbild überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite, befindet sich der seit 2001 ansässige Betrieb des Investors. Dazu wurde seinerzeit der Bebauungsplan 260 – „Östlich Hehlrath“ von der Stadt Eschweiler aufgestellt.

Anlass zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 ist die planungsrechtliche Sicherung für die Erweiterung des Autohauses auf dem südlichen Eckgrundstück L 238 / Auf dem Felde sowie die dauerhafte Sicherung des namenlosen Gewässers durch dessen Umlegung an die südliche Plangebietsgrenze in einen dafür vorgesehenen Grünstreifen.

Für die weiter westlich liegenden Wohnbauflächen an der Straße „Auf dem Felde“ ist langfristig ebenfalls eine Umlegung des Gewässers nach Süden geplant. Das Konzept sieht dann eine Anbindung an den im Westen des Plangebietes vorgesehenen Streifen für das Gewässer vor. Parallel zu dem im Plan festgesetzten 5 m breiten Pflanzstreifen soll dann ein ebenfalls 5 m breiter Streifen als Gewässerschutzstreifen entstehen. (s. Abb. 4: Luftbild)

Südlich der westlich gelegenen Wohnbebauung an der Straße „Auf dem Felde“ schließt Landschaftsschutzgebiet an. Des Weiteren liegen in Sichtbeziehung zum Plangebiet Waldflächen (s. Abb. 4: Luftbild).

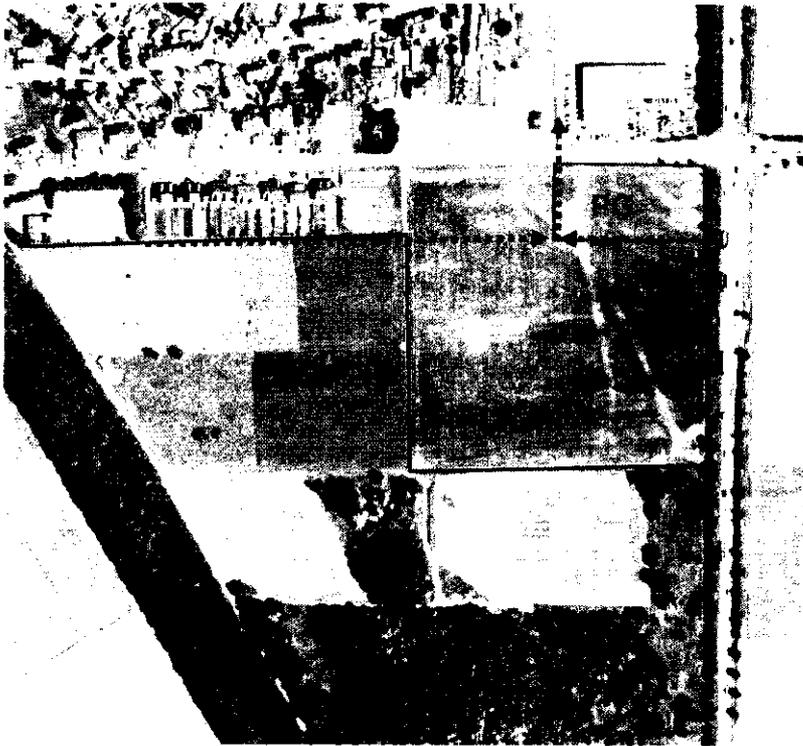


Abb. 4: Luftbild mit Darstellung LSG / Plangebiet und geplanter Gewässerführung

3. GESTALTUNGS-/ AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Biotopfunktion und zur Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes werden die im Folgenden beschriebenen Ausgleichs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt (siehe auch Planteil im Anhang).

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch Formulierung grünordnerischer Festsetzungen einschließlich Artenlisten (siehe Anhang), die in den B-Plan aufgenommen werden, planungsrechtlich sichergestellt.

Gem. textlicher Festsetzungen wird sich nach Realisierung der Maßnahmen im „worst case“ folgende Flächenverteilung ergeben:

▪ Autohaus, überbaubare Flächen	1.785 qm
▪ Autohaus, Ausstellungsflächen / Parkplätze	2.479 qm
▪ Flächen mit Pflanzbindungen	1.254 qm
▪ Flächen für Straßenentwässerung	343 qm

Die Pflanzbindungen entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sollen das Plangebiet zur freien Landschaft abschirmen und eingrünen. Insbesondere dienen die Pflanzstreifen als interne Ausgleichsmaßnahme, der Unterbringung des umzulegenden Gewässers sowie der Unterbringung der Regenrückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser. Die Regenrückhaltung erfolgt in Form einer naturnahen Mulde, die innerhalb des südlichen Pflanzstreifens untergebracht wird. Die anfallenden Niederschlagswässer werden hier gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Die Größe der Versickerungsfläche wurde durch einen Gutachter mit rund 100 m³ ermittelt. Die Flächen, die nicht für den Gewässerlauf und die Regenrückhaltung in Anspruch genommen werden, werden zu mindestens 20 % mit heimischen Gehölzen in Form von Gehölzgruppen bepflanzt.

4.0 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

In der folgenden Tabelle werden die ökologischen Werteinheiten -ÖW- der Biotoptypen in Anlehnung an das Verfahren Sporbeck für das Planungsgebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme dem Wert der Biotoptypen nach der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Loll“ gegenübergestellt. Der Wert, der im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen neu etablierten Biotoptypen, stellt dabei den Wert eines Biotoptyps ca. 30 Jahre nach Neuanlage dar.

Ökologische Wertigkeiten vor dem Eingriff

Kürzel	Biotyp	Fläche in m ²	Faktor	Summe-ÖW
FN 4	Gräben, wasserführend	330	10	3.300
FW4	Graben, verrohrt	56	2	112
HA0	Acker	5.475	6	32.850
Summe vorher:		5.861 m²		36.262 ÖW

Ökologische Wertigkeit nach dem Eingriff

Code	Biotyp	Fläche in m ²	Faktor	Summe-ÖW
HY2	Straßenentwässerung, unbefestigte Fläche	343	3	1.029,0
BB1/ FV 4	Pflanzstreifen „A“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Breite 10 m am südl. Plangebietsrand)	1.039	15,5	16.104,5
BB1/ FV 4	Pflanzstreifen „B“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Breite 5 m am westl. Plangebietsrand)	215	12,5 *	2.687,5
HY1	Versiegelte Flächen	4.264	0	0,0
Summe nachher:		5.861 m²		19.821,0 ÖW
Summe nachher minus Summe vorher:				- 16.441,0 ÖW

- Interpolation zwischen den Biotoptypen BB 1 (17 ÖW) und FV 4 (14 ÖW) auf den Wert 15,5
- Interpolation zwischen den Biotoptypen BB 1 und FV 4 auf den Wert 15,5 und Abwertung um drei Ökologische Werteinheiten (ÖW) aufgrund der schmalere Ausführung des Pflanzstreifens und damit eingeschränkter Entwicklung

Dies bedeutet, dass der Eingriff nur teilweise innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein „ökologisches Defizit“ in Höhe von **16.441** Ökologischen Werteinheiten (ÖW). Das Defizit wird über das Ökokonto der Stadt Eschweiler abgerechnet.

Herzogenrath, im April 2007

Plan Nr. 1: Bestandsplan
Plan Nr. 2: Maßnahmenplan

5. ANHANG

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Maßnahmen werden folgende grünordnerische Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 „Am Loll“ aufgenommen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote)

Zur Minimierung der Beeinträchtigung, zur landschaftlichen Abschirmung und zur Unterbringung des Vorfluters sowie zur gestalterischen werden im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

Entlang der südlichen Grenze des Baugebietes ist ein 10 m breiter Streifen vorzuhalten, der als interne Ausgleichsfläche, der Unterbringung des zu verlegenden Gewässers sowie der Unterbringung der Regenrückhaltung dient. Die Flächen, die nicht für den Gewässerlauf und die Regenrückhaltung in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 20 % in Form von Gehölzgruppen mit Pflanzen der vorgegebenen Pflanzenliste zu bepflanzen (Auswahl s. unten) und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 6 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Die Fläche ist beidseitig mit Zäunen in einer Höhe von 1,20 m – 1,50 m einzufrieden, z. B. in Form von Eichenpfählen mit Stacheldraht.

Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes ist ein 5 m breiter Streifen vorzuhalten, der als interne Ausgleichsfläche und der Unterbringung des zu verlegenden Gewässers dient. Die Flächen, die nicht für den Gewässerlauf in Anspruch genommen werden, sind zu mindestens 20 % in Form von Gehölzgruppen mit Pflanzen der vorgegebenen Pflanzenliste zu bepflanzen (Auswahl s. unten) und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Die Fläche ist beidseitig mit Zäunen in einer Höhe von 1,20 m – 1,50 m einzufrieden, z. B. in Form von Eichenpfählen mit Stacheldraht.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten vorzunehmen. Die festgeschriebenen Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG-NRW) sind zu berücksichtigen. Die Anordnung von Pflanzgeboten wird offen gehalten.

Artenliste

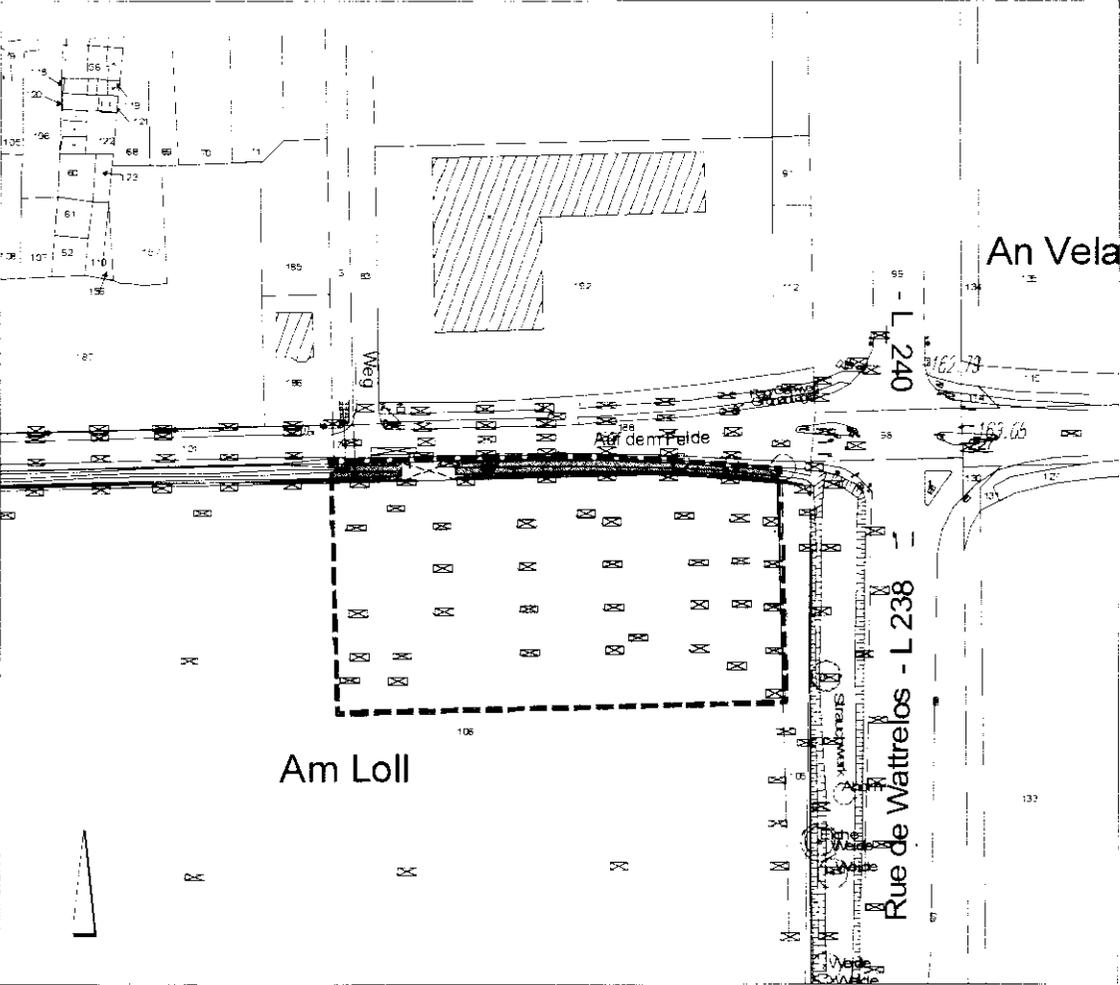
Acer Campestre	Feldahorn	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rubus fruticosus	Brombeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Hasel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere
Ligustrum vulgare	Liguster		

Sträucher: 2 x verpflanzt, o.B. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,50 / 1,50 im Verband, für die Auswahl der Pflanzgruppen sind mindestens 5 verschiedene Arten ausgewählt werden.

Bäume: 3 x verpflanzt m.B., Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, Anzahl s. Grünordnerische Festsetzungen, es sollen mindestens 3 verschiedene Baumarten gepflanzt werden.

STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "AM LOLL"



BESTANDSPLAN

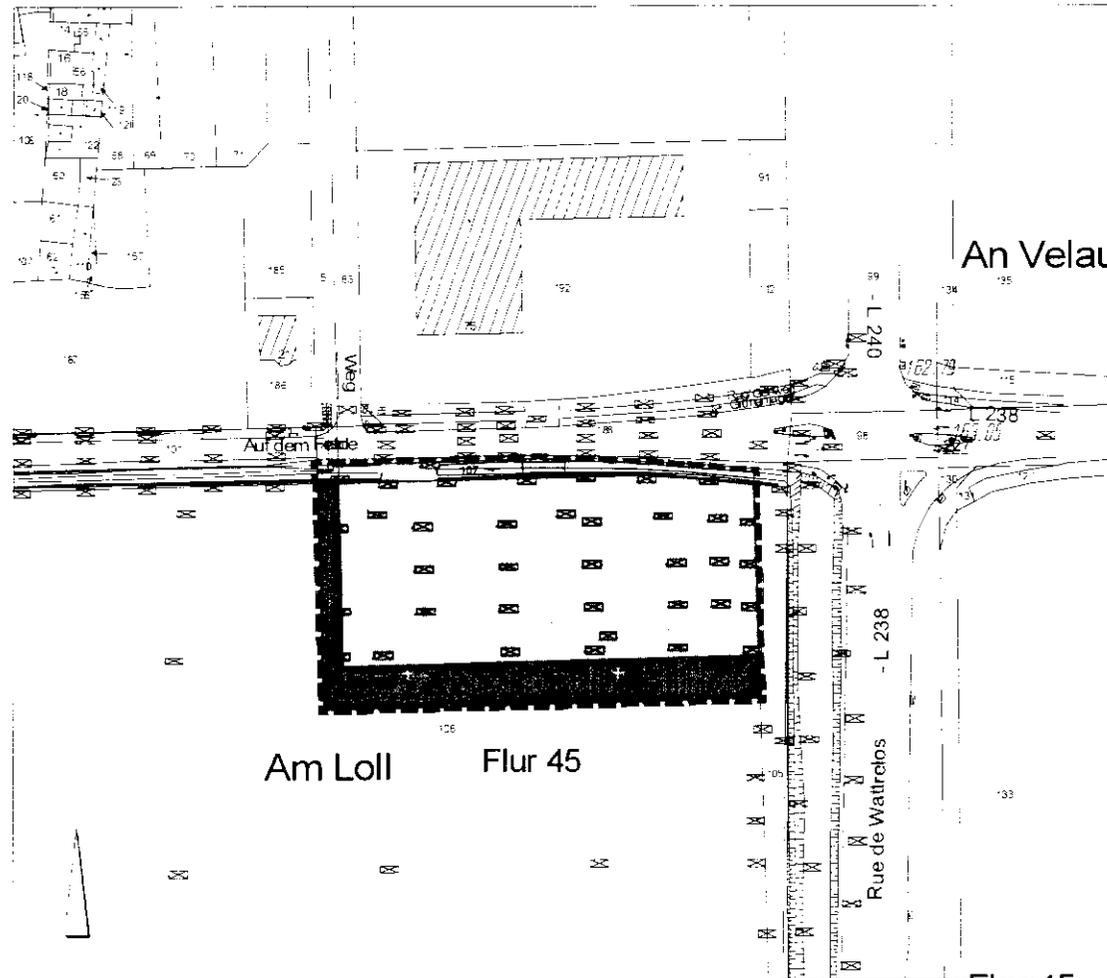
LEGENDE

-  FN4
Wassergraben, ehem. Grubenrandkanal
-  FW4
Wassergraben, verrohrt
-  HA0
Ackerflächen

Stand August 2006

STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "AM LOLL"



EINGRIFFS- AUSGLEICHSPAN

LEGENDE



BB 1 / HV 4
Pflanzstreifen "A" + "B"
Fläche für internen Ausgleich, für die Unterbringung des zu verlegenden Gewässers, für die Unterbringung der Regenrückhaltung in Form eines Erdbeckens.



HY 2
Straßenentwässerung



HY1
Bebauung Autohaus / Zufahrt / Stellplätze / Ausstellungsflächen (versiegelte Flächen)

Stand April 2007

VBP 5 -Am Loll
82.67.12/00

16.10.2007
As/Tel.: 488

Ermittlung der Kosten für den erforderlichen Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Der Ermittlung der Kosten liegen die Ausführungen der "Satzung der Stadt Eschweiler zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-135 c BauGB" vom 20.12.2002 zu Grunde.

Ausgleichsmaßnahme: Herstellung einer Gehölzstruktur im Bereich der Fläche A (Regenrückhaltebecken) B-plan 254 -Begauer Mühlenweg-

Festsetzung für die Fläche:

Bereich A Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide)
Forstware, 1+1, 2jv., 50-80 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt;
je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen
Einsaat der Böschungflächen mit Extensivgrünlandmischung

ausgleichendes Defizit: **16.441 öE**

davon

10.960 öE als Gebüsche, Einzelsträucher auf Ackerfläche 996 qm
5.481 öE als Grasflur an Böschungen auf Ackerfläche 913 qm

16.441 öE **1.909 qm**

Masse	Einheit	Gewerk	EP (€/Einh.)	GP (€)
1.909	qm	Fläche säubern	0,30	572,70
450	St.	Gehölze gem. Festsetzung (Forstware)	1,00	450,00
450	St.	Gehölze pflanzen	0,70	315,00
30	St.	Heister gem. Festsetzung	4,50	135,00
30	St.	Heister pflanzen einschl. Verankerung	6,20	186,00
	pauschal	Wildverbiss	pauschal	100,00
2.700	St.	Gehölze freischneiden (3 Jahre)	0,25	675,00
913	qm	Landschaftsrasen einsäen	0,50	456,50
5.478	qm	Landschaftsrasen mähen (3 Jahre)	0,25	1.369,50
				4.259,70
			19% MWSt	809,343
				5.069,04

Grunderwerb

Grunderwerb erfolgte mit Ratsbeschluss vom 26.10.1993 zu einem Preis von 7,36 DM/qm das entspricht 3,76 €/qm

1.909	qm			3,76	7.177,84
-------	----	--	--	------	-----------------

Herstellungskosten einschl. Grunderwerb

12.246,88