



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Abt. für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

176/06

1

Sitzungsvorlage

Datum: 16.05.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	01.06.2006	
2.				
3.				
4.				

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 -Am Loll-
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Dem Antrag der AUTO-KOCH GmbH, Auf dem Felde 75, 52249 Eschweiler, auf Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Gemarkung Kinzweiler, Flur 45, Flurstück Nr. 106 (teilweise), gem. § 12 Baugesetzbuch wird entsprochen.
- II. Gemäß § 12 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- mit dem in der Anlage 3 dargestellten Geltungsbereich beschlossen.
- III. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft		Unterschriften 	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Die AUTO-KOCH GmbH, Auf dem Felde 75, 52249 Eschweiler beabsichtigt südöstlich von Hehlrath, im Kreuzungsbereich der L 238 und der Straße Auf dem Felde, das vorhandene Autohaus zu erweitern.

Seit längerem besteht das Interesse der bestehenden Autovertragswerkstatt das Firmengelände für den Sektor –Gebrauchtfahrzeuge- zu expandieren. Gespräche zum Erwerb der im Anschluss an den vorhandenen Betrieb nördlich gelagerten Flächen führten nach Aussage der AUTO-KOCH GmbH zu keinem positiven Ergebnis, sodass weiter nach Standorten gesucht wurde.

Aufgrund der Lage der vorhandenen Verkaufsflächen auf dem bestehenden Betriebsgelände, mit Orientierung zur Straße Auf dem Felde, wird nun die Erweiterung auf der gegenüberliegenden Straßenseite angestrebt. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die notwendigen Abstimmungs- und Vorgespräche zwischen dem Investor, dem Eigentümer und der Verwaltung wurden in der zurückliegenden Zeit mit dem Ergebnis geführt, dass der Investor das Kaufrecht über den entsprechenden Teilbereich der Parzelle Gemarkung Kinzweiler, Flur 45, Flurstück Nr. 106 (teilweise) erworben hat.

Die Erweiterungsfläche soll wie die bestehende Nutzung, überwiegend als Ausstellungsfläche mit Verkaufshalle genutzt werden. Eine eingebundene Werkstatt ist nur für die Kfz-Gebrauchtwagen-Instandsetzung geplant. Karosserie- und Lackierarbeiten werden nicht durchgeführt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Straße Auf dem Felde auf Höhe der vorhandenen Zufahrt zum bestehenden Autohaus. Das Grundstück soll zum südlich angrenzenden Freiraum mit einem 10 m breiten Grüngürtel (Besatz mit Bäumen und Sträuchern) eingegrünt werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Autohauses mit Ausstellungsfläche und Verkaufshalle geschaffen werden.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 erfolgt zur Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung die Durchführung der FNP- Änderung für das gesamte Stadtgebiet.

Die AUTO-KOCH GmbH hat nunmehr beantragt, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des vorliegenden Planungskonzeptes einzuleiten (siehe Anlage 2). Der Vorhabenträger ist bereit, einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Eschweiler abzuschließen, in dem er sich zur Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz bzw. teilweise verpflichtet.

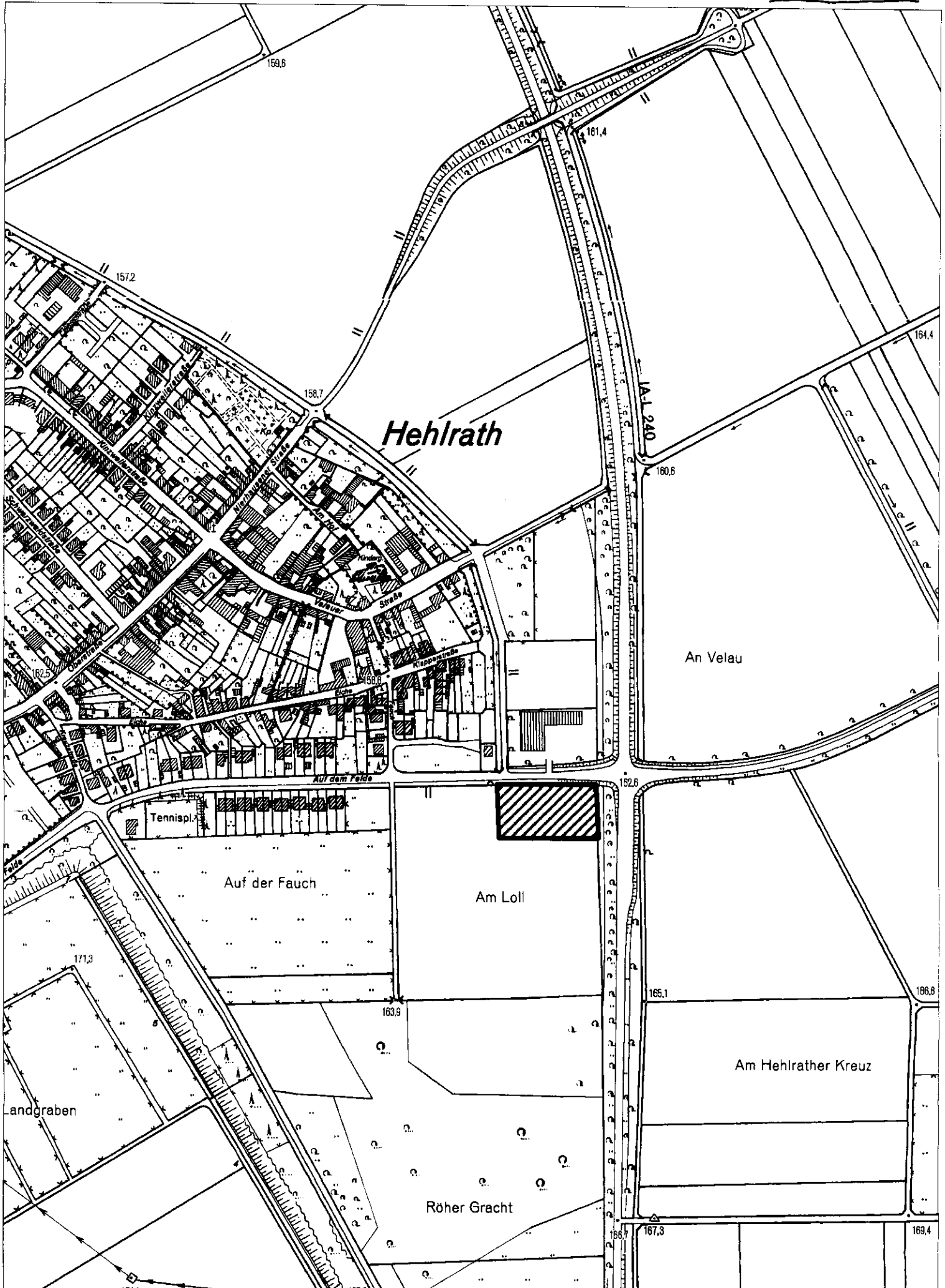
Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag stattzugeben, die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu beschließen und auf der Grundlage des Vorentwurfes (siehe Anlage 3) die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- fallen für die Stadt Eschweiler keine Kosten an.

Anlagen

1. Lage im Raum
2. Antrag der AUTO-KOCH GmbH auf Einleitung des Verfahrens
3. Städtebauliches Konzept
4. Begründung zum städtebaulichen Konzept



AUTO-KOCH

AUTO-KOCH GmbH & Co. KG • Auf dem Felde 75 • 52249 Eschweiler

Eingang Dez. III	
- 1 APR. 2006	
☐ PA	☐ Kenntnis
☐ VVO	☐ Prüfung/Bericht
☐ Lenkung	☐ Arbeits-/Projekt-
☐ Bauroutine	☐ Rücksprache
☐ 60	☐ weitere Veranl.
☐ 61	☐ Erledigung
☐ 63	☐ zur Zeichnung
☐ 66	☐ vorlegen



TOYOTA

AUTO-KOCH GmbH & Co. KG

Auf dem Felde 75
52249 Eschweiler – Hehlrath

An den
Bürgermeister der Stadt Eschweiler
Rathausplatz 1

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing. 01 APR. 2006
11.4.16

Telefon: 0 24 03 – 50 58 – 0

Telefax: 0 24 03 – 3 41 44

E-mail: Info@Auto-Koch-Toyota.de

10.4.06

Eschweiler den 31.03.06

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

1. APR. 2006
11.4.

wie mit dem Planungsamt besprochen beantragen wir gemäß § 12 Abs. 2
Baugesetzbuch als Inhaber der Firma Auto-Koch GmbH & Co.KG, Eschweiler, die
Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes im Ortsteil Hehlrath.

Im Jahr 2001 konnte wir unseren seit langer Zeit in Kinzweiler ansässigen Betrieb an
der Kreuzung Auf dem Felde / Rue de Watrelos erweitern. Dazu wurde seinerzeit
der Bebauungsplan Nr. 260 – „Östlich Hehlrath“ von der Stadt Eschweiler aufgestellt.

Erfreulicherweise entwickelte sich mein Autohaus - nicht zuletzt aufgrund dieser
Investition – stärker und schneller als erwartet. Diese Entwicklung macht nunmehr
eine weitere Betriebserweiterung erforderlich, die wiederum zur Sicherung des
Betriebes und ggf. zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze beitragen wird.

Diese Erweiterung soll gegenüber der ersten Erweiterung, südlich an der Straße Auf
dem Felde entstehen. Geplant ist ein weiteres Gebäude mit Ausstellungs- und
anderen Räumen und ein Freigelände zur Präsentation von Fahrzeugen.

Der sich im Neuaufstellungs-Verfahren befindliche Flächennutzungsplan sieht hier
eine „Gemischte Baufläche“ vor.

Das Grundstück, über das ich per Option verfüge, ist ca. 5.100 m² groß (vgl. Anlage).

(106/ha.)

AUTO-KOCH



TOYOTA

AUTO-KOCH GmbH & Co. KG • Auf dem Felde 75 • 52249 Eschweiler

AUTO-KOCH GmbH & Co. KG

Auf dem Felde 75
52249 Eschweiler – Hehlrath

Telefon: 0 24 03 – 50 58 – 0

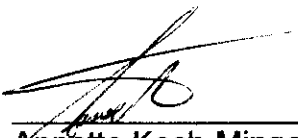
Telefax: 0 24 03 – 3 41 44

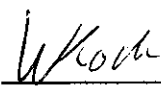
E-mail: Info@Auto-Koch-Toyota.de

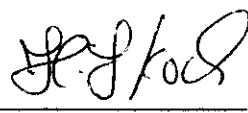
Wie beim Bebauungsplan Nr. 260 werde ich auch in diesem Verfahren qualifizierte Ingenieure mit der Erstellung der erforderlichen Planwerke, Gutachten und sonstigen Unterlagen beauftragen. Planungskosten, Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie alle anderen mit der Erschließung des Geländes verbundenen Kosten übernehme *wir* als Antragsteller.

Wir beabsichtigen im Frühjahr 2007 mit dem Bau zu beginnen und würden uns freuen, wenn das Planverfahren entsprechend kurzfristig eingeleitet und durchgeführt werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen

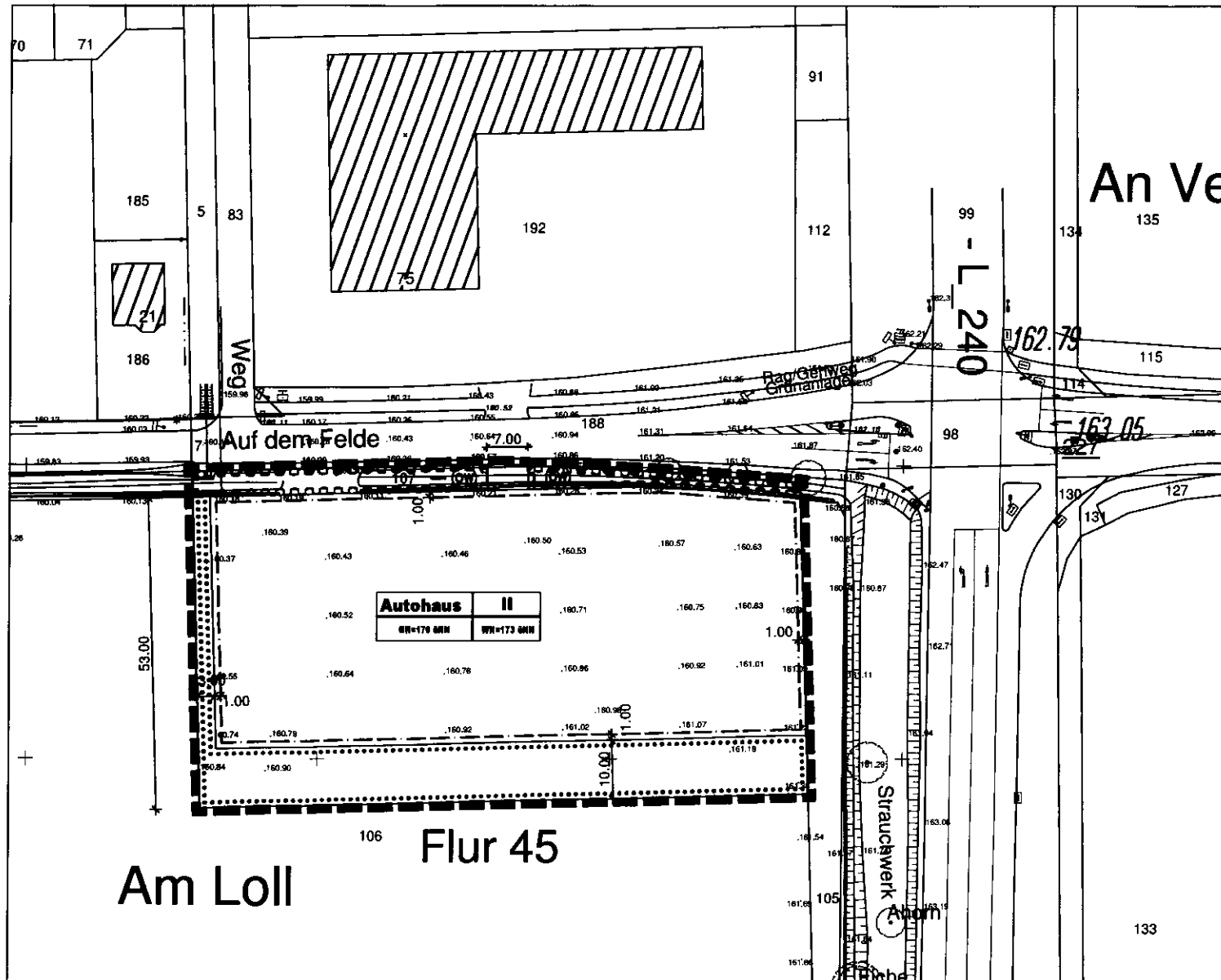

Annette Koch-Mingers


Willi Koch


Hans-Josef Koch

STADT ESCHWEILER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "AM LOLL"



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

Autohaus insbesondere für: Verkaufsräume, Ausstellungsflächen, Stellplätze, Werkstatt, Waschanlage, Sozialräume und Büros für Angestellte, Werbeträger

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse
GH=170,00 GHN max. Gesamtgebäudehöhe
WH=173,00 GHN max. Höhe des Werbeträgers

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

--- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

OW Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; hier: Schutzgebiet für Oberflächengewässer

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

... Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

... Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Stand: Aufstellungsbeschluss, April 2006

ANL. 3

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 5 - AM LOLL -

A) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur die Errichtung eines Autohauses mit insbesondere den folgenden Nutzungen /Anlagen zulässig:

- Verkaufsräume
- Ausstellungsflächen
- Stellplätzen
- Werkstatt
- Waschanlage
- Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
- Büros für die Angestellten des Autohauses
- Werbeträger

2. Höhenlage baulicher Anlagen

2.1. Gesamtgebäudehöhe:

Für bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereiches wird eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 170,00 üNN (**GH=170 üNN**) festgesetzt.

Ausnahme dürfen haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (Schornsteine, Aufzugmaschinenräume, Klimaanlage, Antennen etc., **nicht** Werbeträger) die festgesetzte Höhe überschreiten

2.2. Höhe des Werbeträgers:

Für den vorgesehenen Werbeträger wird eine maximale Höhe von 173,00 üNN (**WH=173 üNN**) festgesetzt.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen (Auswahl ist freigestellt).

3.2. Einzelbaumpflanzungen auf dem Baugrundstück:

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 6 Einzelbäume der Artenliste 2 zu pflanzen. Die einzelnen Baumscheiben sind auf einer Fläche von mindestens 9 m² offen zu halten und vor Verdichtung zu schützen.

Pflanzliste 1

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

Sträucher: 2 x verpflanzt, o.B. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,50 / 1,50 im Verband
Bäume: 3 x verpflanzt m.B., Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang

Pflanzliste 2

Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Acer rufinerve	Rostbart-Ahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne „Robin Hill“
Catalpa bignonioides 'Nana'	Kugel-Trompetenbaum
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus x lavalleyi	Apfeldorn
Prunus x gondouinii 'Schnee'	Zierkirsche Schnee
Prunus serrulata 'Kanzan'	Nelken-Kirsche

Die Bepflanzungen sind in der nach Bebauung folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anordnung von Pflanzgeboten wird offengehalten.

B) Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Aufgrund der einfach strukturierten Situation wurden die Biotoptypen nach dem Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ der Landesregierung NW bewertet.

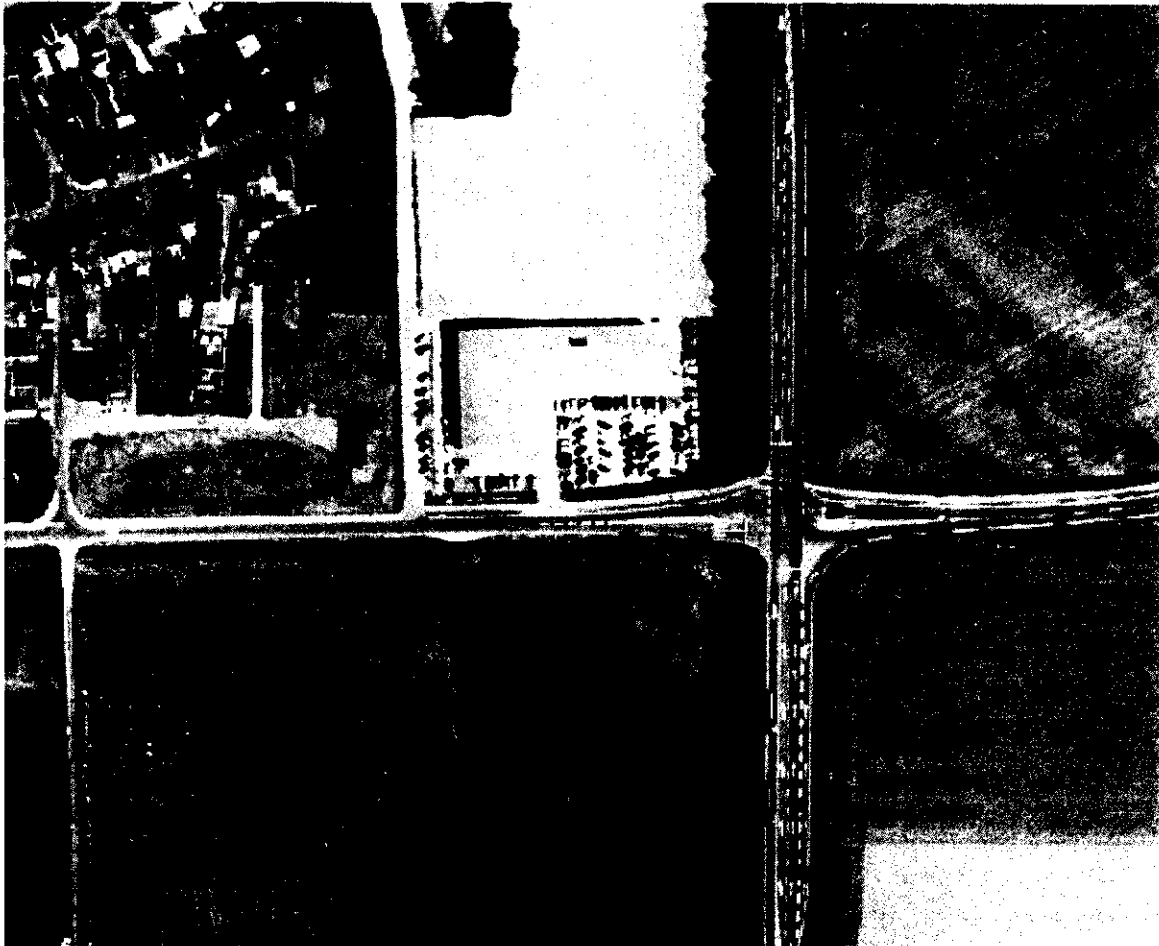
Die Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes vor und nach erfolgten Eingriffen ergibt ein Defizit von **752,5** Ökologischen Wertpunkten. Der potentielle Eingriff kann somit zu ca. 93 % innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird vom Ökokonto der Stadt Eschweiler abgerechnet.

C) Kennzeichnung

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (ehem. Braunkohletagebau)

Bei Gründungen ist voraussichtlich mit einer stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials zu rechnen. Durch Untersuchungen ist die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens der Bauordnungsbehörde nachzuweisen.

STADT ESCHWEILER



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 - Am Loll -

Begründung

Stand: Mai 2006

Teil A

Ziele, Zwecke und Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans zum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5 -Am Loll-

GLIEDERUNG DER BEGRÜNDUNG

SEITE

Rechtsgrundlagen

- 1. Planungsvorgaben**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Gebietsentwicklungsplan
 - 1.3 Darstellung Flächennutzungsplan
 - 1.4 Geltungsbereich
- 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 3. Städtebauliches Konzept**
- 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Niederschlagswasserbeseitigung**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Kennzeichnungen**
- 9. Umweltbelange**
 - 9.1 Umweltprüfung
 - 9.2 Eingriffsregelung
- 10. Städtebauliche Daten**

1. Anlass der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem ca. 0,6 ha großen Gelände östlich von Hehlrath, an der Straße Auf dem Felde, die Neuansiedlung eines Autohauses. Das Projekt soll kurzfristig umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet und wird der Stadt Eschweiler einen Vertrag zur Durchführung des von ihm beabsichtigten Vorhabens antragen. Der Vorhabenträger wird den finanziellen Anteil der für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsmaßnahmen übernehmen.

Eine Zulassung des Vorhabens ist nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33-35 Baugesetzbuch (BauGB) möglich.

2. Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist:

Annette Koch-Mingers und Hans-Josef Koch

Auf dem Felde 75

52249 Eschweiler

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet einen Teil des Flurstücks Gemarkung Hehlrath, Flur 45, Nr. 106 (teilweise). Der Vorhabenträger ist vor Satzungsbeschluss Verfügungsberechtigter des Grundstücks Nr. 106 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zeichnerisch dargestellt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

3.2 Ziele der Landesplanung

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

3.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler befindet sich derzeit in der Gesamtüberarbeitung. Für das Plangebiet stellt der Entwurf bereits die geplante Darstellung „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.

3.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 -Am Loll- umfasst ein knapp 0,6 ha großes Gebiet zwischen der L 238 (Rue de Wattrelos) und Hehlrath. Das Vorhabengebiet umfasst Teilbereiche der folgenden Flurstücke:

Gemarkung Hehlrath, Flur 45, Nr. 106 und 107 (beide teilweise)

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist kleiner als der Satzungsbe-
reich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird
das Grundstück 107 (tlw.) außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den
Satzungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 einbezogen, da dies
für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Das Flurstück 106 der Flur 45 wird derzeit ackerbaulich genutzt. Parallel zur Straße
Auf dem Felde, auf der Parzelle 107, verläuft der ehemalige Grubenrandkanal. Auf
einer Länge von ca. 105 m wird diese Teilfläche in den Satzungsbereich einbezogen.

Im Süden grenzen Ackerflächen an den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5,
weiter westlich liegt der bebaute Ortsrand des Stadtteils Hehlrath. Die östliche Gren-
ze des Plangebiets bildet die L 238 (Rue de Wattrelos), im Norden verläuft der Was-
sergraben (der ehemalige Grubenrandkanal) und hieran grenzt die Straße „Auf dem
Felde“ an das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich
der seit 2001 ansässige Betrieb des Investors. Dazu wurde seinerzeit der Bebau-
ungsplan Nr. 260 – „Östlich Hehlrath“ von der Stadt Eschweiler aufgestellt.

Über die nördlich angrenzende Straße „Auf dem Felde“ wird der Eschweiler Ortsteil
Hehlrath an die L 240 (Richtung Alsdorf) und an die L 238 (Richtung Eschweiler und
Dürwiß) angebunden. Der Verkehr im Kreuzungsbereich L 240 / L 238 / Auf dem Fel-
de wird durch eine Ampelanlage geregelt.

Östlich verläuft die L 238 auf einem ca. 2 m hohen Damm. Die Böschung zur Plan-
gebietsgrenze ist mit einem ungefähr 10 m breiten Gehölzstreifen bepflanzt. Über die
L 238 / L 240 ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz an-
gebunden. Sowohl die benachbarten Zentren Eschweiler und Alsdorf, die Autobah-
nen A 4 und A 44 als auch andere regionale Ziele sind schnell erreichbar.

Die genauen Grenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 – Am Loll- sind
zeichnerisch dargestellt.

4. Ziel UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Seit längerem besteht das Interesse der bestehenden Autovertragswerkstatt das Firmengelände auszuweiten. Aufgrund der Lage der vorhandenen Verkaufsstätten mit einer Orientierung zur Straße „Auf dem Felde“ hin, ist eine Erweiterung auf die gegenüberliegende Straßenseite angestrebt. Der Investor verfügt über den Teilbereich der Parzelle 106 der Flur 45.

Das neue Autohaus soll wie das bestehende überwiegend als Ausstellungs- und Verkaufshalle genutzt werden. Eine eingebundene Werkstatt ist nur für die Kfz-Instandsetzung vorgesehen. Karosserie- und Lackierarbeiten werden nicht durchgeführt.

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.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Geplant ist ein Standort für einen Autohandel mit Ausstellungsflächen, Präsentationsräumen bzw. Präsentationsflächen im Außenbereich, Stellplätzen, Werkstatt für die Kfz-Instandsetzung, Waschhalle, Büros und Sozialräume für die Angestellten.

Die Anbindung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Auf dem Felde“. Die Zufahrten zu den Autohäusern sollen sich gegenüberliegen, die Lage orientiert sich an der schon bestehenden Zufahrt. Störende Verkehre für Hehlrath sind durch die Ansiedlung nicht zu erwarten.

Grün- und Ausgleichsflächen zur freien Landschaft im Süden und Westen grenzen den Betrieb ab und bilden einen Übergang zum Freiraum. Parallel zur Straße „Auf dem Felde“ werden Einzelbäume als gestalterisches Element gepflanzt.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nur die Errichtung eines Autohauses mit insbesondere den folgenden Nutzungen / Anlagen zulässig:

- Verkaufsräume
- Ausstellungsflächen
- Stellplätzen
- Werkstatt
- Waschanlage
- Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
- Büros für die Angestellten des Autohauses
- Werbeträger

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die ländliche Lage und die Ortsrandlage des Plangebiets soll eine angemessene, jedoch keine atypisch hohe Verdichtung angestrebt werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird daher mit II festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und aus Sicht der landschaftlichen Eingliederung wird die Gesamtgebäudehöhe der baulichen Anlagen auf maximal 170,00 üNN festgesetzt. Haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (z.B. Schornsteine, Aufzugmaschinenräume, Klimaanlage, Antennen, nicht Werbeträger s.u.) dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise geringfügig überschreiten.

Der geplante Werbeträger darf eine maximale Höhe von 173,00 üNN nicht überschreiten.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt.

6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung der Beeinträchtigung, aber insbesondere zur landschaftlichen Abschirmung des Plangebietes Richtung Süden und Westen zur freien Landschaft hin und zur gestalterischen Einbindung Richtung Norden werden im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Entlang der südlichen Grenze des Baugebietes wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die Bepflanzung wird durch festgesetzte Pflanzlisten mit Pflanzenarten und -größen sowie Pflanzdichten konkretisiert.
- Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die Bepflanzung wird ebenfalls durch festgesetzte Pflanzlisten mit Pflanzenarten und -größen sowie Pflanzdichten konkretisiert.
- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, d.h. parallel zur Straße „Auf dem Felde“, sind 6 kleinkronige Einzelbäume als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Baumbeete müssen mindestens 9 m² groß sein und sind vor Bodenverdichtung zu schützen. Die Sichtbeziehung von der Straße soll offen gehalten werden.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die anfallenden Schmutzwässer und anderes belastetes Wasser (z.B. Auto-Waschplätze o.ä.) werden der städtischen Kanalisation zugeleitet.

8. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Für das im Jahr 2001 durchgeführte Bauleitplanverfahren Nr. 260 –Östlich Hehlrath– zur Errichtung des Autohauses auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde seinerzeit ein Hydrologisches Gutachten durch ein Ingenieurbüro erstellt. Für dieses Grundstück ergab sich aufgrund der angetroffenen geringen Durchlässigkeit, dass sich der Boden nicht für eine Versickerung eignet. Es wurde eine Ableitung des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal bzw. Vorfluter (Graben an der westlichen Grundstücksgrenze) empfohlen.

Aufgrund der Nähe der Plangebiete zueinander und der landwirtschaftlichen Nutzung wird voraussichtlich auch innerhalb des Plangebietes des VEP Nr. 5 eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein. Dies muss aber im Laufe des Verfahrens noch untersucht werden.

Der Investor plant das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln und im Betrieb des Autohauses zu nutzen (Grauwassernutzung). Insbesondere die Nutzung des Wassers zur Fahrzeugwäsche dürfte gewährleisten, dass ein hoher Verbrauch des Wassers zu erwarten ist. Das ggfs. überschüssige Niederschlagswasser könnte dem vorhandenen Grubenrandkanal zugeführt werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

9. VERKEHRSLICHE ERSCHLIESSUNG

Der Kreuzungsbereich der L 238 / L 240 mit der Straße „Auf dem Felde“ ist bereits durch eine Ampelanlage für den motorisierten und für den nicht motorisierten Verkehr geregelt. Die Verkehrsbelastung der Straße „Auf dem Felde“ ist gering.

Die direkte Anbindung des Autohauses erfolgt über die planungsrechtlich gesicherte Straße „Auf dem Felde“. Da die geplante Zufahrt gegenüber der bereits bestehenden liegen soll, ist ein ausreichender Abstand zum Kreuzungsbereich L 238 / L 240 / Auf dem Felde gewährleistet. Diese liegt über 50 m hinter der Haltelinie an der Lichtsignalanlage, so dass es zu keinen Konflikten mit wartenden Kfz kommen kann.

Die zeichnerischen Festsetzungen lassen für die Grundstückszufahrt einen Bereich mit einer maximalen Breite von insgesamt 10 m zu. Dies wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch entsprechende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Für die Überquerung des wasserrechtlich festgesetzten Grabens ist eine Genehmigung nach § 99 Landeswasserrecht beim Kreis Aachen zu beantragen.

Stellplätze für den Kundenverkehr werden innerhalb des Plangebietes ausreichend vorgesehen.

10. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Das Gebiet liegt im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlebergbaus sowie im Bereich aufgeschütteter Böden, so dass voraussichtlich Böden mit wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Dichte und Tragfähigkeit zu erwarten sind.

Zur Sicherung vor Bauschäden wird daher eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eingetragen.

Eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse des Plangebietes liegt noch nicht vor.

11. UMWELTBERICHT

11.1 Umweltprüfung (UP)

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5 - Am Loll – wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B). Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als gering zu beurteilen.

11.2 Eingriffsregelung

Im Plangebiet befinden sich derzeit Ackerflächen und entlang der Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein Graben mit wasserrechtlichen Festsetzungen. Aufgrund der einfach strukturierten Situation wurden die Biotoptypen nach dem Verfahren *„Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“* der Landesregierung NW bewertet.

Die Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit des Ist-Zustandes und der Planung nach o.a. Verfahren hat zum Ergebnis, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die potentiellen Eingriffe innerhalb seines Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können.

Gemäß VEP-Entwurf (Stand Mai 2006) ist für das Plangebiet eine bauliche Nutzung in Form eines Autohauses mit Verkaufsräumen, Ausstellungsflächen, Stellplätzen, Werkstatt etc. vorgesehen. Durch die geplanten Gebäude, Anlagen und Zufahrten (ca. 44 m²) kann im Plangebiet eine Fläche von maximal 4.351 m² versiegelt werden. Die weiteren aufgenommenen Festsetzungen beziehen sich auf grünordnerische und wasserrechtliche Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Art), die einerseits eine gestalterische und ökologische Grundqualität des Baugebietes bzw. den Bestand des ehemaligen Grubenrandkanals sichern sollen und andererseits naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen darstellen.

Die Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen betragen ca. 342 m², die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen ca. 1.168 m². Des Weiteren sollen 6 kleinkronige Einzelbäume entlang der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen als Baumreihe gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die einzelnen Baumbeete müssen mindestens 9 m² groß (insgesamt ergibt

sich eine Fläche von ca. 54 m²) sein und sind vor Bodenverdichtung zu schützen. Die Sichtbeziehung von der Straße soll offen gehalten werden.

In den folgenden Tabellen werden die ökologischen Werteinheiten -ÖW- der Biotoptypen, in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren der Landesregierung NRW des Bilanzierungsgebietes zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (aus dem Jahr 2006) dem Grundwert P der Biotoptypen nach Umsetzung aller B-Planinhalte gegenübergestellt. Der Grundwert P stellt den Wert eines Biotoptyps 30 Jahre nach Neuanlage dar.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Stadt Eschweiler VEP Nr. 5 Am Loll						
Ausgangszustand						
Bezeichnung	m ²	Code	Biotoptyp	Grundwert A	Korrekturfaktor	Wertigkeit
Wassergraben, Grubenrandkanal	386 m ²	7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	1	1.544
Landwirtschaftliche Fläche	5.475 m ²	3.1	Acker	2	1	10.950
Gesamtfläche	5.861 m ²	Summe				11.104

Stadt Eschweiler VEP Nr. 5 Am Loll						
Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes						
Bezeichnung	m ²	Code	Biotoptyp	Grundwert P	Korrekturfaktor	Wertigkeit
Überbaubare Grundstücksfläche, sonstige versiegelte Flächen / Zufahrten ca. 1/3 von 4.253 v (4.307-54 s.u.)	1.418 m ²	1.1	Versiegelte Fläche	0	1	0
mit Sickerpflaster zu befestigende Flächen (Stellplätze, Ausstellungsflächen außen) ca. 2/3 von 4.253 m ²	2.835 m ²	1.1	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	0,5	1	1.417,5
Zufahrt zum Grundstück über Wassergraben	44 m ²	1.1	Versiegelte Fläche	0	1	0
Wassergraben, Grubenrandkanal (Erhalt)	342 m ²	2.1	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	1	1.368
Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 a	1.168 m ²	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	6	1	7.008
Baumbeete der 6 Einzelbaumpflanzungen (je 9 m ²)	54 m ²	4.1	Zier-/Nutzgarten, strukturarm	2	1	108
6 Einzelbaumpflanzungen Kronendurchmesser ca. 4 m Kronentraufbereich ca. 12,5 m ²	75 m ²	8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	6	1	450
Gesamtfläche (ohne Fläche Einzelbäume 75 m ²)	5.861 m ²	Summe				10.351,5

Wertedefizit: 752,5

Es ergibt sich ein Defizit von 752,5 Wertepunkten. Der potentielle Eingriff kann somit zu ca. 93 % innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Das Defizit wird vom Öko-Konto der Stadt Eschweiler abgerechnet.

Teil B

Umweltbericht

**gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB
zum**

**VEP Nr. 5
- Am Loll -**

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINES

- 1.1 Einleitung
- 1.2 Gesetzliche Grundlagen
- 1.3 Arbeitsmethode
- 1.4 Lage des Bebauungsplanes
- 1.5 Geplante Festsetzungen

2 UMWELT

- 2.1 Menschen
- 2.2 Tiere und Pflanzen
- 2.3 Boden
- 2.4 Wasser
- 2.5 Luft / Lärm
- 2.6 Klima
- 2.7 Landschaft
- 2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.9 Wechselwirkungen

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1 Monitoring
- 3.2 Zusammenfassung

1 ALLGEMEINES

1.1 Einleitung

Der Investor beabsichtigt einen Autohandel auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu realisieren. Hierfür sollen Ausstellungsflächen, Präsentationsflächen im Außenbereich, eine Werkstatt für die Kfz-Instandsetzung, eine Waschhalle, Sozialräume und Büros für Angestellte entstehen. Des Weiteren ist ein Werbeträger mit einer Höhe von ca. 12 m geplant.

Das Plangebiet umfasst ein knapp 0,6 ha großes Gebiet zwischen der L 240 (Rue de Watrelos) und Hehlrath.

Die Anbindung des Grundstücks erfolgt über die L 238 / L 240 und die Straße „Auf dem Felde“. Für beide Autohäuser soll eine gegenüberliegende Zufahrt geschaffen werden. Hierfür muss der vorhandene Grubenrandkanal, der mit wasserrechtlichen Festsetzungen belegt ist, auf einer maximal 10 m breiten Fläche verrohrt und überbaut werden. Störende Verkehre für Hehlrath sind durch die Ansiedlung nicht zu erwarten.

Grün- und Ausgleichsflächen zur freien Landschaft im Süden und Westen grenzen den Gewerbebetrieb ab und bilden einen Übergang zum Freiraum. Parallel zur Straße „Auf dem Felde“ werden Einzelbäume als gestalterisches Element gepflanzt.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nachfolgend werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele dargestellt:

- **Gebietsentwicklungsplan**

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

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Für das Plangebiet stellt der Entwurf bereits die geplante Darstellung „gemischte Bauflächen“ dar.

- **Landschaftsplan**

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplanes.

1.3 Arbeitsmethode

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Hieraus werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen abgeleitet.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurden nachstehenden projektbezogenen Grundlagen verwendet:

- Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 – Am Loll –
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Punkt 9.2 der Begründung)
- (Hydrogeologische Untersuchung, liegt noch nicht vor)
- (Baugrundgutachten, liegt noch nicht vor)

1.4 Lage des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am Östlichen Rand des Ortsteils Hehlrath. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße Auf dem Felde,
- im Osten durch Rue de Wattrelos – L 238,
- im Westen und Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,6 ha (5.861 m²).

Der VEP beinhaltet folgende Festsetzungen:

- Autohaus für insbesondere folgende Nutzungen / Anlagen:
 - Verkaufsräume
 - Ausstellungsflächen
 - Stellplätzen
 - Werkstatt
 - Waschanlage
 - Sozialräume für die Angestellten des Autohauses
 - Büros für die Angestellten des Autohauses
 - Werbeträger,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Grubenrandkanal).

1.5 Geplante Festsetzungen

1.5.1 Autohaus

Im Plangebiet wird eine ca. 4.350 m² große Fläche für die Errichtung eines Autohauses in maximal 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Insbesondere ist die Errichtung von Verkaufsräumen, Ausstellungsflächen, Stellplätzen, einer Werkstatt und Waschhalle sowie Sozialräume und Büros für die Angestellten des zukünftigen Autohauses zulässig. Des Weiteren ist die Anlage eines Werbeträgers geplant.

1.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung der Beeinträchtigung; aber insbesondere zur landschaftlichen Abschirmung des Plangebietes Richtung Süden und Richtung Westen zur freien Landschaft hin und zur gestalterischen Einbindung Richtung Norden werden im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Entlang der südlichen Grenze des Baugebietes wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die Bepflanzung wird durch festgesetzte Pflanzlisten mit Pflanzenarten und -größen sowie Pflanzdichten konkretisiert.
- Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die Bepflanzung wird ebenfalls durch festgesetzte Pflanzlisten mit Pflanzenarten und -größen sowie Pflanzdichten konkretisiert.
- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, d.h. parallel zur Straße „Auf dem Felde“, sind 6 kleinkronige Einzelbäume als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Baumbeete müssen mindestens 9 m² groß sein und sind vor Bodenverdichtung zu schützen. Die Sichtbeziehung von der Straße soll offen gehalten werden.

1.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Anbindung des Autohauses erfolgt über die Straße „Auf dem Felde“. Da die geplante Zufahrt gegenüber der bereits bestehenden liegen soll, ist die Ein- und Ausfahrt zum geplanten Autohaus nur an einer bestimmten Stelle möglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von insgesamt 10 m fest. Die anderen Bereiche werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt.

1.5.4 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Entlang der Nordgrenze südlich der Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein Wassergraben, der ehemalige Grubenrandkanal. Dieser muss im Bereich der geplanten Zufahrt verrohrt und überbaut werden, die weiteren Flächen werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt.

2. UMWELT

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter sowie die im Plangebiet getroffenen und durch Festsetzungen gesicherten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Bezug zum jeweils betroffenen Schutzgut zusammengefasst und beschrieben. Weiterhin erfolgt eine Prognose über die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Bauleitplanung.

Bislang liegen kaum Informationen über umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird daher auch um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes gebeten. Ggf. eingereichte Anregungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und behandelt.

2.1 Menschen

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Hehlrath an der Straße Auf dem Felde. Der Abstand zur Ortsrandbebauung beträgt ca. 115 m in Richtung Westen. Ein Wohnhaus liegt in ca. 25 m Entfernung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenso wie der bestehende Betrieb.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich als Acker genutzt. Weitere Ackerflächen befinden sich südlich und westlich angrenzend. Weiter westlich schließt die Wohnbebauung des Stadtteils Hehlrath an. Östlich grenzt die L 238 an das Plangebiet.

Für die Naherholung bietet sich das Plangebiet derzeit nicht an.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kann die vorhandene Nutzung als landwirtschaftliche Fläche fortgeführt werden. Von einer Veränderung des Schutzgutes für den Menschen ist dann nicht auszugehen.

Im VEP sind Festsetzungen im Hinblick auf die Eingrünung und Einpassung des Vorhabens in die Ortsrandlage vorgenommen worden.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes „Mensch“ bei Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.2 Tiere und Pflanzen

Tiere

Das Plangebiet wird als Acker genutzt, in unmittelbarer Nähe verläuft die Trasse der L 238. Weiterhin befinden sich im Umfeld weitere landwirtschaftliche Flächen sowie nördlich ein kleines Mischgebiet in dem im Jahre 2001 bereits ein Autohaus entstanden ist.

Aufgrund der eingeschränkten Lebensraumausstattung des Plangebietes selbst, ist davon auszugehen, dass besonders oder streng geschützte Tierarten hier nicht vorkommen.

Pflanzen

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker).

Entlang der Nordgrenze des Plangebietes südlich der Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein Wassergraben, der ehemalige Grubenrandkanal. Dieser besteht aus einer gemuldeten Rinne mit Grasbewuchs.

Im Bereich der geplanten Zufahrt muss bei Realisierung des Vorhabens der Graben in einer maximalen Breite von 10 m verrohrt und überbaut werden. Weitere Zufahrten sind nicht möglich, die verbleibenden Flächen werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt.

Aufgrund der intensiven Nutzung im Plangebiet kann ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens steht die vorhandene landwirtschaftliche Fläche der Tier- und Pflanzenwelt weiterhin zur Verfügung. Eine Veränderung des Schutzgutes für Pflanzen und Tiere ist dann nicht zu erwarten.

Durch die im VEP festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung; aber insbesondere zur landschaftlichen Abschirmung des Plangebietes Richtung Süden und Richtung Westen zur freien Landschaft hin und zur gestalterischen Einbindung Richtung Norden, kann der Eingriff größtenteils (ca. 93%) kompensiert werden. Das Defizit wird vom Öko-Konto der Stadt Eschweiler abgerechnet.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten sind.

2.3 Boden / Altlasten

Boden

Es liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens steht die Fläche dem Bodenhaushalt und der Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung. Von einer Veränderung des Schutzgutes „Boden“ ist dann nicht auszugehen.

Die Festsetzungen im Plangebiet schaffen die Voraussetzungen für eine Versiegelung von ca. 4.351 m², davon werden für die Pflanzung von 6 kleinkronigen Bäumen mit mind. 9 m² großen Baumbeeten benötigt. Die verbleibende Fläche von ca. 4.297 m² teilt sich in vollständig versiegelte Bereiche (ca. 1.462 m²) und Flächen, die mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt werden (ca. 2.835 m²).

Der Boden wird durch seine Versiegelung zum Teil dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen, weiterhin verliert er über die Gesamtfläche seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum. Durch die Lage des Plangebietes an der Straße „Auf dem Felde“ ist die Erschließung gesichert, so dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen, die weitere Versiegelungen mit sich bringen würden, notwendig sind.

Der Verlust der für die Landwirtschaft wertvollen ca. 5.475 m² großen Fläche kann weder vermieden, minimiert oder kompensiert werden.

Altlasten

Es liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor.

2.4 Wasser

Gewässer

Es liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor.

Zur Erschließung des Plangrundstückes wird es erforderlich einen Teilbereich des vorhandenen Wassergrabens zu verrohren und zu überbauen. Die Fläche für die geplante Zufahrt wird auf eine Breite von maximal 10 m festgesetzt, weitere Zufahrten werden zeichnerisch ausgeschlossen, so dass der Eingriff möglichst gering bleibt.

Für die erforderliche Überquerung des wasserrechtlich festgesetzten Grabens ist eine Genehmigung nach § 99 Landeswasserrecht beim Kreis Aachen zu beantragen.

Hydrogeologische Verhältnisse / Niederschlagswasserbeseitigung

Es liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor.

Der Investor plant das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln und im Betrieb des Autohauses zu nutzen (Grauwassernutzung). Insbesondere die Nutzung des Wassers zur Fahrzeugwäsche dürfte gewährleisten, dass ein hoher Verbrauch des Wassers zu erwarten ist. Das ggfs. überschüssige Niederschlagswasser könnte dem vorhandenen Grubenrandkanal zugeführt werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Schutzgutes „Wasser“ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten sind.

2.5 Luft / Lärm

Es liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor.

2.6 Klima

Es liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor.

2.7 Landschaft

Die Landschaft im Umfeld wird im Süden und Westen durch die landwirtschaftliche Nutzung, weiter im Westen durch die Wohnbebauung des Ortsteils Hehlrath, im Norden durch den bestehenden Autohandel und im Osten durch die Trasse der L 238 geprägt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Von einer Veränderung des Schutzgutes „Landschaft ist dann nicht auszugehen.

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 VEP Nr. 5 – Am Loll - sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung von bislang landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Plangebiet befinden sich derzeit Ackerflächen und entlang der Straße Auf dem Felde verläuft ein Graben mit wasserrechtlichen Festsetzungen. Aufgrund der einfach strukturierten Situation wurden die Biotoptypen nach dem Verfahren „*Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung*“ der Landesregierung NW bewertet.

Die Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit des Ist-Zustandes und der Planung nach o.a. Verfahren hat zum Ergebnis, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die potentiellen Eingriffe innerhalb seines Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können.

Gemäß VEP-Entwurf (Stand April 2006) ist für das Plangebiet eine bauliche Nutzung in Form eines Autohauses mit Verkaufsräumen, Ausstellungsflächen, Stellplätzen, Werkstatt etc. vorgesehen. Durch die geplanten Gebäude, Anlagen und Zufahrten (ca. 44 m²) kann im Plangebiet eine Fläche von maximal 4.351 m² versiegelt werden. Die weiteren aufgenommenen Festsetzungen beziehen sich auf grünordnerische und wasserrechtliche Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Art), die einerseits eine gestalterische und ökologische Grundqualität des Baugebietes bzw. den Bestand des ehemaligen Grubenrandkanals sichern sollen und andererseits naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen darstellen.

Die Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen betragen ca. 342 m², die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen ca. 1.168 m². Des Weiteren sollen 6 kleinkronige Einzelbäume entlang der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen als Baumreihe gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die einzelnen Baumbeete müssen mindestens 9 m² groß (insgesamt ergibt sich eine Fläche von ca. 54 m²) sein und sind vor Bodenverdichtung zu schützen. Die Sichtbeziehung von der Straße soll offen gehalten werden.

In den folgenden Tabellen werden die ökologischen Werteinheiten -ÖW- der Biotoptypen, in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren der Landesregierung NRW des Bilanzierungsgebietes zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (aus dem Jahr 2006) dem Grundwert P der Biotoptypen nach Umsetzung aller B-Planinhalte gegenübergestellt. Der Grundwert P stellt den Wert eines Biotoptyps 30 Jahre nach Neuanlage dar.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Stadt Eschweiler		Ausgangszustand				
VEP Nr. 5 Am Loll						
Bezeichnung	m ²	Code	Biotoptyp	Grundwert A	Korrekturfaktor	Wertigkeit
Wassergraben, Grubenrandkanal	386 m ²	7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	1	1.544
Landwirtschaftliche Fläche	5.475 m ²	3.1	Acker	2	1	10.950
Gesamtfläche	5.861 m ²	Summe				11.104

Stadt Eschweiler		Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes				
VEP Nr. 5 Am Loll						
Bezeichnung	m ²	Code	Biotoptyp	Grundwert P	Korrekturfaktor	Wertigkeit
Überbaubare Grundstücksfläche, sonstige versiegelte Flächen / Zufahrten ca. 1/3 von 4.253 v (4.307-54 s.u.)	1.418 m ²	1.1	Versiegelte Fläche	0	1	0
mit Sickerpflaster zu befestigende Flächen (Stellplätze, Ausstellungsflächen außen) ca. 2/3 von 4.253 m ²	2.835 m ²	1.1	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	0,5	1	1.417,5
Zufahrt zum Grundstück über Wassergraben	44 m ²	1.1	Versiegelte Fläche	0	1	0
Wassergraben, Grubenrandkanal (Erhalt)	342 m ²	2.1	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	1	1.368
Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 a	1.168 m ²	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	6	1	7.008
Baumbeete der 6 Einzelbaumpflanzungen (je 9 m ²)	54 m ²	4.1	Zier-/Nutzgarten, strukturarm	2	1	108
6 Einzelbaumpflanzungen Kronendurchmesser ca. 4 m Kronentraufbereich ca. 12,5 m ²	75 m ²	8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	6	1	450
Gesamtfläche (ohne Fläche Einzelbäume 75 m ²)	5.861 m ²	Summe				10.351,5

Wertedefizit: 752,5

Es ergibt sich ein Defizit von **752,5** Wertepunkten. Der potentielle Eingriff kann somit zu ca. 93 % innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Das Defizit wird vom Öko-Konto der Stadt Eschweiler abgerechnet.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Es liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor.

2.9. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bei Realisierung oder Nicht-Realisierung der Planung, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte darstellen, sind nicht erkennbar.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Monitoring

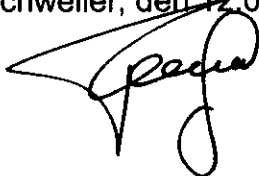
Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Daher besteht nach heutigem Kenntnisstand keine Notwendigkeit, Angaben zu gesonderten Überwachungsmaßnahmen festzulegen.

3.2 Zusammenfassung

Die Realisierung der Planung lässt unter Berücksichtigung der im VEP Nr. – Am Loll - festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt** erwarten.

Eschweiler, den 12.05.2006

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Raden', written over a horizontal line.