



Sitzungsvorlage

Datum: 8.03.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	23.03.2006	176
2.				
3.				
4.				

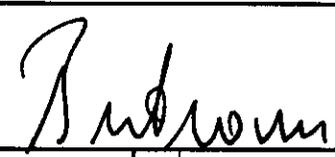
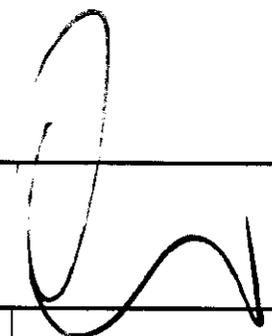
**5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 – Auf dem Felde –
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde – im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans K 117 beinhaltet gleichzeitig die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in dem in der Anlage 2 dargestellten südlichen Teilbereich der Planänderung.

- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung der Stadt Eschweiler über die Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB 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	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:

Für den südlichen Ortsrand von Hehlrath besteht seit 1984 der rechtsverbindliche Bebauungsplan K 117 – Auf dem Felde -. Südlich der Straße Auf dem Felde beinhaltet dieser Bebauungsplan die heute bestehende Tennisanlage sowie eine damals geplante Grünfläche, die unter Einbeziehung eines Spielplatzes der Freizeit und Erholung dienen sollte. Die östlich an die Tennisanlage anschließende Fläche wurde 1996 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans zu einem Wohngebiet entwickelt.

Der Eigentümer des Grundstücks der Tennisanlage ist vor einiger Zeit an die Stadt herangetreten mit der Bitte, aufgrund mangelnder Auslastung der Tennisanlage auch in diesem Bereich im Wege einer Bebauungsplanänderung eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Ein langfristiger Pachtvertrag mit dem Betreiber der Tennisanlage konnte zwischenzeitlich aufgelöst werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Wohnnutzung an dem Standort zur Arrondierung des Ortsrandes für sinnvoll gehalten. Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich Wohnbaufläche vor.

Der Grundstückseigentümer hat ein Büro mit der städtebaulichen Planung beauftragt. Ein Planentwurf, der eine Bebauung entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung vorsieht, liegt mittlerweile vor.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan umfasst südlich der Tennisanlage eine Teilfläche des südlich von Hehlrath festgesetzten Landschaftsschutzgebietes als Fläche für die Landwirtschaft. Da hier kein Planungserfordernis besteht, soll die Fläche künftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde – und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung zu beschließen.

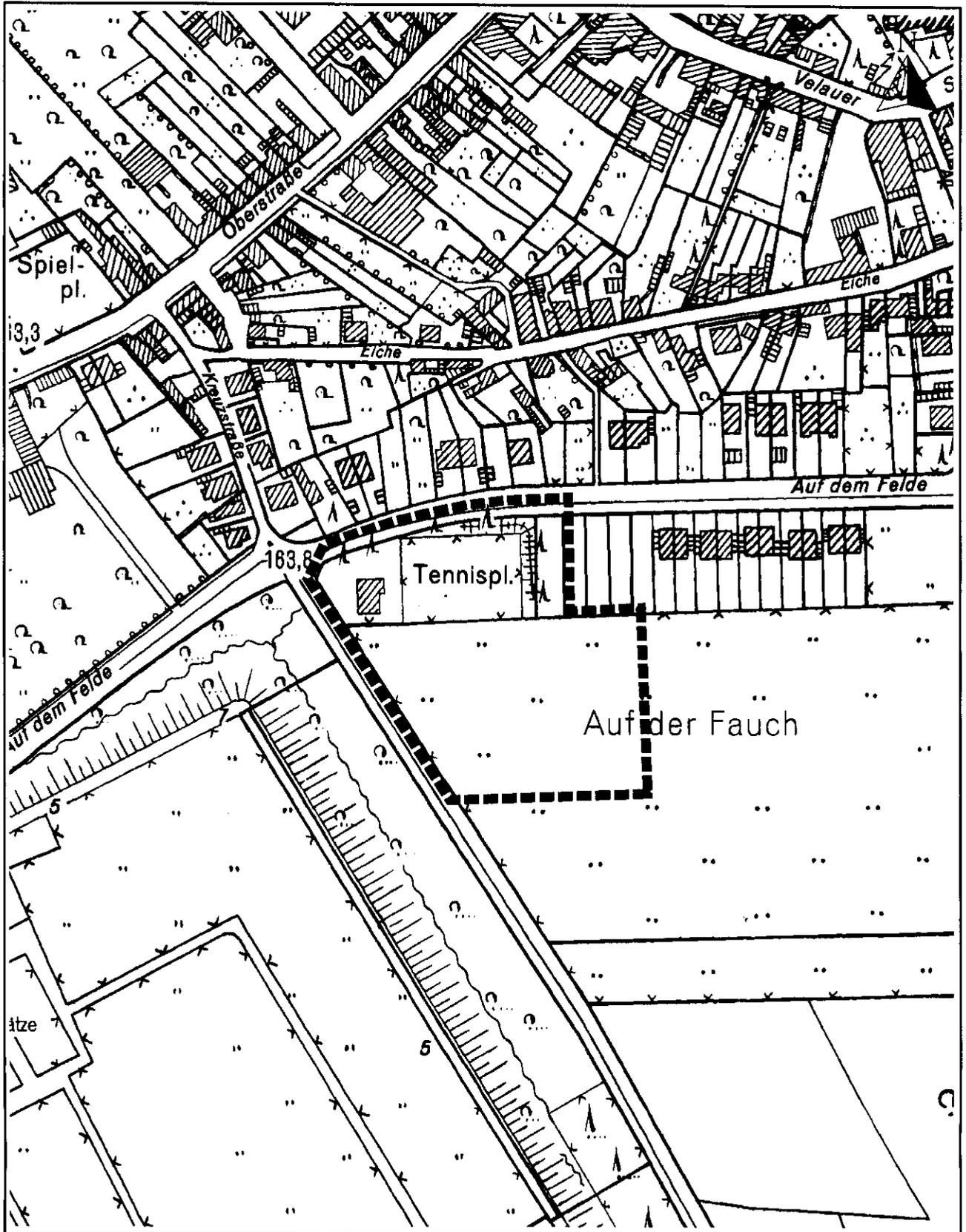
Haushaltsrechtliche Betrachtung

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

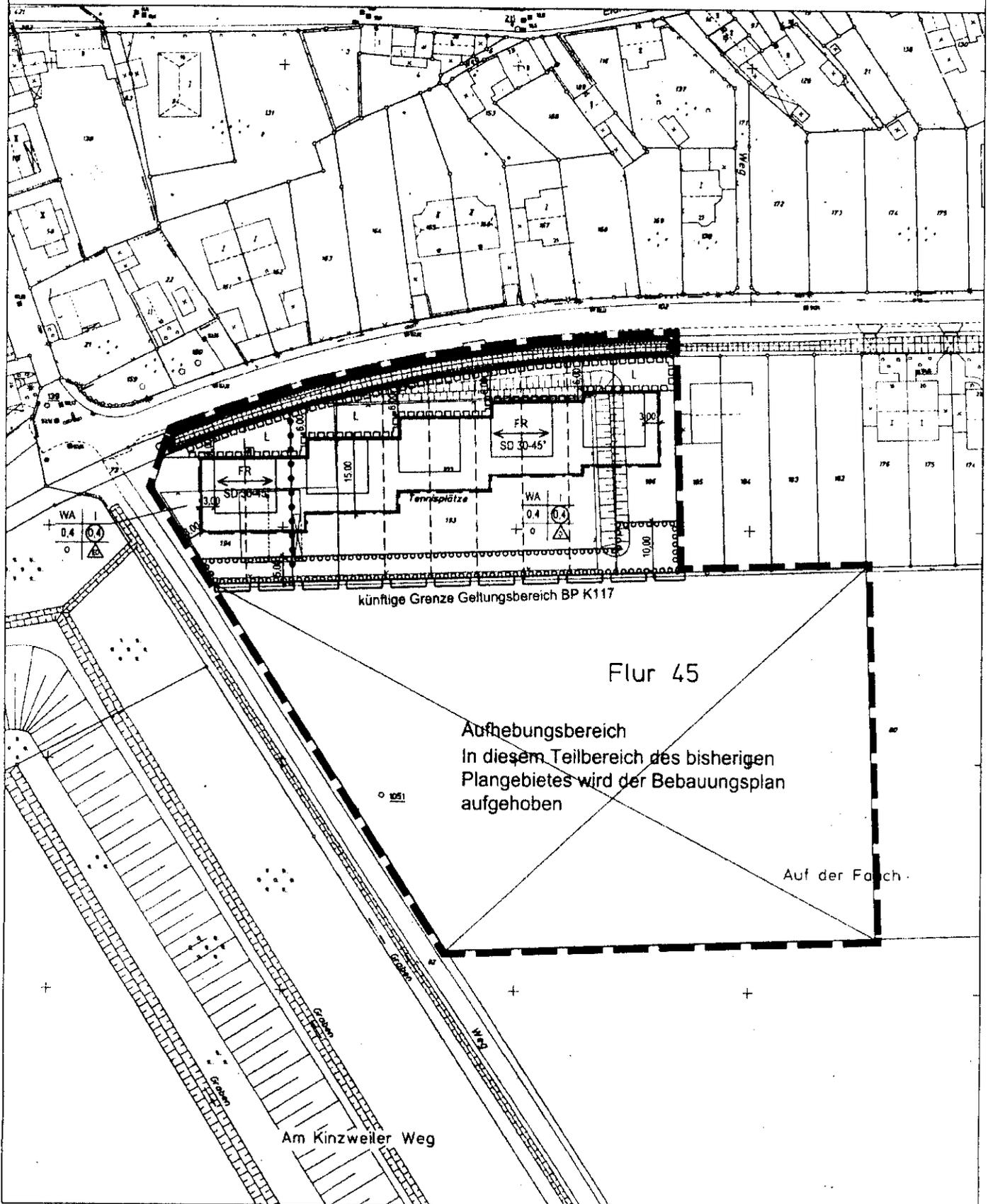
1. Übersichtsplan
2. Entwurf der Bebauungsplanänderung
3. Begründung zum Planentwurf einschl. Umweltbericht

Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117
- Auf dem Felde -



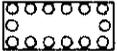
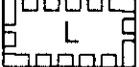
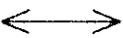
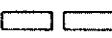
STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN

K 117 - 5. Änderung - "Auf dem Felde"



STADT ESCHWEILER BEBAUUNGSPLAN K 117 - 5. Änderung - "Auf dem Felde"

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung		Wasserflächen	
 WA	Allgemeines Wohngebiet		Wasserrechtliche Festsetzungen
Maß der baulichen Nutzung		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft	
I	Zahl der Vollgeschosse		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)		
	Geschossflächenzahl (GFZ)		
Bauweise, Baugrenzen		Sonstige Planzeichen	
0	offene Bauweise		Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
	Baugrenze		
	Nur Doppelhäuser zulässig		
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Grenze des Änderungsbereiches 5. Änderung
Gestalterische Festsetzungen		künftige Grenze Geltungsbereich BP K 117	
	Firstrichtung		künftige Grenze Geltungsbereich BP K 117
SD 30-45°	Dachneigung		

STADT ESCHWEILER
5. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STAND: 06.03.2006

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. Garagen

- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- Kellergaragen sind nicht zulässig.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Für die Bepflanzung der hierfür festgesetzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern dürfen nur standortgerechte, einheimische Pflanzenarten verwendet werden.

2.1 Bäume

Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Pflanzabstand 10,00 m.

Sorten:

Obstbäume, Hainbuche, Eiche, Vogelkirsche, Eberesche.

2.2 Sträucher

Höhe 100 bis 125 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzabstand 1,00 m, zweireihig versetzt.

Sorten:

Feldahorn, Schlehe, Schneeball, Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildrose.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUO NW

1. Geländeabgrabungen, die der Belichtung und Belüftung der Kellergeschosse dienen sollen, sind im Plangebiet unzulässig.
2. Überbrückungen des nördlich des Plangebiets gelegenen Wasserlaufs sind mindestens für zwei Grundstücke zusammenzufassen und dürfen eine maximale Breite von 3,00 m nicht überschreiten.
3. Innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind Zuwegungen jeglicher Art nur wasserdurchlässig herzustellen. Eine natürliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ins Erdreich ist zu gewährleisten.
4. Auf den Grundstücken außerhalb der Flächen, die zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, ist je entstehendem Baugrundstück ein einheimischer Laubbaum (Hochstamm), Sorten wie unter 2.1 aufgeführt, anzupflanzen.

KENNZEICHNUNG/ HINWEISE

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9, Abs.5, Nr. 1 gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen bei der Gründung baulicher Anlagen aufgrund ehemaliger Entwässerungsstrecken sowie des verkippten Tagebaubereiches erforderlich sind.

Auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ wird verwiesen.

Bei Gründungen im aufgeschütteten Bereich ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch Untersuchungen die ausreichende Tragfähigkeit des Boden der Bauordnungsbehörde nachzuweisen.

Stadt Eschweiler

5. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde -

Begründung
gemäß § 2a BauGB
und § 9 (8) BauGB

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	3
1. ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	3
2. PLANUNGSVORGABEN	3
2.1 Geltungsbereich.....	3
2.2 Planungsrechtliche Situation.....	3
2.3 Städtebauliche Situation	4
3. PLANINHALT / FESTSETZUNGEN	4
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
3.3 Gestalterische Festsetzungen.....	4
3.4 Erschließung.....	5
3.5 Ortsrandeingrünung	5
3.6 Ver- und Entsorgung.....	5
3.7 Besonderheiten / Kennzeichnungen.....	5
4. STÄDTEBAULICHE DATEN	6
5. BODENORDNUNG.....	6
TEIL B: UMWELTBERICHT	1
1. UMWELTBERICHT.....	1
1.1 Beschreibung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung	1
1.2 Umweltschutzziele, Fachgesetze, Fachpläne.....	1
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	2
2.2 Beschreibung Umweltmerkmale.....	3
2.3 Wechselwirkungen.....	5
3. WIRKUNGSPROGNOSE.....	5
3.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	5
3.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umweltgüter bei Planumsetzung	5
4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	6
4.1 Niederschlagswasser	6
4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	6
4.3 Sachgüter	7
5. AUFNAHME- UND BEWERTUNGSMETHODE	7
6. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN	7
7. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	7

TEIL A: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan K 117 - Auf dem Felde - weist für den Bereich der beabsichtigten Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tennisanlage und landwirtschaftliche Fläche aus.

Die Nutzung des Sondergebietes als Tennisanlage wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Als Nachfolgenutzung ist entsprechend der Nachbarschaft eine Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Die im Änderungsbereich vorhandene landwirtschaftliche Fläche bleibt von der Änderungsabsicht unberührt.

Da mit der Ausweisung der Flächen der Tennisanlage als Wohnbaufläche die Ortsrandentwicklung abgeschlossen ist und die dem Landschaftsschutz unterliegenden landwirtschaftlichen Flächen für die verbindliche Bauleitplanung nicht weiter von Bedeutung sind, sollen diese im Rahmen dieses Änderungsverfahrens aus dem Bebauungsplan entlassen werden.

Folgende Ziele liegen der Planung zugrunde:

- Stärkung und Arrondierung des Ortsteils Hehlrath
- Sicherung der Wohnqualität
- Herstellung einer landschaftsgerechten und ökologisch wertvollen Ortsrandeingrünung.

Zur Sicherung dieser beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung im Süden von Hehlrath dient die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde -.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Hehlrath und ist Bestandteil des allgemeinen Wohnsiedlungsbereiches. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße Auf dem Felde,
- im Osten durch den in der 3. Änderung des Bebauungsplanes K 117 festgesetzten Lärmschutzwall,
- im Süden durch die landwirtschaftliche Fläche, die im Bebauungsplan K 117 erfasst ist,
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg (Röher Gracht).

2.2 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche für den Bereich der Tennisanlage und südlich anschließend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Planungsziel, die Tennisanlage in Wohnbaugebiet umzuwandeln, entspricht damit den Vorgaben der Flächennutzungsplanung.

Bebauungsplan

Das Änderungsgebiet überlagert aus Gründen der Anpassung einen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes K 117. Der hier festgesetzte Lärmschutzwall gegenüber der Tennisanlage ist nicht mehr erforderlich.

Der südliche Teil des Plangebietes der 5. Änderung beinhaltet eine unter Landschaftsschutz stehende landwirtschaftliche Fläche. Sie bleibt unverändert und soll durch Herausnahme aus der verbindlichen Bauleitplanung wieder dem unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet werden.

Mit Rechtskraft der 5. Änderung treten die Festsetzungen im überplanten Teilbereich der 3. Änderung außer Kraft. Für die aus dem Bebauungsplan K 117 entlassenen Flächen für die Landwirtschaft gelten die Vorschriften des § 35 BauGB und das Landschaftsgesetz.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich wird durch folgende Merkmale bestimmt:

- Entlang der Nordgrenze südlich der Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein Wassergraben, der ehemalige Grubenrandkanal.
- Südlich des Wassergrabens schließt sich eine Tennisanlage mit Clubhaus und Parkplatz an, die im Nordosten und Osten durch eine mit Nadelgehölzen bestandene Wallanlage gegenüber dem Wohngebiet abgeschirmt ist.
- Südlich von Tennisanlage und Wohnbebauung schließt sich landwirtschaftliche Fläche an.

3. PLANINHALT / FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Baugebiet wird aufgrund der angestrebten baulichen Nutzung und der in der näheren Umgebung befindlichen Gebietsnutzung sowie der Darstellungen im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies gilt ebenso für die Teilfläche der 3. Änderung, die in die 5. Änderung einbezogen ist.

Entsprechend der Lage am Ortsrand und der bereits vorhandenen Bebauung an der Straße „Auf dem Felde“ wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Ein Ausbau der Dachgeschosse ist gemäß Landesbauordnung NRW zugelassen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl richtet sich nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Anordnung der geplanten Bebauung ist entsprechend der bisherigen Bebauung auf der Südseite der Straße „Auf dem Felde“ orientiert. Entsprechend dem gekrümmten Verlauf der Bauzone und zur Sicherung einer hinreichenden individuellen Gestaltungsfreiheit weist das Baufeld eine Tiefe zwischen 15 - 18 m auf.

Entsprechend der bisherigen Bebauung auf der Südseite der Straße „Auf dem Felde“ sind nur Doppelhäuser zulässig. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig wird eine sinnvolle Zusammenfassung von Grundstückszufahrten ermöglicht.

Zur Sicherung vor eventuellen Überschwemmungen im Zusammenhang mit dem Wassergraben sind Kellergaragen und Abgrabungen in Vorgartenbereichen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Keller- oder Souterraingeschossen nicht zugelassen.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Bebauung am Ortsrand wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Traufständige Anordnung der Baukörper durch Festlegung der Firstrichtung
- Beschränkung der Dachform auf das Satteldach
- Beschränkung der Dachneigung. Zur Sicherung des baulichen Erscheinungsbildes sind Regelungen zur Anpassung der Dachneigungen der Doppelhäuser getroffen.

3.4 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Straße „Auf dem Felde“ aus.

Die Überquerung des wasserrechtlich festgesetzten Grabens erfolgt über Zuwegungen über den Wasserlauf. Die Überbrückungen sind jeweils für 2 Wohngebäude zusammen zu fassen und über den Wasserlauf zu führen. Hierfür ist eine Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz beim Kreis Aachen zu beantragen.

Zur Eingrenzung der Anzahl und Breite der Zuwegungen über den Wasserlauf sind detaillierte textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Vermeidung einer Vielzahl von einzelnen Hausanschlüssen und entsprechenden Unterquerungen des Wasserlaufs sieht der Bebauungsplan nördlich der Bauzeile ein Leitungsrecht zur Zusammenfassung aller ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktureinrichtungen mit möglichst einer Anschlussstelle an die Hauptleitung in die Straße „Auf dem Felde“ vor.

Der bestehende Wirtschaftsweg am westlichen Plangebietsrand wird durch die Aufstellung des Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplanänderung in seiner Funktion nicht eingeschränkt.

3.5 Ortsrandeingrünung

Da das festgesetzte Wohnbaugebiet den künftigen Ortsrand von Hehlrath bilden wird, ist auf den südlichen an den Landschaftsraum angrenzenden Grundstücksteilen eine Ortsrandeingrünung in 5 m Tiefe vorgesehen.

Zur Sicherung des Landschaftsbildes soll die Ortsrandeingrünung nur aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation bestehen. Darüber hinaus dient der Pflanzstreifen evtl. gegebenem Ausgleichsbedarf.

Der Pflanzstreifen ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bebauungsplan festgesetzt und nach Maßgabe der textlich festgesetzten Pflanzvorgaben zu bepflanzen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Kanal in der Straße „Auf dem Felde“. Die anfallenden Oberflächenwässer (Dach und Terrasse) sind über Sammelleitung auf den privaten Grundstücken dem Wassergraben zuzuleiten.

Einleitungen sind auf die notwendige Mindestzahl zu reduzieren. Die Erlaubnis hierzu gemäß §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz ist beim Kreis Aachen zu beantragen.

3.7 Besonderheiten / Kennzeichnungen

Da das Plangebiet im Aufschüttungsbereich des ehemaligen Tagebaus Zukunft West liegt, sind Böden mit wechselnder Zusammensetzung und unterschiedlicher Dichte und Tragfähigkeit zu erwarten.

Zur Sicherung vor Bauschäden ist daher eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im B-Plan eingetragen sowie ein Hinweis auf die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“.

4. STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet der 5. Änderung umfasst ca. 1,5 ha. Davon sind:

- Fläche für die Landwirtschaft: ca. 9.000 qm
- Wohngebiet: ca. 5.000 qm
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen: ca. 1.000 qm

Die zugeordnete Verkehrsfläche der Straße „Auf dem Felde“ ist im Plangebiet nicht enthalten.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. UMWELTBERICHT

1.1 Beschreibung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziele der Planung sind:

- Schließung der südlichen Ortsrandlage durch Ergänzung der Wohnbebauung
- Landschaftsgerechte Einbettung des Baugebietes

Lage Bebauungsplanänderung

- Der Änderungsbereich liegt auf der Südseite der Straße „Auf dem Felde“ am westlichen Rand des Ortsteiles Hehlrath

Festsetzungen

- Als bauliche Nutzung ist auf den Flächen der Tennisplatzanlage allgemeines Wohngebiet mit Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Bebauung ist durch entsprechende Baufenster entsprechend der vorhandenen Bebauung an der Straße „Auf dem Felde“ orientiert.
Die Fahrerschließung der Grundstücke ist durch Vorschriften zur Überbrückung des Grabens sichergestellt
- Am Nordrand des Plangebietes verläuft parallel zur Straße „Auf dem Felde“ ein Entwässerungsgraben, der ehem. Grubenrandkanal, der wasserrechtlich durch Festsetzung gesichert ist.
Da er als Vorflut für die Oberflächenentwässerung der Grundstücke herangezogen wird, sind entsprechende Einleitungsvorschriften zu berücksichtigen.
- Zum Schutz vor evtl. Hochwasser sind Nutzungsbeschränkungen für Untergeschosse im Wohngebiet vorgesehen (Verbot von Kellergaragen und Ausschluss von großflächigen Belichtungsschächten).
- Zur Einbettung des Bereiches ist in der Übergangszone der Gärten zum Landschaftsraum eine Fläche vorgesehen mit einer entsprechenden Abpflanzung.
Die dem Landschaftsschutz unterliegende landwirtschaftliche Fläche wird aus dem Bebauungsplan entlassen.
- Auf der Ostseite werden Teile der 3. Änderung des Bebauungsplanes berührt. Hier ist Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tennisanlage festgesetzt. Zur Durchführung der Wohnbebauung ist hier ebenfalls die Umwidmung als allgemeines Wohngebiet erforderlich.

Umfang der baulichen Nutzung

- Das Gesamtgebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes K 117 beträgt ca. 14.000 qm. Davon sollen die Flächen der Sportanlage und des Clubhauses baulich genutzt werden in einer Größenordnung von ca. 5.000 qm.
- Die übrige Fläche von ca. 9.000 qm ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und bleibt als solche auch unverändert.

1.2 Umweltschutzziele, Fachgesetze, Fachpläne

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die unter Landschaftsschutz stehende landwirtschaftliche Fläche besteht nicht. Die Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes bleiben unberührt.

Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz

Die aufgrund der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags bilanziert.

Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz NRW

Zum Schutz des Wassers und des Wasserkreislaufs sowie zur Vorbeugung vor Wasserschäden sind entsprechende Regelungen im Plan getroffen.

Ziele der Raumordnung und des Baugesetzbuches

Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan sind allgemeiner Wohnsiedlungsbereich und Landschaftsraum mit Erholungsfunktion dargestellt. Die Planung steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Lage des Plangebietes in ländlichem Raum am Südrand der Ortslage Hehlrath sind durch die örtliche Situation gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Lage und Gliederung des Plangebietes

Naturräumliche Lage

Durch die Stadt Eschweiler verläuft entlang des Flusses Inde die Grenze von zwei LandschaftsgröÙräumen.

- Das Stadtgebiet nördlich der Inde gehört zum LandschaftsgröÙraum Niederrheinische Bucht.
- Das Stadtgebiet südlich der Inde gehört zum LandschaftsgröÙraum Eifel - Ardennen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hehlrath nördlich der Inde und gehört damit zum LandschaftsgröÙraum Niederrheinische Bucht. Entsprechend der Gliederung der GröÙräume in Haupteinheiten gehört das Plangebiet zur Haupteinheit Jülicher Börde.

Gliederung der Plangebietes

Der Änderungsbereich selbst wird durch folgende Elemente bestimmt:

- Entlang der Nordgrenze südlich der Straße „Auf dem Felde“ verläuft ein Wassergraben, der ehemalige Grubenrandkanal.
- Südlich des Wassergrabens schließt sich eine Tennisanlage mit Clubhaus und Parkplatz an, die im Nordosten und Osten durch eine mit Nadelgehölzen bestandene Wallanlage gegenüber dem Wohngebiet abgeschirmt ist. Tennisanlage und Clubhaus sind z.Zt. nicht in Betrieb.
- Südlich an die Wohnbebauung schließt sich eine unter Landschaftsschutz stehende landwirtschaftliche Fläche an.

Im gegenwärtigen Zustand gehen von dem Plangebiet keine negativen Wirkungen auf die Umgebung aus.

2.2 Beschreibung Umweltmerkmale

2.2.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Bereich der landwirtschaftlichen Fläche ist eine arten- und strukturarme Monokultur (Fettgrünland). Entsprechend artenarm ist die Fauna in diesem Bereich. Gefährdete Tierarten sind hier nicht bekannt. Biotope entsprechend LÖLF- Kataster sind nicht vorhanden

Die Flächen der Tennisanlage sind weitestgehend versiegelt mit Ausnahme des Lärmschutzwalles auf der Nord- und Ostseite. Der Lärmschutzwall ist mit nicht heimischen Nadelgehölzen bestanden.

Der Grubenrandkanal besteht aus einer gemuldeten Rinne mit Grasbewuchs.

2.2.2 Boden

Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgekohlten und wiederverfüllten Braunkohlentagebaus „Zukunft West“. Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Vielmehr handelt es sich bei der Verfüllung um Mischböden unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit:

Die oberste Bodenschicht besteht aus ca. 2,3 - 3,1 m mächtigem, feinsandigem Schluff. Geologisch handelt es sich hierbei um „Lößlehm“, der auch teilweise tonig ausgebildet der teilweise tonig ausgebildet ist, vereinzelt Kies enthält und schwach humos ist.

Entsprechend der Ablagerungsbedingungen durch „Absetzer“ handelt es sich hier um einen Mischboden ohne flächige Ausdehnung, in dem Sande, Kiese und Schluffe dominieren. Häufig sind in diesem gemischtkörnigen Boden Braunkohlenreste eingelagert.

Diese Lößlehm- bzw. Rekultivierungsschicht wird von einem heterogen zusammengesetzten Aufschüttkörper mit unbekannter Tiefenerstreckung unterlagert.

Durch die physikalischen Verhältnisse ist der unterhalb der Rekultivierungsschicht vorhandene Mischboden grundsätzlich zur Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen geeignet.

Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse variieren im Plangebiet entsprechend der unterschiedlichen Bodenzusammensetzung und Kornverteilung. Langfristige Setzungen unter dem Eigengewicht der überlagernden Bodenschichten und/oder dem Gewicht der Gebäude sind deshalb auch nach der langen Liegezeit nicht auszuschließen.

Schadstoffe/Altlasten

Südöstlich in größerem Abstand zum Plangebiet befindet sich im ehemaligen Tagebau- randbereich eine Mülldeponie der früheren Gemeinde Kinzweiler. Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes K 117 wurden im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung chemische Analysen des Bodens durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Gefährdungsabschätzungen können analog auf den Planbereich der 5. Änderung angewendet werden. Entsprechend dieser Ergebnisse ist davon auszugehen, dass die Schadstoffkonzentrationen sowohl für Schwermetalle als auch für organische Summenparameter in Bereichen liegen, wie sie in natürlichen Böden zu erwarten sind.

2.2.3 Wasser

Der Grubenrandkanal auf der Nordseite des Plangebietes ist Bestandteil des ehemaligen Tagebaus und steht als Vorflut zur Verfügung. Entsprechend ist die westlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung zur Abführung der Oberflächenwässer (Dach, Terrassen) daran angeschlossen.

Für die naturnahe Abführung von konzentriert anfallenden Oberflächenwässern (Dach und Terrasse) steht der Grubenrandkanal des ehemaligen Tagebaus zur Verfügung.

Im südlichen Bereich von Hehrath ist der Grundwasserwiederanstieg noch nicht abgeschlossen. Der endgültige max. Grundwasserspiegel wird nach derzeitigem Kenntnisstand nur wenige Dezimeter (max. ca. 1 m) unter Gelände liegen. Mögliche Auswirkungen auf die Versickerung der Oberflächenwässer sind im weiteren Verfahren zu klären.

2.2.4 Luft, Klima

Emittierende Betriebe oder hoch belastete Verkehrsanlagen sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die offene Lage des Siedlungsbereiches zur Hauptwindrichtung und die lockere Bebauung bieten günstige Verhältnisse für Klima und Durchlüftung.

2.2.5 Landschaft

Landschaft und Siedlung zeigen ein homogenes Bild. Die Landschaft entspricht der weitläufigen, relativ flachen Struktur der Jülicher Börde. Der Ortsteil Hehrath ist ein landwirtschaftlicher Weiler, der stark geprägt wird von der Wohnsiedlungsentwicklung der Nachkriegszeit bis heute.

Das Landschaftsbild im südlich Ortsrandbereich wird bestimmt durch die vorhandenen Gärten, den waldartigen Bestand entlang der „Röher Gracht“ sowie die Brachen der ehemaligen Deponie Röhe. Im Bebauungsplangebiet selbst sind keine landschaftsgliedernden Grünelemente vorhanden mit Ausnahme der standortfremden Nadelgehölze auf der Wallanlage des Tennisplatzes.

2.2.6 Der Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Vom gegenwärtigen Zustand des Plangebietes gehen weder positive noch negative Auswirkungen aus.

Als Besonderheit weist der Standort mit dem Erholungsgebiet Blausteinsee, dem Golfplatz Haus Kambach und den Naherholungsmöglichkeiten für die Tageserholung in der freien Feldflur eine besondere Qualität auf.

Lärm

Wesentlich emittierende Gewerbe- oder sonstige Betriebe sind nicht vorhanden.

Als übergeordnete Straße mit erheblicher Verkehrsbelastung verläuft östlich des Plangebietes die L 238 / L 240 im Abstand von 500 m. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes K 117 wurden die evtl. zu erwartenden Lärmbelastungen durch das Verkehrsaufkommen auf der L 238 / L 240 gutachterlich untersucht. Danach ist davon auszugehen, dass für die geplante Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen von der L 238 / L 240 ausgehen.

Im Plangebiet liegt eine Tennisanlage. Da diese Anlage aufgegeben wird, scheidet sie als Lärmquelle aus.

2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet und in der Nähe nicht vorhanden. Besondere schützenswerte Sachgüter fehlen ebenfalls.

2.3 Wechselwirkungen

Aufgrund der Struktur des Plangebietes und des Fehlens von nachhaltigen Umweltbeeinträchtigungen sind sowohl im Plangebiet selbst wie zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung keine nachteiligen Wechselwirkungen festzustellen.

3. WIRKUNGSPROGNOSE

3.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Belassung des heutigen Zustandes von Nutzung und Bebauung sind keine Veränderungen zu erwarten.

3.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umweltgüter bei Planumsetzung

3.2.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Für den Bereich der landwirtschaftlichen Flächen ist keine Auswirkung zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt wird.

Bei Verwirklichung der Wohnbebauung auf dem heute weitestgehend versiegelten Tennisplatzgelände sind nachhaltige Verbesserungen für Flora und Fauna zu erwarten:

- Die Versiegelung des Bodens wird signifikant reduziert.
- Durch die Anlage von Hausgärten mit Pflanzverpflichtungen für standortgerechte Gehölze wird eine Anreicherung von Fauna und Flora erreicht.

3.2.2 Boden

Durch die weitgehende Entsiegelung des Bodens entstehen belebte Bodenschichten, die die natürliche Funktion des Bodens nachhaltig unterstützen.

Von der Nutzung als Hausgärten sind keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse zu erwarten.

Da es sich bei den Böden um Aufschüttungen handelt, sind Setzungen trotz der langen Liegezeit nicht sicher auszuschließen.

3.2.3 Wasser

Der Entsiegelung von Teilflächen steht bezüglich der Grundwasserbildung die Neuversiegelung durch die vorgesehene Bebauung gegenüber.

Der ehem. Grubenrandkanal bleibt erhalten und wird durch Einleitung von Oberflächenwässern in seiner Funktion gestärkt.

3.2.4 Luft, Klima

Aufgrund der lockeren und niedergeschossigen Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf Luftbelastungen, Luftaustausch und Ortsklima zu erwarten.

Besondere Belastungen für Klima und Luft gehen von der geplanten Wohnbebauung nicht aus.

3.2.5 Landschaft

Die Bebauung mit eingeschossigen Doppelhäusern schließt die Ortslage Hehlrath städtebaulich sinnvoll ab und fügt sich harmonisch in den Siedlungskörper ein.

Die landschaftsgerechte Einbettung der Bebauung wird sichergestellt durch Anlage von Hecken und Gehölzen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke auf der Grenze zum Landschaftsraum.

3.2.6 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

Negative Auswirkungen der Planung sowohl innerhalb des Plangebietes wie in der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Lärm

Durch die Aufgabe der Tennisanlage wird die Lärmsituation im Nahbereich verbessert.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes K 117 wurde ein Gutachten zur ca. 500 m östlich des Plangebietes verlaufenden L 238 / L 240 erstellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Emission der Landesstraße keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

Aus der Nutzung des Plangebietes für Wohnbauzwecke ergeben sich für die umgebenden Wohngebiete keine nachteiligen Folgen.

3.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die Planänderung wird die stillgelegte Tennisanlage mit Clubhaus und Parkplatz überplant.

4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Aufgrund der Situation des Plangebietes, der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der voraussichtlichen Auswirkungen:

- Minimierung des Niederschlagswasserabflusses
- Minimierung und Ausgleich der Eingriffe in Flora und Fauna
- Vorbeugung vor Schäden für Sachgüter.

4.1 Niederschlagswasser

Zur Unterstützung und Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufs werden die Niederschlagswässer entsprechend den örtlichen Verhältnissen naturnah behandelt:

- Niederschlagswässer auf offenen Bodenflächen und Wegen auf Privatgrundstücken werden am Ort versickert.
- Reine Oberflächenwässer, die konzentriert auf versiegelten Flächen anfallen (Dächer, Terrassen), werden dem ehem. Grubenrandkanal zugeführt, und durch die belebten Bodenschichten vorgeklärt .

Das Oberflächenwasser darf zum Schutz des Grundwassers nicht über Schachtanlagen (z.B. sog. Sickerbrunnen) dem Grundwasser direkt zugeführt werden. Damit bleiben die Niederschlagswässer zur Grundwasserbildung und der Wasserführung in natürlichen Gewässern erhalten.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die durch die Aufstellung des Bauleitplans gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht und dem Bestand ermöglichten Veränderungen der Biotop-/ Nutzungstypen bewertet (Eingriffsbewertung) sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

4.3 Sachgüter

Zur Vermeidung von Schäden durch Hochwassersituationen im Zusammenhang mit dem ehemaligen Grubenrandkanal sind Untergeschossgaragen und Freischachtungen zur Belichtung von Untergeschossen ausgeschlossen.

Bei dem Baugrund handelt es sich um Aufschüttungen, deren Setzung aufgrund der langen Liegezeit abgeschlossen ist, so dass grundsätzlich Tragfähigkeit gegeben ist.

Aufgrund der Inhomogenität der angeschütteten Mischböden sind jedoch kleinräumige Schwankungen der Tragfähigkeit nicht auszuschließen.

Zur Vorbeugung werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise zu Baugrunduntersuchungen vor Planungs- und Baubeginn gegeben.

5. AUFNAHME- UND BEWERTUNGSMETHODE

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden zur Beurteilung der Situation Ortsbegehungen, gutachterliche Untersuchungen und Aussagen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes K 117 bezüglich Lärm, Boden und Altlasten herangezogen, da diese aufgrund der engen benachbarten Lage analog anwendbar sind und Kosten für neue Untersuchungen in keinem Verhältnis zum wahrscheinlichen Ergebnis ständen.

Die Eingriffsbilanzierung ist nach der Methode Sporbeck vorgesehen.

6. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN

Unter den gegebenen Verhältnissen sind aus derzeitiger Sicht keine wesentlichen Risiken erkennbar, die der Verwirklichung der beabsichtigten Entwicklung eines Wohngebietes entgegenstehen.

Sollten jedoch künftig aus jetzt nicht vorhersehbaren Gründen nachteilige Entwicklungen oder Abweichungen vom Planungsziel bekannt werden, so wird diesen im Einzelfalle nachgegangen und ggf. mit geeigneten Mitteln abgeholfen.

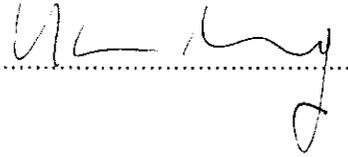
7. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Zu den Untersuchungsergebnissen der Umweltprüfung ist folgendes festzustellen :

- Die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Schutz der Umwelt werden erfüllt.
- Mit der Beseitigung der Tennis- und Parkplatzanlage werden durch die Entsiegelung und die Pflanzverpflichtung Verbesserungen für die Pflanzen, Tierwelt, Grundwasserbildung und Landschaftsbild erreicht.
- Eventuelle Verunreinigungen des Grundwassers werden durch ein Direkteinleitungsverbot von Oberflächenwässern (z.B. durch Sickerbrunnen) vermieden..
- Da das Wohnbaugebiet im Verfüllungsbereich des ehemaligen Tagebaus „Zukunft West“ liegt, ist zur Vorbeugung vor Bauschäden ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen mit der Empfehlung, vor Baubeginn entsprechende Boden- bzw. Tragfähigkeitsuntersuchungen durchzuführen.
- Da bedingt durch den ehem. Grubenrandkanal Hochwassersituationen nicht ganz ausgeschlossen werden können, sind zur Schadensvorbeugung Kellergaragen und größere Freilegungen des Kellergeschosses (z.B. für Belichtungszwecke) ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßgaben sind von dem Vorhaben negative Auswirkungen weder auf Einzelelemente, noch ihre Gesamtheit oder auf Wechselwirkungen zu erwarten, so dass der Verwirklichung des Vorhabens aus Sicht des Umweltschutzes nichts entgegensteht.

Eschweiler, 06.03.2006

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and appears to consist of the letters 'M' and 'K' followed by a stylized flourish.