



# Sitzungsvorlage

Datum: 12.01.2006

## Beratungsfolge

		öffentlich	Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss		25.01.2006	
2.				
3.				
4.				

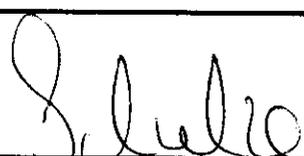
## 4. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplans K 117 beinhaltet gleichzeitig die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in dem in der Anlage 2 dargestellten südlichen Teilbereich.

- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

### Sachverhalt:

Für den südlichen Ortsrand von Hehrath 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. Zwischen diesem Wohngebiet und dem vorhandenen Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße An der Fauch wurde damals eine Fläche ausgespart und als Fläche für die Landwirtschaft belassen, da zum damaligen Zeitpunkt Gasmigrationen von der benachbarten ehemaligen Hausmülldeponie im Tagebaubereich nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden konnten. Zwischenzeitlich wurden in den Jahren 1999 und 2005 weitere Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, bei denen keine Methangaskonzentrationen mehr festgestellt wurden. Der Gutachter kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung als Wohngebiet auch in diesem Bereich gefahrlos möglich ist.

Der Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist nunmehr an die Stadt herangetreten mit der Bitte, auch in diesem Bereich im Wege einer Bebauungsplanänderung eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

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 zwischenzeitlich vor.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan umfasst an seiner südlichen Grenze eine geringfügige Teilfläche des hier festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Da hier kein Planungserfordernis besteht, soll die Fläche künftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 4. 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

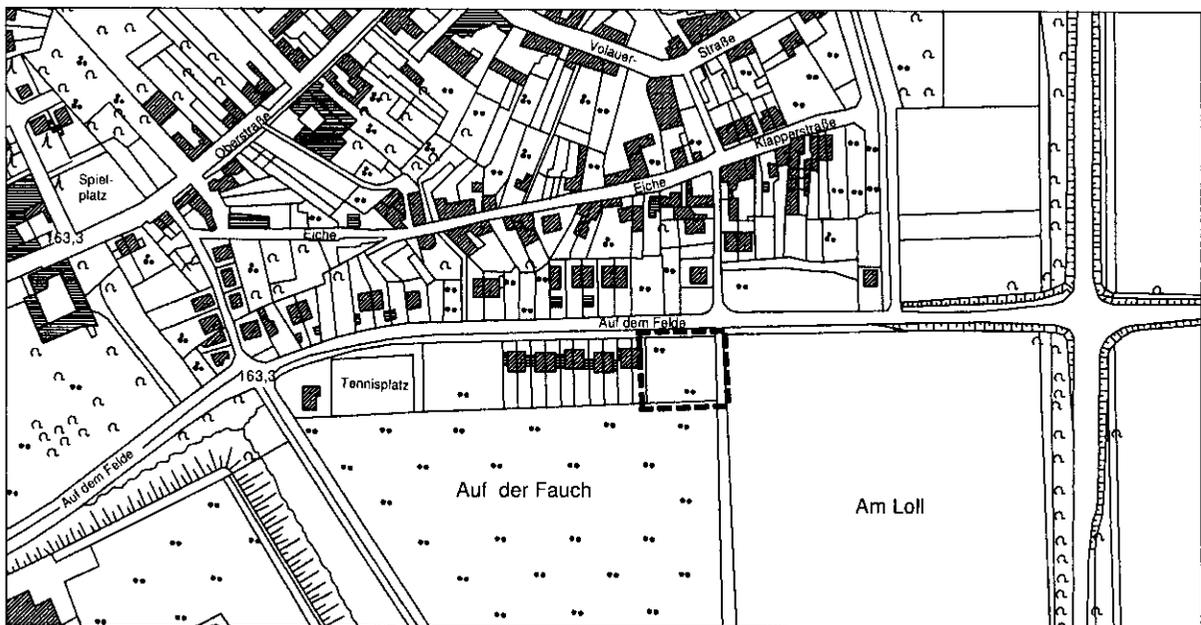
1. Übersichtsplan
2. Entwurf der Bebauungsplanänderung
3. Begründung zum Planentwurf

STADT ESCHWEILER

# BEBAUUNGSPLAN K117

## - AUF DEM FELDE -

### 4. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5000

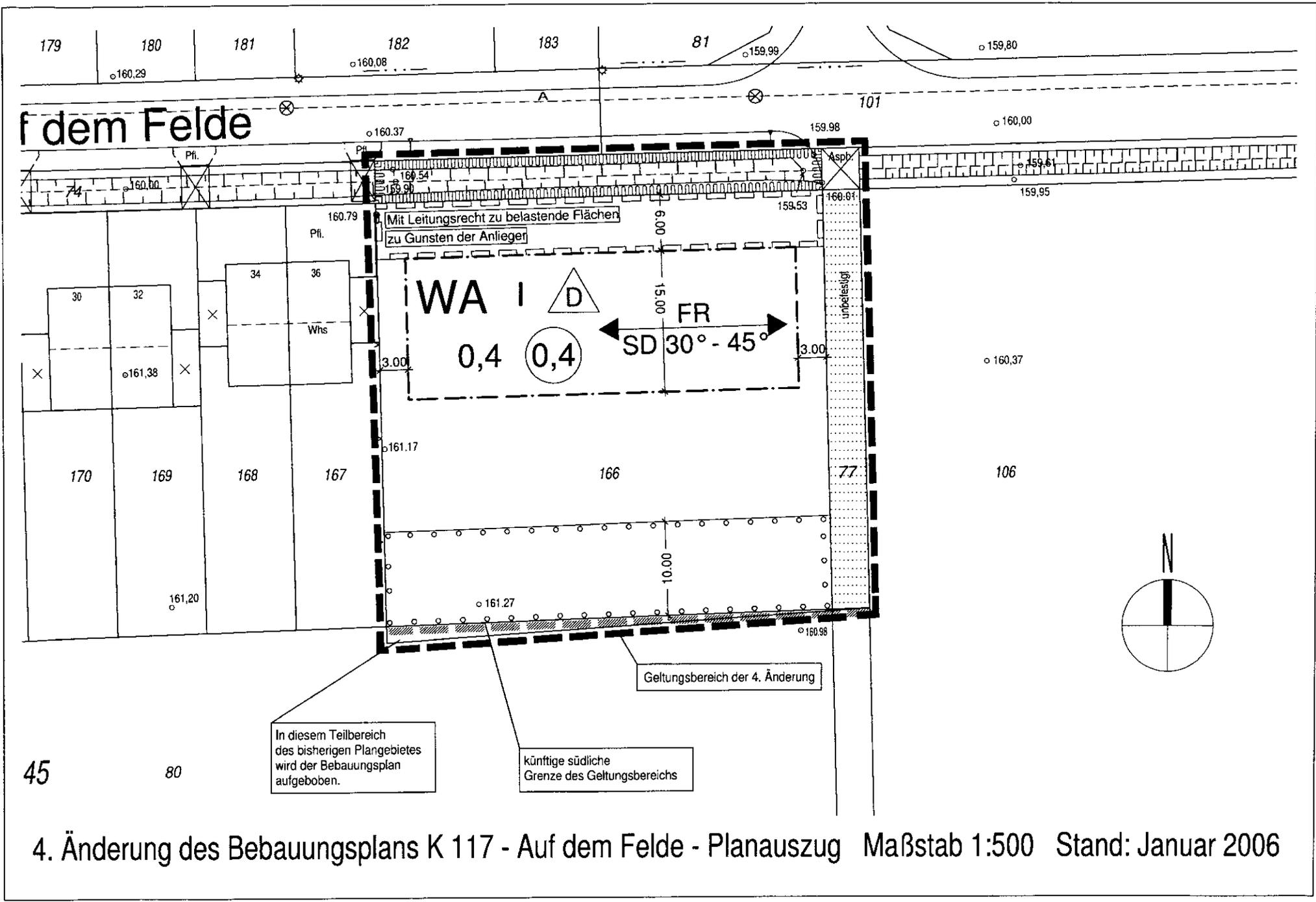
GEMARKUNG: KINZWEILER

FLUR: 45

**MAßSTAB 1:500**

STAND:

Januar 2006



ANLAGE 2

**Textliche Festsetzungen  
zur 4. Änderung des  
Bebauungsplans K 117  
- Auf dem Felde -**

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Für die Bepflanzung der hierfür festgesetzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern dürfen nur standortgerechte, einheimische Pflanzenarten verwendet werden.
  - 1.1 Bäume:  
Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen,  
Pflanzabstand 10,00 m.  
Sorten:  
Obstbäume, Hainbuche, Eiche, Vogelkirsche, Eberesche.
  - 1.2 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.
2. 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 l. 1.1 aufgeführt, anzupflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Geländeabgrabungen, die der Belichtung und Belüftung der Kellergeschosse dienen sollen, sind im Plangebiet unzulässig.
2. Im Plangebiet sind Kellergaragen nicht zugelassen.
3. Überbrückungen des nördlich des Plangebietes gelegenen Wasserlaufes sind mindestens für zwei Grundstücke zusammenzufassen und dürfen eine maximale Breite von 3,00 m nicht überschreiten.
4. Geländeversiegelungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5. Innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind Zuwegungen jeglicher Art nur wasserdurchlässig herzustellen. Eine natürliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ins Erdreich ist zu gewährleisten.

## Begründung

### zur 4. Änderung des Bebauungsplans K 117 - Auf dem Felde -

#### 1. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan K 117 - Auf dem Felde – weist für den Bereich der beabsichtigten 4. Änderung gemäß der hier rechtsverbindlichen 2. Änderung eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Diese Fläche wurde gemäß § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme durchgeführte Bodenluftanalyse ergab ein Gefährdungspotential durch Methan in vorgenannter Fläche. Aus diesem Grunde wurde diese Fläche von der Wohnnutzung ausgeschlossen.

Neue Untersuchungen dieser Fläche ergaben kein Gefährdungspotential und erlauben somit die Nutzung als Wohnfläche. Somit kann das Änderungsplangebiet entsprechend seiner Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche genutzt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Planung im Süden von Hehlrath ist die Aufstellung der 4. Änderung zum Bebauungsplan K 117 - Auf dem Felde - notwendig.

Darüber hinaus liegen folgende Ziele der Planung zugrunde:

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

#### 2. Planinhalt

##### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst den östlich an die vorhandene Bebauung angrenzenden Bereich südlich der Straße „Auf dem Felde“, für den bisher landwirtschaftliche Fläche festgesetzt war.

Das südlich des Plangebietes gelegene und durch Verordnung vom 20.09.1986 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet reicht zu einem geringen Teil in das Gebiet des seit 1984 bestehenden Bebauungsplanes hinein. Dieser Bereich soll im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben und somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt ausgenommen werden. Die bisherige Nutzung dieser Fläche wird dadurch nicht beeinträchtigt bzw. eingeschränkt.

##### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der angestrebten baulichen Nutzung im Plangebiet entsprechend der in der näheren Umgebung befindlichen Gebietsnutzung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für die Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist eine eingeschossige Bauweise sinnvoll, die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen ist.

Ein Ausbau der Dachgeschosse ist unterhalb der Grenze zum Vollgeschoss möglich. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen richten sich nach den Höchstwerten der z.Z. gültigen Baunutzungsverordnung.

##### 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um einen individuellen Spielraum bei der Planung der Baukörper zu haben, wurden für die überbaubaren Flächen Baugrenzen vorgesehen. Eine gewisse aufgelockerte Struktur soll durch die Festsetzung von Doppelhäusern, bei gleichzeitiger sinnvoller Ausnutzung des vorhandenen Baulandes, gewährleistet bleiben. Außerdem können hierdurch die Zufahrtsbereiche und Hausanschlüsse besser zusammengefasst werden.

Da durch den nördlich gelegenen Wasserlauf bei Hochwasser Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden können, schließt der Bebauungsplan die Errichtung von Kellergaragen und Abgrabungen in den Vorgartenbereichen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen (Souterrain) durch textliche Festsetzungen aus.

#### 2.4 Gestalterische Festsetzungen

Um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung am Ortsrand zu erreichen, wurde für das Plangebiet eine Traufständigkeit und die Dachneigung der Wohngebäude festgesetzt. Die festgesetzte Dachform (Satteldach) orientiert sich ebenfalls an dieser o.a. planerischen Überlegung.

Gleichzeitig soll damit eine gute Einfügung der Neubebauung an der Nahtstelle zur freien Landschaft gewährleistet werden.

#### 2.5 Erschließung / Verkehrsfläche

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet soll über die im geltenden Bebauungsplan bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte vorhandene Straße „Auf dem Felde“ und über zu errichtende Brücken über den Wasserlauf im Norden des Plangebietes erfolgen. Zuwegungen und Zufahrten sind für jeweils zwei Wohngebäude zusammenzufassen und über den bestehenden 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 Wasserlaufes sieht der Bebauungsplan nördlich der Bauzeile ein Leitungsrecht zur Zusammenfassung aller ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktureinrichtungen mit möglichst einer Anschlussstelle an die Hauptleitungen in der Straße „Auf dem Felde“ vor.

Der bestehende Wirtschaftsweg am östlichen Planrand wird durch die Änderung des Bebauungsplans in seiner Funktion nicht eingeschränkt.

#### 2.6 Ortsrandeingrünung

Da das Plangebiet ergänzend zu der vorhandenen Bebauung den künftigen Ortsrand von Hehrath bilden wird, ist im rückwärtigen Bereich des Baugebietes eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Dieser Streifen ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Er bildet nach Süden den Übergang zur unmittelbar anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll die Ortsrandeingrünung nur aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation bestehen.

#### 2.7 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Die schadloسة Abwasserbeseitigung ist durch den vorhandenen Kanal in der Straße „Auf dem Felde“ gesichert. Die Entwässerung des Plangebietes ist jedoch insgesamt nur gesichert, wenn das anfallende unbelastete Oberflächenwasser (Dach, Terrassen) ausschließlich durch eine Sammelleitung auf den privaten Grundstücken dem Grubenrandkanal bzw. im weiteren Verlauf dem Merzbach zugeleitet wird. Einleitungen sind auf die notwendige Mindestzahl zu reduzieren. Die Erlaubnis hierzu gemäß §§ 2, 3 und 7 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ist beim Kreis Aachen zu beantragen.

#### 2.8 Fläche für die Landwirtschaft

Der vorhandene Wirtschaftsweg wird wie bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

## 2.9 Besonderheiten / Kennzeichnungen

Wegen der Lage des Plangebietes im aufgeschütteten ehemaligen Tagebaubereich „Zukunft West“ steht im gesamten Plangebiet aufgeschütteter Boden an, der wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung eine unterschiedliche Tragfähigkeit besitzt. Außerdem können im Bebauungsplangebiet Entwässerungsstrecken des ehemaligen Tagebaubetriebs vorhanden sein, die für die Wahl der Gründung eine gezielte Baugrunduntersuchung erforderlich machen. Aufgrund der Inhomogenität des Kippenmaterials sind hier Stauanässebildungen nicht auszuschließen. Daher wurde eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB notwendig und in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wird gleichzeitig auf die DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ verwiesen.

## 3. Umweltbelange

### 3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im Zuge des Verfahrens der Bauleitplanung wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a, § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) und zugehöriger Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches ein Umweltbericht auf Basis einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, erstellt.

### 3.2 Boden

#### 3.2.1 Bodenverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des ausgekohnten und wiederverfüllten Braunkohletagebaus „Zukunft West“. Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Vielmehr handelt es sich um Mischböden mit unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit.

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

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

Durch die physikalischen Kennwerte ist der Boden im Plangebiet grundsätzlich zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer geeignet.

Das vorhandene Kanalsystem in Hehlrath ist zum Teil für stärkere Niederschlagsmengen zu gering dimensioniert. Daher soll innerhalb des festgesetzten Baugebietes das anfallende Niederschlagswasser aller Zuwegungen auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Hierzu sind entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden. Schachtanlagen dürfen für Versickerungen jeglicher Art nicht vorgesehen werden.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen wird dem Grubenrandkanal zugeführt.

Die Baugrundverhältnisse variieren im Plangebiet entsprechend der unterschiedlichen Bodenzusammensetzung und Kornverteilung. Langfristige Setzungen unter Eigengewicht der überlagernden Bodenschichten und / oder dem Gewicht der Gebäude sind deshalb nicht auszuschließen. Entsprechend dieser besonderen Bodenverhältnisse erfolgt eine Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

### 3.2.2 Schadstoffe im Boden

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung im Zuge des seit 1984 bestehenden Bebauungsplanes wurden im Plangebiet chemische Analysen des Bodens durchgeführt.

Die Untersuchungen der Deckschichten und der unterlagernden Mischböden ergaben keinerlei Hinweise auf eine Kontamination. Die Schadstoffkonzentrationen sowohl für Schwermetalle als auch für organische Summenparameter liegen in Bereichen, wie sie in natürlichen Böden zu erwarten sind. Aufgrund der festgestellten (Schad-) Stoffe ist der Boden als unbelastet einzustufen und unterliegt keinerlei Beschränkung.

### 3.2.3 Bodenluft

Im Grubenrandbereich des ehemaligen Tagebaus „Zukunft West“ befindet sich in ungenauer Lage, dem Plangebiet benachbart, eine Hausmülldeponie der ehemaligen Gemeinde Kinzweiler.

Im Rahmen einer im Jahr 1994 durchgeführten Untersuchung wurde im Plangebiet an einer Bodenluftmessstelle eine geringe Methangaskonzentration (1,4%) vorgefunden, sodass seinerzeit dieser Bereich aus einer besonderen Vorsorge heraus nicht bebaut wurde.

Zwischenzeitlich wurden in den Jahren 1999 und 2005 zwei weitere Bodenluftuntersuchungen mit jeweils 3 Messkampagnen durchgeführt, wobei die ursprünglich festgestellte Methangaskonzentration nicht mehr bestätigt wurde. Der Gutachter kommt in den beiden Untersuchungsberichten zu dem Ergebnis, dass eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung insbesondere für das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ im Plangebiet ausgeschlossen werden kann, da keine (nennenswerten) Methangaskonzentrationen vorgefunden wurden. Zur Sicherheit gegen Deponiegasmigration trägt bei, dass bei unterkellerten Gebäuden als Abwehr gegen Feuchtigkeit der Arbeitsraum mit einer Kiesdrainage verfüllt und auch die Bodenplatte auf eine Kapillarbrechende Schicht gegründet wird. Diese üblichen Bauelemente eines Gebäudes tragen mit dazu bei, dass möglicherweise auftretende Deponiegasspuren an die Atmosphäre gelangen und dort schadlos abgeleitet werden.

Zur Absicherung der bisherigen Ergebnisse werden insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nochmals zusätzliche Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

## 3.3 Lärm

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplans liegt in der Nähe von 2 bereits vorhandenen potentiellen Lärmquellen (Tennisanlage im Westen, Landesstraße L240 im Osten). Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden die durch den Spielbetrieb der Tennisanlage bzw. das Verkehrsaufkommen auf der L240 evtl. zu erwartenden Lärmbelastigungen für das zukünftige Wohngebiet im Rahmen eines Gutachtens bewertet.

Hierin wurde festgestellt, dass für die geplante Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen durch die genannten Lärmemittenten zu erwarten sind.

Aufgrund der östlicheren Lage des Änderungsplangebietes näher in Richtung zur Landesstraße L240 kann im weiteren Verfahren aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes evtl. eine Überprüfung zu erwartender Lärmbelastigungen für das zukünftige Wohngebiet erforderlich werden.

### 3.4 Tier- und Pflanzenwelt

Das von der 4. Änderung betroffene Teilstück des Bebauungsplangebietes wird z.Z. durch landwirtschaftliche Nutzflächen charakterisiert. Hierbei handelt es sich um strukturarmes bzw. strukturloses Fettgrünland mit hoher Nutzungsintensität. Ausgeprägte Feldraine, Hecken- und Baumbewuchs sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Bereich südlich des Bebauungsplanes ist durch die ordnungsbehördliche Verordnung über Landschaftsschutzgebiete im Kreis Aachen vom 20.09.1986 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet wurde bisher in der Südspitze von dieser Ausweisung überlagert.

Für den im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Teil des Landschaftsschutzgebietes wird der Bebauungsplan im Rahmen der 4. Änderung aufgehoben, da hier planungsrechtlich kein Handlungsbedarf gegeben ist.

### 3.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird z.Z. durch die vorhandenen Gärten am südlichen Ortsrand von Hehrath, den waldartigen Gehölzbestand entlang der „Röher Gracht“ sowie die brachliegenden Flächen der ehemaligen Mülldeponie Röhe charakterisiert. Im Gebiet der Planänderung selbst sind keine gliedernden, prägenden und belebenden Grünelemente vorhanden.

### 3.6 Eingriffsbeschreibung

Durch die Festsetzung von „allgemeinem Wohngebiet“ und die damit einhergehende Ausweisung von überbaubarer Fläche wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Die zu versiegelnden Flächen gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Darüber hinaus verliert der Boden seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser, was letztlich zu einer negativen Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate führt.

Das Errichten von baulichen Anlagen und die damit einhergehende Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Süden des Plangebietes wird ein 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen festgesetzt. Diese Fläche soll mit Bäumen und Sträuchern so bepflanzt werden, dass ergänzend zu den bereits vorhandenen Anpflanzungen ein abwechslungsreicher und vielfältiger Übergang zur freien Landschaft entsteht. Die hier vorgesehene Bepflanzung wird darüber hinaus eine gliedernde, prägende und belebende Grünstruktur darstellen, die im direkten Verbund zu den vorhandenen Grünelementen (Wald, Brachfläche der ehemaligen Deponie Röhe) steht.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird das Anpflanzen von Hochstammbäumen auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können voraussichtlich als ausreichend angesehen werden.

Die Stadt Eschweiler behält sich das Recht zur Durchsetzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB getroffenen Festsetzungen durch Anordnung von Pflanzgeboten nach § 178 BauGB vor.

Eschweiler, den 12.1.2006

