



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

035/05

1

Sitzungsvorlage

Datum: 8.02.2005

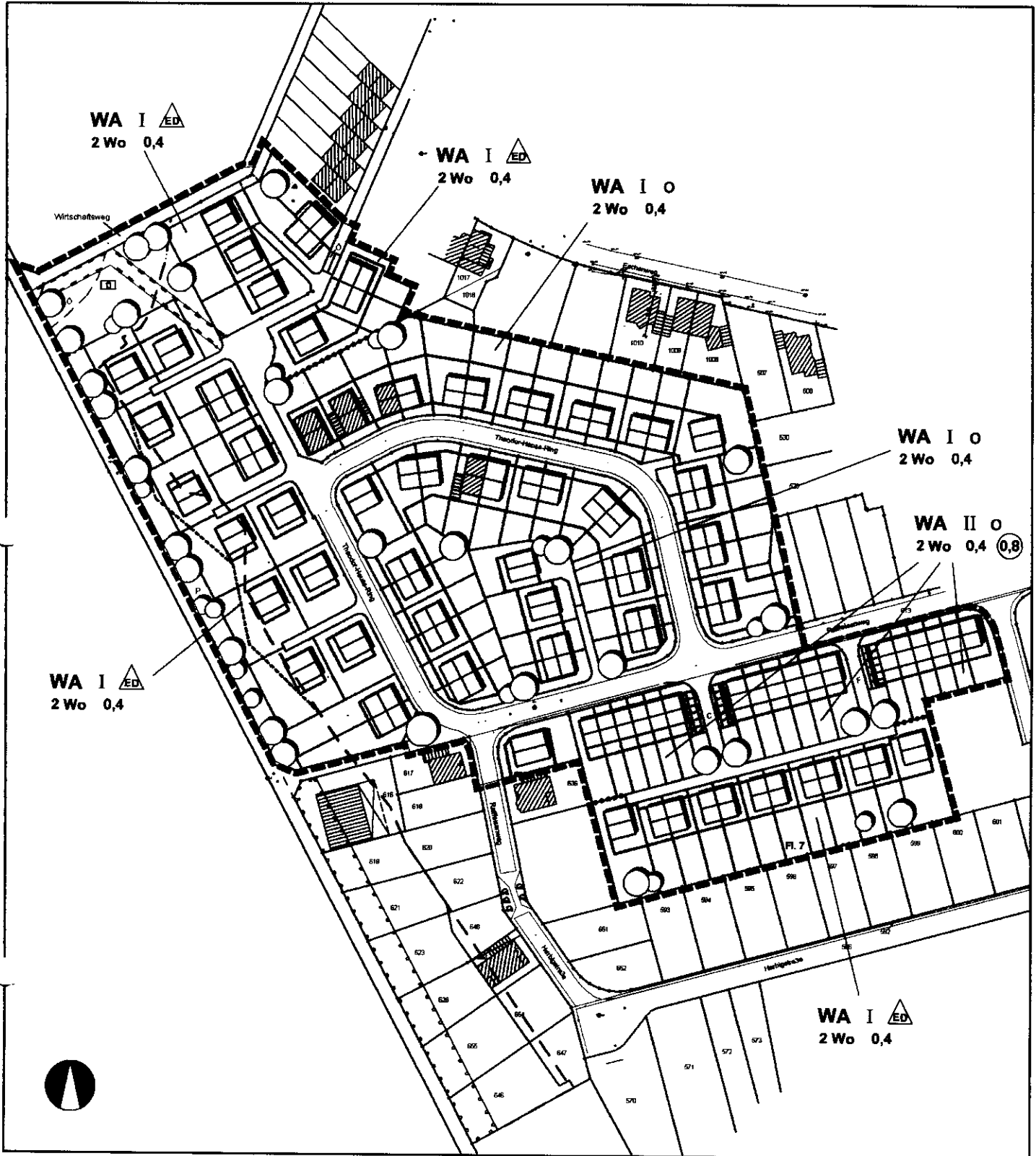
Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.02.2005	
2.				
3.				
4.				

1. Änderung des Bebauungsplans 245 -Hainbuchenweg- hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung









Beschlussentwurf:






1. Die Aufstellung der 1. Änderung des BP 245 -Hainbuchenweg- gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
2. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft <i>A. S. S. S.</i>		Unterschriften <i>Andreas Schulze</i>	
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



LEGENDE

- GEBÄUDE BESTAND 
- GEBÄUDE PLANUNG 
- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN 
- SPIELPLATZ 
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE 
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GESCHOSSIGKEIT ALS HÖCHSTMASS 

- GRUNDFLÄCHENZAHL. 0,4
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL. (0,8)
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG 
- OFFENE BAUWEISE 0
- MAXIMAL 2 WOHNHEITEN PRO GEB. ZUL. 2 Wo
- BAUGRENZE GEM. B-PLAN 245, 1. ÄNDERUNG 
- 10 M SICHERHEITSABSTAND ZUR
ABBRÜCHKANTE GEMÄß BEBAUUNGSPLAN
(NÄHERUNGSWEISE) 
- ABGRENZUNG DES NICHT TRAGFÄHIGEN
BAUGRUNDDES GEMÄß BODENGUTACHTEN 
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DER 1. ÄNDERUNG 

STADT ESCHWEILER
BEBAUUNGSPLAN NR. 245
1. ÄNDERUNG
- HAINBUCHENWEG -

STÄDTEBAULICHER
VORENTWURF

o.M.
RAUMPLAN AACHEN
Februar 2005



STADT ESCHWEILER

**BEBAUUNGSPLAN 245
1. Änderung**

-HAINBUCHENWEG-

BEGRÜNDUNG

PLANUNGSSTAND
Februar 2005

INHALT

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

1.3 Heutige Situation

2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNGEN

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.3 Überbaubare Flächen

3.4 Verkehrsflächen

3.5 Öffentliche Grünfläche Spielplatz

3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.7 Ehemalige Tagebaugrenze des Abbaubietes Zukunft- West

3.8 Schallschutz

4. UMWELTBERICHT

4.1 Gesetzliche Grundlagen

4.2 Standort des Vorhabens

4.3 Merkmale des Vorhabens

4.4 Darstellung zu berücksichtigender Fachpläne und Fachgesetze

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.6 Zusammenfassung

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 245 umfasst alle Grundstücke, die unmittelbar an den Theodor-Heuss-Ring oder an den Stich in nördlicher Verlängerung des Theodor-Heuss-Ringes grenzen. Ausgenommen ist hier lediglich ein Grundstück im Einmündungsbereich der Harbigstraße. Des Weiteren beinhaltet das Plangebiet den Bereich westlich des vorhandenen Spielplatzes entlang der Raiffeisenstraße, nördlich der bereits bebauten Grundstücke an die Harbigstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 4,3 ha.

1.2 Heutige Situation

Nach Verlagerung der Sporteinrichtungen in den Bereich des neuen „Sportzentrums Dürwiß“ wurden auf Basis des BP 245 - Hainbuchenweg- (rechtskräftig seit dem 13.11.2001) die im BP festgesetzten Verkehrsflächen ausgebaut und mit der Vermarktung der Bauflächen begonnen. Die Grundstücke im Bereich des Eschenweges und der Harbigstraße wurden zwischenzeitlich komplett veräußert und bebaut. Im restlichen Wohngebiet sind einzelne kleinere Grundstücke inzwischen vorwiegend mit Doppelhaushälften bebaut worden.

2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNGEN

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des BP 245 im Bezug auf Größe, Ausrichtung und Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechenden Grundstücke ist eine bedarfsgerechte Umsetzung des BP 245 nur bedingt durchführbar. Entsprechend ist die Nachfrage nach Grundstücken trotz der Standortgunst sehr verhalten. Unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung und der festgesetzten Verkehrsflächen wird aus diesem Grund angestrebt, diejenigen Festsetzungen, die die Umsetzung hemmen und die die ökonomische Attraktivität beeinträchtigen, bei Erhaltung der städtebaulichen Gesamtidee in Richtung auf mehr Bedarfsorientierung umzuplanen. Damit wird auch der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, der Nachfrage nach für alle Bevölkerungsschichten erschwinglichem attraktivem Wohnbauland entsprochen und dauerhafte Baulückenbrachen vermieden.

Unter Einhaltung der festgesetzten Verkehrsflächen aus dem BP 245 ist die Festsetzung weiterer Stichstraßen im nördlichen, westlichen und zentralen Bereich vorgesehen. Hieraus kann dann die Verkleinerung der Grundstücke erfolgen. Darüber hinaus sollen im Bereich der Straßeneinmündungen die Abschrägungen der überbaubaren Grundstücksflächen reduziert werden.

Zur Optimierung des Wohngebietes „Hainbuchenweg“, erfolgte eine gutachterliche Überprüfung der Lage der ehemaligen Tagebaukante. Aufgrund der nun vorliegenden Erkenntnisse über den wahren Verlauf der Kante können auch hier im Westen des Plangebietes weitere zusätzliche Grundstücke angeboten werden.

Die im Norden geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz soll weiter nach Westen in den Bereich der Tagebaukante verlegt werden.

Zur Schaffung von marktgerechten Grundstücksgrößen und einer entsprechenden Parzellierungsmöglichkeit vor allem im westlichen Teilabschnitt ist im Nordwesten teilweise die Reduzierung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern notwendig. Aufgrund der Beibehaltung einer mindestens 7 m breiten Grünzone bleibt die beabsichtigte Eingrünung des Ortsrandes gewährleistet. Die damit veränderten und neu zu kalkulierenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Verfahren noch abgestimmt.

In einem kleinen Teilbereich wird zur Eindeutigkeit der bisherigen Festsetzungen die Geschossflächenzahl entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit geändert.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird entsprechend den Zielsetzungen als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Situation des Umfeldes.

Die Ausnahmen nach § 3 Abs.3 und 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um den Gebietscharakter eines homogenen Wohngebietes nicht zu gefährden, d.h., Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Zur Sicherung der mit den Festsetzungen über die Anzahl der Geschosse und die Bauweise beabsichtigten Gliederung des Siedlungsraumes wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Zahl der Wohnungen in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass die bei der Planung der Erschließungsstraßen zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen (Ziel-, Quell-, Parkverkehre etc.) nicht überschritten werden.

Mit der an die im Nordwesten vorhandene Maschinen- und Gerätehalle heranrückenden Wohnbebauung ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme mit einzubeziehen.

Die Eigentümer eines Wohngrundstückes am Rande des an sich für die Aufnahme landwirtschaftlicher Nutzungen vorgesehenen Außenbereichs können, was die Belastung durch Lärm aufgrund

landwirtschaftlicher Betätigung anbelangt, nicht die Herstellung von Verhältnissen einfordern, wie sie in reinen oder allgemeinen, ansonsten unbelasteten Wohngebieten anzutreffen sind.
(Siehe hierzu auch Pkt. 3.8 -Schallschutz-)

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 (Höchstwert gem. BauNVO) und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 und für den Bereich südlich des Raiffeisenweges mit 0,8 festgesetzt.

Damit ist die im Bebauungsplan angestrebte Verdichtung gewährleistet, ohne eine dem Gebietscharakter und der Umgebung nicht angemessene Dichte zu ermöglichen.

Entsprechend der beabsichtigten internen Gliederung des Baugebietes und im Hinblick auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung sowie den Übergang zur freien Landschaft, ist die Zahl der Vollgeschosse mit 1 bzw. 2 Geschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie um im Plangebiet eine gewisse Einheitlichkeit, verbunden mit einem angemessenen Spielraum, zu gewährleisten, sind bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen der Erdgeschoss-, Trauf- und Firsthöhe über den Straßenbezugspunkten getroffen.

Insbesondere trifft dies für die Bauflächen im Plangebiet zu, die aufgrund der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße, weit über dem vorhandenen Geländeniveau liegen. Hier ist eine Anpassung an die bestehenden baulichen Strukturen sowie an die Gebäudeentwicklung notwendig.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen sind in Teilbereichen die offene Bauweise bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt der Sicherung einer städtebaulichen und gestalterischen Auflockerung sowie aus Gründen der Ortsbildprägung im Zusammenhang mit der bereits im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung.

3.3 Überbaubare Flächen

(Veränderungen der überbaubaren Flächen gegenüber dem Stammpfad des BP 245)

Nördlicher Bereich

Nordöstlich werden insgesamt zwei Baufenster angeordnet, wobei sich das östliche Baufenster an der angrenzenden Reihenhausbebauung orientiert.

Westlicher Bereich

Westlich der parallel zum Theodor-Heuss-Ring liegenden überbaubaren Fläche wird eine zweite Baureihe ermöglicht. Hier werden jeweils einzelne Baufenster festgesetzt. Die Bautiefe der über-

baubaren Flächen entlang des Theodor-Heuss-Ringes wird auf 12,50 m reduziert, um einen ausreichenden Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung zu garantieren. Da die westlich gelegenen Baufenster teilweise in den 10 m Sicherheitsabstand zur Abbruchkante hineinragen, wurde ein geotechnisches Gutachten (Büro Dieler, Aachen) in Auftrag gegeben, um die konkreten Bodenverhältnisse im Bereich der überkippten, ehemaligen Tagebauböschungskante zu erkunden. Der Gutachter kommt in seinem Gutachten vom 03.12.2004 zu dem Ergebnis, das die für eine Bebauung nutzbare Fläche in westliche Richtung ausgedehnt werden kann. Die im BP-Entwurf festgesetzten Baukörper liegen innerhalb des Bereichs, der noch gewachsenen Boden aufweist.

Zentraler Bereich

Die straßenbegleitenden Baugrenzen im südlichen Abschnitt des zentralen Bereiches werden aufgehoben und zugunsten einer Bebauung in die Tiefe des zentralen Blockes modifiziert. Die mögliche Bautiefe wird mit 12,50 m festgesetzt.

Um im östlichen Kurvenbereich des Theodor-Heuss-Ringes ein zusätzliches Einzelhaus realisieren zu können, werden die überbaubaren Flächen geringfügig in östlicher Richtung aufgeweitet.

Südlicher Bereich

Im südlichen Bereich wird parallel zur Raiffeisenstraße eine durchgehende zweite Baureihe für Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht. Die Bautiefe wird im rückwärtigen Bereich von 16 m auf 13 m reduziert. Damit erhöht sich der Abstand zwischen der bestehenden Bebauung an der Harbigstraße und möglicher Neubebauung.

3.4 Verkehrsflächen

Um die zukünftigen rückwärtigen Grundstücke erschließen zu können, werden zusätzlich zu den heute vorhandenen Verkehrsflächen sechs kurze Stichstraßen in einer Breite von jeweils 3 m bis maximal 30 m Länge festgesetzt.

Die Stichwege werden ohne Wendeanlage ausgebildet und dienen in zwei Fällen der Erschließung von vier bis fünf Grundstücken, ansonsten der Erschließung von zwei Grundstücken.

Um Durchgangsverkehre aus dem Bebauungsplangebiet in Richtung Eschenweg zu vermeiden, wird die Verkehrsfläche durch Verkehrsgrün auf 2 m eingeeengt und die verbleibende Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ versehen. Lediglich ein Grundstück wird über den nord-östlichen Teilabschnitt der Verbindung zum Eschenweg erschlossen.

Die Breite des Wohnweges C wird entsprechend der Breite des Wohnweges F auf 4,50 m reduziert. Beide Wege werden zu einem Ring in gleichbleibender Breite mit zwei Stichverlängerungen geschlossen. Diese Umfahrung dient der sinnvollen Erschließung der

zukünftigen durchgehenden Bauzeile zwischen Harbigstraße und Raiffeisenstraße.

3.5 Öffentliche Grünfläche Spielplatz

Die im Stammplan des BP 245 im Norden festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird in Richtung Nordwesten verschoben und grenzt zukünftig zweiseitig unmittelbar an den Landschaftsraum an. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes bleibt gewährleistet.

3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die am westlichen Plangebietsrand vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf 7 m festgesetzt, um eine zweite rückwärtige Baureihe in ausreichendem Abstand zur ersten Baureihe zu ermöglichen. Auch bei einer Breite des Pflanzstreifens auf 7 m ist eine ausreichende Ortsrandeingrünung sichergestellt.

3.7 Ehemalige Tagebaugrenze des Abbaubereiches Zukunft-West

Im heutigen Bebauungsplan ist die Tagebaugrenze näherungsweise eingetragen. In einem Abstand von 10 m beidseitig dieser Grenze sind bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich. Um die konkreten Bodenverhältnisse zu erkunden, wurden vom Büro Dieler, Aachen Probebohrungen vorgenommen und in dem geotechnischen Gutachten vom 03.12.2004 dokumentiert. Der Bereich, für den in Zukunft keine bauwerksschädlichen Setzungsunterschiede zu erwarten sind, kann geringfügig Richtung Westen ausgedehnt werden.

3.8 Schallschutz

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Maschinen- und Gerätehalle. Im Regelfall wird diese Halle ausschließlich in den Tagesstunden frequentiert. Während den Erntemonaten sind hier aber auch in den Nachtstunden Fahrbewegungen mit landwirtschaftlichen Geräten erforderlich. Somit können zur Erntezeit nachts Lärmbelastungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Das Schalltechnische Gutachten das die von der Betriebshalle auf die heranrückende Wohnbebauung einwirkende Lärmbelastung prognostiziert zeigt auf, dass durch den auf ca. 20 bis 25 Tage im Jahr (Getreide- und Rübenernte) begrenzten Nachtbetrieb Belastungen im Plangebiet möglich sind.

Bei den Anfahrten und/oder Ausfahrten auf den angrenzenden allgemein zugänglichen landwirtschaftlichen Weg handelt es sich aber nicht um permanente Störgeräusche, sondern nur um kurzzeitige Einwirkungen. Ebenso beinhalten die Immissionen durch den Freiflächenverkehr keine, für den Störgrad kritisch zu beurteilende, besondere Tonhaltigkeit.

Somit kann nach Aussage des Gutachters hinsichtlich der Art und Dauer der Störungen nicht von unzumutbaren Belästigungen mit Langzeiteinwirkungen gesprochen werden. Die Festsetzung von aktiven bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Abwehr von Lärmbeeinträchtigungen wird angesichts der nur sporadisch auftretenden Immissionen und der Lage des Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem landwirtschaftlich geprägten Bereich nicht für erforderlich bzw. sinnvoll gehalten.

Mit der an die Betriebshalle heranrückenden Wohnbebauung ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in die Abwägung des Lärmschutzes mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen.

Die Eigentümer eines Wohngrundstückes am Rande des vorrangig für die Aufnahme landwirtschaftlicher Nutzungen vorgesehenen Außenbereichs können, was die Belastung durch Lärm aufgrund landwirtschaftlicher Betätigung anbelangt, nicht die Herstellung von Verhältnissen einfordern, wie sie in reinen oder allgemeinen, ansonsten unbelasteten Wohngebieten anzutreffen sind.

Die Festsetzung des geplanten Wohngebietes ist städtebaulich sinnvoll und vertretbar, selbst wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA aufgrund der Auswirkungen der Landwirtschaft im unmittelbar angrenzenden Außenbereich nicht zu jeder Zeit eingehalten werden, da keine mit der Wohnnutzung unverträglichen Verhältnisse entstehen.

Das ist nicht der Fall, da der Mittelungspegel auch in den kritischen Fällen nicht über das in einem Misch- bzw. Dorfgebiet zulässige Maß hinausgeht. Denn auch diese Gebiete dienen dem Wohnen.

Im Einzelfall können Geräuschspitzen oberhalb der Grenzwerte liegen. Diese treten während den Erntearbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen auch unabhängig vom Standort der vorhandenen Betriebshalle in regelmäßigen Abständen auf.

Durch die Verschiebung der überbaubaren Flächen kann die Bebauung im nördlichen Abschnitt ca. 11 m näher als bisher geplant an die Lärmquelle heranrücken. Im Rahmen einer Erweiterung des schalltechnischen Gutachtens ist zu überprüfen, ob durch diese Maßnahme Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

4. UMWELTBERICHT

4.1 Gesetzliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vom 20. Juli 2004 eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 7a-7i BauGB sind bei der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Als Ausgangszustand für die Beschreibung möglicher Auswirkungen gilt das geltende Planungsrecht des BP 245 vom 13.11.2001.

4.2 Standort des Vorhabens

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 245 schließt den überwiegenden Teil des rechtskräftigen BP 245 ein. Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Eschweiler-Dürwiß und grenzt im Norden, Osten und Süden an vorhandene Bebauung. Westlich der überplanten Flächen schließen sich ein Wirtschaftsweg mit Windschutzhecke und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. In weiterer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Betriebsgelände.

4.3 Merkmale des Vorhabens

Ziel der 1. Änderung des BP 245 ist die Schaffung von marktgerechten Grundstücksgrößen unter Beibehaltung der Grundzüge aus dem rechtskräftigen BP 245. Darüber hinaus werden weitere Verkehrsflächen in Form von kurzen Stichstraßen festgesetzt, um über diese Stiche rückwärtige Grundstücke zu erschließen. Die überbaubaren Flächen werden entsprechend geändert bzw. angepasst.

4.4 Darstellung zu berücksichtigender Fachpläne und Fachgesetze

Landschaftsplan

Das Plangebiet der 1. Änderung des BP 245 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft festgesetzt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zuzuführen. Das unverbrauchte Niederschlagswasser der Baugrundstücke sowie der Stichwege wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen über ein Trennsystem dem Graben zugeführt, der entlang des westlich gelegenen Wirtschaftsweges verläuft. (Abstimmungsergebnis aus dem Verfahren zum BP 245)

Eingriffsvermeidung und Ausgleichsgebot

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und durch geeignete Festsetzungen auszugleichen. Diese Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans zu überprüfen und abzustimmen.

Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in der Abwägung zu berücksichtigen. Die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Im Rahmen der Aufstellung des BP 245 wurde überprüft, ob durch die nordöstlich in weiterer Nachbarschaft gelegenen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen ausgehen. Die Festsetzung von aktiven bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen wurde angesichts der nur sporadisch auftretenden Lärmimmissionen für nicht erforderlich gehalten. Aufgrund des weiteren Heranrückens der Wohnbebauung an die Lärmquelle ist im Rahmen der 1. Änderung des BP 245 die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen erneut zu überprüfen.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der Rechtskraft des BP 245 entspricht die zu betrachtende Ausgangssituation dem Umweltzustand, der durch die Festsetzungen des BP 245 ermöglicht wird. Die potenziellen Umweltauswirkungen werden in Bezug auf die zu schützenden Güter ermittelt.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung an die nordöstlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude ist von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen. Voraussichtlich sind im Bereich der nördlichen Randbebauung passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Fortschreibung des vorliegenden Lärmgutachtens zu überprüfen.

Zur Sicherung der Standfestigkeit der Gebäude im westlichen Teilbereich des Plangebietes wurde durch Probebohrungen die genaue Lage der Abbruchkante erkundet (Geotechnisches Gutachten, Büro Dieler, Aachen).

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft

Aufgrund der Reduzierung der im Westen des BP 245 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gehen ca. 50% geplante naturnahe Flächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch die Erweiterung der Verkehrsflächen um ca. 850 m² geht weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dem steht gegenüber, dass sich die Anzahl der Bäume innerhalb des gesamten Wohngebietes erhöhen wird, weil gemäß der textlichen Festsetzung des BP 245 pro Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Durch die beabsichtigte größere Grundstückszahl erhöht sich dadurch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Im Rahmen der landschaftsökologischen Bilanzierung zur 1. Änderung des BP 245 wird sich ein zusätzlicher externer Ausgleichsbedarf ergeben.

Die Reduzierung der Breite der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von 10 m auf 7 m hat keine Auswirkung auf das geplante Landschaftsbild zum ortsrandsbegleitenden Wirtschaftsweg.

Schutzgut Boden

Im Bereich des BP 245 und damit auch im Bereich der 1. Änderung liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten vor.

Durch die Erweiterung der Verkehrsflächen wird die Bodenversiegelung vergrößert. Die Ausweisung weiterer überbaubarer

Flächen führt demgegenüber zu keiner weiteren Bodenversiegelung, weil der bisherige BP 245 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bereits eine maximale Ausnutzung ermöglicht hat. Dieser hohe Versiegelungsgrad kann auch durch eine Verteilung auf verschiedene überbaubare Flächen nicht erhöht werden.

Die zusätzliche Bodenversiegelung durch die Zunahme der Verkehrsflächen ist im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bilanzieren und eventuell durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Schutzgut Wasser

Das nicht belastete Niederschlagswasser wird entsprechend dem BP 245 dem Graben entlang des Wirtschaftsweges an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zugeführt.

Die Verkleinerung der Vegetationsflächen führt zu einer weiteren Reduzierung der Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers.

Schutzgut Luft

Gegenüber den Festsetzungen des BP 245 sind durch die 1. Änderung keine negativen Auswirkungen auf die Luftfunktion zu erwarten.

Schutzgut Energie

Im Rahmen der Änderung der überbaubaren Flächen wird die Exposition dieser Flächen zur Sonne verbessert. Damit wird eine aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine negativen Auswirkungen ersichtlich.

4.6 Zusammenfassung

Die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des BP 245 führen vor allem durch die Vergrößerung der Verkehrsflächen und der Reduzierung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nordwestlichen Rand des Plangebietes im Vergleich zum BP 245 zu nachteiligen Umweltauswirkungen. Diese Umweltauswirkungen sind in ihrer Gesamtheit jedoch nicht als erheblich nachteilig zu bezeichnen und können durch entsprechende Maßnahmen vermindert bzw. ausgeglichen werden.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Bebauungsplan Nr. 245, 1. Änderung

• Gesamtfläche	BBL		43.058 m²
• Nettobauland	NBL		34.148 m²
• Verkehrsflächen	VF		6.216 m²
• Grünflächen	GF		2.694 m²
- Spielplatz		1.488 m ²	
- Verkehrsgrün		65 m ²	
- Private Grünflächen		1.141 m ²	

Bebauungsplan Nr. 245

• Gesamtfläche	BBL		43.058 m²
• Nettobauland	NBL		36.347 m²
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		2.328 m ²	
• Verkehrsflächen	VF		5.357 m²
• Grünflächen	GF		1.354 m²

Eschweiler, den 02.02.2005

