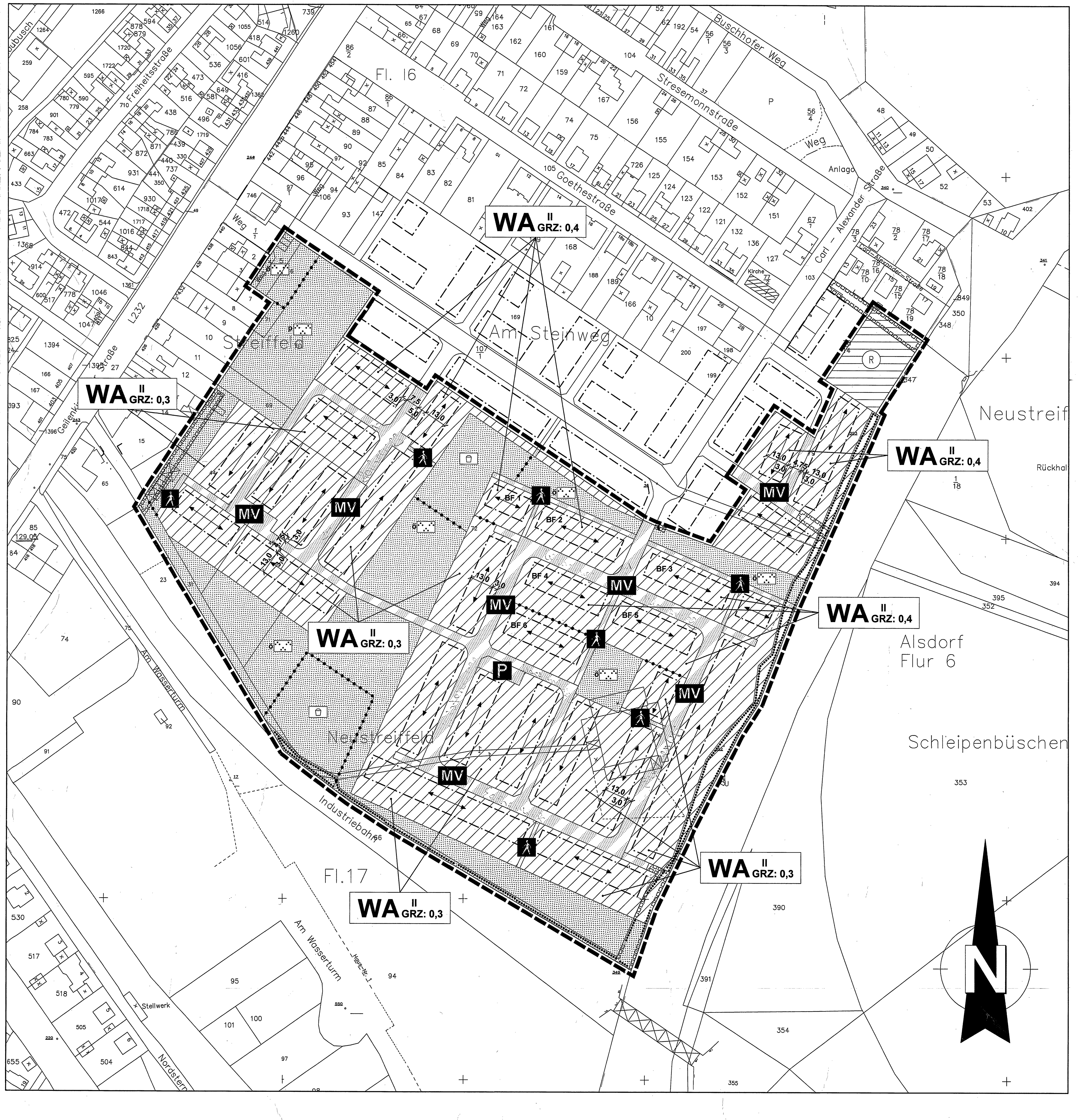
Stadt Herzogenrath Stadtteil Merkstein
Bebauungsplan III/71 B "Schleypenhof"



Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit örtlicher Überprüfung angefertigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.
Stand Liegenschaftskataster: 06/2002
Herzogenrath, den 07.05.2004
Dipl.-Ing. Gahmann Öff. best. Vermessungsingenieur

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung vom 07.12.2000 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan III/71 "Schleypenhof" aufzustellen. Der Beschluss wurde am 14.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Herzogenrath, den 19.03.2004
Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 10.04.2003 in der Zeit vom 05.05.2003 bis 13.06.2003 einschließlich offengelegen. Gemäß Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 20.11.2003 hat der Plan des Teilbereiches B in der Zeit vom 05.01.2004 bis 06.02.2004 einschließlich erneut offengelegen.
Herzogenrath, den 19.03.2004
Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan (Teil B) ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 16.03.2004 als Satzung beschlossen worden.
Herzogenrath, den 19.03.2004
Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan (Teil B) ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 18.03.2004 als Satzung in Kraft getreten.
Herzogenrath, den 19.03.2004
Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Die Gestaltungssatzung für den Teilbereich B ist gemäß § 7 der Gemeindeordnung NRW durch Beschluss des Rates vom 16.03.2004 als Satzung beschlossen worden und ist durch Bekanntmachung vom 18.03.2004 als Satzung in Kraft getreten.
Herzogenrath, den 19.03.2004
Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Prüfung der Umweltsituation
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- hydrogeologisches Gutachten

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete **WA**

2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ z.B. 0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (maximal)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
MV Bereich mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität
R Regenrückhalte-/Versickerungsanlage

9. Grünflächen
Grünflächen
p= private Parkanlage
ö=öffentliche Parkanlage zur Naherholung sowie Fuß- und Radwegen
öffentlicher Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Signatur gemäß Gestaltungssatzung
Firstrichtung

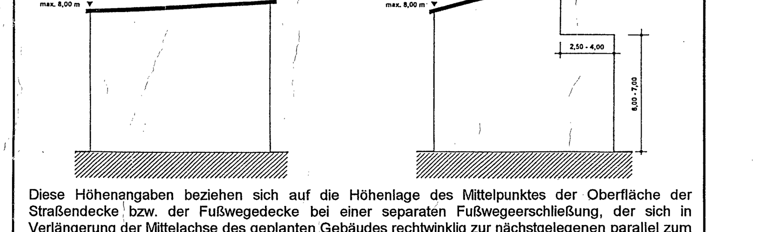
Sonstige Hinweise
BF z.B.1 Bauflächen im Bereich der möglichen Solarsiedlung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan III/71 B „Schleypenhof"

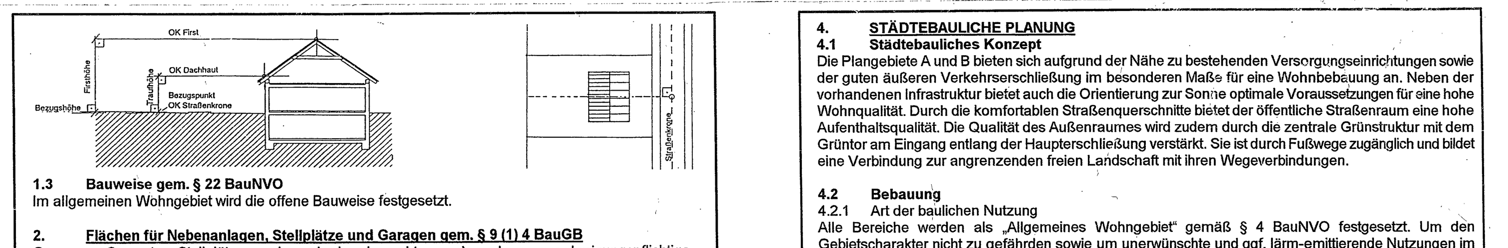
Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 (6) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Gem. § 9 (1) 6 BauGB sind je Doppelhaushälfte und Wohnhaus einer Hausgruppe zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Einzelhäusern sind bis 4 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) 2 und § 18 BauNVO
Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO bei Satteldächern auf 6,5 m und die maximale Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt.
Bei einer Pultdachausbildung darf die Traufhöhe 8,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 10,0 m nicht überschreiten. Die der Traufseite gegenüberliegende Gebäudewand muss, wenn sie eine Höhe von 8,5 m überschreitet, in einer Wandhöhe zwischen 6 m und 7 m in Richtung der Traufseite um mindestens 2,5 m bis höchstens 4,0 m zurückspringen.
Wird innerhalb der Bauflächen BF 1-6 (siehe zeichnerische Darstellung im B-Plan) eine Solarsiedlung gemäß des Planungsleitfadens der Landesinitiative Zukunftsenergien NRW realisiert, sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen nur nach Vorlage einer solarenergetischen Überprüfung mit einer Analyse der Verschattungssituation, die den energetischen Anforderungen entspricht, ausführbar.



Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke bzw. der Fußwegedecke bei einer separaten Fußwegeerschließung, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur nächstgelegenen parallel zum First verlaufenden Straßenbegrenzungslinie befindet.
Die Bezugshöhe für die Baufläche mit der Bezeichnung BF 6 bezieht sich nicht auf die parallel zum First verlaufende Verkehrsfläche, sondern auf die in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur westlich verlaufenden Straßenbegrenzungslinie.



1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB
Garagen, Carports, Stellplätze und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den von den Hauptgebäuden ausgelösten Abstandsflächen, die zwischen der gedachten Verlängerung der parallel zur Firstrichtung verlaufenden Baugrenzen liegen, zulässig.
Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufenden Baugrenzen sind zulässig. Auf Grundstücken, auf denen zwischen der parallel zur Firstlinie verlaufenden Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der geringste Abstand 7 m beträgt, sind Garagen und Carports ausnahmsweise auch innerhalb der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel zur Firstlinie verlaufenden Baugrenze zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB
Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Innerhalb der festgesetzten **öffentlichen Grünfläche** wird die Anlage von Extensivrasenflächen festgesetzt. Die Pflegemaßnahme erstreckt sich auf eine 3-5-malige Mahd pro Jahr bei Abfuhr des Mähguts. Zusätzlich ist mindestens ein Baum pro 400 m² Fläche anzupflanzen.
Entlang der **Hauptverbindungsstraße** Geilenkirchener Straße - Carl-Alexander-Straße wird eine beidseitige Bepflanzung mit insgesamt 25 Bäumen festgesetzt. Für die Nebenerschließungsstraßen werden insgesamt 20 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Jede weitere Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche minimiert den externen Ausgleich um 245 Ökopunkte. Für die öffentlichen Parkplatzflächen wird festgesetzt, dass pro 6 Stellplätze ein Baum sowie eine Eingrünung anzupflanzen ist.
Auf den neu **zu bebauenden Grundstücken** wird je angefangene 300 m² Grundstücksfläche entsprechend der Pflanzliste die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. Die Pflege und Erhaltung obliegt den späteren Eigentümern. Die an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden Grundstücke sind an den zur Grünfläche orientierten Grenzen mit einer Buchenhecke (Baumschulqualität 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch, 4-5 Stück/lfd. Meter) abzugrenzen. Die Auswahlliste zu den Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken gemäß Anlage des LPB ist anzuwenden.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Zum Schutz vorhandener Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 einzuhalten. Insbesondere ist ein Anfahrschutz sowie ein Verdichtungsschutz im Bereich der Wurzeln vorzusehen. Arbeiten im Traufbereich zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden.
Der verbleibende externe Ausgleich für das gesamte Plangebiet III/71 „Schleypenhof" in Höhe von 52.242 Ökopunkten wird innerhalb der Fläche im Stadtteil Herzogenrath, Flur 10, Flurstücke 6 und 54 ausgeglichen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG i.V.m § 9 (1)14 BauGB
Das hydrogeologische Gutachten (Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Eckardt) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Das Konzept über die Ableitung des Oberflächenwassers sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung Carl-Alexander-Straße 7-11 einer zentralen Regenrückhalte-/ Versickerungsanlage zugeführt wird. Darüber hinaus sind auf den Grundstücken des Teilbereiches B private Zisternen mit einer Größe von je 6 m³ je Anlage zu errichten. Die Ausführung ist mit dem Fachbereich 4 –Bau und Betrieb- abzustimmen.

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.:02425/9039-0, Fax 02424/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Belange der Wasserwirtschaft
Der verrohrte Übach entlang des Geltungsbereiches im nordöstlichen Plangebiet wurde über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herzogenrath gesichert. Eine Bepflanzung und Eingrünung dieses Schutzbereiches ist mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

GESTALTUNGSSATZUNG
zum Bebauungsplan III/71 B „Schleypenhof"
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Gebäude
Doppel- und als eine Einheit errichtete Reihenhäuser sowie benachbarte Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

Dachformen und Eindeckungsmaterialien
Dächer sind entsprechend der zeichnerischen Firstdarstellung zu gestalten. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten (s. textliche Festsetzungen). Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigungen für Satteldächer sind auf 30 bis 40 Grad beschränkt. Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis 25 Grad auszubilden. Flachdächer sind für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in den Fällen der Ziffer 1, Punkt 2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen zulässig. Bei Pultdächern sind Dachgaupen und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgaupen und Dacheinschnitte bei Satteldächern dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Die äußere Gestaltung der Dachhaut darf nur mit rötlich-braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder als Dachbegrünung ausgeführt werden. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist. Engobierte Dachziegeln sind nicht gestattet.

Abstellräume
Mehrfamilienhäuser sind nur mit Kellergeschoss zulässig. Aufenthaltsräume im Kellergeschoss von Mehrfamilienhäusern sind unzulässig.

2. Einfriedungen
Gemäß der textlichen Festsetzungen sind an öffentliche Grünflächen angrenzende Grundstücke entlang ihrer zur Grünfläche orientierten Grenzen mit einer Buchenhecke abzugrenzen. Es wird für den Verlauf der übrigen Grundstücksgrenzen empfohlen, möglichst keine Sichtschutzzäune oder Mauern zu verwenden. Stattdessen sollen hier geschnittene Hecken, Baumspaliere oder mit Kletterpflanzen bewachsene, transparente Zäune eingesetzt werden.

3. Stellplätze und ihre Zufahrten
Die Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

ERLÄUTERUNG ZUR GESTALTUNGSSATZUNG

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 (4) BauGB und nach § 86 BauO NW. Die Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Umwelt gehört zu den wesentlichen öffentlichen Aufgaben einer Stadt. Entscheidend für die Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnquartier ist ein einheitliches Erscheinungsbild.
Die getroffenen Gestaltungsauflagen sind für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzungen der für Herzogenrath typischen Bauweisen und Materialien sollen Beeinträchtigungen durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen werden und ein einheitliches Bild der neuen Siedlung auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungsbereichen entstehen.

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan III/71 B „Schleypenhof"

1. PLANUNGSVORGABEN
1.1 Grundlagen des Verfahrens
Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
In seiner Sitzung vom 07.12.2000 hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath die Aufstellung des Bebauungsplanes III/71 „Schleypenhof" beschlossen.
Das Ergebnis des im Jahre 2000 durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerbes bildet die Grundlage des Bebauungsplanes.
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.10.2003 den Teilbereich A des Bebauungsplanes III/71 „Schleypenhof" gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Gestaltungssatzung für diesen Teilbereich gem. § 7 GO als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt am 23.10.2003.

Unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse über die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer ist für den Teilbereich B eine Überarbeitung der Planung erforderlich.

1.2 Lage des Plangebietes
Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes III/71 – „Schleypenhof" umfasst ein ca. 11 ha großes Gebiet und liegt im Osten des Stadtteils Merkstein, Flur 16 und 17. Der Bereich B liegt im Süden des Gesamtgebietes und wird im Nordwesten von den rückwärtigen Flurstücksgrenzen der bebauten Grundstücke entlang der Geilenkirchener Straße (L 232), im Nordosten von der Baufläche entlang der Haupterschließung im Teilbereich A sowie im Südwesten von einem ehemaligen Bahndamm und dem dahinter liegenden Gewerbegebiet „Am Wasserturm" begrenzt. Im Südosten grenzt das Gelände wiederum an einen alten Bahndamm und geht dann in die freie Landschaft über.
Die genaue Abgrenzung des Bereiches B ist im Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zeichnerisch dargestellt.

1.3 Flächennutzungsplan
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche" dar.

1.4 Landschaftsplan
Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

1.5 Gebietsentwicklungsplan
Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplans - Teilbereich Region Aachen - stellt das Plangebiet gemäß Niederschrift zur Erörterung (Stand September 2001) als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2. SITUATION
Derzeit wird das Areal des Bebauungsplanes III/71 „Schleypenhof" fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Ausnahme bildet der im Planbereich B liegende Teil der ehemaligen Bebauung des Schleypenhofes mit seiner hochwertigen Vegetation.
Die umliegende Bebauung an der Geilenkirchener Straße ist überwiegend durch eine 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Entlang der Goethestraße befinden sich 2-3-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise.
Das Plangebiet liegt etwa 150 m nordöstlich des Zentrums von Merkstein, also in fußläufiger Entfernung zu den wichtigsten Versorgungseinrichtungen (Geschäfte, soz. Infrastruktur, etc.). Im Osten grenzt der Planbereich an die offene Feldflur. Durch eine direkte Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Geilenkirchener Straße (L 232) wird eine optimale örtliche und überörtliche Erschließung des Bereiches gewährleistet. Die L 232 besitzt eine hohe Bedeutung für die Erschließung der Stadt Herzogenrath, da sie sowohl die größten Stadtteile miteinander bzw. mit dem Stadtzentrum verbindet, als auch die wichtigste überörtliche Verbindung darstellt, insbesondere mit dem Oberzentrum Aachen sowie mit anderen Fernstraßen (Autobahn u.a.).
Mit entsprechenden Haltestellen entlang der Geilenkirchener Straße je Fahrtrichtung ist das Plangebiet gut durch den ÖPNV erschlossen.
Auf der südwestlich des Plangebietes verlaufenden ehemaligen DB-Trasse soll zu einem späteren Zeitpunkt ein moderner Schienenpersonennahverkehr nach Herzogenrath-Mitte, Aachen und Alsdorf aufgenommen werden. Der Haltepunkt ist am fußläufig zu erreichenden August-Schmidt-Platz vorgesehen.

3. PLANUNGSZIELE
In Merkstein sind entwicklungsfähige Wohnbaulandflächen mit Planungsrecht nicht mehr vorhanden. Nach wie vor besteht in Merkstein jedoch der Bedarf an Wohnraum. Ziel der Stadt Herzogenrath ist, den Bedarf an kostengünstigem Wohnraum primär für junge Familien durch die Ausweisung von adäquatem Wohnbauland zum Bau von Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zu decken. Durch den Bebauungsplan III/71 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung verwirklicht.
Im Bereich Schleypenhof soll nun ein Wohngebiet entwickelt werden, das heutigen städtebaulichen, ökologischen und sozialen Anforderungen genügt und in allen drei Bereichen ausgewiesene Qualitäten aufweist.
Für einen Teilbereich des südöstlich gelegenen, etwas abgesetzten Wohnbereiches soll in Abstimmung mit der Landesinitiative Zukunftsenergien die Qualifizierung als Solarsiedlung angestrebt werden. Dementsprechend soll als Ergebnis des Planungsprozesses eine entsprechende Vereinbarung über die solarenergetischen Optimierungen erfolgen.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG
4.1 Städtebauliches Konzept
Die Plangebiete A und B bieten sich aufgrund der Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie der guten äußeren Verkehrserschließung im besonderen Maße für eine Wohnbebauung an. Neben der vorhandenen Infrastruktur bietet auch die Orientierung zur Sonne optimale Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität. Durch die komfortablen Straßenquerschnitte bietet der öffentliche Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Qualität des Außenraumes wird zudem durch die zentrale Grünstruktur mit dem Grüntor am Eingang entlang der Haupterschließung verstärkt. Sie ist durch Fußwege zugänglich und bildet eine Verbindung zur angrenzenden freien Landschaft mit ihren Wegeverbindungen.

4.2 Bebauung
4.2.1 Art der baulichen Nutzung
Alle Bereiche werden als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Gebietscharakter nicht zu gefährden sowie um unerwünschte und ggf. lärm-emittierende Nutzungen im Plangebiet auszuschließen, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO textlich festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sind. Die Zahl der Wohnungen unterliegt aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, z.B. der Stellplatzproblematik, einer Beschränkung.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ). In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II festgesetzt. Wird das gesamte Plangebiet betrachtet (Bereich A und B), erfolgt hinsichtlich der Festsetzung der Grundflächenzahl eine Unterteilung in zwei ca. gleichgroße Bereiche. Wegen der Forderung nach kompakteren Baukörpern innerhalb der geplanten Solarsiedlung wird zur Ermöglichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Bebauung im Bereich der Haupterschließung (Teilbereich A) und in dem berücksichtigten Solarsiedlungsbereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Um eine etwas aufgelockerte Bebauung im nördlichen Plangebiet mit dem Übergang zum Rand des Geltungsbereiches und damit zum Teil auch zur freien Landschaft zuzulassen, wird die GRZ für diesen Bereich mit 0,3 festgesetzt. Um eine gewisse Flexibilität im Verbund mit der Sicherung der Ortsgestalt zu gewährleisten, werden für das gesamte Plangebiet 13 m tiefe Baufenster festgesetzt.
Auf diese Weise wird bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht und gleichzeitig eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung vermieden. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberührt.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das gesamte Plangebiet gem. § 18 BauNVO als First- und Traufhöhe verbindlich geregelt. Die Bezugshöhe ist definiert, so dass eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung baulicher Anlagen entstehen wird. Wird innerhalb der Bauflächen BF 1-6 (siehe zeichnerische Darstellung) eine Solarsiedlung gemäß des Planungsleitfadens der Landesinitiative Zukunftsenergien NRW realisiert, sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen nur nach Vorlage einer solarenergetischen Überprüfung mit einer Analyse der Verschattungssituation, die den energetischen Anforderungen entspricht, ausführbar.

4.2.3 Bauweise
Es wird eine „offene Bauweise" festgesetzt. Hierdurch soll eine aufgelockerte Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Hausgruppen ermöglicht werden.

4.3 Verkehrserschließung
4.3.1 Kfz-Verkehr
Die Erschließung des Teilbereiches A erfolgt über eine eingehängte Verbindung vom ehemaligen Tankstellengrundstück an der Geilenkirchener Straße bis zur Carl-Alexander-Straße. Davon ausgehend erfolgt die Erschließung des Bereiches B mit den einzelnen Wohnquartieren. Um im Notfall eine zusätzliche Verkehrsanbindung des etwas abgesetzten quadratischen Wohnbereiches gewährleisten zu können, ist die Verbindung zu dem westlich gelegenen Wohnquartier im Notfall befahrbar.
Der Kreuzungsbereich Geilenkirchener Straße wird als Kreisverkehr ausgebaut und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die übrigen Erschließungsflächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Um eine optimale Verkehrsberuhigung mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der jeweiligen Straßenfunktion zu gewährleisten, reichen die Möglichkeiten der Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung von der Beschilderung einer Tempo 30 Zone bis zur Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit Schrittgeschwindigkeitsbegrenzung. Für die Kreuzungsbereiche entlang der Haupterschließung ist zur Geschwindigkeitsreduzierung die Einrichtung von Kreisverkehren angedacht.

Als Hinweis zur Straßenraumgestaltung ist anzumerken, dass die Haupterschließungsstraße als größtenteils 11,0 m breite Straße mit Trennungsprinzip und die Erschließungsstraße der Wohnquartiere als Wohnstraßen im Mischprinzip mit einem Querschnitt von 4,75 bis 8,0 m geplant sind. Dies gewährleistet eine ökonomische Erschließung und bewirkt die gewünschte Verkehrsberuhigung innerhalb des Wohngebietes.
Für die bereits über eine Baulast gesicherte rückwärtige Nebenerschließung der an der Geilenkirchener Straße liegenden Flurstücke 12 und 13 wurde in der angrenzenden privaten Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

4.3.2 Ruhender Kfz-Verkehr
Je neu geschaffene Wohneinheit sind 1,5 Garagen/Carports/Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung nachzuweisen. Aufgrund der mit einer Tiefe von 13 m definierten Baufenster sind die Anlagen für den ruhenden Verkehr nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gemäß der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zusätzlich ausgewiesenen Bereichen zulässig. Da im Plangebiet B auch Grundstücke mit einer rückwärtigen Erschließung festgesetzt werden, können für diese Bereiche auch ausnahmsweise Garagen und Carports innerhalb der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel zur Firstlinie verlaufenden Baugrenze zugelassen werden. Der geplante Straßenquerschnitt läßt das Parken von Besuchern auch innerhalb der Verkehrsfläche und den beiden separat festgesetzten Parkplatzflächen zu.

4.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
Das Plangebiet Schleypenhof ist in hervorragender Weise an die Verkehrsmittel des Umweltverbundes angeschlossen.
Die L 232 (Geilenkirchener Straße) ist die Hauptachse des straßengebundenen ÖPNV in Herzogenrath. Über diese Straße führen mehrere Buslinien, die das Plangebiet direkt mit dem Herzogenrather Stadtzentrum, den übrigen Herzogenrather Stadtteilen sowie mit dem Oberzentrum Aachen verbindet. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die ehemalige DB-Strecke Herzogenrath-Alsdorf, die zu einem späteren Zeitpunkt für den Regionalverkehr mit Verbindung nach Alsdorf, Herzogenrath-Mitte und Aachen reaktiviert wird.
Aufgrund des vorhandenen und geplanten Fußwegenetzes innerhalb des Gesamtgebietes sind die Haltestellen schnell erreichbar.

4.4 Ver- und Entsorgung/Entwässerung
4.4.1 Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Stadt Herzogenrath bzw. durch geeignete, vertraglich verpflichtete Unternehmen. Die Leitungen im Plangebiet sollen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Flächen verlaufen.
Ein vorhandener Mischwasserkanal, der am Böschungsfuß entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft, wird im südöstlichen Bereich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt. Der verrohrte Übach entlang des Geltungsbereiches im nordöstlichen Plangebiet wird ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herzogenrath gesichert.
Zur elektrischen Versorgung des Baugebietes wird für die Errichtung einer Trafo-Station eine Fläche von 3 x 6 m benötigt. Eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird ausgewiesen und ist zeichnerisch dargestellt.

4.4.2 Beseitigung von Niederschlagswasser
Die hydrogeologischen Untersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens erst in tieferen Schichten möglich ist. Das Konzept über die Ableitung des Oberflächenwassers für das gesamte Plangebiet sah vor, dass die anfallenden Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal dem vorhandenen Regenrückhaltebecken Buschhof nordöstlich des Baugebietes und des Dammes der ehemaligen Carl-Alexander-Bahn zugeführt werden. Neue Erkenntnisse über die Gefährdung der Standsicherheit des Bahndammes bei der Rückhaltung größerer Wassermassen und den damit verbundenen erheblichen Mehraufwand zur Sicherung des Dammes erforderten eine Neukonzeption der Beseitigung von Niederschlagswasser. Aufgrund der aufgetretenen Probleme mit der bisherigen Entwässerungsplanung werden nun die anfallenden Niederschlagswässer im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung Carl-Alexander-Straße 7-11 einer zentralen Regenrückhalte-/Versickerungsanlage zugeführt. Darüber hinaus sind auf den Grundstücken des Teilbereiches B private Zisternen mit einer Größe von je 6 m³ je Anlage zu errichten. Die Ausführung ist mit dem Fachbereich 4 –Bau und Betrieb- abzustimmen.

Um die zukünftige Verlegung eines Regenwasserkanals durch den Bahndamm zum vorhandenen Regenrückhaltebecken Buschhof zu einem späteren Zeitpunkt dennoch zu ermöglichen, wird entsprechend der ursprünglichen Planung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der Wohnbaufläche im Plangebiet B festgesetzt.

4.5 Grünkonzept und Landschaftspflege
Eines der bestimmenden Elemente des städtebaulichen Entwurfes ist ein zentraler Grünzug, der das gesamte Plangebiet (Bereich A und B) durchzieht. Die Ausbildungen der Freiräume sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Dabei werden Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen, die das Wohngebiet sowohl mit den umliegenden Grün- und Erholungsbereichen als auch mit dem nahegelegenen Zentrum Merkstein verbindet.
Die fußläufig zu erschließenden Spielplätze sind in das Grünkonzept integriert und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt.
Die vorhandene hochwertige Grünstruktur mit altem Baumbestand im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Geilenkirchner Straße wird als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt und somit erhalten. Diese Grünfläche erhält eine Verknüpfung zum geplanten Grünzug und dient gleichzeitig als Grüntor, damit der Beginn des neuen Wohngebietes entlang der Haupterschließung wahrgenommen werden kann.
Eine landschaftsplanerische Bestandsbewertung wurde erstellt. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung des durch die Inanspruchnahme von Freiflächen erforderlichen ökologischen Ausgleiches. Die erforderliche Eingriffsbilanzierung wurde erarbeitet. Der Eingriff wird zu 100 % ausgeglichen. Die Bilanzierung des ökologischen Wertes vor und nach dem Eingriff ergab gemäß der Ergänzung des LPB durch das Büro Schulz für das Gesamtgebiet (Bereich A und B) ein Defizit von 52.242 ökologischen Wertpunkten (ÖW). Dieses Defizit wird auf der Fläche im Stadtteil Herzogenrath, Flur 10, Flurstücke 6 und 54 ausgeglichen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird hier eine entsprechende Entwicklungsmaßnahme durchgeführt.
Entlang der im Süden und Osten verlaufenden Grenze des Geltungsbereiches wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie dient zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes. Gemäß der Anregungen der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen werden an zwei Stellen an der Ostseite des B-Plangebietes die zu nahe an dem gehölzbestandenen Bahndamm liegenden Baugrenzen um 3 m in westliche Richtung verschoben. Die reduzierte Baugrenze wird in diesen Bereichen durch Flächen für Garagen ersetzt.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Zum Schutz vorhandener Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 einzuhalten. Insbesondere ist ein Anfahrschutz sowie ein Verdichtungsschutz im Bereich der Wurzeln vorzusehen. Arbeiten im Traufbereich zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden. Weitere landschaftsschützende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmschutz
Das Plangebiet wird im Südwesten von einem ehemaligen Bahndamm und dem dahinter liegenden Gewerbegebiet „Am Wasserturm" begrenzt. Nach den durchgeführten Berechnungen des staatlichen Umweltamtes Aachen werden die zulässigen Immissionswerte für WA-Gebiete durch die Festsetzungen des flächenbezogenen Schallleistungspegels des rechtswirksamen Bebauungsplanes III/29 deutlich unterschritten.
Die Geräuschimmissionen der an das Gewerbegebiet im Süden angrenzenden zukünftigen Regionalbahn wurden durch ein Sachverständigenbüro ermittelt. Auf der Grundlage des vorgelegten Gutachtens der Fa. ACCON bestehen wegen möglicher Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den Betrieb der geplanten Regionalbahn gemäß Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Aachen keine Bedenken.

6. BODENDENKMALPFLEGE
Gemäß Schreiben des Landschaftsverbandes Rheinland vom 15.05.2002 wurden für den Bereich des Bebauungsplanes noch keine Daten erhoben, die die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berücksichtigen. Eine Untersuchung ist aufgrund der personellen Situation durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege nicht möglich. Aus diesem Grunde wurde folgender Hinweis aufgenommen:
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen Tel.:02425/9039-0, Fax 02424/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. PRÜFUNG DER UMWELTSITUATION FÜR DIE GESAMTPLANUNG (Bereich A und B)
7.1 Merkmale des Vorhabens
7.1.1 Zustand des Bestandes
Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Ortsteil Herzogenrath-Merkstein, östlich der Geilenkirchener Straße, zwischen der Goethestraße und dem Bahndamm der ehemaligen Industriebahntrasse. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt den südlichen Übergangsbereich zwischen der Ortskernlage von Merkstein und der freien Landschaft dar. Er setzt sich größten Teils aus Ackerflächen zusammen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Demnach ist die Fläche lediglich temporär mit einer Nutzvegetation bedeckt, die für Fauna und Flora aufgrund der intensiven Nutzung sehr eingeschränkt ist.
Im Süden und im östlichen Verlauf findet das Areal seine Begrenzung in den gehölzbestandenen Bahntrassen. Der Böschungsbereich entlang der Bahntrasse bildet einen Biotopvernetzungskorridor. Er liegt auf Alsdorfer Stadtgebiet und wurde somit nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird der in den Geltungsbereich auskragende Baumbestand besonders geschützt. Neben der Erhaltung des Grünzuges und der wertvollen Grünstrukturen verschiedener rückwertiger Hausgärten des bebauten Bereiches entlang der Geilenkirchener Straße wird eine ca. 20.000 m² große Grünfläche festgesetzt.

7.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zur Grundfläche
Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht zu vermeiden. Eine Vermeidung ist aufgrund des hohen Bedarfes an Baugrundstücken im Stadtgebiet und auch im Stadtteil Merkstein nicht möglich. Insoweit sind die Eingriffe zu kompensieren. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der nachgewiesen hat, dass der Ausgleich im Plangebiet durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen hergestellt wird.
Der Geltungsbereich des Gesamtplanes umfasst insgesamt ca. 107.000 m². Die Summe der Bauflächen beträgt 62.676 m². Für einen Teilbereich wird der Status einer Solarsiedlung angestrebt. Die Baugebiete werden als Allgemeines Wohgebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Berücksichtigt man die zulässige Grundflächenzahl wird eine Überbauung von 22.314 m² erreicht.

Baufläche		**Grundfläche**	
- Baufläche	62.676 m²	33.296 m² x 0,3(GRZ) = 29.380 m² x 0,4(GRZ) =	9.989 m² 11.752 m²
- bereits bebaute Fläche	1.432 m²	1.432 m² x 0,4(GRZ) = **Gesamt**	573 m² **22.314 m²**

Gemäß § 19 Nr.3 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde gemäß Gestaltungssatzung festgesetzt, dass die Stellplätze und Zufahrten in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen sind. Eine maximale Versiegelung durch die Überschreitungsmöglichkeit wird demnach nicht erfolgen.

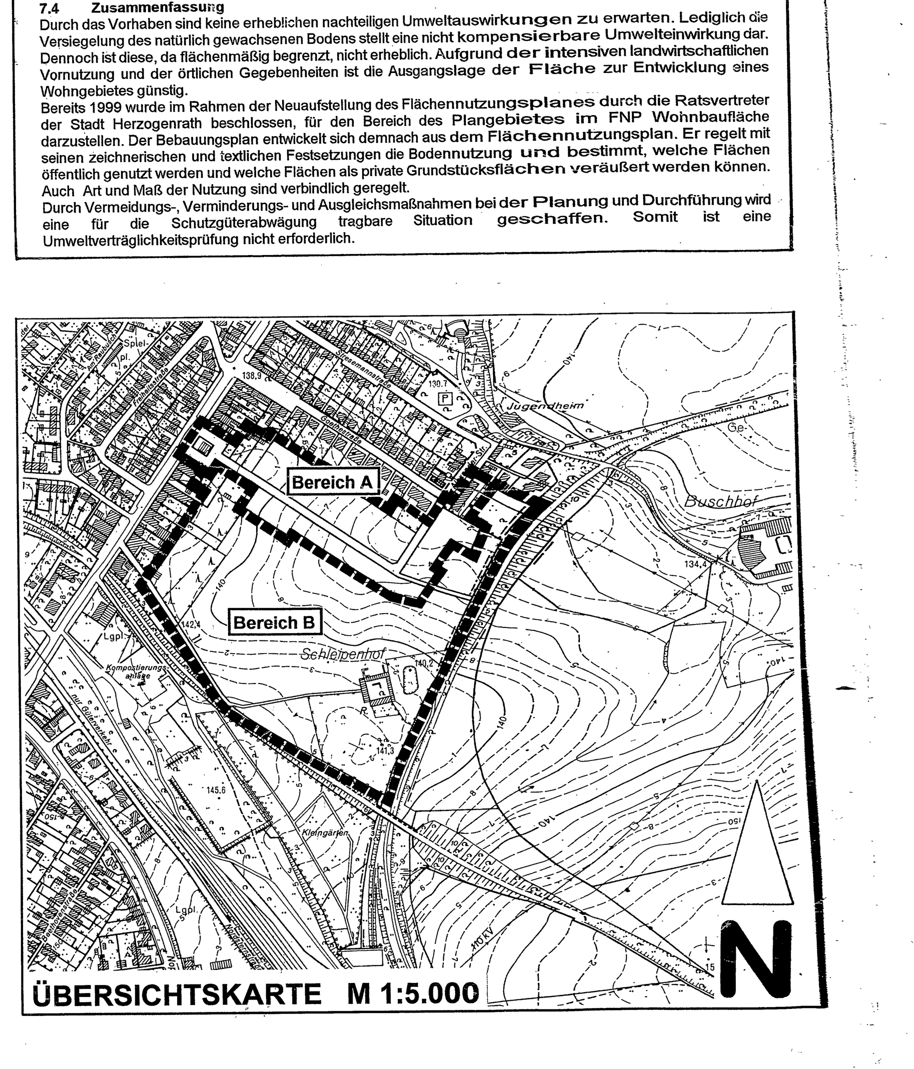
7.2 Standort des Vorhabens
7.2.1 Mögliche Schutzausweisungen
Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplans - Teilbereich Region Aachen - stellt das Plangebiet gemäß Niederschrift zur Erörterung (Stand September 2001) als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche" dar. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1999 wurden die Bauflächenpotentiale ökologisch beurteilt. Die Darstellung der Bauflächenpotentiale für Wohnzwecke wurde aus Gründen der Ökologie des Landschaft- und Umweltschutzes nur dann vorgenommen, wenn nachvollziehbar der Eingriff in den Naturhaushalt unvermeidbar und so gering wie möglich vorgenommen werden kann.

7.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen
7.3.1 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens
Schutzgut Mensch/Tier/Pflanze:
Durch Umsetzung des Vorhabens werden die im Umfeld des Plangebietes lebenden Menschen vor allem durch die neu entstehenden Lärmimmissionen aus dem Individualverkehr betroffen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt jedoch über zwei Anschlüsse direkt an die vorhandene Landstraße L 232. Dadurch kommt es zu einer Entzerrung des Ziel- und Quellverkehrs.
Die vorhandenen Vegetationsbestände und der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet und sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch extern ausgeglichen. Die in der intensiv genutzten Feldflur lebenden Tiere werden durch Vernichtung bzw. Verkleinerung des Lebensraumes in die direkt angrenzenden Gebiete verdrängt.
Schutzgut Landschaft/Boden/Wasser:
Kleinräumig wird sich das Landschaftbild wandeln. Landschaftschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.
Gemäß Landesbodenschutzgesetz sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend leistungsfähige Ackerböden mit einer durchschnittlichen Bodenzahl von 75. In der Regel gelten Böden mit einer Bodenzahl größer als 70 als schutzwürdig. Die natürliche Funktion und Beschaffenheit des Bodens wird durch die geplante Maßnahme in weiten Teilen nachhaltig verändert oder zerstört. Da jedoch innerhalb des Stadtgebietes kaum vergleichbare Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung stehen, gibt es auch aufgrund der guten vorhandenen Infrastruktur und der Möglichkeit, in einem Teilbereich eine Solarsiedlung zu verwirklichen, keine Alternativfläche.
Durch die Versiegelung kommt es auch zu Beeinträchtigungen des natürlichen Versickerungsprozesses. Nach Umsetzung der Planung ist zu erwarten, dass ein größerer Wasseranteil als bisher verdunstet, statt im Boden zu versickern. Durch die Regenwasserrückhaltung wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.
Schutzgut Luft/Klima:
Die Bebauung des Plangebietes führt zwangsläufig durch die Versorgung des zusätzlichen Wohnraumes zu Luftimmissionen. Diese Beeinträchtigung der Klimas durch zusätzliche Schadstoffe ist nicht auszuschließen, kann jedoch durch die Anwendung der Energieeinsparverordnung und die Planung eines Teilbereiches als Solarsiedlung verringert werden. Durch die relativ aufgelockerte und mit einer Grünfläche durchzogene Planung sind die kleinklimatischen Veränderungen als nicht erheblich einzustufen.
Schutzgut Kulturgut/Sachgüter:
Durch die frühzeitige Beteiligung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege und dem entsprechenden Hinweis werden die Belange der Denkmalpflege berücksichtigt. Gemäß der Stellungnahme wurden für den Bereich des Bebauungsplanes noch keine Daten erhoben, die die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berücksichtigen. Eine Untersuchung ist aufgrund der personellen Situation durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege nicht möglich.
Durch das Vorhaben wird eine große intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die dem Grunderwerb und der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmittel diente, der Bewirtschaftung nachhaltig entzogen.

7.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen
Zur Vermeidung von Lärmimmissionen durch den motorisierten Individualverkehr werden zwei Anschlüsse an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz geplant. Dadurch kommt es zu einer Entzerrung des Ziel- und Quellverkehrs. Das Plangebiet Schleypenhof ist auch in hervorragender Weise an die Verkehrsmittel des Umweltverbundes angeschlossen. Neben den vorhandenen Busverbindungen verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes die ehemalige DB-Strecke Herzogenrath-Alsdorf, die zu einem späteren Zeitpunkt für den Regionalverkehr mit Verbindung nach Alsdorf, Herzogenrath-Mitte und Aachen reaktiviert wird. Aufgrund des vorhandenen und geplanten Fußwegenetzes innerhalb des Gesamtgebietes sind die Haltestellen fußläufig schnell erreichbar.
Zur Verminderung des Eingriffs werden großzügige öffentliche Grünzonen geplant, die neben Aufenthaltsfunktionen (Spazierweg, Spielplatz) einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Wertsteigerung des Gebietes erbringen. Durch konkrete textliche Festsetzungen werden die Pflanzmaßnahmen in der Quantität und Qualität definiert, um den Eingriff auch überprüfbar auszugleichen.

7.3.3 Ausgleichsmaßnahmen
Gemäß § 1a BauGB unterliegt der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Bauleitplanung vorbereitet wird, der Eingriffsregelung. Um den Eingriff zu bewerten, wurde die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LPB) beauftragt. Die Bilanzierung des ökologischen Wertes vor und nach dem Eingriff ergab gemäß LPB ein Defizit von 52.242 Ökologischen Wertpunkten (ÖW). Dieses Defizit wird auf der Kompensationsfläche im Stadtteil Herzogenrath, Flur 10, Flurstücke 6 und 54 ausgeglichen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird hier eine entsprechende Entwicklungsmaßnahme durchgeführt.

7.4 Zusammenfassung
Durch das Vorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich die Versiegelung des natürlich gewachsenen Bodens stellt eine nicht kompensierbare Umwelteinwirkung dar. Dennoch ist diese, da flächenmäßig begrenzt, nicht erheblich. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung und der örtlichen Gegebenheiten ist die Ausgangslage der Fläche zur Entwicklung eines Wohngebietes günstig.
Bereits 1999 wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Ratsvertreter der Stadt Herzogenrath beschlossen, für den Bereich des Plangebietes im FNP Wohnbaufläche darzustellen. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan. Er regelt mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Bodennutzung und bestimmt, welche Flächen öffentlich genutzt werden und welche Flächen als private Grundstücksflächen veräußert werden können. Auch Art und Maß der Nutzung sind verbindlich geregelt.
Durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei der Planung und Durchführung wird eine für die Schutzgüterabwägung tragbare Situation geschaffen. Somit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.



ÜBERSICHTSKARTE M 1:5.000

STADT HERZOGENRATH
STADTTEIL MERKSTEIN

Bebauungsplan III/71 B „Schleypenhof"

Maßstab 1:1.000 Stand 11/2003 FB 3 Stadtentwicklung