

## öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:				
Beratungsfolge: <table border="0" data-bbox="183 515 718 604"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> </tr> <tr> <td>19.03.2015</td> <td>Rat der Stadt Alsdorf</td> </tr> </table> <p><b>Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg</b></p> <p><b>a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr.340 – Am Ginsterberg</b></p> <p><b>b) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 340 - Am Ginsterberg</b></p>		Datum	Gremium	19.03.2015	Rat der Stadt Alsdorf
Datum	Gremium				
19.03.2015	Rat der Stadt Alsdorf				

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt

a) nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der ersten (bezüglich der Inhalte der Abwägung der ersten Offenlage wird auf die Vorlage 2014/0235/2.1 verwiesen) und der zweiten, verkürzten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 340 – Am Ginsterberg –, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.

b) den Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg – als Satzung.

## Darstellung der Sachlage:

### **Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Broicher Siedlung und umfasst die Grundstücke Gemarkung Alsdorf, Flur 65, Flurstücke 390, 434, 440 und einen Teil des Flurstücks 387. Im Süden und im Südosten grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Ginsterberg“ und im Westen an einen Wirtschaftsweg, der parallel zur „Osterfeldstraße“ verläuft. Westlich dieses Wirtschaftsweges liegt ein Kinderspielplatz. Im Norden und im Nordosten wird die Plangebietsgrenze entlang einer ehemals als Kiesgrube genutzten Fläche geführt, die heute als landwirtschaftliche Nutzfläche dient.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha. Die genaue Abgrenzung ist der **Anlage 1** zu entnehmen.

### **Planerische Rahmenbedingungen**

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (2003) stellt innerhalb des Plangebietes die Bereiche direkt an der Straße „Am Ginsterberg“ und dem angrenzenden Wirtschaftsweg als „ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Die übrigen Flächen werden als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Überlagerung „Regionale Grünzüge“ ausgewiesen.

#### Landschaftsplan

Der nördliche Teil (nördlich der Erschließungsstraße) des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsplanes I – Herzogenrath-Würselen im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Broichbachtal“. Für den betreffenden Plangebietsbereich werden zudem Pflegemaßnahmen zur Rekultivierung der ehemaligen Kiesgrube festgesetzt.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf (2004) stellt den südlichen überwiegenden Teil des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dar. Der nördliche, kleinere Teil des Plangebietes wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird als „Landschaftsschutzgebiet“ gekennzeichnet.

#### Überplanter Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr.340 – Am Ginsterberg überplant eine Teilfläche des seit dem 18.07.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.11 (**Anlage 2**). Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an die bestehenden Grünflächen inklusive Spielplatz an der Osterfeldstraße an. Der Bebauungsplan Nr.11 setzt für den überplanten Bereich „WS – Kleinsiedlungsgebiet“ mit einer straßenbegleitenden offenen Bebauung entlang der Straße „Am Ginsterberg“ und entlang des Wirtschaftsweges fest.

## **Anlass und Ziel der Planung**

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes soll durch den Bebauungsplan Nr.340 die Broicher Siedlung im östlichen Bereich arrondiert und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Zur Befriedigung der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbauland sollen in attraktiver Lage Wohngrundstücke angeboten werden, die insbesondere der Eigentumsbildung junger Familien dienen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend an die Broicher Siedlung soll zudem der Überalterung der Siedlung entgegengewirkt und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig werden innerhalb des Plangebietes Wohnungen für Senioren angeboten. Damit sollen insbesondere Bewohner der Broicher Siedlung die Möglichkeit erhalten, im Falle der Aufgabe ihres Einfamilienhauses aus Altersgründen dennoch innerhalb der Siedlung zu verbleiben.

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Baustruktur der Broicher Siedlung zu einer hochwertigen und überschaubaren Nachbarschaft mit Einzel- und Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern entwickelt werden (**Anlage 3**). Das Baugebiet wird durch eine mit einer Wendeanlage abgeschlossenen Stichstraße von der Straße „Am Ginsterberg“ aus erschlossen. Dadurch werden fremde Verkehre vermieden und eine nicht ausschließlich verkehrliche Nutzung der Erschließungsflächen ermöglicht. So übernimmt die Wendeanlage u.a. die Funktion eines Quartierplatzes.

## **Bisheriger Verfahrensverlauf**

Am 17.09.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 – Am Ginsterberg – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Am 15.05.2014 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung aufgrund von eingegangenen Anregungen (**Anlage 4, Anlage 5**) der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Alsdorf, Flur 65 Flurstücke 390, 434 den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 340 geändert und die o.g. Flächen in das Planverfahren einbezogen. Zusätzlich wurde auch noch die städtische Parzelle 387 zum Teil in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Des Weiteren wurde in der Sitzung am 15.05.2014 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 340 gemäß § 3 Abs. 2 sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, wurde darüber hinaus noch eine Bürgerversammlung durchgeführt, die am 17.06.2014 stattfand. Die Offenlage fand im Zeitraum vom 16.06.2014 bis 18.07.2014 sowie die Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.06.2014 statt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind seitens der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 340 eingegangen, da der nördliche Teil des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet liegt.

In einem Erörterungstermin am 25.07.2014 bei der unteren Landschaftsbehörde wurden die Rahmenbedingungen für einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes für den betroffenen Bereich zur Behandlung im Landschaftsbeirat abgestimmt. Voraussetzungen hierzu seien die Erstellung eines Landschaftspflegerischer Fachbeitrages mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den vom Landschaftsschutz erfassten Teilbereich sowie die Festsetzung und zeitnahe Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (**Anlage 9**), der als Ausgleich das Anlegen eines Waldsaumes (Flurstück 77, Flur 66) von insgesamt 1.458 qm vorsieht, in Verbindung mit

dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes ist in der Sitzung des Landschaftsbeirates am 09.09.2014 behandelt worden.

Der Landschaftsbeirat hat mit einer Gegenstimme der Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes, auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, zugestimmt. Allerdings wurde die Zustimmung mit folgender Auflage verbunden:

Es ist zu prüfen, ob anstelle eines Waldsaumes (Flurstück 77, Flur 66) auf den Flurstücken 25 - 27, 303, 323, 333 und 334, Flur 65 südlich der bisher vorgesehenen externen Ausgleichsfläche eine Aufwertung der hier vorhandenen Brachflächen vorgenommen werden kann. Da die Aufwertung pro m<sup>2</sup> maximal 1 Ökopunkt beträgt, werden insgesamt 4.359 m<sup>2</sup> benötigt. Die Aufwertung erfolgt durch eine jährliche Mähung und eine dreijährliche Entbuschung. Damit soll insbesondere die Ausbreitung von Orchideen ermöglicht werden.

Die diesbezüglichen Bemühungen der Erschließungsträger sowie der vom B-Planverfahren betroffenen Grundstückseigentümer können dem Schreiben vom 08.10.2014 (**Anlage 10**) entnommen werden. Daraus folgt, dass eine zeitnahe Verfügbarkeit der Flächen nicht gegeben ist und somit die Satzungs Voraussetzung bzw. die Forderung seitens der ULB, die Ausgleichsmaßnahme ohne große zeitliche Verzögerung (nach Satzungsbeschluss) umzusetzen, nicht eingehalten werden können. Aufgrund dessen hat die ULB in Ihrer Mail vom 09.10.2014 (**Anlage 11**) bereits ihr Einverständnis signalisiert, von der alternativen Ausgleichsmaßnahme abzusehen und die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellte Ausgleichsmaßnahme durchzuführen.

Hinsichtlich der landschaftsplanerischen Belange ist eine 2. Verkürzte Offenlage erfolgt. Die planungsrechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in den überarbeiteten textlichen Festsetzungen unter Punkt 9 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB.

Die 2. Offenlage konnte verkürzt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB stattfinden, da abgesehen von der ULB keine weiteren Bedenken im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangen sind.

Die zweite verkürzte öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 15.09.2014 bis 29.09.2014.

Der überarbeitete Bebauungsplan Nr. 340 – Am Ginsterberg (**Anlage 6**) mit den textlichen Festsetzungen (**Anlage 7**) und der dazugehörigen Begründung (**Anlage 8**) ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

## **A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**

### **1. Herr D., Osterfeldstraße, Schreiben vom 15.09.2014 (Anlage 12 )**

In dem Neubaugebiet sollen 22 Häuser mit entsprechendem Kanalanschluss entstehen. Der Kanal in der Osterfeldstraße sei jedoch nicht für diese Anzahl von weiteren Gebäuden ausgelegt, so dass ein Überlaufen der Kanalisation befürchtet wird. Es wird angeregt, einen neuen Abwasserkanal für das Neubaugebiet zu bauen. Andernfalls kämen auf die Stadt Alsdorf Schadensersatzkosten bei jedem weiteren Überlaufen zu.

### Stellungnahme der Verwaltung

Lediglich das Schmutzwasser des neuen Baugebietes soll in den Kanal in der Osterfeldstraße eingeleitet werden. Gemäß textlicher Festsetzungen unter 5.1 ‚Beseitigung des Niederschlagswassers‘ soll das Regenwasser für drei Grundstücke über einen neu zu errichtenden Kanal in den ‚Siefengraben‘ eingeleitet werden. Die restlichen Grundstücke müssen das anfallende Niederschlagswasser direkt auf dem Grundstück versickern. Insofern ist die zusätzliche Abwassermenge, die in den Kanal in der Osterfeldstraße eingeleitet wird, so gering, dass der Kanal hydraulisch nicht überlastet wird.

Aufgrund der angespannten Lage vor Ort bei Starkregenereignissen sind bei der Regenwassereinleitung in den Siefengraben und bei der Versickerung auf den Grundstücken besondere Auflagen zu beachten. Bei der Einleitung in den ‚Siefengraben‘ ist der neue Kanal als Stauraumkanal zu errichten, bei dem das 100-jährliche Regenereignis als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Über eine technische Anlage wird das zurückgehaltene Regenwasser gedrosselt in den ‚Siefengraben‘ eingeleitet, so dass es hier zu keiner abrupten Regenwassereinspeisung und zum etwaigen Überlaufen des Siefengrabens kommt.

Analog hierzu sind die Versickerungsanlagen für die restlichen Grundstücke in ihrer Dimensionierung so zu errichten, dass auch hier das 100 jährliche Regenereignis kein Überlaufen der Versickerungsanlagen verursacht.

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, der Anregung bezüglich eines neuen Abwasserkanals nicht zu folgen. Dem geltend gemachten Belangen wird mit der hiesigen Planung adäquat Rechnung getragen.

## **B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB**

### **1. StädteRegion Aachen, Schreiben vom 26.09.2014 (Anlage 12)**

#### Allgemeiner Gewässerschutz

Es wird auf die Stellungnahme vom 11.07.2014 verwiesen. Gegen das Planvorhaben werden keine Bedenken erhoben, wenn das anfallende Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird und auf dauerhafte Hausdrainagen verzichtet wird. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

#### Natur und Landschaft

Sämtliche Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind entsprechend durchzuführen. Der Fachbeitrag ist als Bestandteil des Bebauungsplanes festzusetzen.

Es sei gemäß einer Forderung des am Verfahren beteiligten Landschaftsbeirates zu prüfen, ob anstelle der bisher dargestellten Ausgleichsmaßnahme Maßnahmen zur Förderung eines Orchideen-Vorkommens durchgeführt werden können. Sollte die Prüfung ergeben, dass keine Flächenverfügbarkeit gegeben sei, sei die im Fachbeitrag dargestellte Ausgleichsmaßnahme auszuführen.

### Stellungnahme der Verwaltung

#### Allgemeiner Gewässerschutz

Das Schmutzwasser soll u.a. über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des WA 1 den Mischwasserkanälen in den Straßen ‚Am Ginsterberg‘ und in der Osterfeldstraße zugeleitet werden. Der Hinweis bezüglich der Grundwasserverhältnisse wurde nach der 1. Offenlage dahingehend erweitert, dass dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden dürfen. Der Hinweis bezüglich der Grund- und Schichtenverhältnisse ist bereits durch die Kennzeichnung des Auengebietes abgedeckt.

#### Natur und Landschaft

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wurde unter 9. ‚Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ ein entsprechender Ausgleich normiert:

*Die notwendige externe Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb der Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ist am südöstlichen Rand des Flurstückes 77, Flur 66, Gemarkung Alsdorf in einer Breite von 15 m mit einer Gesamtfläche von 1.458 m<sup>2</sup> in Form des Aufbaus eines Waldsaumes vorzunehmen. Auf 30 % der Flächen sind Anpflanzungen von Sträuchern vorzunehmen. Auf 70 % der Fläche ist ein Blüh- und Ackerrandstreifen anzusäen. Die Ausgleichsfläche ist zum angrenzenden Acker durch adäquate Maßnahmen gegen Befahrung zu schützen.*

Die Förderung eines Orchideen-Vorkommens setzt die Verfügbarkeit von ca. 4.400 m<sup>2</sup> innerhalb der Flurstücke 25-27, 303, 323, 333 und 334, Flur 65, Gemarkung Alsdorf voraus, weil pro m<sup>2</sup> maximal 1 Ökopunkt realisiert werden kann. Durch eine jährliche Mähung und durch eine dreijährliche Entbuschung soll die Ausbreitung von (den bereits zahlreich vorhandenen) Orchideen ermöglicht werden. Bei den Flurstücken 25-27, 303, 323, 33 und 334 handelt es sich bereits um ökologisch hochwertige Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 6 ha, so dass eine weitere Aufwertung kaum möglich ist. Unabhängig davon steht die Fläche derzeit nicht zur Verfügung. Anders als bei der Ackerfläche, auf der die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellte Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist der Eigentümer der Flurstücke 25-27, 303, 323, 33 und 334 am B-Planverfahren und den Grundstücken im Neubaugebiet völlig unbeteiligt und hat daher kein eigenes Interesse an der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme. Ein Gespräch zwischen dem Erschließungsträger und dem Grundstückseigentümer der Flurstücke 25-27, 303, 323, 33 und 334 hat dann auch gezeigt, dass ein Grundstückserwerb oder eine Zurverfügungstellung jedenfalls nicht zeitnah und nicht zu wirtschaftlich annehmbaren Preisen möglich ist (**Anlage 10**). Unabhängig davon hatte bereits der

Grundstückseigentümer der Ackerfläche vor kurzem erfolglos versucht, die Flurstücke 25-27, 303, 323, 33 und 334 zu erwerben. Auch dies zeigt, dass die Fläche für die vom Landschaftsbeirat favorisierte Ausgleichsmaßnahme zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht verfügbar ist. Somit wird gemäß Anregung der StädteRegion die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellte Ausgleichsmaßnahme realisiert. Mit Mail vom 09.10.2014 (**Anlage 11**) hat die ULB ihre diesbezügliche Zustimmung signalisiert.

#### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt das Anlegen eines Waldsaumes gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Ausgleichsmaßnahme festzusetzen. Den Belangen des Landschaftsschutzes ist damit adäquat Rechnung getragen.

#### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt. Die Berechnung der Kennwerte des städtebaulichen Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 340 ergab, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei ca. 3.980 m<sup>2</sup> liegt. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn unter anderem die zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

Des Weiteren ist der vorliegende ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil große Teilflächen bereits Inhalt des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 sind und der Flächennutzungsplan den größten Teil der beanspruchten Flächen bereits als Wohnbauflächen darstellt. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan eine ehemalige wiederverfüllte Kiesgrube wiedernutzbar gemacht. Somit handelt es sich nicht um die erstmalige Nutzung dieser Fläche. Aufgrund des dreiseitigen von Bestandsbebauung umgebenen Geltungsbereiches handelt es sich auch nicht um eine typische Ortsrandlage.

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ermöglicht als Planungserleichterung u.a. auch den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Aufgrund der eingegangenen Bedenken der Unteren Landschaftsbehörde entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung lediglich für die Bereiche, die im Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbauflächen liegen. Es wurde auch eine Vorprüfung der Artenschutzbelange vorgenommen und es wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Zwecks frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung wurde im hiesigen Falle, trotz einstufigem Verfahren, eine Bürgerversammlung (17.06.2014) durchgeführt.

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Der Stadt Alsdorf entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.340 mit Ausnahme der Personalkosten keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan und erforderliche Gutachten werden von einem Erschließungsträger übernommen. Die Herstellung der Erschließung erfolgt ebenfalls über den Erschließungsträger. Ein diesbezüglich erforderlicher Erschließungsvertrag ist im Ausschuss für Stadtentwicklung am 03.02.2015 beschlossen worden.

Durch die Erweiterung des Plangebietes, die am 15.05.2014 beschlossen wurde, ist ein Teil der städtischen Parzelle 387 in das Plangebiet integriert worden. Durch den Verkauf dieser Fläche werden zusätzliche Einnahmen für die Stadt Alsdorf erwartet.

### **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 340 - Am Ginsterberg wird für den Bereich zwischen der Straße Am Ginsterberg, dem angrenzenden Wirtschaftsweg und der Bestandsbebauung eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch das neue Wohngebiet soll dem Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien Rechnung getragen werden. Zudem soll der Überalterung der Broicher Siedlung entgegengewirkt und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, innerhalb des Plangebietes Wohnungen für Senioren aus der Broicher Siedlung anzubieten.

Für das Plangebiet wurde eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese (04/2014) durchgeführt. Demnach sind für keine der geprüften planungsrelevanten Arten Verletzungen des gesetzlichen Artenschutzes zu erwarten. Für Arten, die die Agrarlandschaft besiedeln, bleiben in hinreichendem Umfang noch geeignete Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes erhalten. Der Biotopwert wurde zusätzlich durch neue Brachflächen, die nordöstlich an das Plangebiet angrenzen, verbessert. Störwirkungen bis in die ökologisch vielfältiger strukturierten älteren Waldflächen im Bereich des Grünzuges und in die Brachflächen der ehemaligen Kiesgrube hinein werden nicht gesehen.

Die Bäume im direkt benachbarten Umfeld wurden auf bestehende Horste oder Baumhöhlen überprüft, die als störungsempfindliche Brutstätten von geschützten Vogelarten in Frage kommen könnten. Solche Strukturen wurden aber nicht gefunden. Es wird kein Erfordernis gesehen, in die weitergehende Artenschutzprüfung der Stufe II einzutreten.

Durch die Schaffung einer um einen zentralen Erschließungsstich gelegenen Wohngruppe werden die überbaubaren Flächen des Neubaugebietes vom Wirtschaftsweg und der Bebauung der westlich gelegenen Osterfeldstraße abgerückt. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des großkronigen Bestandsbaumes im Bereich des Spielplatzes vermieden und ein ausreichender sozialer Abstand zu angrenzenden Bestandsgrundstücken

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Plangebiet

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 11

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf BP 340

Anlage 4: Herr G., Schreiben vom 16.09.2013

Anlage 5: Herr K., Schreiben vom 17.09.2013



- Anlage 6: Bebauungsplan Nr. 340
- Anlage 7: Textliche Festsetzungen BP 340
- Anlage 8: Begründung BP 340
- Anlage 9: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 18.08.2014
- Anlage 10: Herr S., Schreiben vom 08.10.2014
- Anlage 11: E-Mail der ULB vom 09.10.2014
- Anlage 12: Herr D., Schreiben vom 15.09.2014
- Anlage 13: StädteRegion Aachen, Schreiben vom 26.09.2014
- Anlage 14: Lebenslauf Vorlage BP 340

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	gez. Lo Cicero - Marenberg Technische Beigeordnete
Dezernent	Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	Technischer Betriebsleiter ETD
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	