

Stadt Eschweiler Bebauungsplan 313 - Rathausquartier -

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Entwurf



Planungsraum mit Umgebung / Luftbild (TIM-online2022)

Stand 14.04.2023

Landschaftsarchitekturbüro
Dipl.-Ing. Silvia Wendholt, Landschaftsarchitektin
Lahnhofstraße 7, 57250 Netphen, sw@l-a-buero.de, 02737 – 2147 250 / 0160 55 15 650

Inhalt

1	Einleitung.....	3
2	Lage des Plangebietes.....	3
3	Darstellung der in Fachgesetzen oder Fachplänen festgelegten Ziele	3
4	Darstellung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten.....	4
6	Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen	7
6.1	Ausgangszustand.....	7
6.1.1	Betroffene Biotop-/Nutzungstypen / Realzustand.....	7
6.1.2	Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen / Zustand gem. B-Plan 89	7
7	Darstellung und Bewertung der Planung.....	8
7.1	Voraussichtliche Biotop-/Nutzungstypen nach Festsetzung des Bebauungsplanes	9
7.2	Bewertung der voraussichtlichen Biotop-/Nutzungstypen gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorläufige Berechnung	9
8	Gegenüberstellung Istzustand / Planung.....	10
9	Interne Kompensationsmaßnahmen	10
9.1	Gehölzpflanzungen in den Bauflächen / Festsetzung Pkt. 1.10.1	10
9.2	Gehölzpflanzungen im Straßenraum / Festsetzung Pkt. 1.10.2	11
9.3	Heckenpflanzungen / Festsetzung Pkt. 1.10.3	11
9.4	Fassadenbegrünung / Festsetzung Pkt. 1.10.4.....	11
9.5	Dachbegrünung / Festsetzung Pkt. 1.10.4.....	12
9.6	Vorhandene Bepflanzung / Festsetzung Pkt. 1.11.1	12
10	Zusammenfassung / Fazit.....	12

1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 313 – RathausQuartier – wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser dient in erster Linie der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Eingriffsregelung, Gebiets- und Artenschutz). Hierzu werden der Zustand von Natur und Landschaft erfasst und bewertet sowie die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet.

Er stellt die Maßnahmen dar, die bei einem Planvorhaben, das Eingriffe in die Natur und Landschaft erfordert, im unmittelbaren Bereich oder auf externen Flächen zur Kompensation oder Minimierung dieser Eingriffe geplant sind.

„Eingriffe in Natur und Landschaft“ sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans 313 ist es, Planungsrecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung, Freizeitnutzungen, Kultureinrichtungen und Dienstleistungen im Umfeld des bestehenden städtischen Rathauses zu schaffen.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Eschweiler Innenstadt. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Dürerer Straße,
- im Westen durch die Wollenweberstraße,
- im Osten durch Peilsgasse
- und im Süden durch die Indestraße.

Es handelt es sich um Flächen, die östlich im direkten Umfeld des historischen Marktes liegen. Hier entstanden in den 1970er Jahren zwischen Indestraße, Dürerer Straße, Wollenweberstraße und Peilsgasse ein Warenhaus, das City-Center mit Ladenlokalen sowie ein großflächiges Parkhaus. Direkt angrenzend wurde an der Inde das Eschweiler Rathaus errichtet und 1979 eröffnet.

3 Darstellung der in Fachgesetzen oder Fachplänen festgelegten Ziele Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 im Norden an der Dürerer Straße und im Westen an der Wollenweberstraße ein „Kerngebiet (MK)“ und im Süden im Bereich der Rathausflächen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ dar. Die südlich angrenzende Indestraße ist als öffentliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die geplante Entwicklung der MK/MU-Flächen im Bebauungsplan erfolgt aus dem Flächennutzungsplan.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 liegt mitten im Eschweiler Zentrum und befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Städtereion Aachen Landschaftsplan III „Eschweiler-Stolberg“.

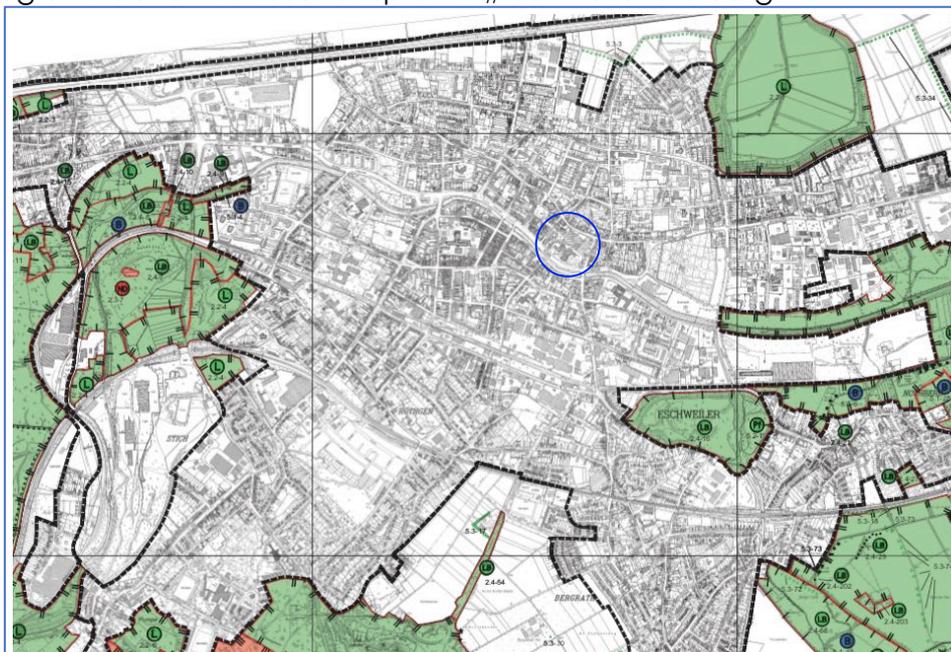


Abb. 1: Ausschnitt Festsetzungskarte LP III, Plangebiet (blau umringt), nächstgelegene Schutzgebietsfestsetzungen (grün)

Bebauungspläne

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst weitgehend den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans 89 – Rathaus –, rechtskräftig seit 16.06.1977.

Fachinformationssysteme und andere Fachplanungen

Weder das NRW-Landschaftsinformationssystem LINFOS noch andere naturschutzrechtliche Landesplanungen geben Hinweise auf beachtens- oder schützenswerte Strukturen innerhalb des Plangebiets.

4 Darstellung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten.

Naturräumlich liegt die Fläche innerhalb der Großlandschaft Niederrheinische Bucht und hier in der naturräumlichen Haupteinheit Zülpicher Börde.

Als potentielle natürliche Vegetation würde im Planbereich der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald bzw. am Indeufer Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald und Erlenbruchwald siedeln.

Pflanzen

Als heutige Vegetation herrscht überwiegend schwach bewachsenes bis offenes Brachland des Siedlungsraumes vor.

Im südlichen Plangebiet wachsen größere Bäume im Bereich der in den 1970er Jahren angelegten Freiflächen des Rathausumfeldes mit zum Teil heimischen, zum Teil fremdländischen Gehölzen und Bodendeckern.

Der hauptsächlich zur Bebauung vorgesehenen Bereich zählt zur spontanen Ruderealvegetation, wie die Pflanzenwelt von menschlich überprägten Standorten genannt wird, deren Zusammensetzung nicht vom Menschen beabsichtigt wurde. Die durchweg schwache Vegetationsentwicklung auf den wenigen begrünten Flächen zeigt staudige Bestände und Hochstauden wie Kompass-Lattich, Weg-Rauke, Taube Trespe, Kanadisches Berufkraut, Natternkopf, Beifuss oder vereinzelt Nachtkerze sowie kleinflächig Verbuschungen in wenigen Bereichen mit Weide, Robinie, Birke, Ahorn (spec.), Brombeere oder Hundsrose.

Das Kanadische Berufkraut ist ein Neophyt. Das sind Pflanzen, die unter bewusster oder unbewusster, direkter oder indirekter Mithilfe des Menschen in ein Gebiet gelangt sind, in dem sie natürlicherweise nicht vorkamen. Diese Pflanzen bereiten der heimischen Flora aber auch dem Menschen zum Teil erhebliche Probleme. Aus diesem Grund werden u.a. durch die untere Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen Maßnahmen zur Bekämpfung bzw. Beseitigung insbesondere der invasiven (heimische Arten verdrängenden) Pflanzen durchgeführt.

Die Flächen der einbezogenen Straßenräume sind versiegelt und weisen maximal sog. Trittrasen-Pflanzen auf.

Tiere

Gemäß den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt (Falko Fritsch, Büro für angewandte Ökologie, Artenschutz & Biotopmanagement, Nov. 2022). Die ASP I kommt zu dem Ergebnis, dass bei der erneuten Bebauung der Brachfläche als Teil des Bebauungsplangebietes in unmittelbar innerstädtischer Lage kaum mit einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu rechnen ist. Da die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes erhalten bleiben, lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennen.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind allesamt stark anthropogen überprägt bzw. gestört. Nach aktuellem Kenntnisstand ist Bergbau im Planbereich jedoch nicht umgegangen.

Im Hinblick auf die Verwertung des anfallenden Aushubmaterials wurden in den untersuchten Mischproben vorrangig erhöhte Gehalte an PAK im Feststoff festgestellt (Kategorie Z 2 der LAGA-Richtlinie 2004), deren Empfehlungen sowie der BBodSchV zu beachten sind.

Der Hinweis auf Kampfmittel innerhalb des Planbereiches wird im weiteren Planverfahren verfolgt.

Insgesamt haben die Planvorhaben jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine dauerhaften offenen Oberflächengewässer, jedoch je nach Witterung wechselnde temporäre kleine Tümpel und Pfützen.

Grundwasser wurde ca. 2,5 m unter GOK angetroffen. Jedoch wies eine Bohrung einen weiter zu beobachtenden chemischen Schwellenwert auf, weswegen die Versickerung von Niederschlagswasser nicht empfohlen werden konnte.

Es könnte indirekt in ein Oberflächengewässer (Inde) eingeleitet werden, wird zunächst jedoch noch im vorhandenen städtischen Mischkanalsystem abgeführt. Vorbereitend werden innerhalb der Baubereiche jedoch die Möglichkeiten für eine zukünftige Trennung von Regen- und Abwasser gelegt.

Klima

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen versiegelt, die an heißen Tagen zu einer lokalen Aufheizung führen. Eine Veränderung des Mikroklimas ist daher punktuell zu erwarten, jedoch führt die Durchführung der Planung unter Verwirklichung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Straßen-, Fassaden- und Dachbegrünung) zu keiner bewertbaren Änderung der derzeit planerisch gegebenen klimatischen Entwicklung.

Ortsbild

Die gegliederten Fassaden- und Dachformen werden sich in die städtische Umgebung einfügen. Negative Auswirkungen durch die geplanten Bauformen auf das ortstypische Bild und die freie Landschaft sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Norden des Plangebietes an der Wollenweberstraße existiert eine zwei- bis dreigeschossige Bestandsbebauung aus dem letzten Jahrhundert, jedoch auch mit älterer Bausubstanz (z. B. Denkmal Dürener Straße 60).

Die Fläche liegt zudem im Zentrum der historischen Altstadt von Eschweiler mit frühmittelalterlichen Ursprüngen. Mitte des 13. Jahrhunderts besaß Eschweiler bereits eine feste Wehrmauer, die nach bisherigen Erkenntnissen auch durch das Grundstück verlaufen könnte. Somit wurde im Vorfeld der Planung eine archäologische Sachverhaltsermittlung gefordert.

Im Ergebnis wurde in einer parallel zur Wollenweberstraße gelegenen Sondage eine Mauer, die noch eine Resthöhe von etwa 2,1 m aufweist, nachgewiesen.

In der Abwägung zur Erhaltung von Teilen der Stadtmauer erfolgte eine Einigung zwischen der Stadt Eschweiler, dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege und den Bauträgern unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bindungen darauf, einer sog. Ersatzmaßnahme zur Wahrung denkmalrechtlicher Interessen zuzustimmen.

Als Ausgleich für eine (mögliche) vorhabenbedingte Zerstörung von Teilen der Stadtmauer soll eine angemessene symbolhafte Darstellung an geeigneter Stelle erfolgen, verbunden mit einer beschreibenden Maßnahme.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen unter den Schutzgütern, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorrufen, sieht der Gesetzgeber als kompensierbar an. Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind daher nicht erkennbar.

6 Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 38.517 m², wovon 7.910 m² derzeit durch das Rathaus und sein Umfeld genutzt und nicht verändert werden. Die Flächen werden für die Eingriffsbilanzierung nicht untersucht, da keine Änderungen aufgrund planungsrechtlicher Festsetzungen zu erwarten sind.

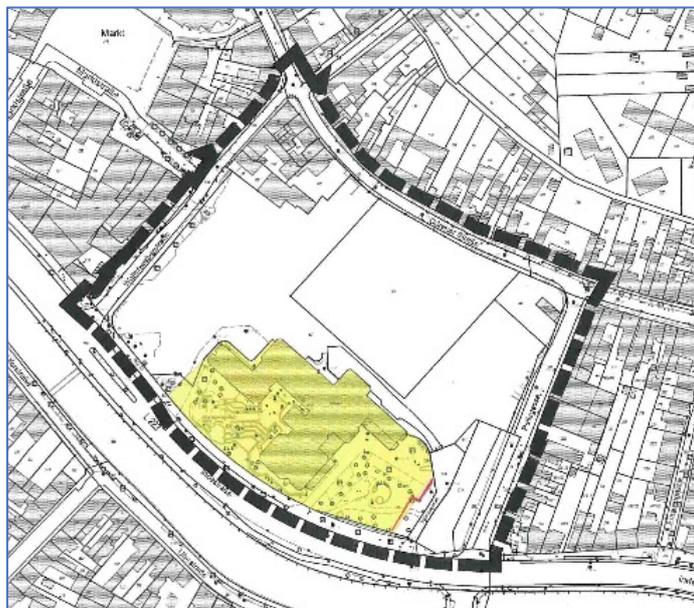


Abb.2: Flächen ohne planerische Änderung (gelb)

Nur der südöstliche Randbereich wird überplant. Hier wird eine öffentliche Grünfläche mit großen Gehölzen (ca. 245 m²) zu Bauland umgewandelt.

Der Bewertung liegt die Biotoptypenliste für den Naturraum 3 (Lößböden) der Methode zur Bewertung von Biotoptypen (Dankwart Ludwig, Büro Fröhlich + Sporbeck 1991) zugrunde.

6.1 Ausgangszustand

6.1.1 Betroffene Biotop-/Nutzungstypen / Realzustand

Der Ist-Zustand der Flächen im Plangebiet umfasst real folgende Biotoptypen:

Code	Biototyp
HN1	Geschlossene Bebauung Innenstadt
HW2	Städtisches Ödland
HY1	Fahrstraßen versiegelt

6.1.2 Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen / Zustand gem. B-Plan 89

Zur Eingriffsermittlung ist jedoch der planerische Zustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes 89 zugrunde zu legen. Hier wären vollflächig Biotope der Gruppe „Geschlossene Bebauung Innenstadt“ anzutreffen, die mit einer (1) ö.E bewertet wird.

(öE = ökologische Einheit)

Code	Biotoptyp	Fläche/m ²	Ökologischer Wert	Gesamtwert öE
HN1	Geschlossene Bebauung Innenstadt	ca. 35.000	1	35.000

Hinzu kommen noch Flächen des angrenzenden Verkehrsraumes, die zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 einbezogen wurden:

Code	Biotoptyp	Fläche/m ²	Ökologischer Wert	
HY1	Fahrstraßen versiegelt	3.517	0	

Die ökologische Wertigkeit des planerischen Bestandes beträgt somit 35.000 öE.

7 Darstellung und Bewertung der Planung

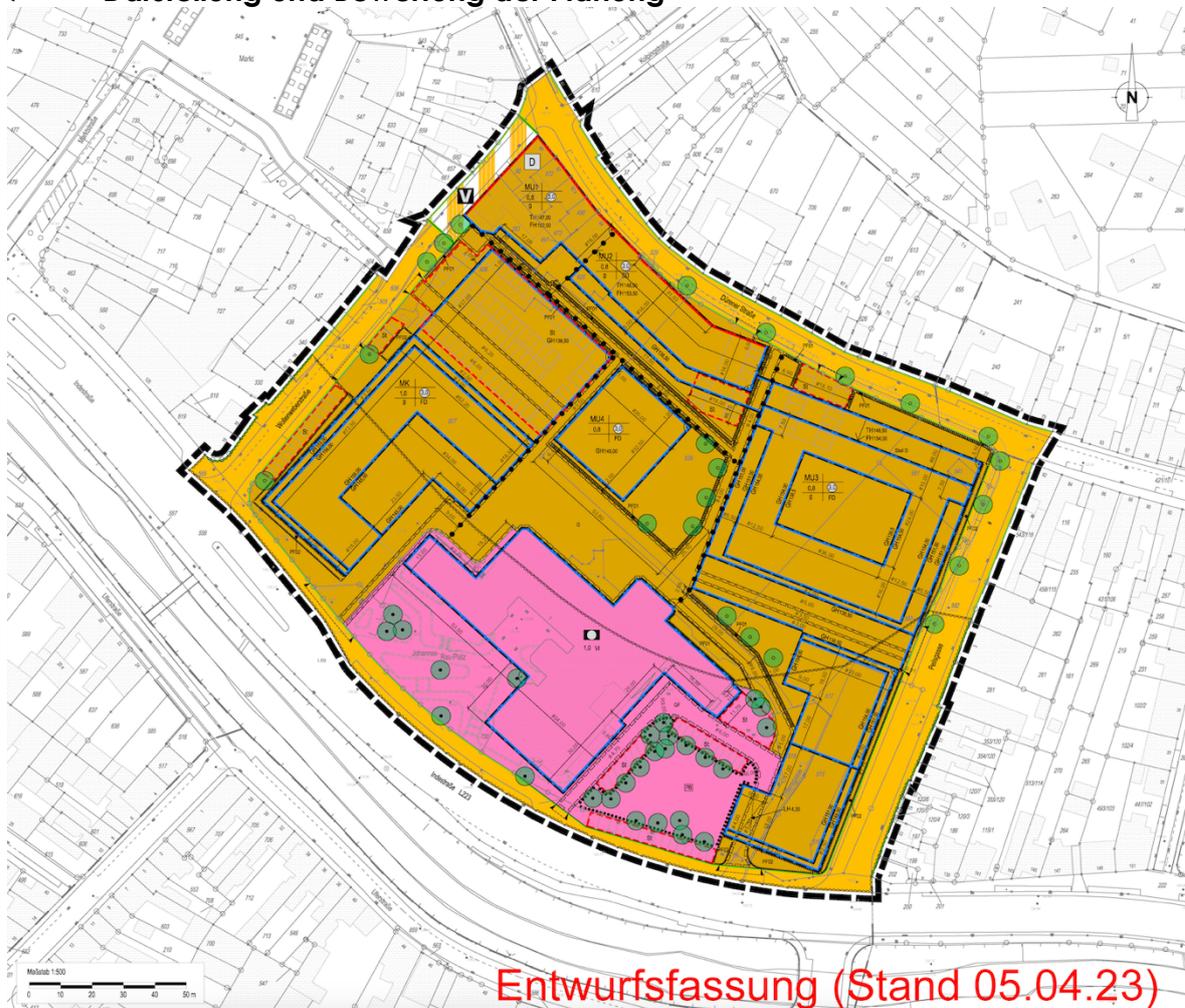


Abb.3: Bebauungsplan (Planzeichnung): Entwurf Stand 05.04.2023

Der durch den Geltungsbereich verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 38.517 ha.

Diese Fläche verteilt sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

Nr.	Nutzungsart GRZ	Flächengröße in m ²
1	Kerngebiete (MK) GRZ 1,0	6.835
2	Urbane Gebiete (MU) GRZ 0,8 zuzügl. versiegelbare Nebenflächen (100 %),	15.270
3	Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen	7.910
4	Straßenverkehrsfläche	7.040
5	Verkehrsberuhigter Bereich	362
6	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.100
8	Summe	38.517

* Flächenansatz geht nicht in die Grundfläche ein

7.1 Voraussichtliche Biotop-/Nutzungstypen nach Festsetzung des Bebauungsplanes

Code	Biototyp
HN1	Geschlossene Bebauung Innenstadt
HW2	Städtisches Ödland
HY1	Fahrstraßen versiegelt
HM52	Ziergesträuch (Hecken)
BF 42	Einzelbäume mittleres Baumholz, heimisch
BF 42	Einzelbäume mittleres Baumholz, standortfremd
HM52 + Zuschlag (2öE)	Ziergesträuch (Sockel- u. Fassadenbegrünung)
HY2	Dachbegrünung

7.2 Bewertung der voraussichtlichen Biotop-/Nutzungstypen gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorläufige Berechnung

Code	Biototyp	Fläche/m ²	Ökologischer Wert	Gesamtwert öE
HN1	Geschlossene Bebauung Innenstadt	30.015	1	30.015
HY1	Fahrstraßen versiegelt	7.402	0	0
BF 32	Einzelbäume mittleres Baumholz, heimisch 6x6 m x 12 Stck. *	432	15	6.345

BF 42	Einzelbäume mittleres Baumholz, standortfremd 6x6 m x 11 Stck. *	396	13	5.148
HM52	Hecken *(Ziergesträuch)	500	9	4.500
HM52	Fassadenbegrünung (Ziergesträuch/HM52 + 2 öE wg. Höhenentwicklung)	600	11	6.600
HY2	Dachbegrünung*/**	1.500	3	4500
		38.517		57.108

* Flächenansatz geht nicht in die Grundfläche ein

** Aufgrund derzeit noch nicht abgeschlossener Fachplanungen wird die Fläche zur Dachbegrünung mit ca. 5 % der geplanten Versiegelungsfläche (ca. 30.000 m²) angenommen.

Die vorläufige ökologische Wertigkeit der Planung nach Festsetzung des Bebauungsplanes beträgt 57.108 öE

8 Gegenüberstellung Istzustand / Planung

Ökologischer Wert Istzustand	35.000 öE
Ökologischer Wert nach Durchführung der Planung	57.108 öE
verbleibender Überschuss	22.108 öE

9 Interne Kompensationsmaßnahmen

9.1 Gehölzpflanzungen in den Bauflächen / Festsetzung Pkt. 1.10.1

Innerhalb der Gebiete MU4, MU3 und MK (s. auch zeichnerisch festgesetzte Standorte/Planzeichnung) sind insgesamt 11 großkronige Bäume gemäß Baumartenliste Nr. 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 25 – 30 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, 4 x verpflanzt, zu pflanzen. Für die Baumstandorte ist ein ausreichender durchwurzelbarer Raum von mindestens 25 m³/Baum mit Skeletterde (Grobschlag mit eingespülter Pflanzerde) herzustellen.

Die oberirdischen Baumscheiben sind mindestens in einer Größe von 6 m² auszubilden.

Der durchwurzelbare Raum der einzelnen Bäume ist untereinander durch Korridore, die ebenfalls mit Skeletterde zu verfüllen sind und einen Querschnitt von mindestens 1 x 1 m haben sollten, zu verbinden.

Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen anzupflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vor- zunehmen. Die Lage des Einzelbaumes darf um bis zu 2,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Baumartenliste Nr. 1

Silberlinde Tilia tomentosa

Platane	Platanus acerifolia
Stadtlinde	Tilia cordata ,Greenspire‘

9.2. Gehölzpflanzungen im Straßenraum / Festsetzung Pkt. 1.10.2

Innerhalb der Verkehrsfläche (Wollenweberstraße, Dürener Straße und Peilsgasse) sind 12 Hochstämme gemäß Baumartenliste Nr. 2 mit einem Stammumfang von mind. 20 -25 cm, 4 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumstandorte ist ein ausreichender durchwurzelbarer Raum von mindestens 25 m²/Baum mit Skeletterde (Grobschlag mit eingespülter Pflanzerde) herzustellen. Die oberirdischen Baumscheiben sind mindestens in einer Größe von 6 x 6 m auszubilden.

Der durchwurzelbare Raum der einzelnen Bäume ist untereinander durch Korridore, die ebenfalls mit Skeletterde zu verfüllen sind und einen Querschnitt von mindestens 1 x 1 m haben sollten, zu verbinden.

Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen in den angrenzenden Baugebieten bzw. nach Abschluss der Straßenbauarbeiten anzupflanzen. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Lage des Einzelbaumes darf um bis zu 2,00 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Baumartenliste Nr. 2:

Straße / Gehölzart

Wollenweberstraße : Hopfenbuche/ *Ostrya carpinifolia*

Dürener Straße: Amberbaum/ *Liquidambar styraciflua*

Peilsgasse: Säulenhainbuche/ *Carpinus betulus* 'Fastigiata'

9.3 Heckenpflanzungen / Festsetzung Pkt. 1.10.3

In allen Baugebieten sind in den zeichnerisch festgesetzten und mit PF01bezeichneten Flächen Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der in der Gehölzliste Nr. 1 aufgeführten Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind auf eine Zielhöhe von mindestens 1,20 m und eine Breite von mindestens 1,00 m zu entwickeln. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Gehölzliste Nr. 1:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Berberitze	<i>Berberis thunbergii</i>

Anzupflanzen sind Heckenpflanzen, geschnitten, mit Ballen 100-125 cm hoch, 2,5 Pflanzen/lfm.

9.4 Fassadenbegrünung / Festsetzung Pkt. 1.10.4

In allen Baugebieten in den zeichnerisch festgesetzten und mit PF02 bezeichneten Flächen sind die Außenwandflächen von Gebäuden unterhalb der Erdgeschosebene zu begrünen.

Es sind selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanzen gemäß Pflanzliste Nr. 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wände sind mit entsprechenden Kletter-/Rankhilfen auszustatten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzliste Nr. 1:

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Heckenkirsche/Geißschlinge	Lonicera
Waldrebe	Clematis
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Pflanzqualität: Kletterpflanze mit Ballen, 2-3 Triebe, 100-150 cm hoch, Pflanzabstand untereinander 2 m.

9.5 Dachbegrünung / Festsetzung Pkt. I.10.4

Dächer, die als Flachdächer mit weniger als 10% Neigung ausgebildet sind sowie die mit Tiefgaragen oder Kellergeschossen unterbaut sind, sind extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist extensiv herzustellen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 8-15 cm und die Pflanzen. Es ist eine dauerhaft geschlossene Vegetationsfläche herzustellen und zu erhalten.

Ausnahmsweise können auf den extensiv begrüneten Dachflächen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (nur Strom) zugelassen werden, wenn bei der Ausführung beachtet wird, dass die darunterliegende Dachbegrünung ausreichend belichtet und belüftet ist.

9.6 Vorhandene Bepflanzung / Festsetzung Pkt. 1.11.1

Auf der mit PB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgängen sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen [Bäume: Platane, Hainbuche oder Feldahorn - 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 20 - 25 cm; Sträucher: Blütenhartriegel, Deutzie, Weigelia oder Schneeball - 2 x verpflanzt, mit Ballen, 80 - 100 cm hoch] zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Zusammenfassung / Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 313 – RathausQuartier – wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser dient in erster Linie der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Eingriffsbilanz, Gebiets- und Artenschutz). Hierzu werden der Zustand von Natur und Landschaft erfasst und bewertet sowie die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet.

Er stellt die Maßnahmen dar, die bei einem Planvorhaben, das Eingriffe in die Natur und Landschaft erfordert, im unmittelbaren Bereich oder auf externen Flächen zur Kompensation oder Minimierung dieser Eingriffe geplant sind.

Das Plangebiet liegt zentral in der Eschweiler Innenstadt. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Dürener Straße,
- im Westen durch die Wollenweberstraße,
- im Osten durch Peilsgasse
- und im Süden durch die Indestraße.

Das gemäß Planzeichnung als MU bezeichnete überwiegende Gebiet wird als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO (GRZ 0,8) festgesetzt. Das Urbane Gebiet (MU) ist gegliedert in die Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4. Weiterhin wird ein als MK bezeichnete Gebiet als Kerngebiet (GRZ 1,0) nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 313 befindet sich außerhalb des Landschaftsplans III der Städteregion Aachen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Versiegelung von ca. 3 ha ermöglicht, dennoch ist mit wesentlichen, kleinklimatischen Veränderungen nicht zu rechnen. Für die im Wirkungsbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden geschützten Tier- und Pflanzenarten werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG ausgelöst.

Zum Schutze der Menschen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz der Aufenthalts- und Schlafräume getroffen. Durch die Schallschutzmaßnahmen können die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche gemindert werden.

Den rechtskräftigen Planungszustand stellt der Bebauungsplan 89 aus dem Jahr 1977 dar und damit wurde damals nahezu eine Vollversiegelung ermöglicht. Doch mit der Festsetzung von Bäumen im Straßenraum, Fassadenbegrünung, Hecken und Dachbegrünung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt.

Die ökologische Bilanz fällt folgendermaßen aus:

Ökologischer Wert Istzustand	35.000 öE
Ökologischer Wert nach Durchführung der Planung (vorläufig)	57.108 öE
verbleibender Überschuss	22.108 öE

Fazit:

Unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Netphen, April 2023