



**STADT ESCHWEILER**  
**BEBAUUNGSPLAN 293**  
**- AM HOF -**  
**BEGRÜNDUNG**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Ausgangssituation.....</b>	<b>2</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.2 Heutige Situation.....	2
1.3 Übergeordnete Planungen .....	3
1.4 Planverfahren.....	3
1.5 Denkmalgeschützte Bausubstanz .....	3
<b>2. Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>4</b>
2.1 Anlass der Planung .....	4
2.2 Planungskonzept.....	4
<b>3. Planungsinhalte .....</b>	<b>5</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
3.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen .....	7
3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
3.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	7
3.7 Örtliche Bauvorschriften.....	8
3.8 Entwässerungskonzept.....	8
<b>4. Umweltbelange.....</b>	<b>8</b>
4.1 Eingriff in Natur und Landschaft.....	8
4.2 Artenschutz in der Bauleitplanung .....	8
4.3 Altlasten .....	9
4.4 Immissionsschutz.....	10
<b>5. Hinweise .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Städtebauliche Kennwerte .....</b>	<b>11</b>



Entlang der Velauer und Nierhausener Straße befinden sich zwei alte Hofanlagen mit Wohnhäusern und Nebengebäuden aus Bruchsteinmauerwerk aus dem 18. Jahrhundert, die teilweise als Baudenkmal ausgewiesen sind. Außerhalb des Plangebietes liegt Am Hof 21 eine weitere ehemalige Hofanlage, die unter Denkmalschutz steht.

Die ehemalige Hofanlage Velauer Straße 1 sowie die Gebäude entlang der Nierhausener Straße 1a werden derzeit gewerblich durch einen Frischhähnchen-Grillbetrieb und auch zum Wohnen genutzt. Die bestehende gewerbliche Nutzung ist als dorfgebietsverträglich einzustufen.

Die Hofanlage Velauer Straße 3 wird als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle mit Pferdehaltung und damit verbundenen landwirtschaftlichen Tätigkeiten, wie z. B. Stroh pressen und Mist abfahren, betrieben.

Innerhalb des Plangebiets kann es durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und benachbarte landwirtschaftliche Flächen zu Lärm- oder Geruchsentwicklungen kommen. Westlich angrenzend befindet sich entlang der Nierhausener Straße eine Reihenhauszeile mit 3 Wohneinheiten. Nördlich der Straße Am Hof finden sich ältere Wohnhäuser und Hofanlagen. Teilweise finden sich gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung auf einem Grundstück. Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet entspricht überwiegend der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Dichte eines Dorfgebietes.

### **1.3 Übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler weist für das Plangebiet Gemischte Bauflächen aus. Weder für das Plangebiet im Ganzen noch für einzelne Teilflächen besteht ein Bebauungsplan.

### **1.4 Planverfahren**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen nutzbar gemacht, die im Innenbereich von Hehlrath liegen. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

Im Rahmen der Offenlage sind wesentliche Stellungnahmen von Behörden und Ämtern eingegangen, die zu einer erneuten Offenlage und zur Vergrößerung des Geltungsbereichs führen (Einbeziehung des gesamten Flurstücks Nr. 439 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).

### **1.5 Denkmalgeschützte Bausubstanz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal Nr. 52, Velauer Str. 1. In den unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereichen befinden sich die

Baudenkmäler Nr.179 Pfarrhaus (Velauer Straße 17); Nr.18 Pfarrkirche St. Cäcilia (Velauer Straße 19) sowie Nr.178 ehemalige Hofanlage und Brunnenhäuschen (Am Hof 21).

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist die beabsichtigte bauliche Nachverdichtung im Osten des Ortsteils Hehlrath. Dabei handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Bereich zwischen der Velauer und Nierhausener Straße sowie der Straße Am Hof. Es besteht die planerische Absicht, innerhalb des vorhandenen städtebaulichen Gefüges bauliche Ergänzungen vorzunehmen. Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses mit insgesamt zwei Wohneinheiten und zwei Doppelgaragen. Entlang der Velauer Straße ist das Grundstück bereits mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Zur Umsetzung des Vorhabens besteht das städtebauliche Erfordernis, die künftige Entwicklung innerhalb eines derzeit gemischt genutzten Umfeldes planerisch zu steuern, da es derzeit im Bereich der Straße Am Hof keine den Maßstab für ein Wohnbauvorhaben bildende Bauflucht gibt. Des Weiteren ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets zu verbessern. Zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beschränkt sich der Bebauungsplan nicht auf das konkrete Einzelvorhaben, sondern umfasst den gesamten baulichen Zusammenhang zwischen der Straße Am Hof und der Velauer Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit dazu, bestehende Baulandpotenziale im Innenbereich durch eine planerisch gesteuerte Nachverdichtung zu nutzen und dadurch den Außenbereich vor einer weiteren Inanspruchnahme durch Wohnnutzungen zu schützen sowie die bestehende Hofanlage planungsrechtlich durch die Ausweisung als Dorfgebiet zu sichern.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in bereits erschlossenen integrierten Siedlungsbereichen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und ist verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossen. Die Bauleitplanung zielt darauf ab, die weitere bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets so zu steuern, dass auch mit einer Nachverdichtung ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Tierhaltung und Arbeiten ermöglicht wird. Die wesentlichen Maßgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets - hier insbesondere das Maß der baulichen Nutzung - werden durch entsprechende planerische Regelungen definiert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Vorrangig soll diese durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 293 wird ein bereits bebauter Bereich zur Schaffung von Wohnraum entsprechend § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) nachverdichtet.

### **2.2 Planungskonzept**

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept sieht eine behutsame Verdichtung durch Wohnbebauung in offener Bauweise entlang der Straße Am Hof vor. Hier soll ein Doppelhaus mit zwei Garagen entstehen. Die bereits vorhandenen Hofstellen sowie die bestehenden Wohn- und Nebengebäude werden planungsrechtlich gesichert.

### 3. Planungsinhalte

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Dorfgebiet gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Plangebiet festgesetzt. Damit werden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, wie z.B. ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, Wohnnutzungen und kleinteilige gewerbliche Nutzungen gesichert sowie eine weitere Wohnnutzung entlang der Straße Am Hof ermöglicht.

Die im Dorfgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zugelassen, da sich diese nicht in die vorhandene kleinteilige Struktur des Gebietes einfügen würden und von diesen störende Auswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung zu erwarten sind. Die i.d.R. verkehrs- und flächenintensiven Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen einer baulichen Verdichtung im Plangebiet entgegen.

Darüber hinaus werden die unter Nummer 2 des § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Kleinsiedlungen mit dem Ziel der Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln, die auf dem Grundstück gewonnen werden, nicht zugelassen, da diese nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets entsprechen. Innerhalb des Plangebiets soll eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht und die Sicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes gewährleistet werden. Großflächige Nutzgärten in Verbindung mit Kleintierhaltung sind daher nicht erwünscht. Auf Grund der Festsetzung eines Dorfgebietes sind innerhalb des Plangebiets nur das Wohnen, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe zulässig. Damit werden wesentliche Störungen für das vorhandene Wohnen und die geplante Nutzung ausgeschlossen. Hingegen sind gewisse Beeinträchtigungen (insbesondere Geruchsimmissionen) auf Grund der Festsetzung als Dorfgebiet durch die bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung (z.B. vorhandene Pferdehaltung) hinzunehmen. Die historisch gewachsene dörfliche Gemengelage führt zu einem engen Nebeneinander von gewerblichen, landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Nutzungen.

Weiterhin werden die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies begründet sich darin, dass mit solchen Nutzungen Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen einhergehen können, die an diesem Standort nicht verträglich sind. Zudem soll der Schwerpunkt des Gebietes auf die Wohnnutzung sowie für landwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke gelegt werden. Für Freizeiteinrichtungen sind hingegen an anderer Stelle im Stadtgebiet besser geeignete Standorte vorhanden.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für den südlichen Teil des Plangebiets (MD<sub>1</sub> / MD<sub>2</sub>) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet, dass bis zu 60 % des Baugrundstücks baulich in Anspruch genommen werden dürfen. Das geltende Baurecht sieht gem. § 19 Abs. 4 BauGB vor, dass grundsätzlich Überschreitungen von 50 % durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Wege und Zufahrten zulässig sind. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird für das eher dicht bebaute Gebiet MD<sub>1</sub> und MD<sub>2</sub> entsprechend vorgesehen. Damit wird der bereits im Bestand vorhandenen hohen Verdichtung und der bestehenden, historischen Baustrukturen an der Velauer Straße / Nierhausener Straße Rechnung getragen. Demgegenüber wird für den nördlichen und nordöstlichen, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teil des Plangebiets

(MD<sub>3</sub>) eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Damit wird für diese Flächen eine aufgelockerte Bauweise, die der Qualität des Wohnens zu Gute kommt, festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene Bestandsbebauung wird im MD<sub>1</sub> die Zahl der Vollgeschosse entlang der Straßenfront bis zu einer Grundstückstiefe von 12 m und im MD<sub>3</sub> bis 15 m mit zwingend zwei Vollgeschossen für Hauptbaukörper festgesetzt. Für den rückwärtigen Blockinnenbereich (MD<sub>2</sub>) wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, um die Baumasse im Innenbereich des Blockes zu beschränken und eine ausreichende Belichtung der Gebäude zu sichern. Die historische Bebauung entlang der Velauer Straße, Nierhausener Straße und nördlich der Straße Am Hof umfasst zweigeschossige Wohngebäude mit teilweise ausgebautem Satteldach und rückwärtig anschließenden eingeschossigen gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Damit wird die vorhandene Bebauung in ihrer Baumasse gesichert und entsprechend des vorhandenen Maßstabs eine neue Bebauung zugelassen. Die Festsetzung der zwingenden Geschossigkeit - stellenweise in Verbindung mit Baulinien (siehe unten) sichert damit eine räumliche Fassung des Straßenraums.

Um das Einfügen der geplanten Bebauung in die historischen Baustrukturen zu erreichen, werden überdies eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe über NHN festgesetzt. Die Traufhöhen werden für das MD<sub>3</sub> mit maximal 166 m über NHN und die Firsthöhen mit maximal 170 m über NHN festgesetzt. Damit können Traufhöhen von rd. 7 m und Firsthöhen von rd. 11 m über vorhandener Geländeoberfläche realisiert werden. Damit werden die bestehenden Gebäude in ihrer derzeitigen baulichen Form gesichert, die vorhandenen Baustrukturen, insbesondere die unter Denkmalschutz stehenden benachbarten Hofanlagen berücksichtigt und ein Rahmen für ein behutsames Einfügen von neuen Wohn- und Nebengebäuden gebildet.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Dorfgebietes MD<sub>1</sub> wird entlang der Velauer und Nierhausener Straße bis zu einer Tiefe von 12 m eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da es sich um überwiegend bereits in einer geschlossenen Bauweise bebaute Areale handelt und damit die Bestandsbebauung in ihrer derzeitigen Form gesichert wird.

Für das Dorfgebiet MD<sub>3</sub> im Norden des Plangebiets und das MD<sub>2</sub> im Blockinnenbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Entlang des öffentlichen Straßenraums sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der offenen Bauweise bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig. Im Blockinnenbereich können vorzugsweise gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken dienende Gebäude umgesetzt werden. Die offene Bauweise erfordert die Einhaltung der landesrechtlich festgelegten Abstandsflächen und sichert damit eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichender Belichtung, Belüftung und Besonnung.

In Ergänzung zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wird die städtebauliche Entwicklung durch die Festsetzung überwiegend von Baugrenzen und angrenzend an die Velauer Straße und im südlichen Teil der Nierhausener Straße durch Baulinien gesteuert. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb dieser Grenzen umgesetzt werden. Im südlichen Bereich des Plangebiets bilden die Baugrenzen bzw. Baulinien in ihrer Tiefe den bestehenden baulichen Bestand ab. Somit sind Änderungen und Umbauten im Rahmen der geltenden Festsetzungen dort künftig möglich; der Bestand wird damit gesichert.

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur einer straßenbegleitenden Bauflucht ohne Vorgarten werden im südlichen und westlichen Teil des Plangebiets entlang der Velauer und Nierhausener Straße Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien erfordert, dass auf dieser Linie gebaut wird. Ein geringfügiges Zurücktretan kann zugelassen werden. Diese Festsetzung gewährleistet eine einheitliche Bauflucht entlang der beiden Straßenzüge und schützt entsprechend die historischen Baustrukturen innerhalb des Plangebiets.

Im Nordosten des Plangebiets verlaufen die Baugrenzen gleichfalls straßenbegleitend, werden jedoch zum Straßenzug Am Hof um 4 m und im Norden an der Nierhausener Straße um 2 m abgesetzt, um im Zusammenhang mit der Bebauung vis-à-vis der Straße keine zu enge Bebauung zu bewirken und einen Vorgartenbereich zu sichern. Damit kann eine gute Besonnung / Belichtung in diesem Bereich ermöglicht werden. Das Innere des Plangebiets wird durch den Verlauf der Baugrenzen teilweise ausgespart. Dies sichert einen zentralen Bereich, der von einer Bebauung ausgenommen wird. Somit wird eine übermäßige Verdichtung des Innenbereichs vermieden und damit eine verträgliche Besonnung und Belichtung im Blockinnern gesichert.

### **3.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung stellt sicher, dass insbesondere der von Hochbauten frei zu haltende Innenbereich des Plangebiets (vgl. Kapitel 3.3) nicht voll versiegelt bzw. durch bauliche Anlagen überprägt wird.

### **3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Rahmen der Offenlage beurteilte die Untere Denkmalbehörde und das LVR Amt für Denkmalpflege die vorhandene Heckenstruktur entlang der zurzeit noch unbebauten Grundstücke an der Straße Am Hof als einen wichtigen Bestandteil des dörflichen Erscheinungsbildes und des im Rahmen des Umgebungsschutzes zu beurteilenden Umfeldes des Baudenkmal Am Hof 21.

Zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes und zur angemessenen Reaktion auf das Umfeld des Baudenkmal wird im Rahmen des Bebauungsplans eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sodass auch zukünftig an dieser Stelle eine Heckenbepflanzungen vorzufinden sein wird. Darüber hinaus ist die Heckenbepflanzung in Form heimischer Arten, wie z.B. wie die aktuelle Hecke in Form von Weißdorn, aber auch wahlweise als Liguster, Hainbuche oder Rotbuche zu pflanzen, sodass der heutige Charakter aufgegriffen wird. Zu Erschließungszwecken darf die Hecke unterbrochen werden.

### **3.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der Bebauungsplan sichert die bestehende Straße Am Hof durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) dauerhaft. Damit wird die Erschließung der entlang dieser Straße geplanten Vorhaben auf der Ebene des Planungsrechts innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien gesichert.

### **3.7 Örtliche Bauvorschriften**

Entsprechend des vorhandenen Bestands und der ortsüblichen Bauformen wird die Dachform für künftige Neubauten bzw. Umbauten als Satteldach festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu entwickeln und einen ungewünschten und heterogenen „Wildwuchs“ an Dachformen zu vermeiden.

Ebenso wird zur Schaffung einer einheitlichen Dachlandschaft eine Festsetzung zur Firstrichtung des geplanten Doppelhauses im Bereich der Straße Am Hof schräg gegenüber dem Baudenkmal Am Hof 21 aufgenommen.

Zur Berücksichtigung der benachbarten Baudenkmäler sind entlang der Straße Am Hof keine Dachgauben und nur schwarze oder graue, nicht glasierte Dacheindeckungen zulässig. Die Festsetzung dient dem Einfügen der geplanten Bebauung in die Dachlandschaft der Umgebung.

Überdies wird im Sinne einer möglichst homogenen Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen zwingend mit einer identischen Dachform, Dachneigung sowie mit einer einheitlichen First- und Traufhöhe zu errichten sind.

### **3.8 Entwässerungskonzept**

Das anfallende Niederschlagswasser der Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets wird wie bisher über eine vorhandene Versickerungsanlage versickert bzw. teilweise in das vorhandene Kanal-Netz eingeleitet.

Für die geplanten Wohngebäude entlang der Straße Am Hof ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weder innerhalb der bestehenden Versickerungsanlage, noch die Einleitung des Niederschlagswasser in das vorhandene Kanalnetz möglich. Unter Berücksichtigung einer gutachterlichen Untersuchung und in Abstimmung mit der Städteregion Aachen wird für die geplante Bebauung entlang der Straße Am Hof auf den privaten Grundstücken die Schaffung einer Rigole verfolgt, um das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Damit ist die Entwässerung gesichert. Bei der Bemessung der Größe der Rigole wurde vom Gutachter ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) zugrunde gelegt. Damit wird der Anregung des Wasserverbands Eifel-Rur gefolgt und eine Rückhaltung im HQ100-Fall gewährleistet. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird die Errichtung einer entsprechenden Rigole sichergestellt.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

### **4.2 Artenschutz in der Bauleitplanung**

Aufgrund der heutigen Habitatstrukturen sowie aufgrund der Lage im Siedlungsraum ist im Plangebiet hauptsächlich mit dem Vorkommen häufiger, ungefährdeter, nicht-planungsrelevanter Arten aus verschiedenen Tiergruppen zu rechnen. Insbesondere sind Vor-

kommen heimischer, nicht-planungsrelevanter Vogelarten in den Gehölzen und Gebäuden des Plangebiets sowie Vorkommen nicht-planungsrelevanter Amphibienarten in der Entwässerungsanlage nicht auszuschließen.

Grundsätzlich sind jedoch auch Habitatfunktionen für planungsrelevante Tierarten vorhanden bzw. nicht auszuschließen. Diesbezüglich sind in den bestehenden Gebäuden Rauchschwalbennester bekannt. Möglich sind hier weiterhin auch umfangreichere Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse. Im Gartenbereich sind an Gehölzen Einzelunterschlupfe (Sommer- oder Übergangsquartiere) von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Ansonsten ist im Gartenbereich mit eher untergeordneten Nahrungshabitatfunktionen für ggf. im Umfeld vorkommende Arten zu rechnen. Insgesamt sind mangels geeigneter Strukturen bzw. aufgrund des hohen Störniveaus im Gartenbereich keine populationsrelevanten essenziellen Habitatfunktionen für planungsrelevante Tierarten anzunehmen.

Bei der Anlage neuer Wohnbebauung im Gartenbereich können dort noch vorhandene Habitatfunktionen verloren gehen. Dies betrifft insbesondere mögliche Brutplätze europäischer nicht-planungsrelevanter Vogelarten sowie nicht auszuschließende Einzelunterschlupfe planungsrelevanter Fledermäuse. Sind bei der Baufeldfreimachung die möglicherweise dort vorkommenden Brut- oder Ruheplätze besetzt, können nicht-fluchtfähige Einzeltiere bei der Vegetationsbeseitigung zu Schaden kommen. Populationsrelevante Effekte für die möglicherweise dort vorkommenden planungsrelevanten Arten und/oder europäischen Vogelarten sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit des Habitatverlusts bzw. der geringen anzunehmenden Bedeutung der potenziell relevanten Strukturen im Gartenbereich weder durch den Habitatverlust noch durch mögliche Individuenverluste zu erwarten.

Bei grundsätzlich zulässigen (Um-/)Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Bebauung besteht zum einen ebenfalls das Risiko von Individuenverlusten, zum anderen könnten hierbei – je nach Maßnahme - essenzielle Habitate für planungsrelevante Tierarten verloren gehen (Rauchschwalben, ggf. auch Fledermäuse).

### **Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte**

Im Gartenbereich kann zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG die Tötung von Einzeltieren durch eine Fällzeitenbeschränkung ausgeschlossen werden (Fällarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar).

Bei Umbauarbeiten im Gebäudebestand sollten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens weitergehende Untersuchungen zu den Artengruppen gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse durchgeführt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) konzipiert werden (ASP Stufe 2).

Bei Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

### **4.3 Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altlasten-Verdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/1797 'ehemaliger Metall verarbeitender Betrieb' im Bereich des Grundstücks Velauer Straße 1. Es liegen keine gesicherten Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen in diesem Bereich vor.

Bei Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz und Altlasten zu beteiligen. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens werden weitere Bodenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzungen in diesem Bereich erforderlich.

Innerhalb der genannten Altlasten-Verdachtsfläche sind zum heutigen Zeitpunkt keine baulichen Veränderungen oder Maßnahmen geplant.

#### **4.4 Immissionsschutz**

Aus dem Umfeld mit gemischten Nutzungen, insbesondere auf Grund des bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes (Pferdehaltung und entsprechende landwirtschaftliche Tätigkeiten) und des 'Frischgrill-Hähnchen'-Betriebes' kann es vereinzelt zu Lärm- und Geruchsentwicklungen kommen. Der Betrieb in der Velauer Straße 1 umfasst rund 20 Kleintransporter, welche morgens zwischen 8 und 9 Uhr den Betrieb verlassen, um dann zwischen 17 und 19 Uhr zurückzukehren. Des Weiteren kommt es auf Grund der Belieferung des Betriebes und durch Be- und Entladevorgängen ggf. zu Lärmimmissionen, die sich jedoch auf die Tagzeit begrenzen und als nicht wesentlich störend eingestuft werden können. Der Betrieb plant zum Sommer 2019 eine Umsiedlung, da auf Grund von Erweiterungsabsichten am Standort selbst keine ausreichend großen Flächen mehr zu Verfügung stehen.

Des Weiteren besteht im Umfeld des Plangebiets ein kleiner Entrümpelungsdienst / Abschleppdienst.

Innerhalb von Dorfgebieten ist gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe und ihren Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Der angeführte landwirtschaftliche Betrieb ist ein Nebenerwerbsbetrieb mit Pferdehaltung. Verglichen mit einem landwirtschaftlichen Hauptbetrieb ist durch den Nebenerwerbsbetrieb nicht mit erheblichen Geruchsbelastungen zu rechnen. Der Betrieb verfügt über einen Mistplatz, der zum Schutz vor Emissionen eingehaust ist und lediglich zwei Mal jährlich abgefahren wird.

Aufgrund der historisch-gewachsenen Gemengelage innerhalb des Plangebietes mit Wohnnutzungen, untergeordneten gewerblichen Nutzungen und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstelle sind gewisse Einschränkungen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme für die verschiedenen Nutzer/Anwohner hinzunehmen. Entsprechend des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme hat die gewerbliche Nutzung die benachbarten Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Bezogen auf die Wohnnutzung kann es zu zumutbaren und dorfgebietstypischen Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen.

Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Anliegerstraßen ist nur von geringen Belastungen durch Straßenverkehrslärm auszugehen. Die Belastungen der im Lärmaktionsplan (Stadt Eschweiler 2016) untersuchten Straßenverläufe der Bundesautobahn A 4 sowie der L 238 wirken nicht auf das Plangebiet ein.

Im Standort und dessen Umfeld befinden sich keine wesentlichen gewerblich-industriellen Emitenten. Die umgebenden Straßen sind nicht übermäßig verkehrsbelastet. Es liegen daher keine Hinweise vor, dass für das Plangebiet besondere dorfgebiets-untypische Belastungen der Luftqualität gegeben sind.

## 5. Hinweise

In den Hinweisen wird auf die für Umbau- und Abrissmaßnahmen erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und auf das unmittelbar geltende Denkmalschutzgesetz mit der Verpflichtung der Anzeige beim Auftreten von Bodenfunden verwiesen. Des Weiteren wird auf die vor Baubeginn durchzuführende Untersuchung der Bauflächen auf Kampfmittel, den Umgang mit eventuellen Kampfmittelfunden und auf die Beeinflussung der Grundwasserstände hingewiesen.

## 6. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 293 - Am Hof - umfasst eine Fläche von rd. 0,75 ha mit folgender Unterteilung:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße ca.</b>	<b>Prozent (%)</b>
Dorfgebiet	6.480 qm	86
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	1.030 qm	14
gesamt	7.510 qm	100%

Eschweiler, den

gez. R. Führen