

STADT ESCHWEILER

Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -

BEGRÜNDUNG

Frühzeitige Beteiligung
Oktober 2019

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen
- 1.4 Bestehende Bebauungspläne
- 1.5 Planverfahren

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

- 2.1 Anlass und Ziel der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

3. PLANINHALTE

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 6.1 Verkehrliche Erschließung
- 6.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Ver- und Entsorgung

7. UMWELTBELANGE

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Artenschutz

8. GUTACHTEN

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

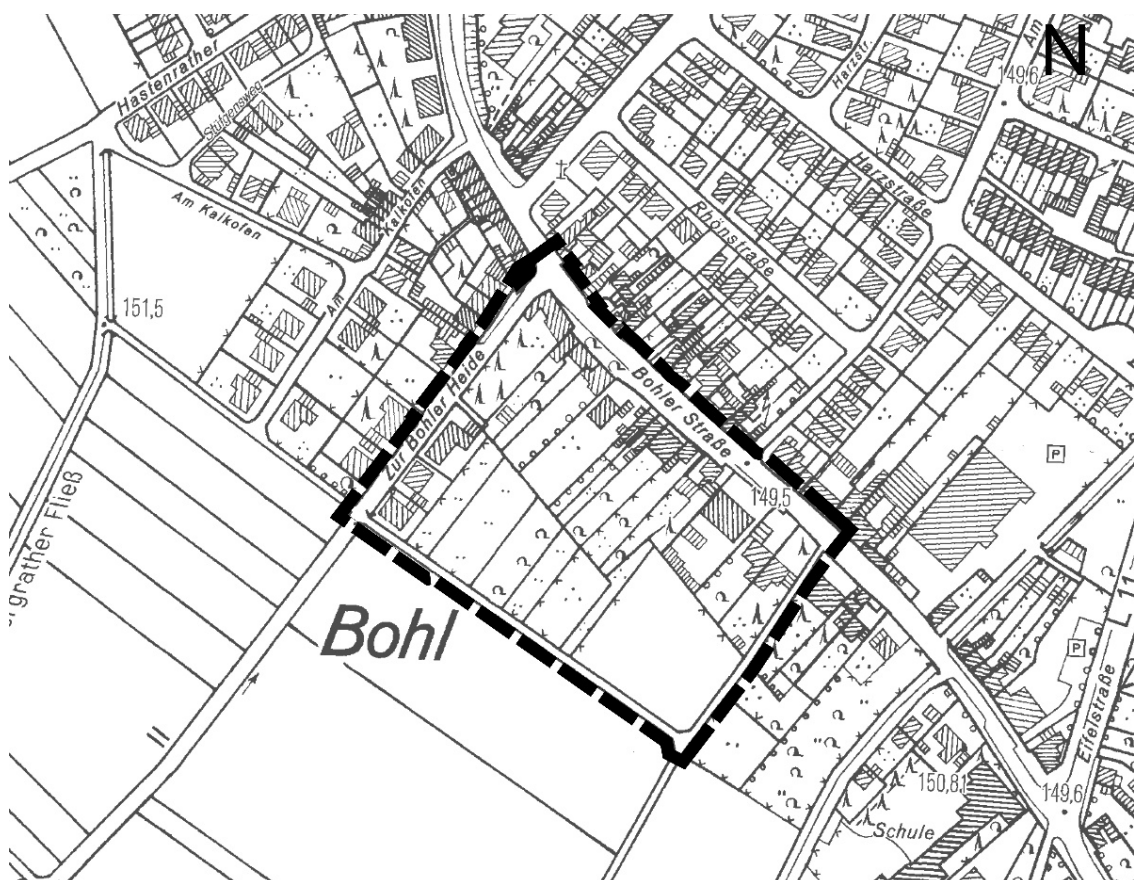
1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,7 ha große Planbereich liegt zwischen den Straßen ‚Zur Bohler Heide‘ und Bohler Straße sowie einer landwirtschaftlichen Fläche am südwestlichen Rand der Ortslage Bohl. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 301 umfasst die Flurstücke 114, 115, 142, 185 sowie einen Teil des Flurstückes 90, Flur 62, sowie die Flurstücke 81, 82, 91, 92, 287, 292, 455, 476, 515, 517, 520, 521, 522, 523, sowie ein Teil des Flurstückes 484, Flur 107 und die Flurstücke 14, 22/2, 23, 64, 65, 212, 218, 226, 229, 230, 276, 277, 283, sowie einen Teil des Flurstückes 66, Flur 82, alle Gemarkung Eschweiler.

Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze der Bohler Straße,
- im Südosten durch die südöstliche Grenze des Wirtschaftsweges, der zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen dient,
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze des heutigen Wirtschaftsweges, der ca. 120 m parallel zur Bohler Straße verläuft,
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze der Straße ‚Zur Bohler Heide‘.



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:500 zu entnehmen.

1.2 Heutige Situation

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Bestandsbebauung der Bohler Straße 18 – 58, sowie der Straße ‚Zur Bohler Heide‘ 9 – 11. Der bisher baulich nicht genutzte rückwärtige Bereich wird durch die Wirtschaftswege im Südwesten und Südosten und durch die rückwärtigen Grenzen der vorgenannten Grundstücke begrenzt. Der nordwestliche Teilbereich stellt sich als Wiesenfläche mit mehreren Laub- und Obstbaumgruppen dar. Der südöstliche Teilbereich (Flurstück 23) wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Beide Bereiche werden durch das langgestreckte Flurstück 272 geteilt, das für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht.

Die Bestandsbebauung an der Bohler Straße innerhalb des Plangebietes wurde teils in geschlossener, teils in offener Bauweise errichtet. Der in geschlossener Bauweise errichtete Teilbereich wurde als Straßenrandbebauung realisiert. Der nordwestliche Teilbereich weist durchgehend zwei Vollgeschosse, der südöstliche Teilbereich sowohl zwei- als auch drei Vollgeschosse auf. Generell zeichnet sich die Bebauung durch Grundstückstiefen zwischen 50 m und 65 m aus. Punktuell wurden einzelne Mehrfamilienhäuser errichtet, die im Vorgartenbereich Stellplätze oder im rückwärtigen Bereich Garagen aufweisen.

Bei den Bestandsgrundstücken an der Straße ‚Zur Bohler Heide‘ handelt es sich um eingeschossige Einfamilienhäuser mit geringeren Grundstückstiefen von 22 m. Diese Bebauung wurde auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes 37 - Kalkofen - umgesetzt.

Das Gelände des Bebauungsplanes fällt von Westen nach Osten gleichmäßig um ca. 3,50 m ab.

Das Plangebiet kann über den Wirtschaftsweg im Südwesten des Plangebietes an die Straße ‚Zur Bohler Heide‘ und darüber an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Des Weiteren soll der im Südosten an die Bohler Straße anschließende Weg als Fuß- und Radwegeverbindung gesichert werden.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die auf der Bohler Straße verkehrenden Buslinien EW 1 und EW 3 mit den Bushaltestellen ‚Eschweiler-Volkenrath‘ und ‚Eschweiler-Bohl‘.

In der Umgebung des Plangebietes in ca. 180 m Luftlinie Entfernung befinden sich die Grundschule KGS-Bohl und in ca. 750 m Entfernung die Grundschule Bergrath. Die städtische Tageseinrichtung für Kinder St. Antonius ist ca. 550 m entfernt. Im südlich gelegenen Stadtteil Hastenrath befindet sich in ca. 420 m Entfernung der Kindergarten Quellstraße und in ca. 720 m Entfernung der Katholische Kindergarten St. Wendelinus. Weitere Kindergärten und Schulen liegen im ca. 2,3 km entfernten Stadtzentrum von Eschweiler.

Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf der nordöstlichen Seite der Bohler Straße.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand der Ortslage Bohl bestehen für die zukünftigen Bewohner unmittelbare Naherholungsmöglichkeiten innerhalb des angrenzenden Landschaftsraumes.

1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan Region Aachen

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler

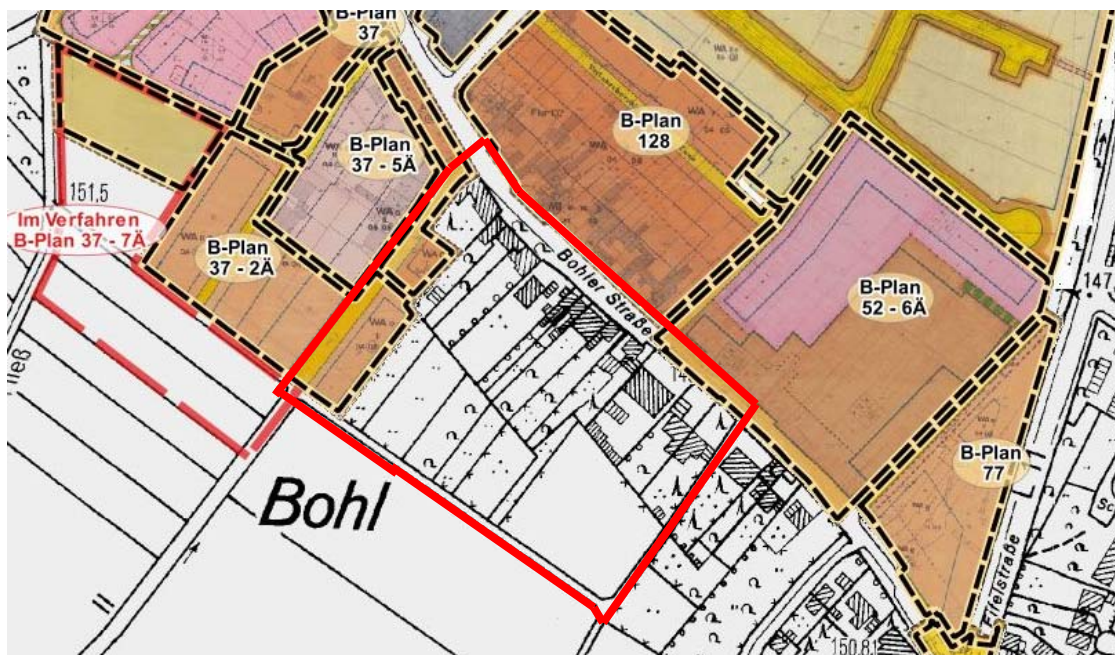
Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dar. Lediglich der heutige Wirtschaftsweg im Südwesten des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nordwestlich schließen sich Wohnbauflächen, nordöstlich gemischte Bauflächen an. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an Flächen für die Landwirtschaft. Im Südosten schließt sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese an. Innerhalb dieser Fläche verläuft der Riffersbach.

Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III ‚Eschweiler-Stolberg‘. Es werden jedoch keine konkreten Maßnahmen festgesetzt.

1.4 Bestehende Bebauungspläne



Überplant werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans 37, der 2. Änderung des Bebauungsplans 37 sowie der 6. Änderung des Bebauungsplans 52 an den nordwestlichen und nördöstlichen Randzonen des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um die Überplanung festgesetzter Verkehrsflächen und Allgemeiner Wohngebiete. Die Einbeziehung dieser Bereiche dient einer eindeutigen und geradlinigen Abgrenzung mit einheitlichen Festsetzungen.

1.5 Planverfahren

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes kann die vorliegende verbindliche Bauleitplanung einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet werden. Diese Sichtweise wird dadurch gestützt, dass die Flächen im heutigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Im Rahmen der Vorbereitung zur Einführung des § 13a BauGB bestand beim Gesetzgeber Einigkeit darin, dass die Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen sei, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Dabei sind Arrondierungen zum Landschaftsraum sehr wohl möglich, lediglich Ausweitungen in den Landschaftsraum sind ausgeschlossen. Eine durch Siedlungsbestand gefangene Fläche ist somit eindeutig dem Anwendungsbereich des § 13a BauGB zuzurechnen. Dabei ist es unerheblich, ob die Fläche in direkter Nachbarschaft allseitig, dreiseitig oder lediglich zweiseitig bebaut ist. Relevant ist vielmehr, ob die Fläche dem Siedlungskörper zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Ausweitung in den Landschaftsraum handelt. Die Zuordnung zum Siedlungskörper ergibt sich durch die nordwestlich und nordöstlich angrenzende Wohnbebauung und das im Südosten gelegene Schulgelände.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das Gesetz zielt insbesondere auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 2,7 ha kann die überbaubare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Baugebiet von 2,16 ha maximal 8.640 m² betragen. Somit kann der Grenzwert von 20.000 m² überbaubarer Fläche, bis zu dem ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, nicht überschritten werden. Auch die Artenschutzprüfung I spricht nach einer ersten Einschätzung nicht gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens. Somit soll im ersten Verfahrensschritt gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

Ergänzend zum Bebauungsplan soll mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen werden. Über diesen Vertrag soll gesichert werden, dass Verpflichtungen, die sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergeben, vom Vorhabenträger übernommen werden.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Entsprechend den Zielen bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Eschweiler bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs als Wohngebiete zu entwickeln. Der rückwärtige Bereich zwischen Bohler Straße und der Straße ‚Zur Bohler Heide‘ bietet sich aufgrund seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als Wohnbaufläche an. Deshalb soll mit dem Bebauungs-

plan 301 für diesen Bereich eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll insbesondere die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt sowie die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung unterstützt werden. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt ist es, der Abwanderung jüngerer Menschen entgegenzuwirken und damit mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße - soll die bestehende Wohnbebauung im Bestand gesichert und die Bebaubarkeit weiterer Flächen im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches soll auf Höhe des von Nordwesten nach Südosten verlaufenden heutigen Wirtschaftsweges erfolgen, der am heutigen Ortsrand an die Straße ‚Zur Bohler Heide‘ anschließt.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen mit unterschiedlichen Wendeanlagen, die Richtung Nordosten von der Haupteerschließung abzweigen.

Das städtebauliche Konzept sieht aktuell Grundstücke für 7 Einfamilienhäuser und 8 Doppelhäuser vor, die sich um die beiden Stichstraßen in Hofform gruppieren. Zwischen den beiden Hofgruppen wird ein einzelnes Grundstück mit einem zusätzlichen Hinterlieger angeordnet. Die Grundstücksgrößen variieren je nach Lage und Ausrichtung und entsprechen mit ihren Größen der momentan üblichen Nachfrage.

Die geplante Bebauung ist gemäß der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Durch die hofartige Anordnung der Bebauung wird eine blockartige, geschlossen wirkende Bebauung entlang der Haupteerschließung vermieden und eine Verzahnung zwischen den Gartenflächen und dem freien Landschaftsraum unterstützt. Damit bleibt den Anwohnern der Bohler Straße bestmöglich der Ausblick in die freie Landschaft erhalten.

3. PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, an diesem Standort zusätzlichen Wohnraum insbesondere für Familien zu schaffen, soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen werden, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und um den angestrebten Gebietscharakter sicherzustellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 ff BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen bestimmt werden. Im Plangebiet ist im Bereich der Neubebauung (WA 4) eine an die Umgebung angepasste maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen, um damit die Flächenversiegelung zu minimieren.

Die Geschossigkeit im Bereich der Bestandsbebauung (WA 1- WA 3) wird entsprechend des Bestandes festgesetzt. Dabei werden Garagengeschosse nicht als Vollgeschoss berücksichtigt.

Die Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Festsetzung einer einheitlichen GRZ von 0,4 und der GFZ mit den in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse vorgesehenen Maßfaktoren 0,8 bzw. 1,2 entsprechen den Maßfaktoren der umgebenden Baustruktur und stellen damit eine angemessene Verdichtung im vorhandenen Siedlungsgefüge sicher.

3.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Für den Bereich des WA 3 und 4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit soll in diesen Bereichen die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen und eine einheitliche Struktur in Bezug auf die Wohnformen geschaffen werden. Darüber hinaus trägt die Festsetzung zur Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit auch der Begrenzung der Verkehrserzeugung bei. In den Bestandsbereichen WA 1 und WA 2 werden aufgrund der heterogenen Bebauung keine Beschränkungen der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

3.4 Bauweise

Im Bereich der Bestandsbebauung an der Bohler Straße (WA 1 und WA 2) wird aufgrund der unterschiedlichen Bauweise auf die ‚Kann‘ Vorschrift des § 22 BauNVO zurückgegriffen. Somit muss eine Bauweise nicht zwingend festgesetzt werden. Im Bereich des WA 3 wird entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan 37 2. Änderung eine offene Bauweise normiert.

Im Bereich der Neubebauung (WA 4) wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um ein durchgrüntes Wohngebiet im Übergang zwischen Bestandsbebauung und Landschaftsraum sicherzustellen.

3.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Dabei wird die Bestandsbebauung entlang der Bohler Straße großzügig mit Baugrenzen umfahren, somit sollen angemessene Erweiterungen ermöglicht werden. Die Baufelder weisen hier eine Tiefe von 27 m auf.

Entlang der Planstraßen 2 und 3 werden die überbaubaren Flächen in einem Abstand von 3 m straßenbegleitend als zusammenhängende Baufelder gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Die Baufelder weisen vorrangig eine Tiefe von 14 m auf und ermöglichen damit eine flexible Gestaltung der Grundrisse. Zur Planstraße 1 wird ein Abstand von 3,50 m eingehalten, um zwischen Garage und Verkehrsfläche eine Heckenanpflanzung vornehmen zu können.

3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen des WA 1 und der WA 3 und WA 4 ausgeschlossen werden. Deshalb sollen Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sein. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob im Bereich des WA 2 einzelne Flächen für Garagen im rückwärtigen Bereich der Bebauung festgesetzt werden sollten.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Zur Schaffung einer homogenen Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung für Gebäude nur geneigte Dächer zugelassen. Die Festsetzungen werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

Für Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Satzung über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen in der Stadt Eschweiler anzuwenden.

5. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Kennzeichnungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 soll auf Höhe des von Nordwesten nach Südosten verlaufenden heutigen Wirtschaftsweges am heutigen Ortsrand an die Straße ‚Zur Bohler Heide‘ anschließen. Da der Wirtschaftsweg heute nur eine Breite von ca. 4,0 m aufweist, wird dieser auf einer Länge von ca. 140,0 m auf 6,0 m in Richtung Nordosten verbreitert. Im Zufahrtsbereich an der Straße ‚Zur Bohler Heide‘ wird der Wirtschaftsweg auf 40 m Länge aufgrund der direkt angrenzenden Bestandsbebauung um 1,5 m Richtung Südwesten aufgeweitet.

Die interne Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen mit unterschiedlichen Wendeanlagen, die Richtung Nordosten von der Haupterschließung abzweigen.

Im weiteren Verfahren ist der Baumbestand innerhalb des Plangebietes zu sichern.

6.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Ver- und Entsorgung

Die Bestandsbebauung ist über die angrenzenden Verkehrsstraßen unmittelbar an das vorhandene Kanalnetz angebunden.

Für die verbleibenden bisher unbebauten Grundstücke des WA 4 ist gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW das Niederschlagswasser einem ortsnahen Gewässer zuzuführen oder zu versickern. Hier ist im Rahmen der zu erstellenden Entwässerungsplanung zu prüfen, ob das Niederschlagswasser dem Riffersbach zugeführt werden kann.

Das anfallende Schmutzwasser soll der öffentlichen Kanalisation in den unmittelbar angrenzenden Straßen zugeführt werden. Die Leitungsführung bezüglich Energieversorgung, Gas, Telekommunikation etc. erfolgt über die entsprechenden Leitungen im Bereich der angrenzenden Straßen.

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung ein.

7. UMWELTBELANGE

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan 301 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB aufzustellen. In diesem Fall kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes und eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages abgesehen werden.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon allerdings unberührt.

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

In einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und sind somit nicht auszugleichen.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Prüfung der Artenschutzbelange (ASP I) durch das Büro für Umweltplanung Diplom-Biologe U. Haese durchgeführt. Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich der zu Grund zu legenden topographischen Karte TK 5103, 4. Quadrant insgesamt Vorkommen von 28 geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt. Für diese Tierarten wird die Erwartung begründet, dass sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans 301 gar nicht vorkommen können. Dies betrifft insbesondere Tiere, die an geschlossene Waldflächen oder Gewässer gebunden sind, aber auch die Arten des großräumigen Agrar- und Offenlandes. Gemäß Gutachten wurde für fast alle der planungsrelevanten Arten die Erwartung begründet und im Rahmen der Artenschutzprüfung nachgewiesen, dass sie im Plangebiet nicht vorkommen. Die Prüfung bezüglich des Stars wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. GUTACHTEN

Folgende Gutachten liegen dem Verfahren zugrunde:

- Prüfung der Artenschutzbelange (ASP I) zum Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße -, Büro für Umweltplanung Diplom-Biologe Ulrich Haese, Stolberg, Oktober 2019

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Bebauungsplan 301 - Zur Bohler Heide/Bohler Straße - umfasst eine Fläche von folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche	Flächenanteil
Allgemeine Wohngebiete	21.651 m ²	79,2 %
davon Bestand	12.976 m ²	
davon Planung	8.675 m ²	
Straßenverkehrsfläche	5.688 m ²	20,8 %
davon Bestand	4.010 m ²	
davon Planung	1.678 m ²	
Gesamtsumme Plangebiet	27.339 m²	100 %

Im Plangebiet können ca. 30 zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden.

Eschweiler, den 17.10.2019

gez. Rita Führen