

# STADT ESCHWEILER

## BEBAUUNGSPLAN 293

### - AM HOF -

## BEGRÜNDUNG

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

## 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
<b>2. Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass der Planung.....	3
2.2 Planungskonzept .....	4
<b>3. Planungsinhalte .....</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen .....	7
3.1 Verkehrsfläche.....	7
3.2 Örtliche Bauvorschriften .....	7
<b>4. Umweltbelange.....</b>	<b>7</b>
4.1 Eingriff in Natur und Landschaft.....	7
4.2 Artenschutz in der Bauleitplanung .....	7
4.3 Immissionsschutz .....	8
<b>5. Hinweise .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Städtebauliche Kennwerte .....</b>	<b>8</b>

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1. Ausgangssituation

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Eschweiler-Hehlrath. Der Geltungsbereich weist eine Größe von rd. 0,73 ha auf. Das Plangebiet wird durch die Velauer Straße im Südwesten, die Nierhausener Straße und die Straße Am Hof im Nordosten begrenzt. Die Straße - Am Hof - ist dabei in den Geltungsbereich einbezogen. Im Südosten grenzt außerhalb des Geltungsbereichs die benachbarte Bebauung mit einer gemischten Nutzung unmittelbar an das Plangebiet an.

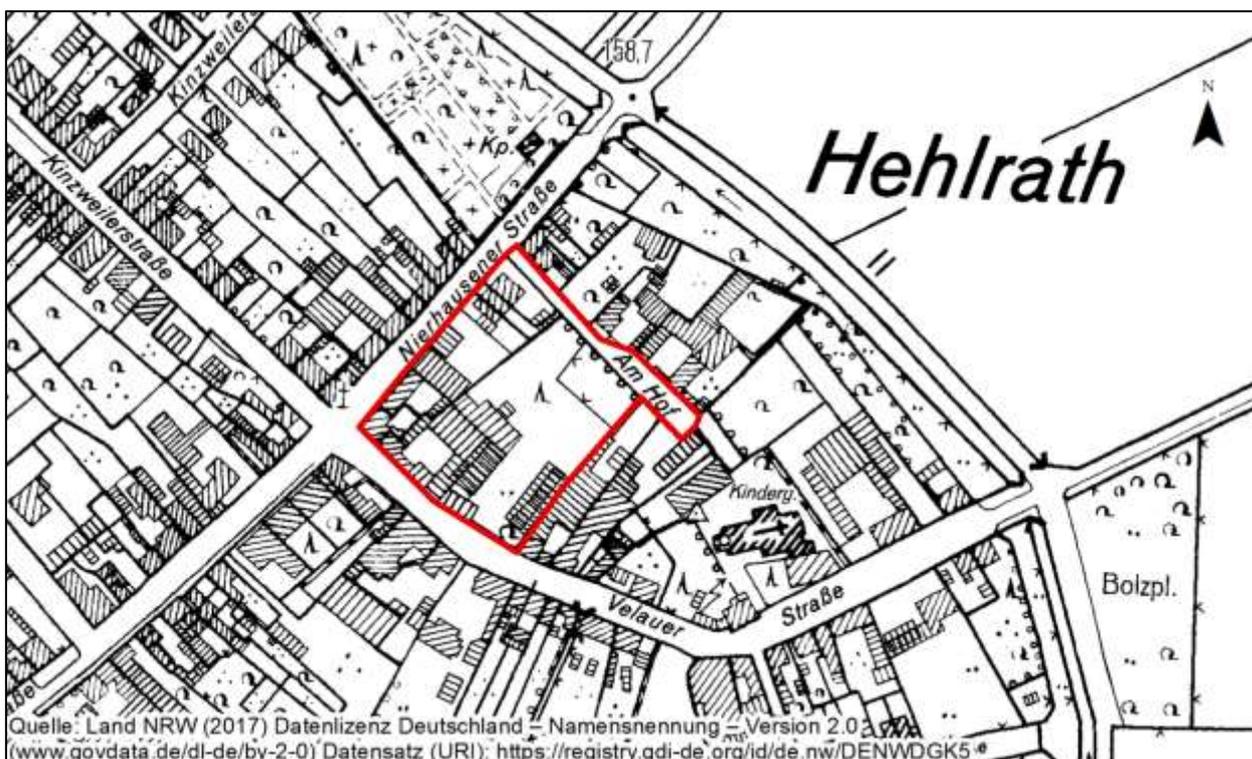


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs  
Quelle der Kartengrundlagen s. Abbildung, eigene Darstellung des Geltungsbereichs

#### 1.2 Heutige Situation

Innerhalb des Geltungsbereichs und dessen Umgebung finden sich gemischte Nutzungsstrukturen. Das Plangebiet wird derzeit durch Wohnnutzungen, kleinteilige gewerbliche Nutzungen, eine landwirtschaftliche Hofstelle, Lager- und Wasserflächen, Hausgärten und eine Weidefläche geprägt. Auf der im Nordosten des Plangebiets gelegenen Fläche, die für die Entwicklung von kleinteiliger Wohnbebauung vorgesehen ist, findet sich derzeit eine Gartenfläche mit Hecke entlang der Straße Am Hof. Die Straße Am Hof erschließt im Osten rückwärtig die katholische Pfarrkirche von Hehlrath sowie den dazugehörigen Kindergarten.

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 mischgebietsverträglich 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 Reihenhausezeile 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 Baufläche 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 Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

## **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 sowie eines weiteren Einfamilienhauses mit Garage. 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Vorrangig soll diese durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 sollen ein Doppelhaus mit zwei Garagen und ein weiteres Einfamilienhaus 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 Gebietes entsprechen. Innerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes 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.

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 mit maximal 166 m über NHN und die Firsthöhen mit maximal 171 m über NHN festgesetzt. Damit können Traufhöhen von rd. 7 m und Firsthöhen von rd. 12 m über vorhandener Geländeoberfläche realisiert werden. Damit werden die bestehenden Gebäude in ihrer derzeitigen baulichen Form gesichert, die vorhandenen Baustrukturen 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 Zurücktreten kann zugelassen werden. Diese Festsetzung gewährleistet eine einheitliche Bauflucht entlang der beiden Straßenzüge und schützt entsprechend die historischen Baustrukturen innerhalb des Plangebietes.

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 zuhaltende Innenbereich des Plangebiets (vgl. Kapitel 3.3) nicht voll versiegelt bzw. durch bauliche Anlagen überprägt wird.

### **3.1 Verkehrsfläche**

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

### **3.2 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.

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.

## **4. Umweltbelange**

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

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 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**

Das Plangebiet bietet weiterhin Lebensraumpotenziale für häufige, wenig anspruchsvolle Garten-Arten. Bei der Berücksichtigung der Fällzeitenbeschränkung bei erforderlichen Fällarbeiten (Durchführung ausschließlich zwischen 30. September und 1. März) sind durch die geplante Wohnbebauung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Bei relevanten Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 2) mit weitergehenden Untersuchungen zu den Artengruppen gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse erforderlich.

Eine vollständige Ausführung zu den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut erfolgt zur Offenlage unter Berücksichtigung ggf. eingehender weiterer Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung.

### 4.3 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 zukünftig eine Umsiedlung, da auf Grund von Erweiterungsabsichten am Standort selbst keine ausreichend großen Flächen mehr zu Verfügung stehen.

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 Belastungen der Luftqualität gegeben sind.

## 5. Hinweise

In den Hinweisen wird auf das unmittelbar geltende Denkmalschutzgesetz mit der Verpflichtung der Anzeige beim Auftreten von Bodenfunden verwiesen. Des Weiteren wird auf die für Umbau- und Abrissmaßnahmen erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen hingewiesen.

## 6. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 293 - Am Hof - umfasst eine Fläche von 0,73 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	Prozent (%)
Dorfgebiet	6.480 qm	89
Straßenverkehrsfläche (bestand)	830 qm	11
gesamt	7.310 qm	100%

Eschweiler, den 05.09.2017

gez. Führen