Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **289/12** | 1

Datum: 7.09.2012

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	**Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss**	öffentlich	13.09.2012	
2. Beschlussfassung	**Stadtrat**	öffentlich	26.09.2012	
3.				
4.				

9. Änderung des Bebauungsplans 119 -Ortskern Dürwiß-
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

I. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).

II. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.

III. Die 9. Änderung des Bebauungsplans 119 - Ortskern Dürwiß- (Anlage 2) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 3) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft	Unterschriften J.V.		
1 RUDI	2	3	4
☒ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☒ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

14.9.2012

Sachverhalt

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss fasste in seiner Sitzung am 09.11.2010 den Beschluss, den Bebauungsplan 119 –Ortskern Dürwiß- gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Der Entwurf lag in der Zeit vom 22.11.2010 bis 23.12.2010 öffentlich aus. Von Seiten der Bürger gingen keine Anregungen ein. Parallel wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise enthalten, als Anlage 4 und die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Stellungnahmen als Anlage 1 beigefügt.

Die Beteiligung hat nicht zu Planänderungen geführt. Zwischenzeitliche Planungsüberlegungen des Grundstückseigentümers wurden nicht weiterverfolgt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 119 –Ortskern Dürwiß– als Satzung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung

Der Grundstückseigentümer/ Erwerber hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Kosten für die Bauleitplanung zu übernehmen und der Stadt die durch diese Leistungen entstandenen Kosten (Personal- und Sachaufwand) zu erstatten soweit nicht hoheitliche Aufgaben betroffen sind.

Anlagen

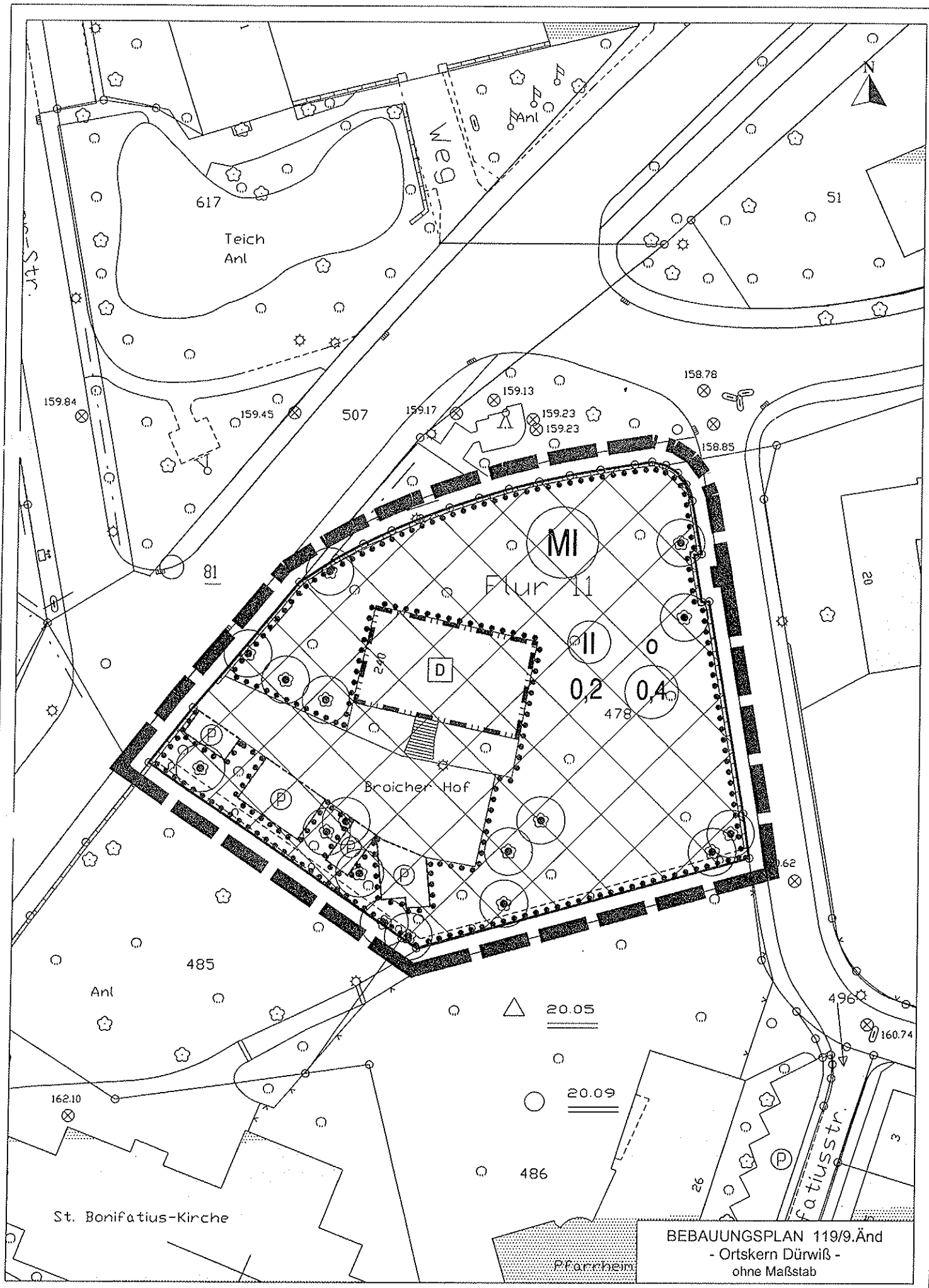
1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden
2. Bebauungsplanentwurf (Ausschnitt), Erläuterung der verwendeten Planzeichen, textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Planentwurf
4. Stellungnahmen der Behörden

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden (TÖB) zur 9. Änderung des BP 119 -Ortskern Dürwiß-

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	**Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 20.12.2012**		
	Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Düren 3", im Eigentum der RWE Power AG sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf V", im Eigentum der EBV GmbH. Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie hierdurch bedingte mögliche Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Es wird empfohlen, die o. g. Bergwerkseigentümerinnen an der Planmaßnahme zu beteiligen.	Die angegebenen Bergwerkseigentümerinnen wurden im Planverfahren beteiligt und haben keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 22.12.2010**		
	Im Plangebiet sind die als Bodendenkmal zu bewertenden Reste einer historisch seit dem 15. Jahrhundert belegten Hofanlage zu erwarten. Erdeingriffe sollten daher frühzeitig mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt werden.	Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen, dass aufgrund von bestehenden Hinweisen auf Bodendenkmäler im Plangebiet, Erdeingriffe frühzeitig mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen sind.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	**Städteregion Aachen, Schreiben vom 17.12.2010**		
	Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen keine Bedenken. A 61 Immobilienmanagement und Verkehr: Aus straßenbaurechtlicher Sicht wird zur Förderung des Radverkehrs angeregt, auf dem Grundstück geeignete Flächen für das Fahrradparken im Bebauungsplan festzusetzen oder eine textliche Festsetzung entsprechend zu treffen, da nach Landesbauordnung bei wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen u.a. Fahrradabstellplätze hergestellt werden sollen. Weiterhin sollen nach Landesbauordnung NW Gebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen leicht erreichbare und gut zugängliche	Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Regelungsbedarf zu Fahrradabstellplätzen auf dem Privatgrundstück. Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind nicht im Bebauungsplanverfahren umzusetzen, sondern bei Bedarf im folgenden Baugenehmigungsverfahren. Im Gegenteil ist bei Festsetzungen eines Bebauungsplanes vom Gesetzgeber planerische Zurückhaltung geboten, wo kein direkter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

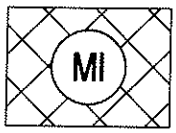
Anlage 1

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Abstellräume für Fahrräder erhalten. Deshalb wird angeregt, entsprechende Bestimmungen für die Wohnnutzung vorzusehen.	Unabhängig davon gibt es in der unmittelbaren näheren Umgebung ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Fahrrädern im öffentlichen Straßenraum und freiwillig können vom Eigentümer auf dem privaten Grundstück ebenfalls Fahrradabstellplätze vorgesehen werden je nach Bedarf auch innerhalb des Gebäudes.	
4	**ASEAG, Schreiben vom 24.11.2010 (Email)**		
	Bedenken werden nicht erhoben. Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV (Buslinien) ist zurzeit ausreichend sichergestellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	**EBV GmbH, Schreiben vom 24.11.2010**		
	Bedenken werden nicht erhoben. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.


N
Weg
Anl
617
Teich
Anl
51
507
159.84
159.45
159.17
159.13
159.23
159.23
158.78
158.85
81
MI
Flur 11
II
0
0,2
0,4
D
246
478
Broicher Hof
20
485
Anl
20.05
20.09
496
160.74
162.10
162.62
486
St. Bonifatius-Kirche
Pfarrheim
26
3
BEBAUUNGSPLAN 119/9.Änd
- Ortskern Dürwiß -
ohne Maßstab

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl

0,2

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

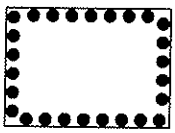
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

Baulinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

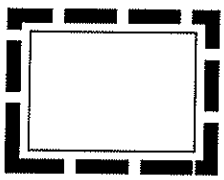
Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BEBAUUNGSPLAN 119/9.Änd
- Ortskern Dürwiß -
ohne Maßstab

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Plangebietes sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
Untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen können in geringem Umfang ausnahmsweise innerhalb der zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche zugelassen werden.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch diese Anlagen kann ebenso ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur zulässig als Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über vorhandenem Anschlussgelände des Baugrundstücks aus heimischen Gehölzen:
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Fagus sylvatica (Rotbuche),
- Ligustrum vulgare (Liguster),
- Crataegus monogyna (Weißdorn)

2x verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm, 5 Pflanzen/ lfd. m in Kombination mit einem grundstücksseitigen maximal heckenhohen Maschendraht- oder Stahlgitterzaun zum Schutz während der Anwachsphase.

Hinweis

Es liegen Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher eine archäologische Begleitung zu gewährleisten. Bodeneingriffe sollen nur unter archäologischer Fachaufsicht und Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt werden. Eine Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn erforderlich.

STADT ESCHWEILER

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 119
-ORTSKERN DÜRWISS-

BEGRÜNDUNG

–ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG–

1 VORGABEN ZUR PLANUNG 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Heutige Situation 3
1.3 Planungsanlass und Ziel 3
1.4 Einfügen der Änderung des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen 3
1.5 Bebauungsplanverfahren 4
2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 4
3 PLANINHALT 4
3.1 Art der baulichen Nutzung 4
3.2 Maß der baulichen Nutzung 4
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 4
3.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen 4
4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN 5
5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 5
6 HINWEIS 5
7 UMWELTBELANGE 5
7.1 Baum- und Heckenbestand 5
7.2 Eingriff in Natur und Landschaft 6
7.3 Immissionsschutz 6
7.4 Artenschutz 6
8 ERSCHLIEßUNG 7
9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 7
9.1 Ver- und Entsorgung 7
9.2 Bodenordnende Maßnahmen 7
10 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 7

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 478 in der Gemarkung Dürwiß, Flur 11. Es handelt sich um das Grundstück des Broicher Hofes in Dürwiß.

Die Plangebietsgröße beträgt 2116 m².

1.2 Heutige Situation

Das Gebäude des Broicher Hofes (ehemaliges Herrenhaus) ist eingetragenes Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Eschweiler und liegt in einem Parkgelände. Das Ensemble von Baudenkmal und Park ist durch die exponierte Lage am Einmündungsbereich von Jülicher Straße und Lohner Straße/Bonifatiusstraße sowie durch die Grünflächengestaltung mit großen Rasenflächen ohne Einfriedungen gut und weit sichtbar. Große alte Bäume auch südlich auf dem angrenzenden Kirchengrundstück von St. Bonifatius sowie auf dem Grundstück des Pfarrheims prägen den Bereich. Nördlich liegt der Teich und die Anlage des denkmalgeschützten Drimbornshof auf der anderen Seite der Jülicher Straße mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen. Zusätzlich ist der Kindergarten an der Bonifatiusstraße benachbart. An der Jülicher Straße gegenüber der Kirche befindet sich als Teil der historischen Dorfstraße eine landwirtschaftliche Hofanlage. Ansonsten ist die Umgebung durch meist zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt, die überwiegend dem Wohnen dient.

1.3 Planungsanlass und Ziel

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 119 - Ortskern Dürwiß -, rechtskräftig seit dem 10.12.1999, und ist als „Fläche für den Gemeinbedarf, öffentliche Verwaltung, hier: Forstamt" festgesetzt.

Das Gebäude wurde bis 2008 als Forstamt genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung wurde das Grundstück (Flurstück 478, Flur 11, Gemarkung Dürwiß) vom Land NRW mit dem Gebäude an einen privaten Eigentümer verkauft. Das Gebäude soll nun durch den privaten Eigentümer einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Planungsrechtliche Vorraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes mit einer Änderung der zulässigen Nutzung.

Im Wesentlichen werden die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes übernommen, da eine weitestgehende Erhaltung der vorhandenen Grünfläche und des vorhandenen Baumbestandes weiterhin Ziel des Bebauungsplanes bleibt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für eine angemessene Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes unter Beibehaltung der vorhandenen städtebaulichen Situation.

1.4 Einfügen der Änderung des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet, wie den Ortsteil Dürwiß insgesamt, als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler als „Fläche für den Gemeinbedarf, öffentliche Verwaltung" dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im We-

ge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB angepasst.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes 119 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Kriterien der Innenentwicklung erfüllt sind. Damit entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die 7. Änderung des Bebauungsplans wird teilweise von der 9. Änderung überlagert. Die Festsetzungen der 7. Änderung treten für diesen Bereich mit der Rechtskraft der 9. Änderung außer Kraft.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine neue Nutzung des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes entsprechend der vorhandenen Umgebung sowie den Erhalt der Parkanlage.

3 PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung soll eine Nutzung des Broicher Hofes durch Wohnen, Dienstleistungen, freie Berufe etc. ermöglichen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der planerischen Zielsetzung als „Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter und der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes.

Zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes folgende Nutzungen nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Diese Festsetzung dient dazu, den dörflichen Charakter im Umfeld zu erhalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden aufgrund der vorhandenen Grundstücksausnutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise und die festgesetzten Baulinien orientieren sich ebenfalls am Bestand und sind zur Erhaltung des Gebäudes festgesetzt.

3.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Die bestehenden Stellplätze im Plangebiet werden wie in der rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplans durch das entsprechende Planzeichen erneut in der 9. Änderung festgesetzt zur Sicherung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Erhaltung der Parkanlage.

Sofern zusätzliche Nebenanlagen z.B. Geräteschuppen, Stellplätze, Carports oder Garagen erforderlich werden, sieht der Bebauungsplan mögliche Ausnahmeregelungen vor.

4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Die textliche Festsetzung (Punkt 3) zur Einfriedung mit Schnitthecken bis zu 1,20 m Höhe dient der Beibehaltung der ortsbildprägenden Funktion der Grünfläche und der Wahrnehmung des denkmalgeschützten Gebäudes des Broicher Hofes vom öffentlichen Straßenraum aus.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Broicher Hof ist in die Denkmalliste der Stadt Eschweiler eingetragen. Daher wurde in die 9. Änderung des Bebauungsplanes als nachrichtliche Übernahme das Gebäude mit dem entsprechenden Planzeichen für „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt" versehen.

6 HINWEIS

Das Plangebiet umfasst den historischen Broicher Hof mit ehemaligem Grabenbereich. Angrenzend befindet sich südlich die Pfarrkirche mit ihren Vorgängerbauten und ehemaligem Friedhof. Beide Anlagen gehen urkundlich bis in das 15. Jahrhundert zurück. Im Plangebiet werden daher Bodendenkmäler vermutet.

Bei Ausschachtungsarbeiten ist eine archäologische Begleitung erforderlich. Bodeneingriffe dürfen nur unter archäologischer Fachaufsicht und Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt werden. Eine Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis ist in die 9. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Baum- und Heckenbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 17 Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen. Außerdem befindet sich am nordöstlichen Rand der Plangebietsgrenze eine Strauchgruppe und der östliche Rand der Hofeinfahrt vor dem Gebäude ist von einer Buchenhecke eingefasst.

Die Grünflächen des Plangebietes und weitergehend im Süden zur Kirche hin und zum Pfarrheim sind durch alten Baum- und Strauchbestand sowie durch größere Freiflächen charakterisiert. Sie übernehmen durch ihre Größe und aufgelockerten Bewuchs mit verschiedenen Strukturen eine prägende Funktion für das Ortsbild. Deshalb sollen die Grünflächen im Plangebiet weitestgehend erhalten werden, sind die 17 Bäume einzeln mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt und zusätzlich ist die nicht versiegelte bzw. gepflasterte Grundstücksfläche als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine rechnerisch erfassbaren Eingriffe vorbereitet. Die Ausnahmeregelungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen etc. ermöglichen ggf. einen geringfügigen zusätzlichen Eingriff.

Das Aufstellungsverfahren für die 9. Änderung des Bebauungsplans 119 erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7.3 Immissionsschutz

Anlagen, die für die geplante Ausweisung eines Mischgebietes Immissionskonflikte auslösen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7.4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange müssen bei allen Bauleitplanverfahren (auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) und baurechtlichen Genehmigungen berücksichtigt werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

In der ersten Stufe der Artenschutzprüfung wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, wurden verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt.

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes weist die Landschaftsinformationssammlung des Landes (LINFOS) weder schutzwürdige Biotope noch das Vorkommen von planungsrelevanten Arten auf. Detaillierte Informationen oder Erkenntnisse der Fachbehörden (Untere Landschaftsbehörde, Biologische Station) über das Vorhandensein streng bzw. besonders geschützter Arten liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor. Der alte Baumbestand sowie die Baustruktur lassen auf das Vorhandensein von Fledermäusen schließen. Eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume durch die vorgesehene Planung ist aktuell nicht gegeben, da sowohl Baumbestand als auch Gebäude unverändert erhalten werden.

In einem Abstand von weniger als 100 m wird westlich des Plangebietes im Biotopkataster ein schutzwürdiges Biotop geführt. Dabei handelt es sich um die „Hecken-Obstweiden-Landschaft" nördlich von Dürwiß (BK 5103-026). Eine nachhaltige Beeinträchtigung dieses Biotops durch den Planentwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes 90 ist ebenfalls nicht gegeben.

Eine weitergehende Artenschutzprüfung gemäß VV-Artenschutz (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren) wird daher nicht durchgeführt.

8 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Jülicher Straße.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Ver- und Entsorgung einschließlich Niederschlagswasserbeseitigung ist vorhanden.

9.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Mischgebiet	2.116 qm	100 %
gesamt	2.116 qm	100 %

Eschweiler, den 06.09.2012

Blasberg

Anlage 4

Stellungnahmen der Behörden

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

Datum: 20. Dezember 2010

Aktenzeichen:
65.52.1-2010-853
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan 119, 9. Änderung – Ortskern Dürwiß -

Ihr Schreiben vom 18.11.2010 610-22.10.119/9-

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen kenntlich gemachte Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Düren 3", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf . Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf V", im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Der Planbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
8.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.30 Uhr
freitags bis 15.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf:
WestLB Düsseldorf 4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADEDD
Umsatzsteuer ID:
DE123878657

Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, ebenfalls die o. g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(P. Schneider)

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege

LVR
Qualität für Menschen

(2)

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
28. DEZ. 2010
Vi 03/01/2011

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Eschweiler
Abt. Planung und Entwicklung
Frau Willers
Postfach 13 28
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 28. Dez. 2010

18.2.

Datum und Zeichen bitte stets angeben

22. Dezember 2010
333.45 - 11.1/00-007

Frau Ermert
Tel 0228 9834-187
Fax 0221 8284-0367
susanne.ermert@lvr.de

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler
Bebauungsplan 119, 9. Änderung

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 18.11.2010; Zeichen 610-22.10.119/9

Sehr geehrte Frau Willers,

vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen des o.a. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 119.

Durch das von dem Verfahren verfolgte Planungsziel werden die vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht unmittelbar betroffen.

Wie Sie jedoch der beiliegenden archäologsichen Bewertung entnehmen können, sind in der Fläche die als Bodendenkmal zu bewertenden Reste einer historisch seit dem 15. Jahrhundert belegten Hofanlage zu erwarten. Hier ist mit Zeugnissen zur baugeschichtlichen Entwicklung dieser Anlage, wie z.B. Fundamenten von Gebäuden, Stallungen, Vorgängerbebauung, Brunnen, Hofpflasterungen, aber auch mit zu dem Wirtschaftshof gehörenden technische Anlagen zu rechnen.

Erdeingriffe in dieser Fläche sollten daher frühzeitig mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Susanne Ermert

Anlage

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 133
53115 Bonn, Endenicher Straße 129 und 129a
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADEDD, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

Qualität für Menschen

Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Abt.: Denkmalschutz/Denkmalrecht

Dr. Ursula Francke e-mail: u.francke@lvr.de

Tel.: 0228-9834-134 Fax: 0221/8284-0362

Archäologische Bewertung

16.12.2010

Eschweiler-Dürwiß
B-Plan 119, 9. Ä.
333.45-33.1/10-004

Die an der Aachen-Frankfurter Heerstraße gelegene Ortschaft Dürwiß wird erstmalig 1264 urkundlich erwähnt. Auf diesem auch als Krönungsstraße bekannten Weg zogen bereits zur Karolingerzeit die deutschen Kaiser von ihrer Wahl in Frankfurt zu ihrer Krönung nach Aachen. Auch als Handelsstraße, Heerstraße oder Poststraße war sie von überregionaler Bedeutung.

Entlang dieser Straße befand sich in Dürwiß ein Gasthaus mit einer Kapelle, die bis zum Jahre 1694 der Eschweiler Pfarrkirche unterstanden hat. Neben dieser Gasthauskapelle besaß Dürwiß noch die Kapelle des "Broicher Hofes", die dann durch Aus- und Umbau zur Pfarrkirche St. Bonifatius erweitert wurde und im Jahre 1449 urkundlich zum ersten Mal genannt wird.
Das Plangebiet selbst liegt unmittelbar östlich der Kirche St. Bonifatius im Bereich des historisch seit dem 15. Jahrhundert belegten Broicher Hofes.

Erstmalig wird der Broicher Hof 1421 urkundlich als Eigentum des Johann von Werth erwähnt. 1445 ist er in Besitz der Familie von Broich, in deren Eigentum er bis ins 18. Jahrhundert verblieb. Im Laufe dieser Zeit wurde der Hof mehrmals umgebaut.

Auf er Uraufnahme von 1846 ist der Broicher Hof als eine rechteckige Anlage dargestellt, auf der im Süden und Osten Gebäude dargestellt sind, im Norden, entlang der Jülicher Straße ein lang gestreckter Teich. Bis zum Zweiten Weltkrieg gehörte zu dem Hof Wirtschaftsgebäude, die an das noch erhaltene Herrenhaus anschlossen. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Herrenhaus stark beschädigt aber wieder aufgebaut, die Wirtschaftsgebäude gänzlich zerstört. Das wieder aufgebaute Herrenhaus dient heute als Forstamt.

gez. Dr. Ursula Francke

(3)

StädteRegion Aachen

StädteRegion · Aachen · Postfach 500451 · 52088 Aachen

Stadt Eschweiler
Frau Willers
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler
Eing.: 23. Dez. 2010

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
23. DEZ. 2010

18.2.

Bebauungsplan 119, 9. Änderung – Ortskern Dürwiß–
Ihr Schreiben vom 18.11.2010

Sehr geehrte Frau Willers,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken.

Im einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 61 Immobilienmanagement und Verkehr:

Aus straßenbaurechtlicher Sicht:

Das geplante Mischgebiet wird Verkehr durch Einwohner, Beschäftigte und Besucher erzeugen. Die Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft bietet günstige Voraussetzungen zur Anfahrt mit dem Fahrrad. Nach § 51 der Landesbauordnung sollen bei der Errichtung bzw. wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen u. a. Fahrradabstellplätze hergestellt werden. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs. Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im B-Plan festzusetzen oder über eine textliche Festsetzung zu regeln. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben hierzu Richtwerte.

Weiterhin sollen nach § 49 Abs. 5 der Landesbauordnung NW für Gebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder erhalten. Es wird daher angeregt, entsprechende Bestimmungen für die Wohnungsnutzung vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.
Gülbaz
(Ilknur Gülbaz)

Der Städteregionsrat

S 01 – Zentrale Steuerung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 -2474

Telefax
0241 / 5198 - 2319

E-Mail
Ilknur.guelbaz@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Gülbaz

Zimmer
C 034

Aktenzeichen
gü

Datum
17.12.2010

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
http://www.
staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSDE 33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 33, 34, 37, 46, 56, 57, 77, 163 bis Haltestelle Normaluhr. Ca. 5 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof.

(4)

Gabi Willers - Bebauungsplan 119, 9. Änderung - Ortskern Dürwiß -

Von: "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VCP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>
An: <gabi.willers@eschweiler.de>
Datum: Mi, Nov 24, 2010 10:03
Betreff: Bebauungsplan 119, 9. Änderung - Ortskern Dürwiß -

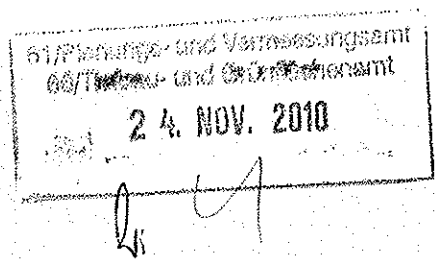
Hier: Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 18.11.2010, Ihr Zeichen 610-22.10.119/9

Sehr geehrte Frau Willers,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 119 - Ortskern Dürwiß - bestehen seitens der ASEAG keine Bedenken.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die auf der Jülicher Straße verkehrenden ASEAG-Buslinien 6, EW2 und der Bushaltestelle "Dürwiß Kirche" zurzeit ausreichend sichergestellt. Damit bestehen umsteigefreie Busverbindungen in Richtung Eschweiler Bushof und Nothberg bzw. nach Neu-Lohn, Aldenhoven und Jülich.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.
Dipl.-Ing. Rainer Lewandowski



ASEAG
Aachener Straßenbahn und Energieversorgungs-Aktiengesellschaft
Abt. Leistungscontrolling und Verkehrstechnik

Neuköllner Straße 1
52068 Aachen
www.aseag.de

Telefon: 0241 1688-3332
Telefax: 0241 1688-3237
E-Mail: Rainer.Lewandowski@aseag.de

Sitz der Gesellschaft: Aachen
Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124

Aufsichtsratsvorsitzender: Heiner Höfken
Vorstand: Dipl.-Ing. Hans-Peter Appel, Dipl.-Kfm. Michael Carmincke

(5)

EBV

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
29. NOV. 2010

Stadt Eschweiler
Eing.: 29. Nov. 2010

EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

Stadt Eschweiler
Abt. für Planung und Entwicklung
Postfach 1328
52233 Eschweiler

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon-Durchwahl	Datum
610-22.10-119/9 18.11.2010	VU/22aV-1 Ba2803/Sch	(02433) 4440- 55	24.11.2010

Bauleitplanung der Stadt Eschweiler

Bebauungsplan 119, 9. Änderung – Ortskern Dürwiß –

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Zu o.g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichem Glückauf
EBV GmbH

i. A.

EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

Telefon (02433) 4440-0
Telefax (02433) 4440-39
info@ebv.de

Geschäftsführer:
Dr. Dieter Körner (Vors.)
Thomas Hofmann

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank
Aachen
(BLZ 390 400 13)
110977600