Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **290/12** | 1

Datum: 07 .09.2012

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

Bebauungsplans 284 - Obstwiese Kalvarienbergstraße -
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

I. Die Aufstellung des Bebauungsplans 284 – Obstwiese Kalvarienbergstraße – gemäß § 2 (1) BauGB im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.

II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt	Unterschriften J.V.
☒ gesehen ☐ vorgeprüft	

1	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

Sachverhalt

Der Ortsteil Kinzweiler besitzt aufgrund seiner historischen Bausubstanz, Kinzweiler Burg, Haus Kambach, Pfarrkirche und einige Hofanlagen sowie wertvoller Grünbereiche u. a. der beiden Motten Mühlenbongert und Kalvarienberg kulturhistorisch eine besondere Qualität. Zur Wahrung der Identität des Ortsteils, auch vor dem Hintergrund der großflächigen Siedlungserweiterungen, ist die Erhaltung und Sicherung der prägenden Elemente des dörflichen Siedlungsbereichs städtebauliches Ziel.

Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem engeren Bereich um die Kirche zu mit dem angrenzenden Kalvarienberg als Wallfahrtsstätte, der benachbarten Hofanlage Kirchstraße 16, dem hinter der Kirche gelegenen, ursprünglich mittelalterlichen, zeitweise als Kloster der Christenserinnen genutzten „Haag-Hof" und der entlang einer Fußwegeverbindung bis zur Kalvarienbergstraße reichenden alten Streuobstwiese.

Für den Ortskern Kinzweiler mit ersten Erweiterungsflächen besteht seit 1961 der als Bebauungsplan K 1 übergeleitete Durchführungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Kinzweiler. Dieser Plan setzt nördlich und südlich der Kalvarienbergstraße unter Berücksichtigung bereits vorhandener Wohnhäuser straßenbegleitend ein Baugebiet fest. Nördlich der Kalvarienbergstraße, die die Grenze des historischen Siedlungsbereichs einschließlich der zugehörigen Hauswiesen bildet, entwickelte sich etwa ab 1966 der Umsiedlungsstandort Neu Langweiler.

Bestandteil des in einer Grundstückstiefe entlang der Kalvarienbergstraße festgesetzten Baugebietes ist auch die o. g. Streuobstwiese. Diese war wohl in den 1950er Jahren anfangs als Standort für einen möglichen Klosterneubau nach den erheblichen Kriegszerstörungen und später für den Bau eines Schwesternheimes vorgesehen. Die Planungsabsicht wurde jedoch aufgegeben.

Die Obstwiese ist im Flächennutzungsplan (FNP) 2009 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dargestellt. Im Ausgleichsflächenkonzept zum FNP ist sie Bestandteil eines Biotopverbundkorridors vom Merzbachtal westlich Kinzweiler über die Motte Mühlenbongert an der Oberen Mühle, Pferdegasse, Friedhof und Kalvarienberg bis zur ehemaligen Kieswäsche und der Kinzweiler Burg. Im Stadtökologischen Beitrag (STÖB) zum Stadtentwicklungskonzept (2002) ist die Obstwiese als Biotopkatasterfläche und Vorrangfläche mit sehr hoher ökologischer Bedeutung aufgeführt. Nach den vorliegenden Informationen konnte im Jahr 2000 ein Steinkauzvorkommen nachgewiesen werden. Im STÖB wird für diese Fläche die punktuelle Maßnahme „Nachpflanzung von Obstwiesen" vorgeschlagen.

Aus städtebaulicher Sicht stellt die Obstwiese einen unverzichtbaren Bestandteil der noch erhaltenen dörflichen Siedlungsstruktur im Ortskern von Kinzweiler und im Übergangsbereich zum Umsiedlungsgebiet Neu Langweiler dar. Die von Bebauung freigehaltene Fläche ermöglicht von der Kalvarienbergstraße und der Von-Trips-Straße, auch als verbindendes Element, eine direkte Sichtbeziehung zur Kirche, die sonst in der Ortslage nirgendwo gegeben ist. Der Fußweg entlang der Wiese ermöglicht die direkte fußläufige Anbindung an Kirche, Kalvarienberg und Friedhof. Neben dem Biotopverbund dient die Obstwiese auch der Vernetzung der innerörtlichen Grünräume im Sinne der Erholungsnutzung und des Kleinklimas.

Eine adäquate Pflege der Obstwiese hat augenscheinlich über einen längeren Zeitraum nicht stattgefunden. Aufgrund des Alters der Obstbäume sowie von Sturmeinwirkungen war ein großer Teil der Bäume in den letzten Jahren abgängig. Die Streuobstwiese ist daher extrem gefährdet. Trotz des derzeit schlechten Zustandes bleibt die Erhaltung der Fläche aus städtebaulicher und ökologischer Sicht das Ziel.

Zur dauerhaften Sicherung der Streuobstwiese ist neben der notwendigen Nachpflanzung eine Änderung des bestehenden Planungsrechts notwendig. Dies soll im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese erfolgen, wie bereits im FNP dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst dabei den engeren Bereich der alten Streuobstwiese. Eine mögliche Einbeziehung weiterer Flächen wird ggf. im Rahmen des Planverfahrens geprüft.

Entschädigungsansprüche aufgrund der Rücknahme der Baugebietsfestsetzung entstehen nicht, da nicht in eine ausgeübte Nutzung eingegriffen wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplans 284 - Obstwiese Kalvarienbergstraße – und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

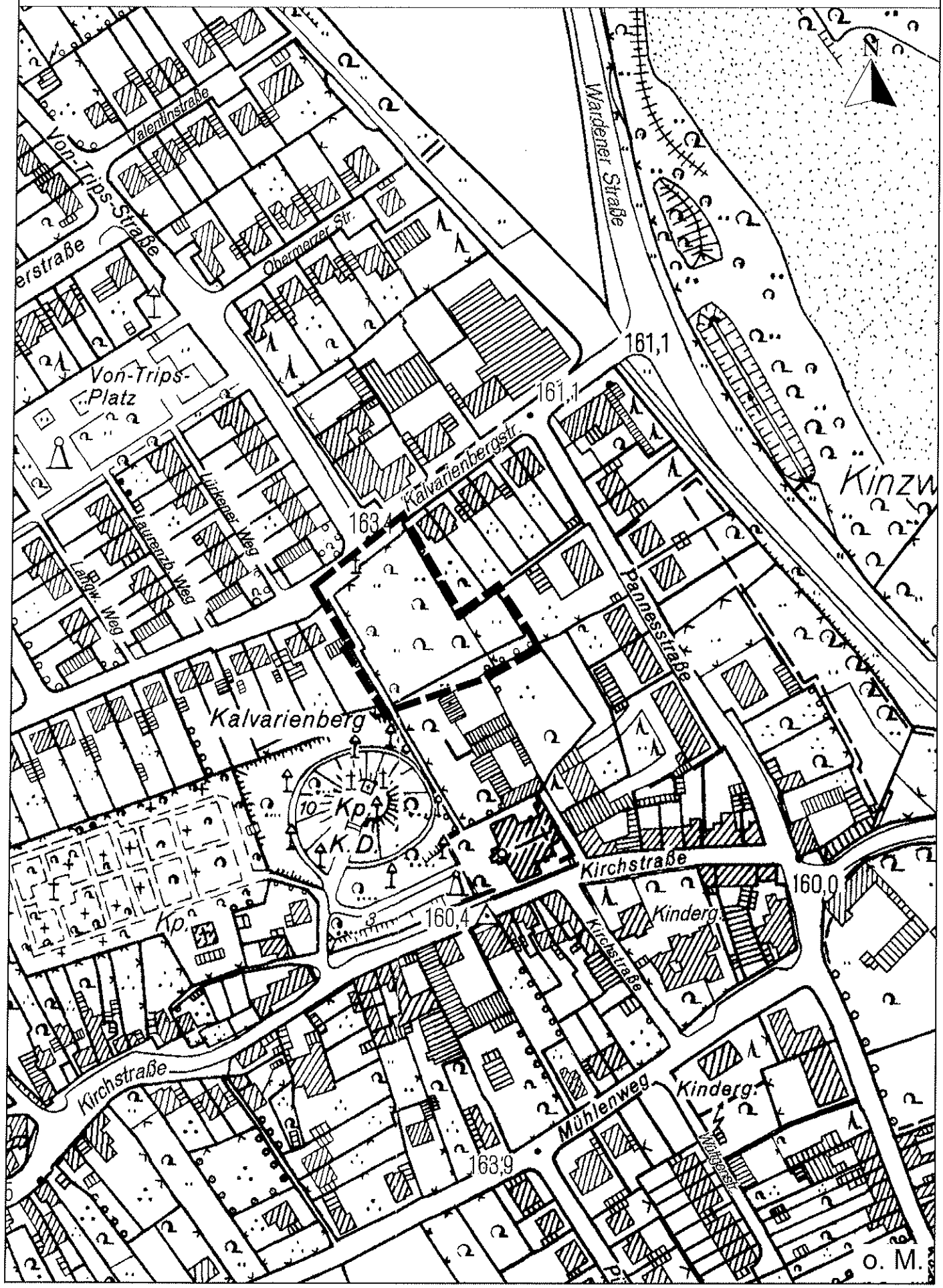
Haushaltsrechtliche Betrachtung

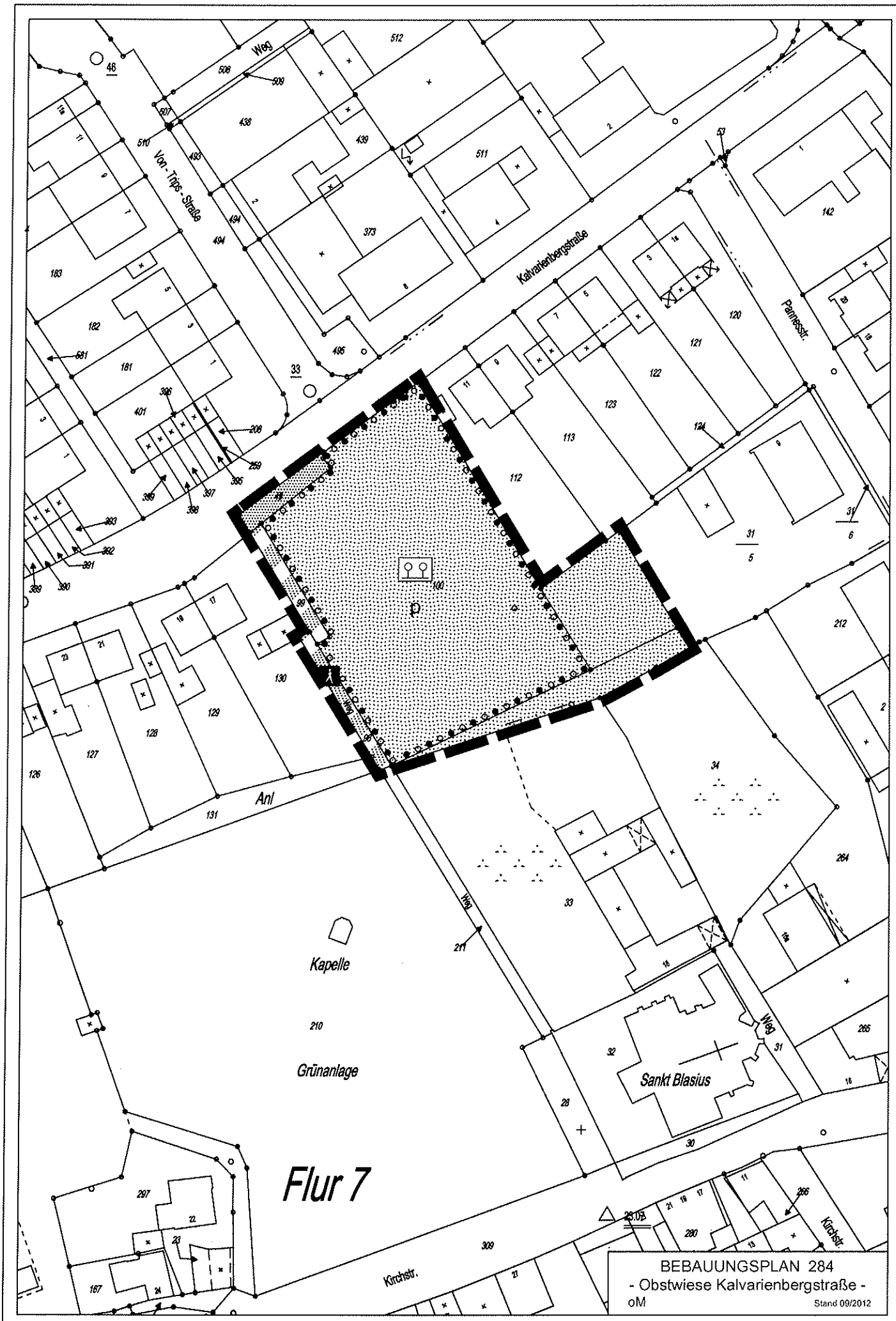
Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

1. Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Entwurf des Bebauungsplans 284 - Obstwiese Kalvarienbergstraße –
3. Begründung zum Planentwurf

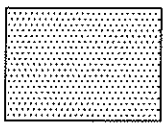
Geltungsbereich
Bebauungsplan 284 - Obstwiese Kalvarienbergstraße -



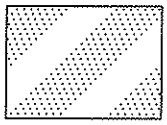

Weg
Von-Trips-Straße
Kalvarienbergstraße
Pannesstr.
Anl
Kapelle
Grünanlage
Sankt Blasius
Kirchstr.
Flur 7
BEBAUUNGSPLAN 284
- Obstwiese Kalvarienbergstraße -
oM
Stand 09/2012

Legende

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

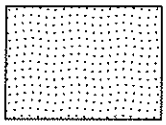


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußweg

Grünflächen



Grünflächen

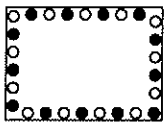
Zweckbestimmung:

Streuobstwiese

p

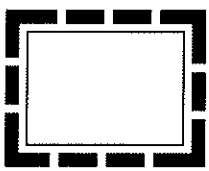
privat

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Obstbäumen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BEBAUUNGSPLAN 284
- Obstwiese Kalvarienbergstraße -
Stand 09/2012

Anlage 3

STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 284
- OBSTWIESE
KALVARIENBERGSTRASSE -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Situation
1.3 Einordnung des Plangebietes in die übergeordneten und anderweitigen städtischen Planungen

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

3. PLANINHALT

3.1 Grünfläche
3.2 Verkehrsflächen

4. UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Kinzweiler, Flur 26, südlich der Kalvarienbergstraße die Flurstücke Nr. 49, 98, 99, 100 und 31/5 teilweise.

1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet betrifft eine alte Streuobstwiese im historischen Siedlungsbereich von Kinzweiler. Im engeren Umfeld befinden sich die Kirche St. Blasius, der nach dem Krieg wieder aufgebaute historische „Haag-Hof" und die Motte Kalvarienberg sowie eine moderne Doppelhausbebauung entlang der Kalvarienbergstraße.

Für den Ortskern Kinzweiler mit ersten Erweiterungsflächen besteht seit 1961 der als Bebauungsplan K 1 übergeleitete Durchführungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Kinzweiler. Dieser Plan setzt nördlich und südlich der Kalvarienbergstraße unter Berücksichtigung bereits vorhandener Wohnhäuser, so auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 284, straßenbegleitend ein Baugebiet fest. Nördlich der Kalvarienbergstraße, die die Grenze des historischen Siedlungsbereichs einschließlich der zugehörigen Hauswiesen bildet, entwickelte sich etwa ab 1966 der Umsiedlungsstandort Neu Langweiler.

1.3 Einordnung des Plangebietes in die übergeordneten und anderweitigen städtischen Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Die Obstwiese ist im Flächennutzungsplan (FNP) 2009 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dargestellt. Im Ausgleichsflächenkonzept zum FNP ist sie Bestandteil eines Biotopverbundkorridors vom Merzbachtal westlich Kinzweiler über die Motte Mühlenbongert an der Oberen Mühle, Pferdegasse, Friedhof und Kalvarienberg bis zur ehemaligen Kieswäsche und der Kinzweiler Burg.

Im Stadtökologischen Beitrag (STÖB) zum Stadtentwicklungskonzept (2002) ist die Obstwiese als Biotopkatasterfläche und Vorrangfläche mit sehr hoher ökologischer Bedeutung aufgeführt. Nach den vorliegenden Informationen konnte im Jahr 2000 ein Steinkauzvorkommen nachgewiesen werden. Im STÖB wird für diese Fläche die punktuelle Maßnahme „Nachpflanzung von Obstwiesen" vorgeschlagen.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Der Ortsteil Kinzweiler besitzt aufgrund seiner historischen Bausubstanz, Kinzweiler Burg, Haus Kambach, Pfarrkirche und einige Hofanlagen sowie wertvoller Grünbereiche u. a. der beiden Motten Mühlenbongert und Kalvarienberg kulturhistorisch eine besondere Qualität. Zur Wahrung der Identität des Ortsteils, auch vor dem Hintergrund der großflächigen Siedlungserweiterungen, ist die Erhaltung und Siche-

rung der prägenden Elemente des dörflichen Siedlungsbereichs städtebauliches Ziel.
Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem engeren Bereich um die Kirche zu mit dem angrenzenden Kalvarienberg als Wallfahrtsstätte, der benachbarten Hofanlage Kirchstraße 16, dem hinter der Kirche gelegenen, ursprünglich mittelalterlichen, zeitweise als Kloster der Christenserinnen genutzten „Haag-Hof" und der entlang einer Fußwegeverbindung bis zur Kalvarienbergstraße reichenden alten Streuobstwiese.

Aus städtebaulicher Sicht stellt die Obstwiese einen unverzichtbaren Bestandteil der noch erhaltenen dörflichen Siedlungsstruktur im Ortskern von Kinzweiler und im Übergangsbereich zum Umsiedlungsgebiet Neu Langweiler dar. Die von Bebauung freigehaltene Fläche ermöglicht von der Kalvarienbergstraße und der Von-Trips-Straße, auch als verbindendes Element, eine direkte Sichtbeziehung zur Kirche, die sonst in der Ortslage nirgendwo gegeben ist. Der Fußweg entlang der Wiese ermöglicht die direkte fußläufige Anbindung an Kirche, Kalvarienberg und Friedhof. Neben dem Biotopverbund dient die Obstwiese auch der Vernetzung der innerdörflichen Grünräume im Sinne der Erholungsnutzung und des Kleinklimas.

Die Streuobstwiese befindet sich derzeit in einem schlechten Zustand und ist daher gefährdet. Aufgrund des Alters der Obstbäume sowie von Sturmeinwirkungen war ein großer Teil der Bäume in den letzten Jahren abgängig.

Zur dauerhaften Sicherung ist neben der notwendigen Nachpflanzung eine Änderung des bestehenden Planungsrechts notwendig.

3. PLANINHALT

3.1 Grünfläche

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und dem städtebaulichen Ziel wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt. Zusätzlich wird das Anpflanzen von Obstbäumen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

3.2 Verkehrsflächen

Ein Teil der Kalvarienbergstraße (Parkplatz und Gehweg) wird als Straßenverkehrsfläche, der vorhandene Fußweg entlang der Obstwiese als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Negative Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB bzw. § 14 BNatSchG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Eschweiler, den 06.09.2012

Blasberg