



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

324/10

1

Sitzungsvorlage

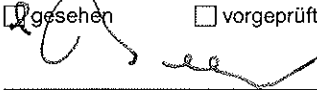
Datum 28.10.2010

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	09.11.2010	
2.				
3.				
4.				

9. Änderung des Bebauungsplans 119 - Ortskern Dürwiß- hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans 119 -Ortskern Dürwiß- gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans 119, -Ortskern Dürwiß- Anlage 2 und 3 mit Begründung Anlage 4 wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft 		Unterschriften  	
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 ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Der denkmalgeschützte Broicher Hof in Dürwiß mit seiner Parkanlage wurde bis 2008 als Forstamt genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung wurde das Grundstück vom Land NRW mit dem Gebäude an einen privaten Eigentümer verkauft. Die Fläche ist in der rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplanes 119 -Ortskern Dürwiß- als „Fläche für den Gemeinbedarf“ entsprechend der ehemaligen Nutzung festgesetzt. Um das Gebäude privat nutzen zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Festgesetzt wird nun neu Mischgebiet für die Fläche. Im Wesentlichen werden die anderen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes übernommen.

Der Eigentümer ist bereit, die Kosten für die städtebauliche Planung zu übernehmen bzw. die der Stadt entstehenden Planungskosten im Rahmen einer vertraglichen Regelung, wie dies aufgrund vorliegender Rechtsprechung zwischenzeitlich möglich ist, zu erstatten. Ggf. notwendige Fachgutachten werden von dem Antragsteller beauftragt.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich das Grundstück des Broicher Hofes. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer angemessenen zukünftigen Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes „Broicher Hof“ unter Beibehaltung der vorhandenen städtebaulichen Situation und der bestehenden Parkanlage.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes 119 -Ortskern Dürwiß- sowie die öffentliche Auslegung dieser Bauleitplanung zu beschließen.

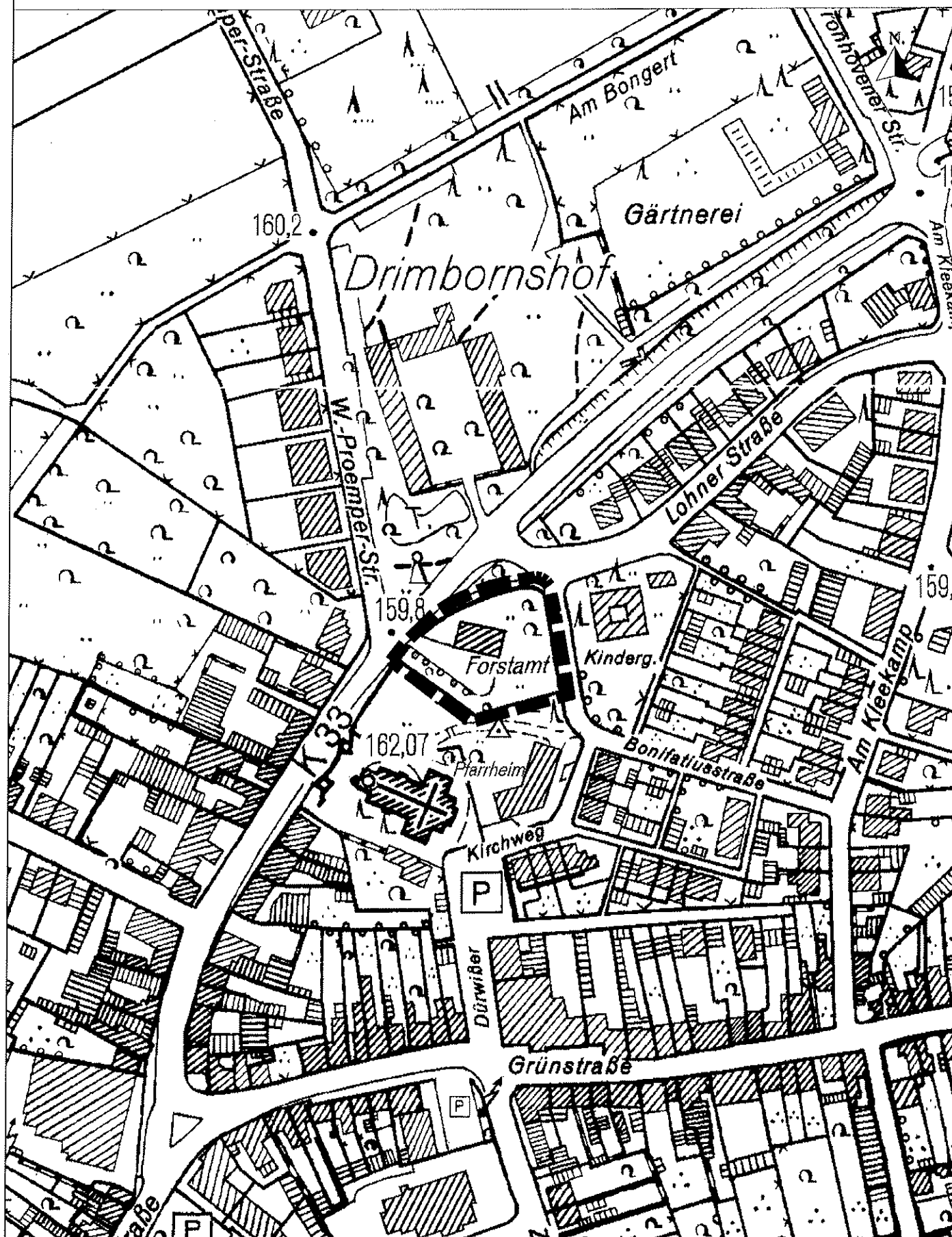
Haushaltsrechtliche Betrachtung

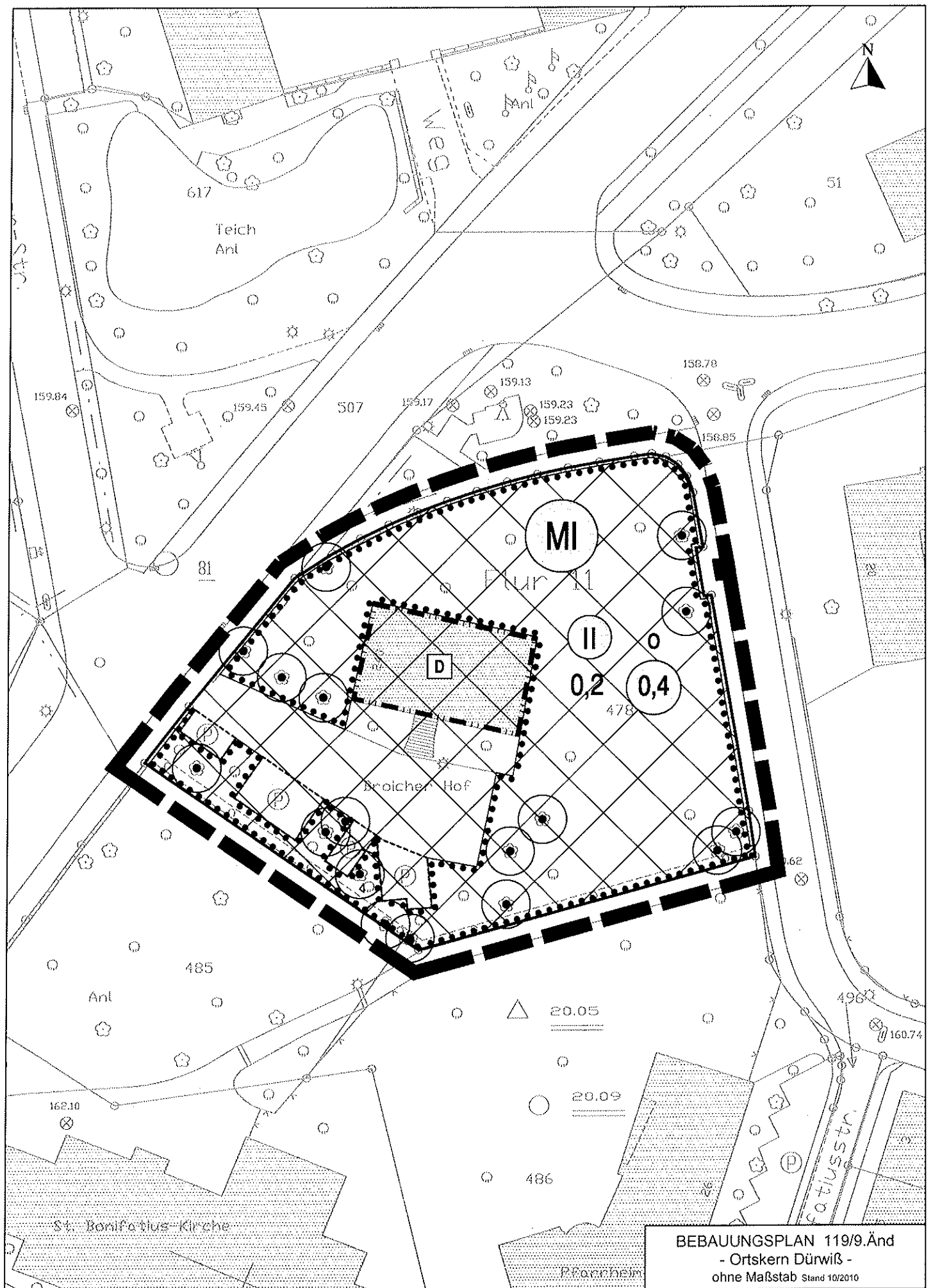
Die Bebauungsplanänderung ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

Anlagen

1. Übersicht über den Geltungsbereich
2. Bebauungsplanentwurf (ohne Maßstab) mit Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf

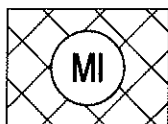
Geltungsbereich der
9. Änderung des Bebauungsplanes 119
- Ortskern Dürwiß -





Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl

0,2

Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

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

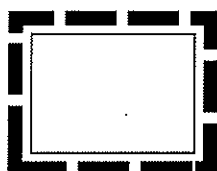


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem
Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

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 hecken hohen 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

– ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG –

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	PLANUNGSINHALT	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
8	ERSCHLIEßUNG	6
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	6
9.1	Ver- und Entsorgung.....	6
9.2	Bodenordnende Maßnahmen	6
10	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	6

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.

Innerhalb des Plangebietes stehen 17 Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler unterliegen.

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 Voraussetzung 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.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist daher 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 „Allge-

meinen 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 Wege 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 PLANUNGSINHALT

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 wird 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, Stellplätze, Carports oder Garagen erforderlich wer-

den, 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.

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.

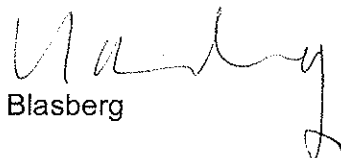
9.2 Bodenordnende Maßnahmen

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 27.10.2010


Blasberg