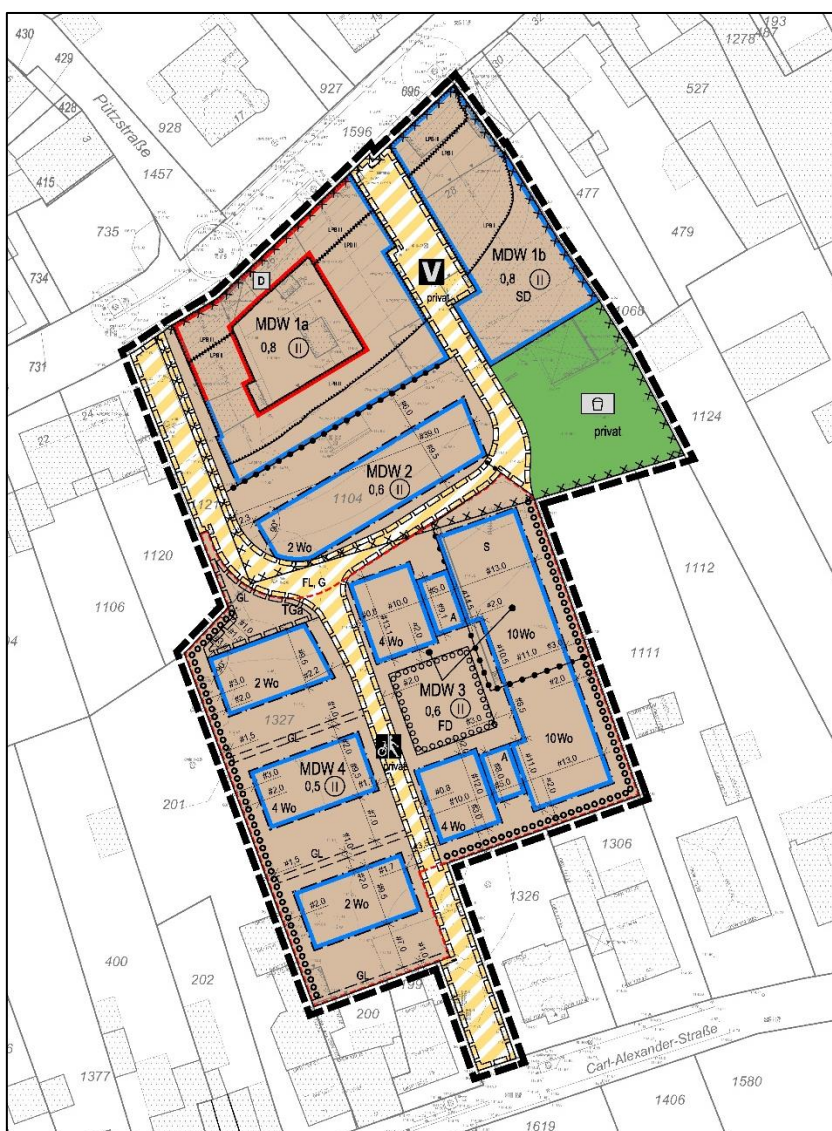




Begründung (Teil A)
zum Bebauungsplan Nr. 115
– Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße –

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf / Stand: 08.04.2024



Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.	BESCHREIBUNG UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2	Bestand / Umgebung des Geltungsbereiches	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
3.1	Landesplanung	7
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Landschaftsplan	10
3.5	Bestehendes Planungsrecht	10
3.6	Sonstige Planwerke	10
4.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	10
5.	VERFAHRENSFÜHRUNG NACH BAUGESETZBUCH	11
6.	UMWELTBERICHT	11
7.	FACHGUTACHTEN	12
8.	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	12
8.1	Bau- und Nutzungsstruktur	12
8.2	Erschließungsstruktur	14
9.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
9.1	Art der baulichen Nutzung	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung	17
9.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
9.4	Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen	20
9.5	Flächen zur Förderung des sozialen Wohnraums	22
9.6	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien; hier für Solaranlagen	22
9.7	Grünflächen	23
9.8	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	23
9.9	Schallschutz	24
9.10	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	24

10.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	27
10.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz	27
10.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	28
10.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	29
10.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	29
10.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	30
10.6	Bergbau / Boden / Grundwasser / Altlasten / Kampfmittel	34
10.7	Verkehr	39
10.8	Ver- und Entsorgung	41
10.9	Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	42
10.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	42
10.11	Sachgüter	42
10.12	Belange des Hochwasserschutzes	43
11.	FLÄCHENBILANZ.....	44
12.	ANLAGEN.....	44

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S.I 3634) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S.I 3786) mit den jeweiligen Änderungen in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV.NRW. 2018 S. 421) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung (SGV.NRW. 232)
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666 / SGV.NRW. 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- f) Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV.NRW. S. 662) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Diese verwendeten gesetzlichen Grundlagen und Verfahrensschritte (vgl. Kap. 5) sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. BESCHREIBUNG UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,68 ha und beinhaltet (von Nord nach Süd) die folgenden Flurstücke der Gemarkung Baesweiler (054264), Flur 26:

Flurstücke 1104, 1121, 1307, 1327.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Lindenstraße und im Süden an die Carl-Alexander-Straße an. Das Plangebiet liegt daher – die bebauten Bereiche der ehemaligen Brauerei und ihrer Nebengebäude ausgenommen – im bisher unbebauten und unbeplanten Innenbereich zwischen den beiden genannten Straßen.

2.2 Bestand / Umgebung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortszentrum von Beggendorf, dem viertgrößten Stadtteil von Baesweiler. Die Baustruktur entlang der Lindenstraße und der Carl-Alexander-Straße ist überwiegend zweigeschossig in gemischter, dörflicher Nutzung mit dem

Schwerpunkt Wohnen. Entlang den genannten Straßen sowie in der nördlichen und südlichen Umgebung herrschen überwiegend geneigte Dächer in Form von Satteldächern vor.

Der nördliche Bereich ist durch eine historische Hofanlage (mit vorgelagertem Anbau aus den 1970er Jahren), die teilweise bewohnt ist, geprägt. Darüber hinaus existieren noch gewerbliche Nutzungen, wie z. B. eine Lagerhalle für Oldtimer und eine KFZ-Werkstatt (Nebengebäude).

Die Innenbereiche des Geltungsbereiches sind überwiegend durch unversiegelte Wiesenflächen und Gärten geprägt. Im Norden südlich der ehemaligen Brauerei sind Bereiche halb- bzw. vollversiegelt (festgefahrener Schotter, wassergebundene Decke) und dienen als Parkplätze für die derzeit teilweise gewerblich genutzte ehemalige Brauerei (Lindenstraße 26 und 28).

Südlich an der Carl-Alexander-Straße ist die bauliche Nutzung durch Wohnen geprägt.



Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereichs

Quelle: Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (LEP NRW 2019) ist die Stadt Baesweiler als Mittelzentrum dargestellt. Der Zentralort Baesweiler und die zwei größten Stadtteile, Setterich und Oidtweiler, sind als Siedlungsraum ausgewiesen. Beggendorf mit einer Einwohnerzahl von 1.659 (Mai 2022) befindet sich landesplanerisch im Freiraum.

Gemäß Ziel 2-4 Satz 1 des LEP NRW ist jedoch „in den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen (wie Beggendorf) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich“.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen Region Bonn / Rhein-Sieg, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: Oktober 2016), legt den Stadtteil Beggendorf und somit auch den Bereich des Plangebietes im Dorfkern als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) ohne weitere Freiraumfunktion fest. Südöstlich des Ortes verläuft das Beecker Fließ, das in seinem Verlauf als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) im Regionalplan festgelegt ist (vgl. Abb. 2).

Aktuell wird ein neuer Regionalplan erarbeitet (Aufstellungsbeschluss 10.12.2021). In diesem Planentwurf, der voraussichtlich 2024 erneut offengelegt wird, ist der Bereich des Siedlungsgebietes des Stadtteiles Beggendorf und somit auch der Bereich des Plangebietes im Dorfkern als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) ohne weitere Freiraumfunktion festgelegt. Im Gegensatz zum derzeit noch gültigen Plan ist die unbebaute westlich, südlich und östliche unmittelbar angrenzende Umgebung des Stadtteiles Beggendorf (Außenbereich) als Regionaler Grünzug, die unmittelbar nördlich angrenzende Umgebung als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) festgelegt (vgl. Abb. 2).

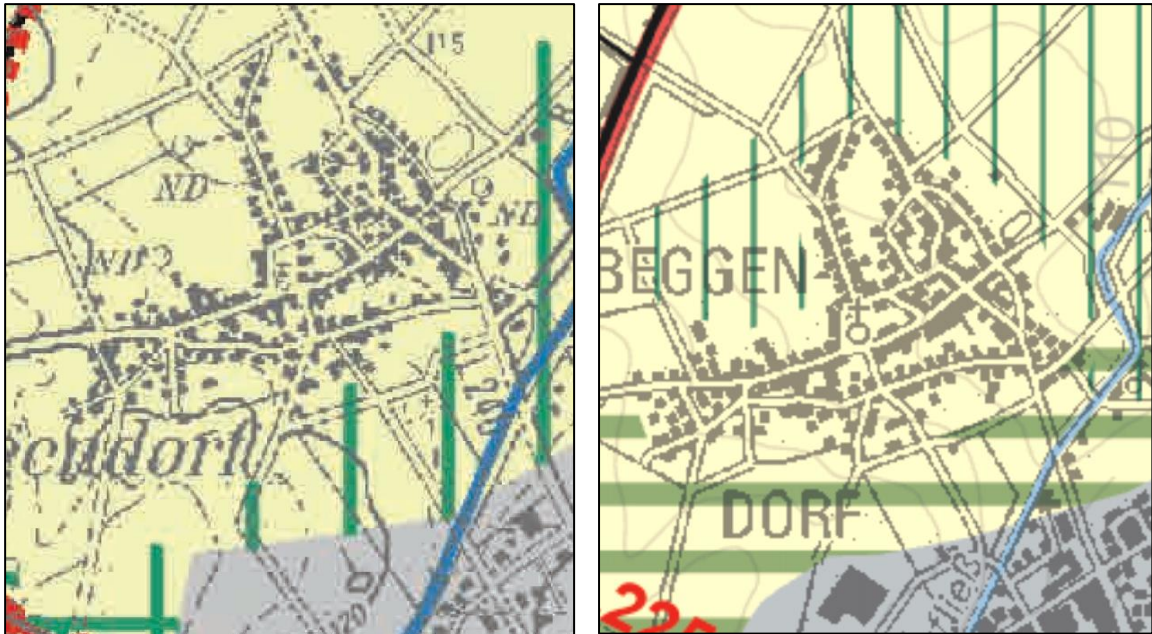


Abb. 2: links: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003 mit Ergänzungen Oktober 2016; rechts: neuer Regionalplan-Entwurf, November 2021,
 Quelle: beide: Bezirksregierung Köln, links Stand: 2003, rechts Stand: 2021

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 18.03.1976 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler als "MD – Dorfgebiet" dargestellt. Ebenfalls ist die Umgebung und nahezu der gesamte Siedlungsbereich von Beggendorf als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt. Durch diese dörfliche Prägung des gesamten Ortes Beggendorf ist anteilig dieses 0,7 ha große Plangebiet im Vergleich zur Fläche des „Dorfgebietes“ (MD) von ca. 50 ha im Ort Beggendorf sehr gering.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021, das am 22. Juni im Bundesgesetzblatt verkündet und am Tag darauf in Kraft getreten ist, ist mit dem „Dörflichen Wohngebiet - MDW“ (§ 5a BauNVO) eine neue Art der baulichen Nutzung eingeführt worden, mit der das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden soll. Konkret soll es unter anderem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden dienen.

Da der Flächennutzungsplan bereits seit über 45 Jahren wirksam ist, ist eine konkrete Darstellung einer Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 5 BauNVO für eine gesamte Ortschaft aufgrund des nunmehr seit Jahrzehnten stattfindenden Strukturwandels im ländlichen Raum auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht mehr zielführend und wäre städtebaulich bei einer potentiellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht beabsichtigt und würde auch so nicht mehr dargestellt werden. Eine bauleitplanerische Steuerung der heutigen dörflichen Entwicklung wäre somit

nicht mehr möglich. „Mit der Einführung des dörflichen Wohngebiets soll dem städtebaulichen Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Wohnnutzung im ländlichen Raum ebenso Rechnung getragen werden, wie den Bedürfnissen potenziell störender Nutzungen. Der neue Baugebietstyp „dörfliche Wohngebiete (MDW)“ soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen einerseits und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlichen störenden gewerblichen Nutzungen andererseits ermöglichen. Hierzu knüpft § 5a an die Regelung des Dorfgebiets an (§ 5 BauNVO), ordnet aber die im klassischen Dorfgebiet allgemein zulässigen Nutzungen (hier besonders Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) jetzt den nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu¹.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann somit ohne Änderung des Flächennutzungsplanes ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden, da „die Festsetzung [oder Darstellung] eines MDW [...] vornehmlich als Überplanung vorhandener Orte oder Ortsteile in Betracht kommen [dürfte], für die bislang eine (funktionslos gewordene) Festsetzung [oder Darstellung] nach § 5 getroffen wurde [...]“²

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auf Basis der oben dargelegten Argumentation ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Fall nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

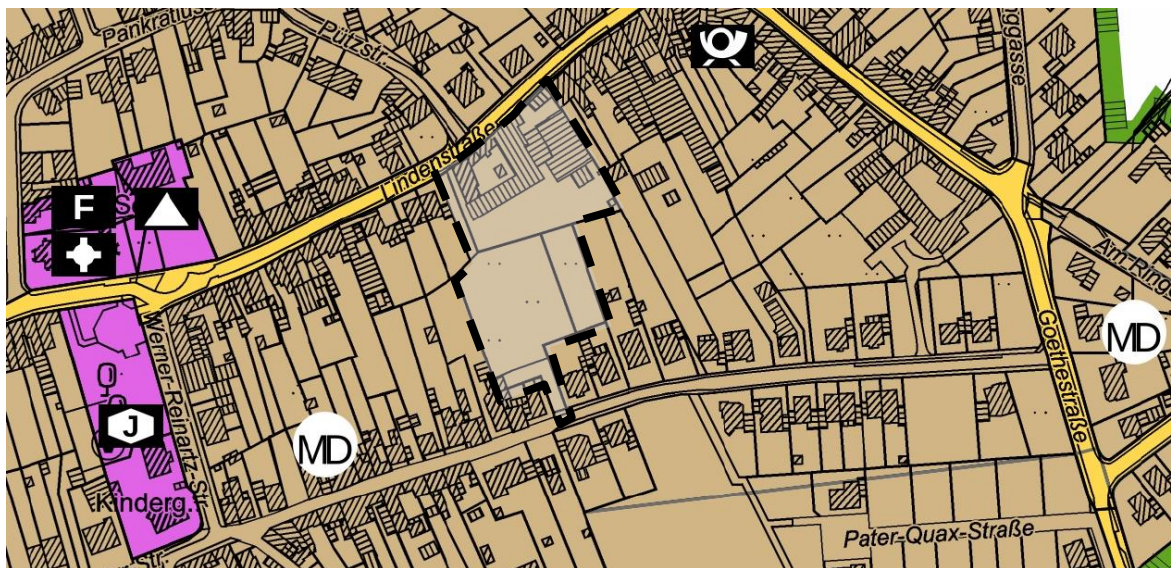


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler, Auszug mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Quelle: Stadt Baesweiler, eigene Bearbeitung

¹ Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB Kommentar, Verlag C.H. Beck, Oktober 2021, § 5a BauNVO, Rd.Nr. 3

² Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB Kommentar, Verlag C.H. Beck, Oktober 2021, § 5a BauNVO, Rd.Nr. 28

3.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich des angrenzenden Landschaftsplanes II „Baesweiler–Aldorf–Merkstein“, so dass keine Vorgaben oder Beschränkungen natur- und landschaftsschützender Art zu erwarten sind.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Plangebietes und ebenso der gesamte zentrale Dorfkern von Beggendorf zwischen Lindenstraße im Norden, Goethestraße im Westen und Carl-Alexander-Straße im Süden ist bisher planungsrechtlich nicht geregelt, so dass bislang beabsichtigte Neubauvorhaben und bauliche Nutzungsänderungen gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Der hier beabsichtigten Quartiersentwicklung fehlt bislang eine planungsrechtliche Grundlage, die mit diesem Bebauungsplan geschaffen werden soll.

Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahr 1997 an, der Dorfgebiet und eine eingeschossige Nutzung festsetzt. Unmittelbar südlich dieses Bebauungsplanes wurde durch den Bebauungsplan Nr. 105 (Rechtskraft 2015, Dorfgebiet, eingeschossig) ein neues Baugebiet erschlossen (Pater-Quax-Straße). Westlich der Goethestraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 13 aus dem Jahr 1980 an. Auch hier ist Dorfgebiet festgesetzt, an den Erschließungsstraßen Goethestraße, Cäcilienstraße und Langgasse zweigeschossig, im Innenbereich eingeschossig.

3.6 Sonstige Planwerke

Unser Dorf hat Zukunft

Im Rahmen des Landeswettbewerbs 2018 „Unser Dorf hat Zukunft“, initiiert vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW hat Beggendorf 2018 ‚Silber‘ gewonnen. Die Bürgerschaft von Beggendorf hat gezeigt, dass Gemeinschaftssinn, Verbundenheit mit der Heimat, Ortsgestaltung und Zukunftsplanung feste Stärken sind Bewährtes zu erhalten und Neues zu wagen. Im Rahmen dieses Prozesses wurde der Wunsch nach einer Quartiersentwicklung bzw. dörflichen Innenentwicklung geäußert. Als Ziele wurden die Entwicklung von barrierefreien, zentrumsnahen Seniorenwohnen, sowie das Schaffen von Wohnraumangeboten für junge Familien in Beggendorf formuliert.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die denkmalgeschützte ehemalige Brauerei sowie südlich angrenzende unbebaute Grundstücke wurden durch einen Bauträger, mit der Absicht an dieser Stelle Wohnraum zu schaffen, erworben. Hierdurch ergibt sich erstmals die Chance, diesen Bereich als städtebauliche Einheit unter Berücksichtigung der Denkmalsubstanz zu entwickeln und dem Wunsch der Dorfgemeinschaft folgend im Wege der Nachverdichtung zwischen Lindenstraße und Carl-

Alexander-Straße Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu errichten. Es ist eine Mischung von altengerechten Wohnungen und Wohnformen, die vor allem Familien ansprechen sollen, geplant. Es besteht der Wunsch in der Bürgerschaft, in dieser zentralen Lage von Beggendorf ein seniorenrechtliches bzw. generationenübergreifendes innerörtliches Wohnangebot zu schaffen. Ein Teil der Wohnungen wird die Anforderungen an sozial geförderten Wohnungsbau erfüllen.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll vollständig von der Lindenstraße aus erfolgen. Es soll eine Tiefgarage für das Plangebiet unterhalb der Bereiche, die für die Neubebauung vorgesehen sind, errichtet werden. Die innere Erschließung des Quartiers wird die Lindenstraße mit der Carl-Alexander-Straße verbinden. Diese soll jedoch bis auf die Zufahrt der Tiefgarage nur zu Fuß Gehenden und Radfahrenden oder im Einzelfall Rettungs- oder Müllfahrzeugen dienen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt wie im vorgesehenen städtebaulichen Konzept das Prinzip eines autofreien Quartiers. Daher werden ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage für die Bewohnerinnen und Bewohner angeordnet und zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Baesweiler verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielvorstellungen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angepasste Wiedernutzung der ehemaligen Brauerei an der Lindenstraße sowie die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen und besonderen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse und
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven, nachhaltigen, senioren- und familiengerechten sowie funktionsfähigen Wohn- und Mischstandortes durch Nachverdichtung im zentralen Dorfkern zwischen Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße.

5. VERFAHRENSFÜHRUNG NACH BAUGESETZBUCH

Gemäß Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Baesweiler wird der Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

6. UMWELTBERICHT

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wurde vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

7. FACHGUTACHTEN

Folgende Fachgutachten sind neben einem landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Planverfahrens erforderlich und werden in die Planung eingestellt:

Natur und Landschaft

Artenschutzvorprüfung
Stufe 1 und 2

Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, Alsdorf, 2023

Landschaftspflegerischer
Fachbeitrag und Umweltbericht

Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, 2023

Entwässerung

HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE,
Aachen, 2023

Geohydrologie

HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE,
Aachen, 2023

Immissionsschutz

Schall

ACCON Köln GmbH, 2023

Altlasten

HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE,
Aachen, 2023

Verkehr

Planungsgruppe MWM, Aachen

8. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

8.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Projekt „Quartier Alte-Brauerei“ soll neben der Revitalisierung der denkmalgeschützten Brauereifassade ein modernes Wohnquartier für generationengerechtes Wohnen schaffen. Hierzu ist beabsichtigt auf dem nördlichen Flurstück 1104 (Lindenstraße 26) die Hofgebäude mit denkmalgeschützter Fassade als hochwertige Wohnanlage wiederherzustellen. Der

Vierkanthof soll im Wesentlichen modernisiert und teilweise aufgestockt werden und wird im Zuge dessen vollständig zu Wohnzwecken umgenutzt. Das äußere Erscheinungsbild soll als ortsbildprägende Bausubstanz so wenig wie möglich verändert werden und der Innenhof soll als gemeinsam genutzte Freifläche zur Verfügung stehen.

Die östlich gelegenen (ehem. Gewerbe-) Gebäude sollen teilweise weiterhin durch nicht störendes Gewerbe, z. B. ein gastronomisches Angebot, wie ein Nachbarschaftscafé oder kleinteiligen Einzelhandel, wie einen Dorfladen, genutzt werden und können ebenfalls Platz für Mehrzweckräume bieten, die den Quartiersbewohnern zur Verfügung stehen. Südlich an diesem Gebäude ist derzeit eine großzügige Freifläche mit Spielflächen vorgesehen, die ebenfalls dem gesamten Quartier zugeteilt ist.

Auf den derzeit noch unbebauten Flurstücken 1327 und 1307 ist vorgesehen, ein Wohnquartier zu errichten. Der städtebauliche Entwurf reagiert einerseits auf die nördlich angrenzende dörfliche Bestandsbebauung, soll aber gleichzeitig durch eine moderne Formensprache einen eigenständigen und attraktiven Quartierscharakter bilden.

Der Neubaubereich kann hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur prinzipiell in drei Baufelder geteilt werden:

Das nördliche Baufeld

Die Häuser sind jeweils zweigeschossig mit einem zusätzlichen zurückspringenden obersten Geschoss und geneigten Dächern geplant. Die Erschließung der Gebäude ist von Süden her vorgesehen.

Jedes Haus könnte, abhängig von der vertiefenden Planung, eine Dachterrasse erhalten. Die Dächer sind nach Norden geneigt geplant. Diese Geste stellt eine Anlehnung an den historischen Vierkanthof dar (ehemalige Brauerei) und sorgt für einen behutsamen Übergang zur bereits bestehenden Baustruktur. Je Haus kann eine Wohneinheit entstehen (Einfamilienhaus); aber auch zwei Wohneinheiten sind gemäß des Bebauungskonzeptes möglich.

Das westliche Baufeld

Die Gebäude werden ebenfalls mit geneigten Dächern errichtet. Durch Dachgauben wird hier zusätzliche Wohnfläche geschaffen. Die geplanten Baukörper sind flexibel unterteilbar und ermöglichen Außenwohnbereiche. Hier ist die Umsetzung von Familienhäusern oder Wohnungen möglich. Im Mittleren Baufeld soll ein Mehrfamilienhaus mit max. 4 Wohneinheiten entstehen, in das ein Zugang für die geplante Tiefgarage integriert wird.

Das östliche Baufeld

Im östlichen Baufeld wird ein Wohnkomplex errichtet. Die Gebäudeteile sind in zweigeschossiger Bauweise geplant und verfügen über Staffelgeschosse, Dachterrassen und beispielbare Außenflächen. Hier wären auch gemeinschaftlich genutzte Innen- sowie Außenflächen realisierbar. Staffelgeschosse werden zur städtebaulichen Einordnung und zum

verträglichen Erscheinungsbild im Ortskern Beggendorf allseitig um min. 1 m von dem darunter liegenden Vollgeschoss zurücktreten.

Zur Gewährleistung von Dachbegrünung mit den bekannten Vorteilen hinsichtlich Kleinklima und Regenwasserrückhaltung in Kombination mit der klimapolitisch angezeigten Solarnutzung werden Flachdächer im inneren Bereich des Quartiers festgesetzt. Mit der Festsetzung wird u. a. das Ziel verfolgt, zeitgemäße Alternativen zum Satteldach anbieten zu können. Die Flachdächer oberhalb des Staffelgeschosses sind zu begrünen und teilweise mit Solaranlagen zu versehen (min. 40 Prozent).

Die Anzahl der Wohnungen hängt stark von den gewünschten Wohnungsgrößen bzw. -formen ab (Appartement bis Familienwohnen), da hier eine flexible Anordnung möglich ist. Die Dachform ist aus oben genannten Gründen auf Flachdächer beschränkt. Die Wohnungen sind barrierefrei und teilweise auch rollstuhlgerecht geplant. Auch einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen wie z.B. eine Praxis, oder eine Beratungsstelle/ Büro sind möglich.

In der nordöstlichen Ecke des Baufeldes ist eine Fläche auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, festgesetzt. Dies begünstigt einerseits eine soziale Durchmischung des Quartiers und erleichtert aufgrund der Lage (u. a. Nähe der Wohnungen zur festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz) die Realisierung von bezahlbaren Wohnformen.

8.2 Erschließungsstruktur

Für den PKW-Verkehr soll das Quartier an der östlichen Zufahrt von der Lindenstraße aus bis zur Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Ecke des östlichen Wohnkomplexes zugänglich sein. Die detaillierte, verkehrliche Konzeption dieser Zufahrt wird im weiteren Verfahren geplant. Die westliche Zufahrt aus der Lindenstraße bis hin zur Carl-Alexander-Straße soll nur für die Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie für Notfallfahrzeuge befahrbar sein. Selbstverständlich stehen für zu Fuß Gehende sowie für Radfahrende die geplanten Straßen und Wege vollumfänglich zur Verfügung. Hierdurch wird eine kurze Verbindung des Bereiches an der Carl-Alexander-Straße bis hin zur Lindenstraße Richtung Dorfkern mit Kirche, Schule und Kindergarten geschaffen.

Das Neubaugebiet soll in Teilen mit einer Tiefgarage unterkellert werden. Hier sollen neben den erforderlichen Stellplätzen (einschließlich Besucherparkplätze für das Quartier) Kellerräume, Abstellräume für Fahrräder sowie Müll- und weitere Nebenräume angeordnet werden. Weitere Abstellplätze für Fahrräder finden sich im Freigelände des Quartiers in reichlicher Anzahl wieder. Der überwiegende Teil des Quartiers soll weitestgehend autofrei gestaltet werden.

Mit der vorliegenden Planung soll das Quartier einen vielfältigen und prosperierenden Ort quer durch alle Altersstrukturen bieten, sodass hier junge Menschen, Familien und Senioren in einem freundlichen Umfeld generationenübergreifend leben und sich individuell entfalten können. Es wird darauf geachtet, dass moderne sowie klassische Wohnformen unter Einbindung des Bestandes zusammengeführt werden und insgesamt eine Bereicherung für den gesamten Ort darstellen. Das „Quartier Alte-Brauerei“ soll den Dorfkern und damit ganz Beggendorf nachhaltig aufwerten und neuen Lebensraum für Jung und Alt schaffen. Mit seiner zentralen Lage eignet sich das „Quartier Alte-Brauerei“ hervorragend, um mit seiner anspruchsvollen Architektur den Dorf-Charakter weiterzuentwickeln und moderne bauliche Akzente zu setzen.

9. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zur planungsrechtlichen Umsetzung werden im Bebauungsplan zur Sicherung und zum Erhalt der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße (ehemalige Brauerei) sowie zur Nachverdichtung im Innenbereich auf den unbebauten Flächen zwischen Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße gemäß städtebaulichem Konzept im Dorfkern folgende Festsetzungen getroffen:

9.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung der Argumentation zum Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt.

Mit der Argumentation im Kapitel 3.3 und den Zitaten aus einem renommierten Fachrechtskommentar ist die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets nach § 5a BauNVO als adäquate Folgenutzung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO für den zentralen Dorfkern in Beggendorf folgerichtig. Das „Dörfliche Wohngebiet – MDW“ dient gem. § 5a Abs. 1 BauGB dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbe, ohne dass die Nutzungsmischung gleichgewichtig sein muss. Die neue Nutzungsart kommt der Wohnbaulandmobilisierung, die 2021 per Gesetz gestärkt wurde, zugute, so dass dem Gewicht des Wohnens in den Dörfern der Ballungsrandzonen und im ländlichen Raum eine starke Bedeutung beigemessen wird.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 115 - südlich Lindenstraße - sind daher nach dem Nutzungszweck eines dörflichen Wohngebiets (MDW) nahezu alle nach § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen, damit im Plangebiet eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerechte verträgliche Nutzungsmischung in einer Ortschaft mit dörflichem Charakter stattfinden kann. Die sonstigen Gewerbebetriebe entsprechen somit nur dann dem allgemeinen Gebietscharakter des dörflichen Wohngebiets, wenn sie „nicht wesentlich stören“. Dies gilt ungeachtet des Umstands,

dass diese Charakterisierung in Abs. 2 Nr. 7 nicht noch einmal ausdrücklich erwähnt wird, da in Abs. 1 ausdrücklich und abschließend auch die für Abs. 2 Nr. 7 die nach dem geltenden Gebietscharakter zulässigen Gewerbebetriebe als „nicht wesentlich störend“ deklariert werden. Abs. 1 spiegelt Ziel und Zweck dieser bestimmten Art der baulichen Nutzung wider. Dem Begriff der „Störung“ kommt dabei keine absolute Bedeutung zu, sondern er steht in Beziehung zum Gebietscharakter des dörflichen Wohngebiets. Dieser Gebietscharakter ist geprägt durch das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen einerseits sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben andererseits.

Lediglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund des zu erwartenden höheren und unerwünschten Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind grundsätzlich nicht zulässig in Dörflichen Wohngebieten gem. § 5a BauNVO. Hingegen sind Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution sonstige Gewerbebetriebe und wären daher im Dörflichen Wohngebiet allgemein zulässig. Um eine negative Milieubildung und damit verbundene Trading-Down-Effekte auszuschließen, werden sie gem. § 1 Abs. 9 BauNVO dennoch ausgeschlossen, da sie im Wesentlichen dort angesiedelt sind, wo sich auch Vergnügungsstätten befinden: in den Vergnügungsvierteln am Rand der Innenstädte oder in innenstadtnahen Gewerbegebieten.

Das Plangebiet wird aufgrund der zweigeteilten Lage zum einen im Norden unmittelbar an der Lindenstraße, zum anderen in einen empfindlicheren Innenbereich gegliedert.

Im nördlichen **MDW1a+b** sind daher neben Wohngebäuden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speiswirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme der zuvor genannten Bordelle etc.) und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude werden ausgeschlossen, da aufgrund der Privilegierung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) eine Neuansiedlung oder auf Zukunft ausgerichtete Hofübernahme nicht im eng bebauten, historisch gewachsenen Dorfkern erfolgen soll.

Im ruhigeren Innenbereich zwischen Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße (**MDW2-4**) konzentriert sich die Nutzung stärker auf Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist in Teilbereichen aber möglich. Hier sind neben Wohngebäuden, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, die sonstigen Gewerbebetriebe (ohne Bordelle etc.) und die Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig. Die übrigen ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen sind a priori mit einem höheren Bauvolumen, erhöhtem Publikumsverkehr und dem daraus resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommens verbunden und daher nicht Bestandteil des südlichen Bereiches.

Das Plangebiet im historisch gewachsenen Dorfkern ist eher kleinteilig und gemischt geprägt. Die nächstgelegene Tankstelle (§ 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ist südlich in kurzer Distanz im Baesweiler Gewerbegebiet an der Goethestraße gelegen. Die Ansiedlung dieser Nutzung ist daher in besserer Zuordnung im Gemeindegebiet möglich. Auch entspricht das Erscheinungsbild von modernen Tankstellen und Gartenbaubetrieben weder der für das Plangebiet städtebaulich beabsichtigten Bau- und Nutzungsstruktur noch einer dem Ortsbild angemessenen Bebauung. Darüber hinaus sind besonders Gartenbaubetriebe und mittlerweile auch größere Tankstellenanlagen aufgrund des Störungsgrades in Bezug auf Schallimmissionen – besonders in den Abend- und Nachtstunden – im vorliegenden innerörtlichen, dörflichen Gebiet nicht verträglich. Auch die Flächenausdehnung dieser Nutzungen spricht gegen eine Zulässigkeit im hier beschriebenen Bereich. Aus den oben genannten Gründen sind diese großflächigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Gleiches gilt für die eher großflächigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Haupterwerb. Im südlichen Planbereich (MDW2-4) sind diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Teilgeltungsbereiches.

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in den Dörflichen Wohngebieten MDW2, MDW3 und MDW4 begrenzt. So wird gewährleistet, dass eine verträgliche Gesamtanzahl an Wohnungen im Gebiet entstehen kann.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Einklang und in Anlehnung an die umgebende und bestehende zentrale Bebauung des Dorfkerns Beggendorf sowie in Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung für ein Dorfgebiet (vgl. Flächennutzungsplan und umliegende, rechtskräftige Bebauungspläne).

Im MDW1a+b wird aufgrund der Sicherung und Erhaltung der Bestandsbebauung an der Lindenstraße (ehem. Brauerei und Nebengebäude) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Überschreitung des Orientierungswertes von 0,6 für dörfliche Wohngebiete (§ 17 BauNVO) mit der festgelegten GRZ von 0,8 ist insbesondere in der Bestandssituation begründet. Städtebauliches Ziel ist es nach wie vor, die in den historischen gewachsenen Bereichen entstandene Dichte zu erhalten. Neben der Sicherung des bestehenden Ortsbildes wird dieses Planungsziel auch dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

gerecht, da Bedarfe gebündelt in bereits bebauten und erschlossenen Grundstücken untergebracht werden und somit Neuversiegelung an anderer Stelle vermieden wird.

Die für die geplante Neubebauung im südlichen Plangebietsbereich festgesetzte GRZ von 0,6 (MDW2 und MDW3) entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen für das dörfliche Wohngebiet gem. § 17 BauNVO in Verknüpfung mit der im FNP dargestellten und in den umliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Dorfgebieten. Hierdurch wird eine weitere städtebaulich geordnete verträgliche Verdichtung in zentraler Lage von Beggendorf vorbereitet, die sich an der Siedlungsstruktur in der benachbarten Umgebung entlang der Lindenstraße nördlich sowie der Carl-Alexander-Straße südlich orientiert.

In MDW4 wird die GRZ auf 0,5 reduziert. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass innerhalb der Neubebauung ein diverses Wohnraumangebot entstehen kann. Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll in diesem Bereich vor allem Wohnraum für Familien entstehen, der teilweise private Gartenflächen beinhalten soll. Gleichzeitig wird so der Gesamtversiegelungsanteil im Quartier verringert.

Gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wäre eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch bestimmte Anlagen gestattet, es sei denn, im Bebauungsplan werden abweichende Bestimmungen getroffen. Hier wird für alle MDW festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht zulässig ist. Dies stellt sicher, dass ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten werden und verringert die bauliche Dichte im Quartier, sodass sich diese dem dörflichen Umfeld annähert. Eine Überschreitung von bis zu 50 von Hundert durch Nebenanlagen und Zuwegungen bis maximal 0,8 wird jedoch zugelassen, um die fußläufige Vernetzung des Quartiers zu erleichtern und in zeitgemäßem Umfang Fahrradabstellanlagen einplanen zu können. Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW) zu nicht überbauten Grundstücksbereichen / Vorgärten wird sichergestellt, dass der Versiegelungsgrad dennoch möglichst geringgehalten wird.

Unterhalb der Geländeoberfläche wird die GRZ aufgrund der geplanten Tiefgarage in den MDW3 und MDW4 auf 1,0 festgesetzt.

Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich am baulichen Bestand im Plangebiet sowie an der Zielsetzung der Planung und dem städtebaulichen Konzept. Sie berücksichtigt auch die Vollgeschossigkeiten in der näheren Umgebung, sodass eine städtebauliche Einfügung in die umgebende Baustruktur gewährleistet ist. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass dringend benötigter Wohnraum geschaffen und dabei der Prämisse „Innenbereich vor Außenbereich“ gefolgt werden soll. Daher erfolgt im gesamten Geltungsbereich die Festsetzung von zwingend 2 Vollgeschossen.

So ist gewährleistet, dass der gesamte Bereich südlich der Lindenstraße, auch im ruhigen Innenbereich, an die Geschossigkeit der historisch gewachsenen Bebauung in der

unmittelbaren Umgebung angepasst ist bzw. diese maximal um ein Vollgeschoss überschreitet. Bei den Gebäuden, die mit Flachdächern errichtet werden, kann zur zusätzlichen Wohnraumschaffung ein Staffelgeschoss gebaut werden, welches jedoch gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW keine Vollgeschoss sein darf. Die Staffelgeschosse müssen zur städtebaulichen Einordnung und zum verträglichen Erscheinungsbild im Ortskern Beggendorf allseitig um min. 1 m von dem darunter liegenden Vollgeschoss zurücktreten.

Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhen bestimmt. Die Höhenentwicklung passt sich an die vorhandene Bebauung im Plangebiet und an die vorherrschende Umgebungsbebauung an, in dem sie die vorhandenen Firsthöhen nicht überschreitet. Die Bebauung fügt sich auch in die umliegende Topographie und als Innenbereich zwischen Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße in die vorhandene Ortslage ein. Angepasst wird daher die festgesetzte Firsthöhe an den Bestand und hier im speziellen an die rund um das Plangebiet benachbarten zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach, welche eine mit der Planung vergleichbare Baustruktur besitzen, so dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Für die Gebäude im Plangebiet wird unter Berücksichtigung der geplanten Tiefgarage und der erforderlichen Dachaufbauten (u. a. Dachbegrünung) die Firsthöhe rund 1,50 m über diesem Maß festgelegt, so dass für die MDW1b und MDW2-4 eine maximal zulässige Firsthöhe von 126,00 m ü. NHN festgesetzt wird.

In Abstimmung mit dem LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bereich der ehemaligen Brauerei (MDW1a) auf 126,38 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht der Höhe des straßenzugewandten Teils der Hofanlage, dessen Fassade unter Denkmalschutz steht. So wird gewährleistet, dass auch bei einer Aufstockung der rückwärtigen Gebäudeteile keine Überschreitung der Höhe der vorderen Gebäudeteile erfolgt und so die ortsbildprägende Bedeutung nicht beeinträchtigt wird.

9.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 BauNVO definiert. Die Anordnung der Baugrenzen entspricht dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit nicht überdachten Terrassen und Balkonen um bis zu 2 m überschritten werden. Hier soll im Vergleich zu den massiven Hauptbaukörpern mehr Spielraum in der Anordnung und Größe gewährt werden. Aufgrund ihrer gebäudeähnlichen bzw. raumprägenden Wirkung sind Wintergärten hiervon ausgenommen.

Auch für offene Laubengänge, die der Erschließung dienen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1,2 m zulässig. Dies soll insbesondere eine barrierefreie Erschließung der oberen Geschosse im MDW3 erleichtern bzw. fördern.

§ 6 BauO NRW und § 4 NachbG NRW bleiben unberührt.

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der überwiegenden Wohnbevölkerung gewährleistet.

Im MDW3 wird an zwei Stellen, die in der Planzeichnung mit A gekennzeichnet sind, durch Festsetzen einer Überbaubarkeit ab 3 m Höhe sichergestellt, dass Durchgänge geschaffen werden müssen. Dies dient einerseits der fußläufigen Vernetzung des Quartiers und soll gleichzeitig der Wahrnehmung getrennter Baukörper dienen, die jedoch aus Erschließungstechnischen Gründen (Barrierefreiheit) im Obergeschoss verbunden sind. Eine Unterschreitung der festgesetzten Höhe ist nur durch untergeordnete Gebäudeteile wie Fluchttreppen, Schornsteine etc. jeweils bis maximal 25 % der mit A gekennzeichneten Flächen zulässig.

9.4 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen

Garagen und Stellplätze sind in den MDW1a, MDW1b und MDW2 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. So wird sichergestellt, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Stellplätze überbaut werden. In den MDW3 und MDW4 sind keine oberirdischen Garagen und Stellplätze zulässig. In Kombination mit den Festsetzungen der Zweckbestimmung der Verkehrsflächen werden so Parksuchverkehre durch das Gebiet ausgeschlossen. Zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs sind Fahrradstellplätze, ob überdacht oder nicht überdacht, hingegen auch außerhalb der überbaubaren Fläche im gesamten Plangebiet zulässig.

Das Plangebiet wird zur Vermeidung von größeren oberirdischen, zu versiegelnden Freiflächen und der Minimierung des motorisierten Verkehrs innerhalb des Quartiers zu großen Teilen mit einer Tiefgarage unterkellert werden. Diese wird im Bebauungsplan als Tiefgarage (TGa) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Hier können in der Detailplanung auch Kellerräume, Abstellräume für Fahrräder sowie Müll- und weitere Nebenzimmer angeordnet werden.

Abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung werden für die Anzahl der PKW- und Fahrrad-Stellplätze für das Plangebiet die folgenden Festsetzungen getroffen. Gemäß § 89 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit die folgende Anzahl PKW-Stellplätze (Stp.) in Abhängigkeit von der Wohnfläche nachzuweisen ist:

- bis 65 m² = 0,5 Stp.
- 66 – 100 m² = 1,0 Stp.
- ab 101 m² = 1,5 Stp.

Ausnahmsweise ist je Wohneinheit innerhalb des MDW1a lediglich 1 Stellplatz nachzuweisen. Dies gilt auch für Wohneinheiten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Sind zwei Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet, muss nur ein Stellplatz eigenständig anfahrbar sein (gefangene Stellplätze). Je Wohneinheit ist außerdem unabhängig von der Wohnfläche mindestens 1 Fahrradabstellplatz nachzuweisen. Ausnahmsweise können 25 % der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden PKW-Stellplätze im Verhältnis 1 Stellplatz zu 4 Fahrradabstellplätzen durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Baesweiler tritt hinter diese Regelung zurück.

Das von der Stellplatzsatzung abweichende Verhältnis zwischen Wohnfläche und Stellplatzanzahl begründet sich zum einen in den für das Plangebiet konzeptionell vorgesehenen Qualitäten eines an der Oberfläche nahezu autofreien Quartiers. Hierzu zählen u. a. gemeinschaftlich genutzte Außenflächen, Begrünung sowie eine sichere, kurze Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Carl-Alexander-Straße und Lindenstraße (Ortskern, Kirche, Dorfplatz). Zum anderen sieht der städtebauliche Entwurf im Sinne eines nachhaltigen Mobilitätsansatzes im Plangebiet dezentral im Freiraum sowie in der Tiefgarage im Verhältnis zum Angebot in benachbarten Wohnbereichen möglichst viele Fahrradabstellplätze vor. In Kombination mit der nahegelegenen ÖPNV-Anbindung und der genannten Fahrradinfrastruktur soll die verringerte Anzahl an PKW-Stellplätzen die Nutzung nachhaltiger Verkehrsarten fördern und dadurch zur Reduzierung von Luftschadstoffen, Treibhausgasen und Lärm beigetragen werden. Aus diesem Grund können auch Teile der notwendigen PKW-Stellplätze durch Fahrradabstellplätze im o. g. Verhältnis ersetzt werden.

Die für die Wohneinheiten im MDW1a festgesetzte Anzahl von 1 PKW-Stellplatz pro Wohneinheit beruht auf der hohen Verdichtung der Bestandsgebäude und deren Relevanz für den Denkmalschutz. In diesem Bereich ist es weder möglich Stellplätze an der Oberfläche anzubieten, noch kann eine Tiefgarage errichtet werden. Die notwendigen PKW-Stellplätze werden also ebenfalls in der benachbarten Tiefgarage nachgewiesen und den Wohnungen zugeordnet werden müssen.

Die für den geförderten Wohnungsbau festgesetzte Anzahl von 1 PKW-Stellplatz pro Wohneinheit beruht auf Erfahrungswerten der Kommune. Hierbei werden die Einkommensstruktur sowie die Lage des Plangebietes berücksichtigt.

Auf der nachgelagerten Ebene der Baugenehmigung sind die notwendige Anzahl der Stellplätze und die konkrete Anordnung nachzuweisen. Hierbei wird auch die Anzahl der Besucherstellplätze festgelegt.

2.1.2 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die interne Erschließung des Planareals erfolgt über private Verkehrsflächen (siehe Kap. 8.2). Um zum einen die erforderliche Erreichbarkeit der Tiefgarage und bestehenden Einfahrten zu gewährleisten, zum anderen aber Durchgangsverkehr durch das Quartier zu vermeiden, werden unterschiedliche Zweckbestimmungen bereits auf BP-Ebene festgelegt:

Im nördlichen Bereich wird die östliche Einfahrt in das Plangebiet bis zur geplanten Tiefgarage (vgl. städtebauliches Konzept) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Daran anschließend erfolgt die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden ab der Lindenstraße im östlichen Bereich des Plangebietes und mündet nach rund 60 m Richtung Süden in die festgesetzte Tiefgarage (vgl. Kap. 9.4). Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dienen nur dem Fuß- und Radwegeverkehr sowie Sonderfahrzeugen (u. a. Müllabfuhr) und sind für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr freizuhalten. Ergänzend erfolgt zur Klarstellung daher die Festsetzung eines Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Erschließungsträger. Darüber hinaus wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, da zusätzlich zu den Anliegern auch die Einwohner von Beggen-dorf eine neue, kurze Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Carl-Alexander-Straße und Lindenstraße (Ortskern, Kirche, Dorfplatz) erhalten.

Im Süd-Westen, im MDW4 befinden sich vier Flächen mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zur Erschließung der Gebäude im MDW4.

9.5 Flächen zur Förderung des sozialen Wohnraums

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, "die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen". Zweck der Vorschrift ist die Festsetzung von Flächen, auf denen Vorhaben von ihrer Ausstattung her so zu errichten sind, dass ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist. Die Festsetzung zielt auf die baulichen Voraussetzungen für eine soziale Wohnraumförderung ab. In der Planzeichnung werden überbaubare Grundstücksflächen im MDW3 festgesetzt, für die entsprechende bauliche und sonstige Voraussetzungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für NRW sowie den Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB 2019) geschaffen werden sollen (mit **S** gekennzeichnet). Die Lage des sozialen Wohnraums begründet sich in der Nähe zum geplanten Quartiersspielplatz sowie den hier festgesetzten Rahmenbedingungen, welche sich u. a. für die erforderliche Barrierefreiheit eignen (Zulässigkeit einer Tiefgarage, Größe der überbaubaren Fläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

9.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien; hier für Solaranlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme des MDW1a sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten

(Solarmindestfläche). Hiervon ausgenommen ist das MDW1a, in dem aufgrund der in Teilen denkmalgeschützten Hofanlage, Umfang sowie Art und Weise des Einsatzes erneuerbarer Energien mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Ziel ist hier, die nutzbaren Dachflächen auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seiten mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auszustatten, sodass das historische Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Die o. g. Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB. Die Stadt Baesweiler hat 2014 ein Integriertes Klimaschutzkonzept – IKSK beschlossen, in dem regenerative Energien, besonders Photovoltaik und Solarthermie eine große Bedeutung als Energieträger der Zukunft haben. Es ist daher folgerichtig, diese Möglichkeiten der Energiegewinnung in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden.

9.7 Grünflächen

Im östlichen Bereich des Baugebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. In Ergänzung zum Prinzip der „bespielbaren Stadt“, in der Kinder auf den nicht überbaubaren Flächen und auf durch Verkehrsberuhigung gestaltete Wohnstraßen spielen können, soll im geplanten Quartier auch ein ausreichend großer Spielplatz mit Spielgeräten ausgestattet werden. Im Bereich der Grünfläche werden als Ausgleichsmaßnahme fünf Bäume und in den Randbereichen Strauchgehölze und Heistern jeweils mit Pflanzvorgaben gepflanzt.

9.8 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Zur Verbesserung des Kleinklimas und Rückhaltung von Regenwasser einerseits als auch aus stadtgestalterischen Gründen sind die Flachdächer der Gebäudehauptkörper mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Vorgärten mit Ausnahme der notwendigen Hauszugänge gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Zum Schutz des Artenreichtums ist die Herstellung von reinen Kies- und Splittflächen ist nicht zulässig. Die Begrünung muss in angemessenem Umfang Bäume, Sträucher, Gehölze, andere Zier- oder Nutzpflanzen oder sonstige Pflanzen enthalten. Befestigt werden dürfen nur Flächen für notwendige Hauszugänge in einer Breite von max. 2 m sowie Terrassen, sodass ein möglichst hoher Flächenanteil wasserdurchlässig belassen oder hergestellt wird. Aus diesem Grund ist auch die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien wie Vlies und Folien nur zur Anlage von dauerhaft

wassergefüllten Gartenteichen zugelassen. Nach Osten und Westen hin (MDW3+4) wird das Plangebiet durch Schnitthecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eingegrünt.

Die Vorgaben für die nicht überbaute Grundstücksfläche dienen darüber hinaus einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang (siehe auch Kap. 9.10).

Im MDW3 ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. zeichnerischer Festsetzung mit Ausnahme notwendiger Hauszugänge intensiv zu begrünen. Hierdurch werden die zuvor genannten Ziele ebenfalls unterstützt. Weiterhin soll mit der intensiven Begründung das Erreichen eines begrüntem Quartiers gefördert und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts unterstützt werden.

Die Spielplatzfläche wird mit mindestens 5 Bäumen bepflanzt, welche neben ihrer positiven ökologischen Auswirkung auch als Schattenspendler für die Spielbereiche dienen sollen. Außerdem wird der Spielplatz in den Randbereichen mit Strauchgehölzen und Heistern eingegrünt. Die übrigen Flächen werden mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät.

Zusätzlich werden im Bereich der Spielplatzfläche zwei kleinkronige Bäume als Ersatz für außerhalb des Plangebietes entfallende Bäume gepflanzt. Hierzu soll eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Bauträger / der Grundstückseigentümerin getroffen werden. Die beiden Bäume werden aufgrund ihrer Ersatzfunktion nicht in der Eingriff-Ausgleichbilanzierung berücksichtigt.

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen werden zur Begrünung des Quartiers und zur Verbesserung des Kleinklimas ebenfalls mindestens 5 Straßenbäume gepflanzt.

Zur Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung, aber auch im Sinne einer „grünen Gestaltung“ sind die Flächen mit Geh- und Leitungsrechte im MDW4 als Schotterrasen oder in einer Ausführungsvariante mit vergleichbarer oder höherer Wasserdurchlässigkeit auszuführen.

9.9 Schallschutz

Zum Schutz der Bebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen werden passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und die maßgeblichen Außenlärmpegel in 1db (A)-Schritten und die daraus ableitbaren Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung übernommen. Das Erfordernis ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung der ACCON Köln GmbH (siehe auch Kap. 10.1).

9.10 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018 ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein dem städtebaulichen Entwurf und

den Zielen und Grundsätzen der nachhaltigen Bauweise entsprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optisch-gestalterische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude im Plangebiet soll sich grundsätzlich in die heterogene, gewachsene Bestandsbebauung im Dorfkern von Beggendorf einfügen. Aus diesem Grund sind nur Putzfassaden in Weißtönen und rot-rotbrauner Klinker bzw. Backsteinfassaden sowie Riemchenfassaden aus Klinker zulässig. Fassadenbegrünungen sind aufgrund ihrer mikroklimatischen Bedeutung zulässig.

Angelehnt an die umgebenden, eher heterogenen Baustrukturen müssen Gebäude ab einer Länge von 40 m architektonisch gegliedert werden. Das Gliederungselement muss min. 5 m breit sein und seine Fassade zu min. 80 % aus transparenten Materialien bestehen. Hierdurch soll einerseits eine optische Trennung entstehen, andererseits aber der Bau barrierefreier Gebäude mit effizienter Erschließung ermöglicht werden. Die Festlegung transparenter Materialität beruht auf dem Ziel eine möglichst geringe „Wuchtigkeit“ der Bebauung herbeizuführen. Diese schließt jedoch Maßnahmen zum Vogelschutz, wie beispielsweise die Verwendung von strukturiertem oder mattem Glas nicht aus. Auch eine Beklebung von Glasscheiben wäre denkbar.

Für untergeordnete Bauteile der jeweiligen Fassadenseite (z. B. Hauseingänge, Balkone) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien und Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen mit Ausnahme von Riemchen aus Klinker nicht zulässig sind. Auch bituminöse Materialien sowie Faserzement sind ausgeschlossen.

Dachformen, -aufbauten, -neigungen und Dachmaterial

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen zur Erzielung einer geordneten Dachlandschaft unter Berücksichtigung des Ortsbildes. Die Festsetzung gliedert sich in die folgenden drei Bereiche: Im Norden entlang der Lindenstraße (MDW1a+b) werden zur Sicherung und Erhaltung der Bestandsbebauung die ortstypischen Satteldächer mit einer Neigung von 25-45 Grad festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Dachneigungen bei Satteldächern orientieren sich an den Bestandsgebäuden im und um das Plangebiet (u. a. alte Brauerei).

Im Innenbereich sind im MDW2 und MDW4 geneigte Dächer zugelassen, welche den Übergang von der Bestandsbebauung zu den festgesetzten Flachdächern im MDW3 bilden.

Aufgrund der städtebaulichen Ziele der baulichen Verdichtung im Innenbereich, der nachhaltigen Bauweise und der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen werden entgegen der historisch gewachsenen Bauweise im Innenbereich im MDW3 Flachdächer im Bebauungsplan festgesetzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, um insbesondere nach Süden orientierte Dachterrassen zu ermöglichen. Um bei Gebäuden mit Satteldach zu verhindern, dass diese durch Dachaufbauten oder -einschnitte zu stark von der klassischen Dachform abweichen, muss mindestens eine jeweils 1 m breite Dachfläche entlang der Ortgänge (Giebelseiten) verbleiben. Die Fläche ermittelt sich aus der Schnittfläche zwischen Dachhaut und Wänden. Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine und Antennen sowie Solaranlagen, welche aufgrund ihrer Funktion oftmals den Hochpunkt eines Gebäudes darstellen.

Als Material für die Dacheindeckung überwiegen in der Stadt Baesweiler grau / anthrazitfarbene Dachmaterialien. Zur Auswahl stehen bei geneigten Dächern auch die umgebungstypischen Farben wie naturrot und rotbraun, jedoch keine reflektierenden Dachmaterialien. Die Anbringung von Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen bleiben davon unberührt. So kann durch die Stärkung von erneuerbaren Energien ein Beitrag dazu geleistet werden, die angestrebte Klimaneutralität zu fördern.

Einfriedungen

Die festgesetzte maximale Höhe von Einfriedungen an seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenzen wird zur Wahrung der Privatsphäre, zum Schutzbedürfnis der Bewohnerschaft und zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes mit maximal 1,80 m im Bebauungsplan zwischen den jeweiligen Grundstückseinheiten festgesetzt. Straßenseitig dürfen Einfriedungen zur gestalterischen Transparenz im Plangebiet 1,60 m nicht überschreiten. Alle Einfriedungen sind als heimische Schritthecken, hinter denen max. gleichhohe transparente Zäune (Maschendraht, Stabgitter oder ähnlich transparente Zäune) zulässig sind, anzulegen. Die jeweilige Höhe ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. Bei offenen Zaunkonstruktion ist eine 10-15 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Daher werden Werbeanlagen größer als 1 m² und Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen.

Nicht überbaute Grundstücksbereiche / Vorgärten

Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaute Grundstücksfläche dienen neben dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang. Diese Flächen des Baugrundstücks sowie die Vorgartenflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen.

Zur Anlage von Grünbeeten / Grünflächen besteht ein öffentliches Interesse, da sie für Pflanzen und Insekten einen wertvollen Lebensraum darstellen. Entsprechende Freiflächen

können mit Rasen oder Gras, Gehölzen, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind außerhalb der für die Erschließung und Terrassennutzung benötigten Fläche nicht zugelassen.

10. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

10.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionschutz

Geräuschemissionen

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Von der Firma ACCON Köln GmbH wurde für das Plangebiet ein schalltechnisches Fachgutachten erarbeitet. Dabei wurden die Verkehrsgeräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs im Plangebiet und Ermittlung der daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sowie Berechnung und Beurteilung des Mehrverkehrs erarbeitet. Außerdem wurden die Geräuschemissionen, die durch die Nutzung der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage und durch die Verkehrsflächen im Plangebiet entstehen, untersucht.

Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens der Firma ACCON Köln GmbH zeigen, dass in unmittelbarer Nähe zur Lindenstraße die Orientierungswerte für ein dörfliches Wohngebiet aufgrund der Verkehrsgeräuscheinwirkungen tagsüber um bis zu 2 dB(A) und nachts ebenfalls um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Die höchsten Beurteilungspegel treten an den der Straße zugewandten Fassaden der angrenzenden Bestandsgebäude (insbesondere ehem. Brauerei) auf.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte wurde die Umsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Zur Einhaltung der Orientierungswerte in allen Bauhöhen sind aktive Maßnahmen in Form einer Wand bzw. eines Walls aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Entfernung zur Schallquelle) sowie eines unverhältnismäßigen hohen Kostenaufwandes nicht sinnvoll umsetzbar.

Im Bebauungsplan werden daher passive Schallschutzmaßnahmen für Lärmpegelbereiche (II und III) und maximal maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt. Für die Dimensionierung der Außenbauteile von Fassaden sind maximal die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich LPB III bzw. einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) zu stellen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes wird

außerdem festgesetzt, dass Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von ≥ 58 dB(A) vorliegen, mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten sind, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Die Untersuchung des planungsbedingten Mehrverkehrs ergab, dass an der bestehenden Bebauung im Prognose-Planfall weder Überschreitungen der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts noch der Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zu erwarten sind. Die Beurteilungspegel steigen dabei um aufgerundet maximal 2 dB(A). Die Auswirkung der Planung kann als nicht erheblich relevant eingestuft werden.

Verkehrslärm – Zu- und Abfahrt Tiefgarage

Die private Nutzung der Tiefgaragen führt bei der an den Tiefgaragenzu- und -ausfahrten benachbarten Wohnbebauung zu Beurteilungspegeln am Tag von bis zu 39 dB(A) und in der Nacht von bis zu 25 dB(A). Diese Wohnbebauung liegt in einem Dorfgebiet, so dass die Richtwerte der TA Lärm, die hilfsweise für eine Beurteilung herangezogen werden können, deutlich unterschritten werden. An der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets, neben den Tiefgaragenzu- und ausfahrten, treten am Tag Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) und in der Nacht von bis zu 45 dB(A) auf. Die hilfsweise heranziehbaren Richtwerte für ein dörfliches Wohngebiet werden tags und nachts eingehalten.

Altlasten

Im Plangebiet wurde aufgrund bestehender Altlastenverdachtsflächen eine Untersuchung des Untergrundes hinsichtlich potentieller Altlasten durchgeführt (s. Anlage). Dabei wurden punktuell erhöhte PAK-Gehalte nachgewiesen. Eine aus der altlastenrelevanten Vornutzung des Standortes resultierende Bodenverunreinigung wurde im Rahmen der ausgeführten Untersuchungen nicht festgestellt. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch wurden innerhalb der Auffüllungen punktuell Prüfwerte überschritten. Aufgrund der hydrogeologisch günstigen Bedingungen ist für den Standort für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser nicht von einer Gefährdung auszugehen. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens findet sich in Kap. 10.6.

10.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft die Voraussetzung zur langfristigen, planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsbebauung (ehemalige Brauerei) sowie zur Nachverdichtung durch die künftige Errichtung von Wohngebäuden zur Nutzung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen im zentralen Dorfkern von Beggendorf.

Gemäß den Zielen der Planung zur städtebaulich angepassten Wiedernutzung der ehemaligen Brauerei an der Lindenstraße sowie zur Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen und besonderen Wohnbedarfs im Innenbereich südlich der Lindenstraße

ist der gesamte Ort Beggendorf über den Geltungsbereich hinaus bisher auch ein stabiler Wohnstandort.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, periodischen und zum Teil auch seltenen Bedarf sind in der Innenstadt Baesweiler vorhanden. Daher ist eine gute Versorgung gegeben.

Ebenfalls ist – im Verhältnis – eine gute Sozial- und Bildungsinfrastruktur gegeben: Derzeit wird die bereits in Beggendorf vorhandene Kath. Grundschule Beggendorf, Teilstandort der Gemeinschaftsgrundschule Grengracht, an der Lindenstraße neu errichtet. Ebenso befindet sich auf der Werner-Reinartz-Straße die Kindertagesstätte „Kita Heinzelmännchen“, die in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet erreichbar ist.

10.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Der Bebauungsplan greift im Norden die bestehenden Nutzungen auf und wird im Innenbereich zwischen Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße durch Wohnungsbau verdichtet. Er dient zur kurz- bis mittelfristigen geordneten Reaktivierung von untergenutzten Bestandsbauten sowie zur Nachverdichtung durch Neubauten im Innenbereich. Dabei werden insbesondere durch Festsetzung der Gebäudehöhen in Orientierung an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet und der näheren Umgebung Beeinträchtigungen des Stadt- und Ortsbildes vermieden. Er schafft die Voraussetzungen einer künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes ein verträgliches Nebeneinander der entsprechenden Nutzungsmischung gem. § 5a Abs. 1 BauNVO von Wohnen und Arbeiten, hier besonders die zulässigen Nebenerwerbsbetriebe in der Land- und Forstwirtschaft und die sonstigen, nicht erheblich störenden Gewerbebetriebe.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in das bestehende Ortsbild.

10.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Das Objekt Lindenstraße 26 ist seit 1996 mit der Denkmalnummer 31 in der Denkmalliste der Stadt Baesweiler eingetragen. Bei dem Objekt handelt es sich um eine vierflügelige Hofanlage, die auf das 18. und die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurückgeht. Im Rahmen einer Begehung im Jahr 1997 kam das LVR-ADR zu dem Ergebnis, dass die straßenseitige Fassade der Wohnbauten, die Giebelfassade des ehem. Brauereitraktes im nördlichen Bereich der Straßenfassade, die südliche Wand des Wohnhauses, die Keller unter der ehem. Brauerei und der Grundriss der Hofanlage die Kriterien einer Unterschutzstellung erfüllen.

Für alle anderen Gebäudeteile besteht kein Denkmalschutz.

Hieraus folgt, dass die Dächer der ehem. Brauerei nicht Teil des eingetragenen Baudenkmals sind, aber sehr wohl aufgrund der exponierten Lage einen wesentlichen Teil des Gebäudes

darstellen. Aus diesem Grund werden die überlieferten Dächer in ihrer Dachform als Satteldächer erhalten. Dies betrifft nicht den Ausbau des Obergeschosses und den Neubau des Dachstuhls sowie der Dacheindeckung nach dem heutigen Stand der Technik (besonders Isolierung und Wärmedämmung).

Weiterhin wird in Abstimmung mit dem LVR die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bereich der ehemaligen Brauerei (MDW1a) auf 126,38 m über Normal-Höhen-Null (NHN) festgesetzt. Dies entspricht der Höhe des straßenzugewandten Teils der Hofanlage. So wird gewährleistet, dass auch bei einer Aufstockung der rückwärtigen Gebäudeteile keine Überschreitung der Höhe der vorderen Gebäudeteile erfolgt und so die ortsbildprägende Bedeutung nicht beeinträchtigt wird.

Durch die generelle Erhaltung der Dachform und die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe wird verhindert, dass das Erscheinungsbild des Denkmals durch die Wiedernutzbarmachung der Hofanlage beeinträchtigt wird.

In Abstimmung mit dem LVR wurde festgelegt, dass auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseiten der Hofanlage die Installation von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie möglich und erstrebenswert ist. Umfang sowie Art und Weise sind jedoch mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im Übrigen sind weitere Denkmale und Bodendenkmale nach heutigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

10.5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der angedachten Planung werden teilweise heutige Freiflächen erstmals versiegelt. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbewertung wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust von 105 m² Strauchhecke, 142 m² Einzelbaum (standorttypisch, starkes Baumholz), 29 m² Einzelbaum (standorttypisch, geringes Baumholz), 2.907 m² Weide, 1.102 m² Rasen und 503 m² unbefestigter Fläche. 3.697 m² des Plangebietes können dauerhaft neu versiegelt werden.

Der Eingriff kann zum Teil innerhalb des Plangebietes ausglich werden.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, zur Durchgrünung des Plangebietes und zur landschaftlichen Einbindung des künftigen dörflichen Wohngebiets werden verschiedene Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen u. a. Heckenpflanzungen entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze. Zudem werden verschiedene Baumpflanzungen vorgesehen und alle Flachdächer begrünt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Begrünung der Gartenflächen und des Spielplatzes vorgenommen.

Außerdem werden Festsetzungen getroffen und Hinweise zu Konfliktvermeidungs- und Konfliktminderungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden die ökologischen Werteinheiten der Biotoptypen nach der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig, aufgestellt 1990 Büro Froelich + Sporbeck, zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme dem Wert der Biotoptypen nach Realisierung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 29.723,3 Biotopwertpunkten wird durch Ökokontomaßnahmen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft im Kompensationsraum K 02 Niederrheinisches Tiefland und Kölner Bucht, im Kreis Düren, im Stadtgebiet Linnich ausgeglichen.

Der Bauträger erwirbt hierfür bei der Stiftung 9.908 Ökopunkte. Die vorgenannte Anzahl an Ökopunkten entspricht bei einem Umrechnungsfaktor von 1:3 einer Anzahl von 29.724 Ökopunkten nach der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen (Ludwig/Meinig 1991).

Die Ökopunkte resultieren aus anerkannten und abgenommenen Ökokontomaßnahmen aus dem stiftungseigenen Ökokonto „Ederen-Welz“. Die Stiftung gewährleistet die ordnungsgemäße Umsetzung und Pflege der Ökokontomaßnahmen und stellt somit den Wert der erworbenen Ökopunkte sicher.

In den textlichen Festsetzungen werden die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

10.5.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durch das Büro für Freiraumplanung, D. Liebert aus Alsdorf durchgeführt und im Februar 2023 vorgelegt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Auf Basis einer Datenrecherche erfolgte zunächst eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Sinne einer ASP I. In dieser Prüfung konnten Verbotstatbestände für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden. Folglich wurden im Frühjahr/Sommer 2022 Kartierungen der genannten Artengruppen durchgeführt. Es konnten keine planungsrelevanten

Vogelarten im Plangebiet festgestellt werden. Hinweise auf relevante Fledermausvorkommen, wie z.B. eine Wochenstube der gebäudebewohnenden Zwergfledermaus, konnten nicht gefunden werden.

Auf Basis der Ergebnisse aus den Kartierungen erfolgte eine Bewertung des Vorhabens im Sinne einer Artenschutzprüfung der Stufe II.

Der Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Die Baufeldfreimachung (Abschieben von Oberboden, vorbereitende Arbeiten) ist außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres vorzunehmen. Eine Abweichung davon ist nur nach vorheriger Kontrolle und Abstimmung mit der UNB der Städteregion Aachen abbildbar. Einzelne Fledermäuse könnten zu allen Zeiten am Gebäude quartieren. Massive Abrissarbeiten von Fassadenteilen sind daher ab November bis Ende Februar möglich.

Erheblichen Störungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht abbildbar.

Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für planungsrelevante Vogelarten nicht zu erwarten. Einzelne Fledermausquartiere müssen nicht ersetzt werden, da jede Bausubstanz inkl. der neu zu erwartenden Bausubstanz Quartiermöglichkeiten bietet und in der Ortslage Beggendorf zahlreiche Ausweichmöglichkeiten bestehen. Kopfstarke Kolonien oder Wochenstubenquartiere konnten in den alten Gebäuden nicht nachgewiesen werden.

Eine Beeinträchtigung weiterer Artengruppen kann auf Basis der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden.

10.5.3 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der Planung werden zum großen Teil heutige, innerörtliche Freiflächen durch eine bauliche Verdichtung versiegelt. Es handelt sich hierbei jedoch um ein Gebiet, dessen bauliche Entwicklung zu einer Schonung des Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Durch die zusätzliche Bebauung werden heutige Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes (westliche und östliche Gärten) und aufgrund der Lage in einem kaum verdichteten Dorfkern in unmittelbarer Nähe ausreichend Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gilt eine Bauzeitenregelung (s. auch Kap. 10.5.2). Weiterhin werden als Vorsorgemaßnahme Nisthilfen für Hausrotschwänze installiert.

Sämtliche an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen,

Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Dies gewährleisten Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe, bzw. Trauf- und Firsthöhen sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Weiterhin wird das Plangebiet zur Landschaft hin mit Hecken eingegrünt. Bedeutende raumwirksame Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch die nachhaltige Bauweise mit verpflichtender Dachbegründung auf Flachdächern, Verpflichtung von Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen, einem flächensparenden Straßentwurf und die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt.

Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, der im Bebauungsplangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten. Dies beinhaltet einen fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und der Verwertung des Bodenaushubs. Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind im Dorfkern von Beggendorf (sowohl Lindenstraße als auch Carl-Alexander-Straße sind verkehrsberuhigt) nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage in einem dörflichen Wohngebiet in einer dörflich geprägten Ortschaft kann es in seltenen Fällen zu landwirtschaftlichen Geruchsbelästigungen kommen. Diese sind jedoch in ländlichen Gebieten als sozialadäquat und ortsüblich hinzunehmen.

Bis auf planerische Auswirkungen auf Kulturgüter (Denkmal Lindenstraße 26) sind keine Auswirkungen auf andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Ein verbindlicher Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wohngebäude (Solarmindestfläche) wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

10.6 Bergbau / Boden / Grundwasser / Altlasten / Kampfmittel

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl-Alexander II“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Geilenkirchen 1“ und „Walter“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl-Alexander II“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Geilenkirchen 1“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Walter“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Aufgrund des Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Zusätzlich sollte berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben werden. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei künftigen Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Die EBV GmbH verwies im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung auf einen Erdeinbruch im April 1985 auf dem Flurstück 1104. Im Bereich des Erdeinbruches ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz geplant. Eine Bebauung ist dort nicht vorgesehen. Der Abstand des kartierten Erdeinbruches zu geplanten Bauwerken beträgt ca. 15 m.

Im Hinblick auf mögliche weitere Sackungen im Bereich der geplanten Grünfläche wird vom Fachbüro Hydr.o. Geologen und Ingenieure aus Aachen der Einbau eines Geogitters in Kombination mit einem geotextilen Vlies zwischen anstehendem Untergrund und neu

aufzubringendem Oberbau empfohlen. Das Geogitter bewirkt eine Vergleichmäßigung von möglichen Setzungen an der Geländeoberfläche.

Boden / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T. Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die DIN 4149:2005 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, kulturelle Einrichtungen etc.

Der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und der fachgerechte Umgang mit dem Boden gem. DIN 18915 sind zu beachten. Humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich zu minimieren.

Im Planverfahren wurde ein geohydrologisches Gutachten von HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen erstellt, für welches die Bodenverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers untersucht wurden. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Am 15.07.2022 wurden auf den Grundstücken im Plangebiet 7 Rammkernbohrungen Ø 50 mm (RKB 1 bis RKB 7) bis in eine Tiefe von jeweils 6,0 m u. GOK und 7 Sondierungen mit der mittelschweren Rammsonde (DPM 1 bis DPM 7) bis in eine Tiefe von jeweils 6,0 m durchgeführt.

Mit Ausnahme des Aufschlusses RKB/DPM 3 wurde in allen anderen, auf den Wiesenflächen durchgeführten Bohrungen zuoberst ein ca. 10 – 20 cm mächtiger umgelagerter Oberboden (Schicht 1) mit brauner Farbe aufgeschlossen. Darunter bzw. in der RKB/DPM 3 direkt an der Oberfläche wurden in allen Aufschlüssen anthropogene Auffüllungen (Schicht 2) erbohrt. Unter den Auffüllungen folgt in allen Aufschlüssen der natürlich gewachsene Lösslehm (Schicht 3) und als Schicht 4 im Liegenden des Lösslehms folgen darunter die Terrassensande der Älteren Hauptterrasse der Maas (Schicht 4).

Die Grundwasseroberfläche ist im Untersuchungsgebiet in einer Tiefe von ca. 13,0 – 17,5 m u. GOK zu erwarten.

Nach Ausführung der Bohrungen wurden in den Bohrlöchern der Aufschlüsse RKB 1, RKB 4 und RKB 6 Versickerungsversuche (Vv 1 bis Vv 3) nach der Methode des EARTH Manual durchgeführt, um das Versickerungsvermögen des Bodens für die Versickerung von Niederschlagswasser zu untersuchen. Die Versickerung wurde jeweils in den Terrassensanden in einem Tiefenbereich von ca. 5,0 – 6,0 m u. GOK durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte im Schichtbereich der schwach verlehnten bis verlehnten Terrasse in einer ähnlichen Größenordnung zwischen rd. $2,0 \times 10^{-6}$ m/s und $3,0 \times 10^{-6}$ m/s liegen. Der Mittelwert der beiden k_f -Werte liegt bei $2,5 \times 10^{-6}$ m/s. Der im Versickerungsversuch Vv 2, im Schichtbereich des Lösslehms ermittelte k_f -Wert fällt erwartungsgemäß mit $< 3,3 \times 10^{-7}$ m/s sehr gering aus. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im gering wasserdurchlässigen Lösslehm wird nicht empfohlen.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Untersuchungen wurden zunächst Versickerungsanlagen zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers empfohlen. Die Versickerung ist im Untersuchungsgebiet grundsätzlich möglich. Aufgrund der hohen Tiefe der Oberkante der versickerungsfähigen Terrassensande von $\geq 5,0$ m unter GOK ist eine Errichtung von Versickerungsanlagen jedoch mit einem erhöhten technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden, sodass im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde von dieser Lösung Abstand genommen wurde (vgl. Kap. 10.8.1).

Altlasten

Im nördlichen Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 5003/1007.

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen wurde ein Untersuchungsbedarf von der für den Bereich der ehem. Dreherei und für den Bereich der ehemaligen Werkstatt gesehen. Darüber hinaus wurde die geplante Spielplatzfläche gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung auf die Parameter Schwermetalle und Arsen, sowie PAK im Oberboden (0-10cm und 10-35cm) untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

In den oberflächennah flächendeckend vorhandenen Auffüllungen aus Boden-Bauschutt-Gemischen wurden punktuell erhöhte PAK-Gehalte gemessen. Die erhöhten PAK-Gehalte sind an die vorhandenen Auffüllungen gebunden und hier vermutlich auf die innerhalb des Bauschutts enthaltenen mineralischen Fremdbestandteile zurückzuführen.

Eine aus der altlastenrelevanten Vornutzung des Standortes resultierende Bodenverunreinigung wurde im Rahmen der ausgeführten Untersuchungen nicht festgestellt.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch wurden innerhalb der Auffüllungen punktuelle Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die teils belasteten Auffüllungen im Zuge der geplanten Baumaßnahmen oberflächennah entfernt werden, so dass für die zukünftige Nutzung ein Direktkontakt mit schadstoffhaltigen

Böden bzw. eine orale, inhalative oder dermale Schadstoffaufnahme nahezu ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der hydrogeologisch günstigen Bedingungen ist für den Standort zudem auch für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser nicht von einer Gefährdung auszugehen, so dass sich aus den im vorliegenden Bericht dargestellten Untersuchungsergebnissen aus fachgutachterlicher Sicht für die altlastverdächtige Fläche Nr. 5003-1007 an der Lindenstraße in Baesweiler-Beggendorf im Hinblick auf die geplante Neubebauung mit Wohn- und Freizeitflächen somit insgesamt keine unmittelbare Gefährdung ableiten lässt.

Der Empfehlung des Fachgutachters folgend wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, dass die im Bereich der altlastverdächtigen Fläche im Zuge der Neubebauung auszuführenden Erdarbeiten fachgutachterlich begleitet und dokumentiert werden. Die Altlastenverdachtsfläche wird darüber hinaus gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Gemäß der Gefährdungsbeurteilung durch HYDR.O Geologen und Ingenieure sollte bei Bedarf in sensiblen Bereichen (Spielflächen) durch bauliche Maßnahmen (z. B. Einbringung eines Grabschutzes in Form eines geotextilen Vlieses) eine Trennung zu potenziell belasteten Böden hergestellt werden. Alternativ sind die Auffüllungen in diesen Bereichen bis in eine Tiefe von maximal ca. 1,2 m unter GOK vollständig auszuheben.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der folgend dargestellten Karte.

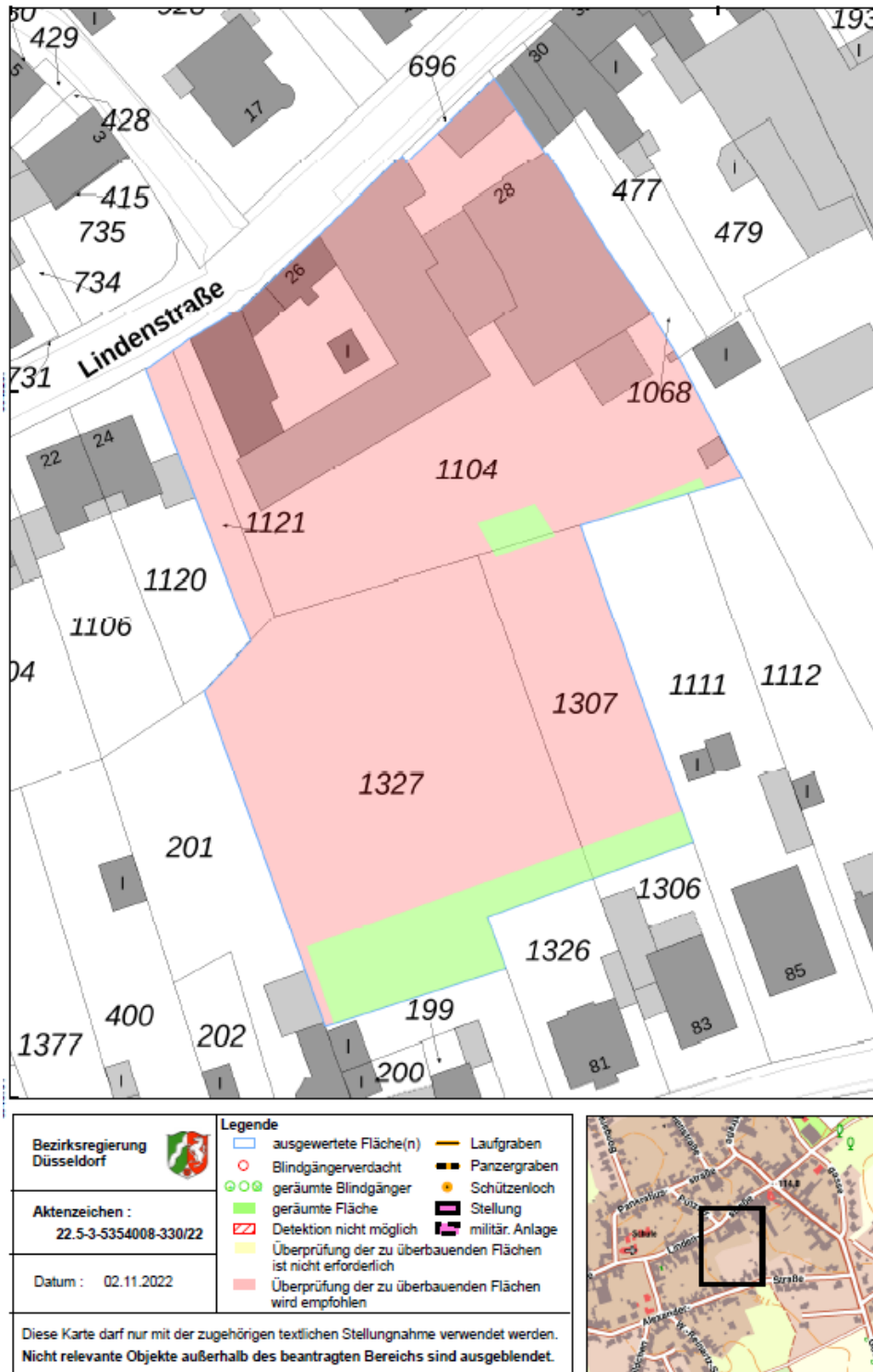


Abb. 4: Überprüfungsbereich Kampfmittel (Luftbildauswertung)

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, 2022

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten ist das Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

10.7 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage, etwa 200 m östlich der denkmalgeschützten Beggendorfer Kirche zwischen Lindenstraße im Norden und Carl-Alexander-Straße im Süden. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich verlaufende, verkehrsberuhigte Lindenstraße. Östlich des vorhandenen Vierkanthofes (ehemalige Brauerei) führt eine Verkehrsfläche südlich in das Plangebiet bis zur geplanten Tiefgarageneinfahrt. Die übrigen Verkehrsflächen werden im Rahmen der Umsetzung mit Poller versehen. Diese sind lediglich für Fuß- und Radwegeverkehr sowie für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge / Feuerwehr vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt wie im vorgesehenen städtebaulichen Konzept das Prinzip eines autofreien Quartiers. Daher werden ausreichend Stellplätze entsprechend den städtischen Vorgaben in der Tiefgarage für die Bewohnerschaft angeordnet.

Zudem entsteht eine sichere und kurze Fuß- und Radwegeverbindung für die südlich und südöstlich wohnende Beggendorfer Bürgerschaft zur Erreichung des historischen Ortskerns von Beggendorf (Kirche, Dorfplatz). Hierdurch wird Kurzstreckenfahrten mit motorisierten Fahrzeugen vorgebeugt.

Im Sinn eines nachhaltigen Mobilitätsansatzes sieht der städtebauliche Entwurf im Plangebiet dezentral im Freiraum sowie in der Tiefgarage im Verhältnis zum Angebot in benachbarten Wohnbereichen möglichst viele Fahrradabstellplätze vor. Letztere sind aufgrund des Wetterschutzes und der höheren Absicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl insbesondere für Pedelecs und Lastenräder bedeutend. Aufgrund der vorgeschriebenen Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaikmodulen / Solarwärmekollektoren) wird zusätzlich ein Anreiz geschaffen auch Elektroladeangebote in der Tiefgarage einzuplanen.

200 Meter westlich befindet sich in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet entfernt die Bushaltestelle „Beggendorf Kirche“ (AVV – Aachener Verkehrsverbund). Zwei Buslinien verkehren hier (71 / 289) zwischen Geilenkirchen und Baesweiler sowie zwischen Übach-Palenberg und Linnich.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten von der Planungsgruppe MWM, Aachen erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Folgenden zusammengefasst.

Für eine fachlich belastbare Verkehrsuntersuchung ist eine differenzierte Kenntnis der Belastungen im Straßennetz erforderlich. Die Verkehrsbelastungen wurde hierfür in Form einer Verkehrserhebung in den meist belasteten Verkehrszeiten am Morgen und Abend untersucht. Die Verkehrserhebung erfolgte als manuelle Knotenpunktzählung und mittels Radarmessgeräten als Querschnittszählung über 24 h als Grundlage für ein Schallschutzgutachten.

Aus den erhobenen Verkehrsdaten wurde der Nullfall ausgewertet. Aufbauend auf das Bestandsnetz wurde der Prognose-Nullfall 2030 berechnet. Dieser setzt sich aus den Bestandszahlen der Verkehrszählung am 23.05.2023 und einem prognostischen Anteil einer Verkehrssteigerung für das Jahr 2030 zusammen.

Aufbauend auf den Prognose-Nullfall 2030 wurde der Prognose-Planfall 2030 berechnet. Dieser resultiert aus den Verkehren des Prognose-Nullfalls 2030 inkl. Verflechtungsprognose sowie den zusätzlichen Neuverkehren aus der Verkehrsabschätzung nach Dr. Dietmar Bosserhoff (Ver_Bau).

Die Leistungsfähigkeit an den untersuchten Knotenpunkten wurde für die Knotenpunkte Lindenstraße / Goethestraße / Cäcilienstraße, Lindenstraße / Pützstraße und Lindenstraße / Hubertusstraße / Werner-Reinartz-Straße mit der Qualitätsstufe A bzw. A/B sowie für die Einmündungen in das Plangebiet mit der Qualitätsstufe A nachgewiesen.

Aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Neuverkehre können durch das umliegende Straßennetz aufgenommen und verträglich abgewickelt werden. Die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten wird durch das neue Plangebiet nicht maßgeblich beeinflusst.

Die beengten Breiten zwischen der Bestandsbebauung im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage muss jedoch zwingend berücksichtigt werden. Da es sich um eine Zu- und Abfahrt von regelmäßig gleichen Nutzenden handelt, wird aus fachgutachterlicher Sicht abgeschätzt, dass die Nutzenden die verkehrliche Situation einschätzen können und neben einer Vorrangbeschilderung (Rein hat Vorrang, VZ 208) keine gesonderten Maßnahmen erforderlich sind. Außerdem ist zu beachten, dass an den Ein- und Ausfahrten des Gebietes (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) Konflikte hinsichtlich vorhandener Baumstandorte bestehen. Im Plangebiet selber stehen aufgrund der erwünschten baulichen Dichte keine Begegnungs- und Ausweichflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge zur Verfügung. Beide Themen werden auf der Baugenehmigungsebene näher betrachtet.

10.8 Ver- und Entsorgung

10.8.1 Entwässerung

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation in den anliegenden Straßen zugeführt.

Niederschlagsentwässerung

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde von HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Städteregion Aachen wurde von der zunächst vorgesehenen Entwässerung über Rigolen bzw. Mulden-Rigolen-Systeme (vgl. Anlage Entwässerungskonzeption) in der weiteren Planung wieder Abstand genommen. Auf Empfehlung der UWB hin wurde anschließend eine gedrosselte Einleitung in das öffentliche Kanalsystem über einen Stauraumkanal in Betracht gezogen. Das Tiefbauamt der Stadt Baesweiler hat in diesem Zusammenhang die hydraulischen Auswirkungen auf das Kanalnetz durch die Verdichtung der Siedlungsfläche durch die Erschließungsfläche des Bebauungsplanes 115 überprüft. Hierbei wurde das Plangebiet mit einem Befestigungsgrad von 65 % gleichmäßig auf die Teileinzugsflächen an der Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße ergänzt und gemäß den Vorgaben der DWA A 118 bzw. DIN EN 752 das Kanalnetz mit einer Jährlichkeit von 5 Jahren hydrodynamisch nachgerechnet.

Dabei ergaben sich nur relativ geringfügige Erhöhungen der Wasserspiegel und Abflussmengen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass ein ungedrosselter Anschluss, verteilt auf die Kanäle in der Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße, möglich ist.

Abfallentsorgung

Die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen ist in den Bereichen der abgepollerten Straßenverkehrsflächen im Plangebiet zu gewährleisten.

10.8.2 Versorgung

Anschlüsse für die Versorgung mit Strom und Wasser stehen im Plangebiet an den anliegenden Straßen Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße zur Verfügung. Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wie Transformatoren im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Bedarfsträgern angeordnet.

Brandschutz / Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf nach DVWG Arbeitsblatt 405 – Löschwasser ergibt sich für dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO in Korrelation mit Mischgebieten / Dorfgebieten.

Die Verfügbarkeit der entsprechenden Wassermengen ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

10.9 Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der für eine bauliche Verdichtung beabsichtigte Innenbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zwischen Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße umfasst überwiegend Grünlandflächen, die bisher landwirtschaftlich als Weideland genutzt wurde.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB S. 4 ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen.

Der bisher unversiegelte, nicht überbaute Planbereich (Flurstücke 1307 und 1327) ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO dargestellt, sodass eine bauliche Überplanung im zentralen Dorfkern aufgrund des örtlichen Eigenbedarfs seit jeher beabsichtigt war. Die Ortslage Beggendorf ist in Gänze entlang der Erschließungsstraßen dicht bebaut, Baulücken befinden sich kaum im Ort. Diese wenigen Baulücken sind ausnahmslos in Privatbesitz und werden zum großen Teil als Gartenflächen genutzt.

Der zu überbauende Planbereich ist bereits von Norden und Süden mit Bebauung umgeben und stellt somit eine städtebaulich verträgliche Verdichtung im Dorfkern dar. Im weiteren Umfeld, besonders im Norden außerhalb der Ortslage sind ausreichend landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Hier befinden sich auch sog. Aussiedlerhöfe.

Aus diesen Gründen ist nach sachgerechter Abwägung die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt.

10.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet geprüft werden. In diesem Bebauungsplan ist die anteilige Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen verpflichtend geregelt. Eine zusätzliche Pflicht der Dachbegrünung bei Flachdächern wird ebenfalls festgesetzt. Weiterhin werden diverse Pflanzvorgaben gemacht. Die Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme schaffen die Rahmenbedingungen für die Entstehung eines nachhaltigen und klimaschonenden Quartiers.

10.11 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

10.12 Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Südöstlich der Ortslage Beggendorf in etwa 400 m Entfernung verläuft das Beecker Fließ, welches aber keine Bedeutung für den Hochwasserschutz hat. Auch Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

Durch den Klimawandel bedingt, ist davon auszugehen, dass die Häufigkeit von Extremereignissen zukünftig zunehmen wird.

Unter Szenarien für Extremereignisse sind solche zu verstehen, die beispielsweise ein Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen oder eine ungünstige Kombination seltener Hochwasserereignisse und Abflussbeeinträchtigungen baulicher oder sonstiger Art wie beispielsweise Bauwerksversagen, Verklausung von Brücken und Durchlässen u. ä. darstellen.

Detaillierte Informationen rund um das Thema Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz sind der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de zu entnehmen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von Fließgewässern örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten können. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sollte sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Vorkehrungen auf ein mögliches Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen nicht mit Gefälle zum Haus anlegen, Kanaleinläufe freihalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen einbauen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc.

Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Tiefpunkte in Kombination mit überstaugefährdeten Schächten) sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser gesichert sein. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weder die üblichen Dachentwässerungssysteme noch die Straßenabläufe auf Starkregenereignisse ausgelegt sind.

Im Bebauungsplan werden mehrere Festsetzungen getroffen, die u. a. auch dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Dazu zählen die Beschränkungen des Versiegelungsgrades und Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit von Gartenflächen bzw. die Unzulässigkeit von Schottergärten. Weiterhin dienen die extensiv begrünten Dächer im Plangebiet auch als Retentionsmöglichkeit zur Rückhaltung von zusätzlichen Starkregenmengen.

11. FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Fläche (m ² , gerundet)
Dörfliche Wohngebiete	5.250
davon MDW1a	1.070
davon MDW1b	600
davon MDW2	650
davon MDW3	1.570
davon MDW4	1.360
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.060
Private Grünfläche (Spielplatz)	500
Geltungsbereich	6.810

12. ANLAGEN

- Artenschutzvorprüfung Stufe 1 und 2, Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, Alsdorf, 07.02.2023
- Baugrund- / Versickerungsgutachten, HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE, Aachen, 17.08.2022 mit ergänzender Stellungnahme vom 05.06.2023
- Gefährdungsbeurteilung für die altlastverdächtige Fläche Nr. 5003-1007, HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE, Aachen, 07.07.2023
- Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE, Aachen, 11.07.2023
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, 08.03.2024
- Schalltechnische Untersuchung, ACCON Köln GmbH, Köln, 27.07.2023
- Untersuchung zur Verkehrssituation, Planungsgruppe MWM, Aachen, Oktober 2023

Baesweiler und Aachen, den 08.04.2024