

Einladung

Am **Donnerstag**, dem **22.09.2011** findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(F. Reinartz)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 28.06.2011
2. Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 17
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung, Stadtteil Baesweiler;
 1. Vorstellung der Planung
 2. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 10
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

5. Flächennutzungsplan Nr. 68 - Am Bergpark -, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

6. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 67 - Beggendorfer Straße -, Stadtteil Loverich
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 67 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 67

7. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19, 2. Änderung - Bebauungsplan Bahnhofstr. westlich - gem. § 31 BauGB

8. Anlegung eines Rad- und Gehweges entlang der Geilenkirchener Straße;
hier: Vorstellung der Planung

9. Verlagerung von drei Dauerstellplätzen im Bereich des Parkplatzes Hauptstraße/Im Bongert

10. Widmung der Straßenflächen im Bebauungsplangebiet "Siegenkamp-Ost" (Wilhelm-Busch-Straße, Gebrüder-Grimm-Straße, Astrid-Lindgren-Ring, Erich-Kästner-Straße, Hans-Christian-Andersen-Straße, Tannenweg)
11. Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden
12. Mitteilungen der Verwaltung
13. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

14. Städtebauliche Neuordnung des Bereichs Ecke Hauptstraße/Bahnstraße, Stadtteil Setterich
15. Neubau Haus Setterich
hier: Vergabe des Auftrages für Parkettarbeiten
16. Vergabe des Auftrages zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 96 - Settericher Weg II, Kanalbau und Baustraße
17. Vergabe eines Auftrages über Ingenieurleistungen zur Umgestaltung der Maarstraße (Bereich "An der Maar" bis Friedensstraße)
18. Vergabe des Auftrages zur Baumaßnahme geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme L 240 im Bereich Goethestraße/Bongardstraße im Stadtteil Beggendorf
19. Vergabe des Auftrages zur Herstellung von 3 Anrampungen in der Grünstraße in Setterich
20. Sachstand Fassadenbauarbeiten Gymnasium Trakt II
21. Mitteilungen der Verwaltung
22. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.09.2011/Punkt 2 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 17

- 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**
- 2. Vorstellung der Änderungsplanung**
- 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB

Das Plangebiet umfasst den Bereich Gemarkung Baesweiler, Flur 25, Parzellen Nr. 709, 710 und 1126. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,07 ha (10.715 qm) und ist aus dem beigegeführten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Die ansässige Firma möchte sich baulich erweitern. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet (Anlage 2) und ist ebenfalls Eigentümerin der an den jetzigen Bestand angrenzenden Grundstücke 709 und 710. Diese liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, 11. Änderung (Anlage 3).

Mit der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird der Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 3 im Bereich des jetzigen Bestandes der Firma überplant. Der Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung lässt eine Erweiterung der Firma zu. Allerdings ist ein direkter Anschluss an den Bestand aufgrund der jetzigen Festsetzung des Baurechts im Bebauungsplan Nr. 3 nicht möglich.

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sieht eine Ergänzung des vorhandenen Baurechts rückwärtig an den Bestand der Firma als Verbindung zum Baufenster der 11. Änderung vor. Insgesamt handelt es sich bei der Erweiterung um eine Fläche von insg. ca. 360 qm.

Durch die 17. Änderung soll kein zusätzliches Baurecht, sondern lediglich ein direkter Anbau an die bestehende Firma ermöglicht werden. Das Baufenster im Bereich der jetzigen 11. Änderung wird im nordwestlichen Bereich (siehe Anlage 4) entsprechend reduziert.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich der 15. und 16. Änderung bleiben erhalten.

Aus folgenden Gründen kann daher die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann im vereinfachten Verfahren abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Betroffen ist hier lediglich der Grundstückseigentümer. Dieser hat sein Einverständnis zu der geplanten Änderung bereits erklärt. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt.

Der Entwurf der 17. Änderung und die Begründung liegen der Vorlage (als Anlage 4 und 5) bei.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplan Nr. 3 und des Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Ziel und Zweck der Änderung ist eine Verschiebung des Baufensters, um einen direkten Anbau an die bestehende Firma zu ermöglichen.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 17".

2. Vorstellung der Änderungsplanung:

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

Falls der Bau- und Planungsausschuss der Planung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss an den Stadtrat erfolgen.

3. **Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:**

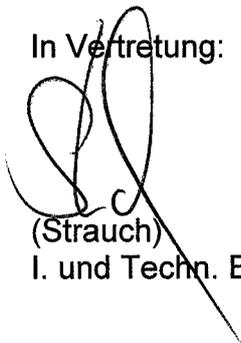
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat stellt fest, dass der betroffene Grundstückseigentümer der Planung zugestimmt hat und Interessen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch die Planung nicht betroffen sind.

Der Stadtrat stellt weiterhin fest, dass sowohl die Grundzüge der Planung als auch die Belange von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange durch die Änderung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 17 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

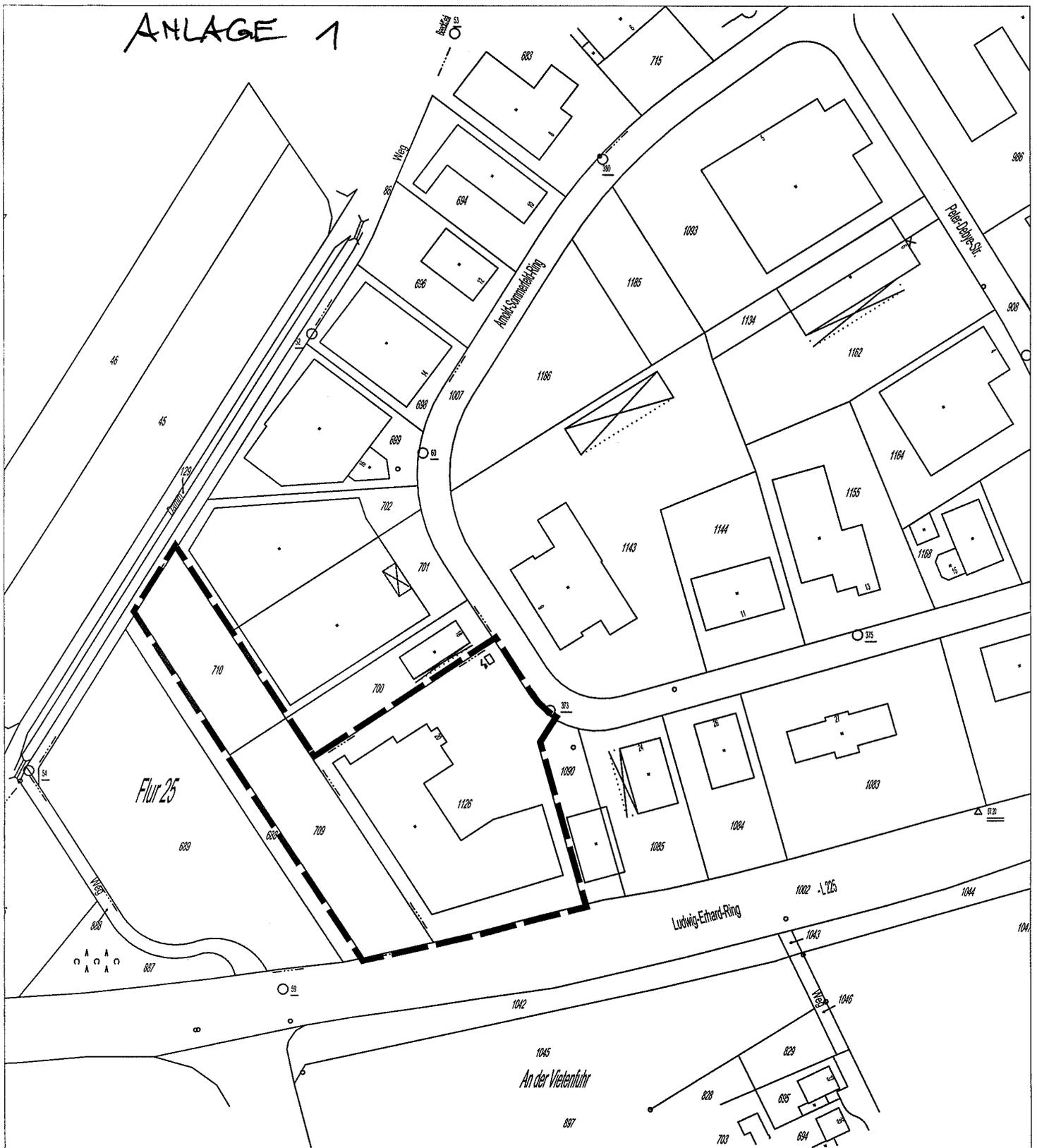
In Vertretung:



(Strauch)

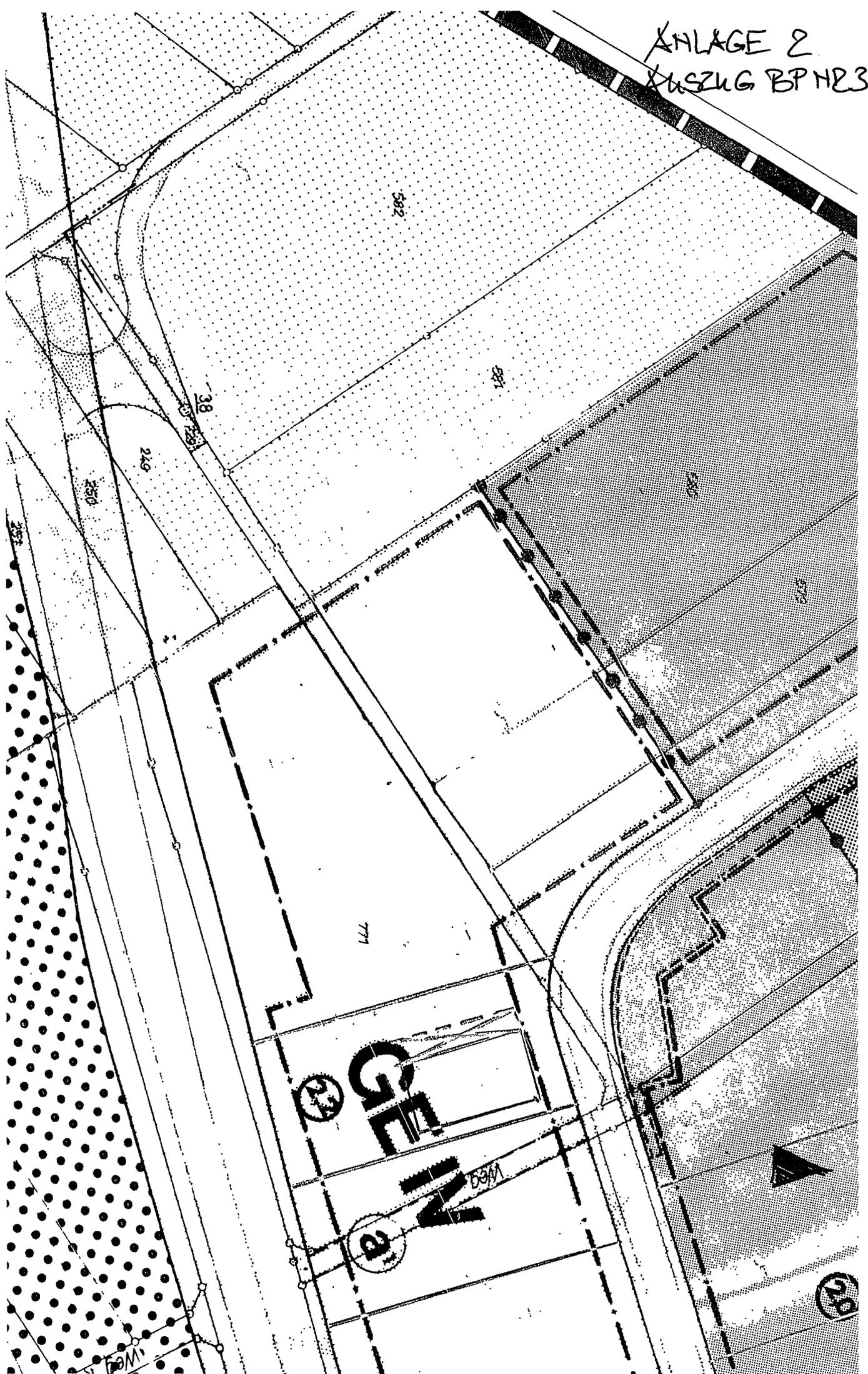
I. und Techn. Beigeordneter

ANLAGE 1



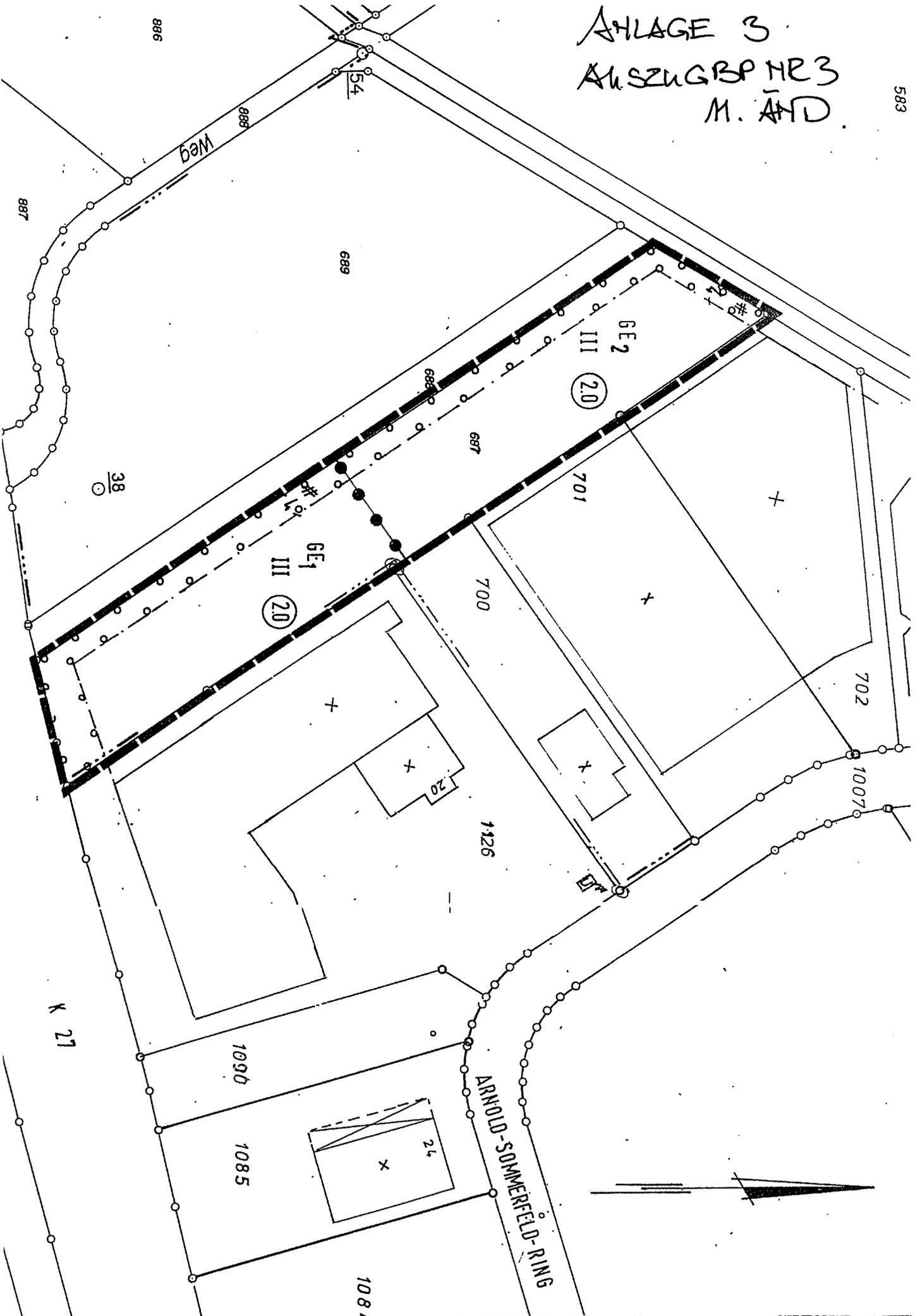
**Bebauungsplan Nr. 3
- Gewerbegebiet -
Änderung Nr. 17
Übersichtsplan / M 1:2000
Stand: 13.09.2011**

ANLAGE 2
KUSZUG BP NE 3



ANLAGE 3
AUSZUG BPNR 3
M. ÄND.

583





ENTWURF (STAND 15.09.2011/ Satzung)

**BEGRÜNDUNG
ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 3D
- GEWERBEGEBIET NORD -
2.ÄNDERUNG**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Verfahren**
3. **Planvorgaben**
 - 3.1 **Räumlicher Geltungsbereich**
 - 3.2 **Regionalplan**
 - 3.3 **FNP**
 - 3.4 **Landschaftsplan**
 - 3.5 **Bestehendes Planungsrecht**
4. **Anlass und Ziel der Planung**
 - 4.1 **Ziel der Planung**
 - 4.2 **Geänderter Festsetzung: Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.3 **Erschließung**
5. **Planinhalt**
6. **Umweltbelange**
 - 6.1 **Natur und Landschaft**
 - 6.2 **Umweltbericht**
7. **Flächenbilanzierung**



ENTWURF (Stand 09.2011)

**BEGRÜNDUNG
ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 3
- GEWERBEGEBIET -
17. ÄNDERUNG**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gewerbegebiet -, 17. Änderung wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. VERFAHREN

In seiner Sitzung am 29.09.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 , Gewerbegebiet-, 17. Änderung beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird abgesehen.

Durch die geplante Änderung ist nur der Grundstückseigentümer betroffen. Dieser hat sein Einverständnis zu der geplanten Änderung bereits erklärt. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt. Daher hat der Rat der Stadt Baesweiler am 29.09.2011 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gewerbegebiet-, 17. Änderung als Satzung beschlossen.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gewerbegebiet-, 17. Änderung umfasst den Bereich Gemarkung Baesweiler, Flur 25, Parzellen Nr. 709, 710 und 1126. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,07 ha (10.715 qm).

3.2 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als „Flächen für Gewerbegebiet“ dar.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt im Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Entwicklungsziel 6 "Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung" dar.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. E - Gewerbegebiet -, 11. Änderung sind die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gem. § 29 (4) LG NRW im Bereich des Bebauungsplanes außer Kraft getreten.

3.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet- und im Bereich der 11. Änderung. Die Bebauungspläne setzen ein GE - Gewerbegebiet in einer III - IV geschossigen Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 2,0 - 2,2.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der textlichen Bebauungspläne Nr. 15 und 16.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und der 11., 16. und 17..Änderung gelten weiterhin.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

4.1 ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Änderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer bestehenden Firma im Plangebiet zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung lässt eine Erweiterung der Firma zu. Allerdings ist ein direkter Anschluss an den Bestand aufgrund der jetzigen Festsetzung des Baurechts im Bebauungsplan Nr. 3 nicht möglich.

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sieht eine Ergänzung des vorhandenen Baurechts rückwärtig an den Bestand der bestehenden Firma als Verbindung zum Baufenster der 11. Änderung vor. Insgesamt handelt es sich bei der Ergänzung um eine Fläche von insg. ca. 360 qm. Da durch die 17. Änderung kein zusätzliches Baurecht, sondern lediglich ein direkter Anbau an die bestehende Firma ermöglicht werden soll, wird das Baufenster im Bereich der jetzigen 11. Änderung entsprechend der geplanten Ergänzung reduziert.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 einschließlich der 15. Und 16. Änderung bleiben erhalten.

Da durch die geplante Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan Nr. 3, - Gewerbegebiet -, 11. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

4.2 GEÄNDERTE FESTSETZUNG: ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bereich des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 3 wird an die bestehenden Firma angrenzend eine überbaubare Fläche von insg. Ca. 360 qm festgesetzt. Dafür wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3, 11. Änderung das Baurecht um diese Größe reduziert.

4.3 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über den Arnold - Sommerfeld - Ring

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	GE
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	III / IV
Geschossflächenzahl	2,0 / 2,2

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der 11.Änderung wird die überbaubare Fläche verändert aber nicht erweitert. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und der 11., 16. Und 17. Änderung gelten weiterhin.

6. UMWELTBELANGE

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3, 11. Änderung stellt sich zurzeit als Ackerfläche mit intensiver Nutzung dar. Es wird bestimmt durch eine zusammenhängende Ackerfläche ohne Baum- und Strauchbestände. Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist bebaut und wird gewerbliche genutzt.

Durch die vereinfachte Änderung wird eine eine Bauflächen von ca. 360 qm im Bereich der Änderung verschoben. Alle weiteren Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden beibehalten. Durch die Verschiebung der überbaubaren Fläche wird keine kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

6.2 UMWELTBERICHT

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird ebenfalls abgesehen.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 3, 17.Änd.	Fläche in m²	in %
Gewerbegebiet	ca. 9.430	88,0
Grünfläche	ca. 1.285	12,0
Plangebiet, gesamt	ca. 10.715	100,0

Baesweiler, den 15.09.2011

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.09.2011/Punkt 3 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße-, 2. Änderung, Stadtteil Baesweiler;

- 1. Vorstellung der Planung**
- 2. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. Vorstellung der Planung

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 28.06.2011, Top 6, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung gefasst. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich (Anlage 1). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich der Änderung als WA - Wohnbaufläche dar.

Mit Schreiben vom 22.04.2011 beantragte die Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 3, Nr. 843, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45.

Derzeit sieht der Bebauungsplan Nr. 45 (Anlage 2) eine teilweise Bebauung der bereits realisierten Stichstraße und eine Ergänzung des in der Verlängerung der Siersdorfer Straße gelegenen mehrgeschossigen Mehrfamilienhauses vor.

Der Bebauungsplan soll im Bereich der 2. Änderung überarbeitet und das Baurecht entlang der Stichstraße entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße - ergänzt werden. Der gesamte Bereich soll demzufolge als WA (allgemeines Wohngebiet) in eingeschossiger Bauweise mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt werden (Anlage 3).

Der Entwurf der Begründung liegt der Vorlage als Anlage 4 vor.

Beschlussvorschlag:

2. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan erhält den Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung.

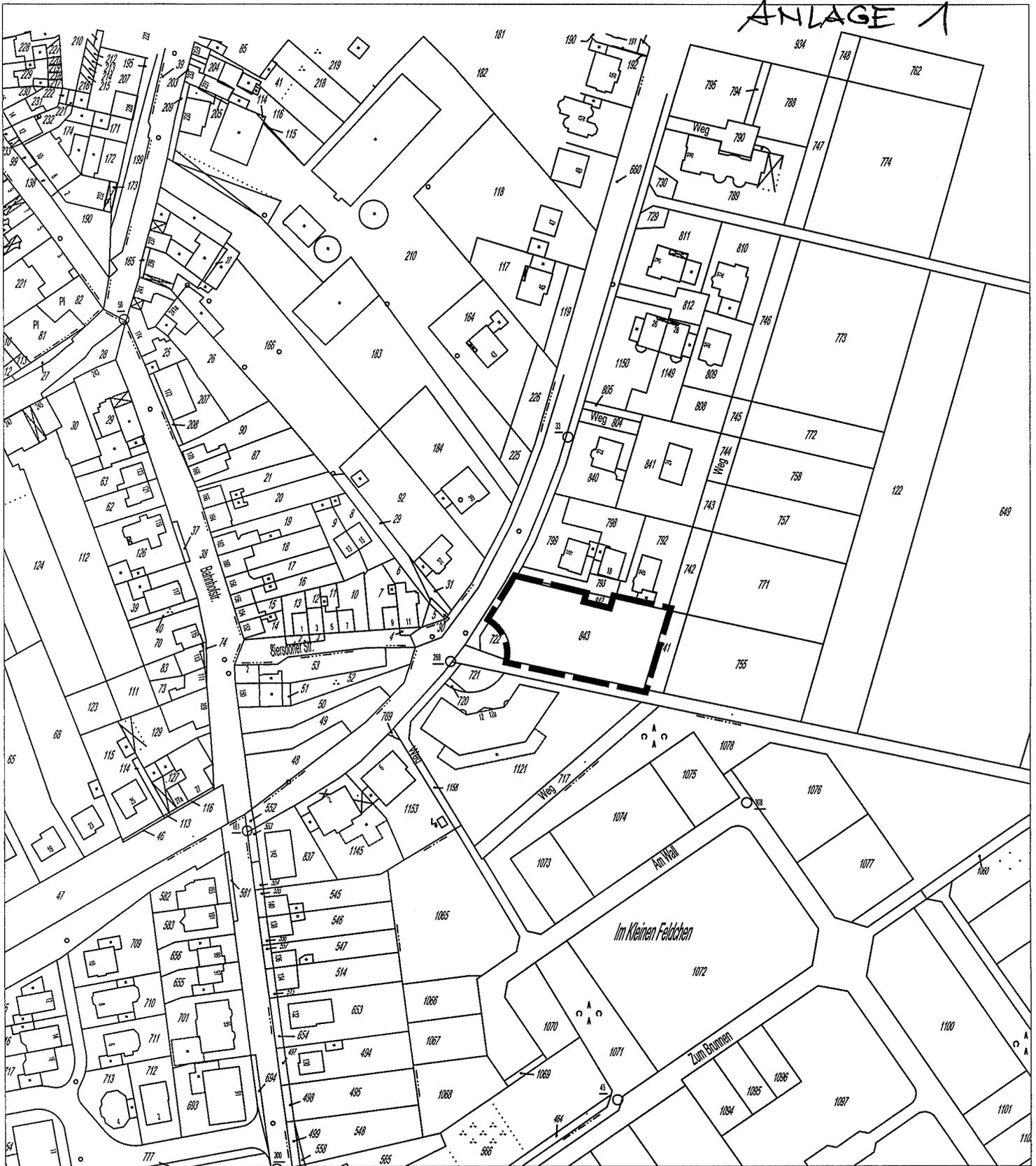
In Vertretung:



(Strauch)

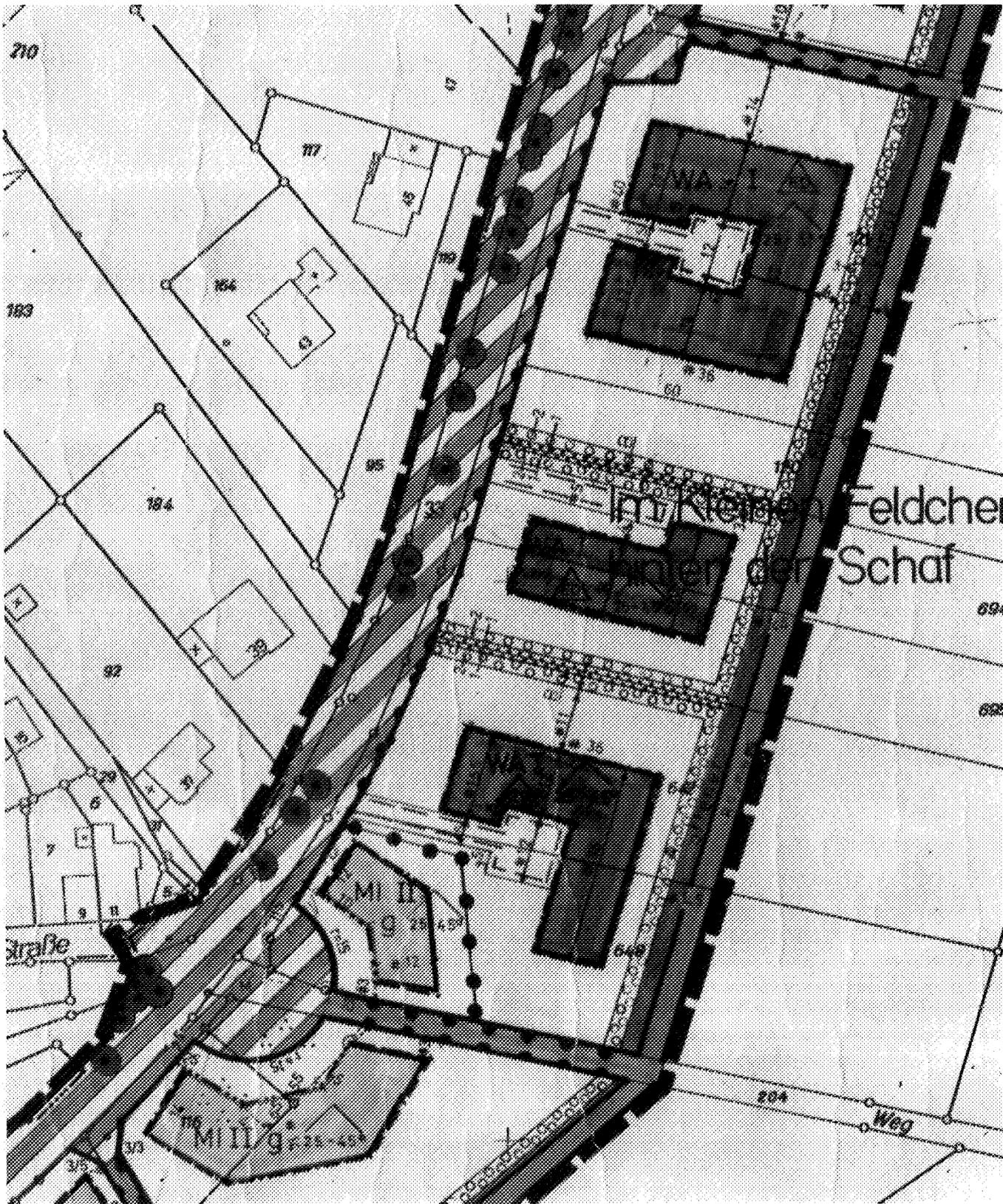
I. und Techn. Beigeordneter

ANLAGE 1

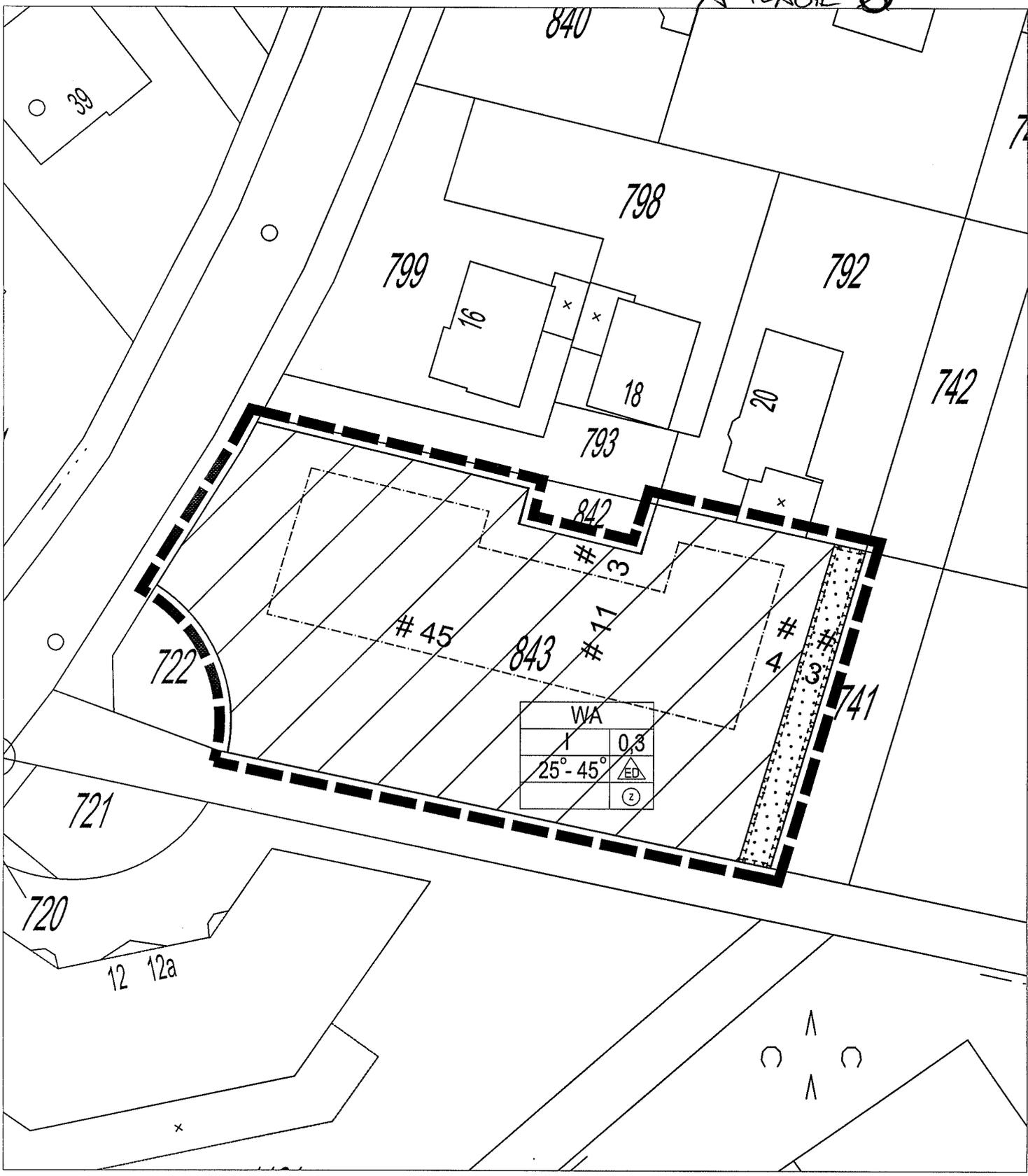


Bebauungsplan Nr. 45
- Parkstraße -
2. Änderung
Geltungsbereich
Übersichtsplan / M 1:2000
Stand: 15.06.2011

ANLAGE 2



BP 45- PARKSTRASSE -



**Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -
2. Änderung
- Stadt Baesweiler -
geplante Darstellung
M 1:500**

Stand: 06.09.2011



ENTWURF (STAND 06.09.2011)
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - PARKSTRASSE -
2. ÄNDERUNG

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Verfahren**
3. **Planvorgaben**
 - 3.1 **Geltungsbereich**
 - 3.2 **Regionalplan**
 - 3.3 **FNP**
 - 3.4 **Landschaftsplan**
 - 3.5 **Bestehendes Planungsrecht**
4. **Anlass und Ziel der Planung**
 - 4.1 **Ziel der Planung**
 - 4.2 **Städtebauliches Konzept**
 - 4.3 **Erschließung / Stellplätze**
5. **Planinhalt**
6. **Belange von Natur und Landschaft**
 - 6.1 **Natur und Landschaft**
 - 6.2 **Umweltbericht**
7. **Sonstige Planungsbelange**
 - 7.1 **Entwässerung**
 - 7.2 **Immissionen**
 - 7.3 **Altlasten**
8. **Flächenbilanzierung**
9. **Hinweise**



ENTWURF (STAND 06.09.2011)
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - PARKSTRAßE -
2. ÄNDERUNG

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 45 - Parkstraße -, 2.Änderung wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. VERFAHREN

In seiner Sitzung am 28.06.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom - stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom erfolgt. Am beauftragte der Rat die Verwaltung, die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler den Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung als Satzung beschlossen.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Änderung, liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße - im Stadtteil Baesweiler und umfasst das Grundstück Gemarkung Baesweiler, Flur 3, Nr. 843.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.740 qm.

3.2 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Plangebietes als ASB "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan - FNP - der Stadt Baesweiler (Rechtskraft 18.03.1976) stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung "WA - Wohnbaufläche" dar. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II.

3.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -.

Derzeit sieht der Bebauungsplan Nr. 45 eine WA - Wohnbaufläche als teilweise Bebauung der bereits realisierten Stichstraße und eine Ergänzung des in der Verlängerung der Siersdorfer Straße gelegenen mehrgeschossigen Mehrfamilienhauses als MI - gemischte Baufläche vor.

Im WA - Allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung eine eingeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Das MI - Mischgebiet sieht eine zweigeschossige geschlossene Bauweise als Ergänzung der bereits realisierten Mehrfamilienhausbebauung vor.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

4.1 ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern im Bereich der Änderung zu schaffen. Die Eigentümerin des Grundstückes möchte gerne im Bereich der Änderung unter anderem ein Wohnhaus zur eigenen Nutzung errichten.

4.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im vorderen zur Parkstraße hin gelegenen Bereich von MI II in WA I vor, sodass das gesamte Grundstück als WA (allgemeines Wohngebiet) in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen wird.

Die überbaubare Fläche wird entlang der vorhandenen Stichstraße entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 45 fortgesetzt.

Die beantragte Änderung stellt somit eine Ergänzung der bereits entlang der Parkstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 umgesetzten Planung dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße - gelten weiterhin.

Die geplante Änderung stellt eine städtebauliche sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung und somit auch des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

4.3 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Aachener Straße.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen Straßenfläche und der Straßenfläche zugewandten Baugrenze/-linie im direkten Zusammenhang an die Zufahrt zulässig.

Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 500 qm wird sichergestellt, dass ausreichend Stellfläche für den ruhende Verkehr in diesem Gebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I
GRZ - Grundflächenzahl	0,4
Dachneigung SD/ WD	25° - 45°

5.1 ART DER NUTZUNG

Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 bleiben erhalten. Es wird lediglich im Plangebiet das bisher festgesetzte MI - Mischgebiet durch ein WA - Allgemeines Wohngebiet überplant. Dadurch kann die Bebauung entlang der vorhandenen Stichstraße in Anlehnung an die bereits realisierte Bebauung ergänzt werden. Das Plangebiet wird als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 MAß DER NUTZUNG

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Maß der Nutzung entspricht der umliegenden Bebauung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45.

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. 9 (1) 3 BauGB 500 qm nicht unterschreiten. Durch die Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung in die vorhandene großzügig geplante Bebauung einfügt.

5.3 BAUWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Anlehnung an die nähere Umgebung nur die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.4 DACHNEIGUNG

Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 25° - 45° bei Sattel- und Walmdächern° werden einerseits entwerfliche Freiheiten bei der Gebäudeplanung sowie eine gute Ausnutzung des

Dachgeschosses ermöglicht und andererseits eine gestalterische Anpassung an die umgebende Bebauung angestrebt.

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der geplanten Änderung handelt es sich nicht um eine Nachverdichtung sondern um eine Änderung der bisher ausgewiesenen Baufenster in einem bereits erschlossenen Siedlungsbereich. Geplant ist eine Baufenster in einer Größe von ca. 600 qm. In diesem Baufenster ist eine offene Bauweise mit nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Der bisherige Bebauungsplan sieht für dieses Grundstück ein Baufenster im WA - Allgemeinen Wohngebiet in einer Größe von ca. 160 qm und im MI - Mischgebiet ein Baufenster in geschlossener Bauweise von ca. 310 qm vor, also insg. ca. 470 qm

Die gesamte WA - Wohnbaufläche beträgt ca. 1.645 qm, sodass aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 500 qm nur drei Wohnhäuser entstehen können. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass durch die geplante Änderung keine zusätzliche Nachverdichtung entsteht. Die bisher zulässige zweigeschossige Bebauung wird auf eine eingeschossige Bebauung reduziert. Zudem verringert sich der Stellplatzbedarf, da eine Mehrfamilienhausbebauung nicht mehr vorgesehen ist.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 45 ausgewiesene Grünfläche von ca. 95 qm bleibt auch im Bereich der Änderung als Streifen für Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 erhalten.

6.2 UMWELTBERICHT

Bei dem geplanten Eingriff handelt es sich lediglich um eine Änderung der bisher ausgewiesenen Baurechts innerhalb eines erschlossenen Siedlungsbereiches. Die geänderte Planung führt somit gegenüber der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 45 zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen einer sachgerechten Abwägung geprüft und in einem Umweltbericht zusammengestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

7.1 ENTWÄSSERUNG

Die gesamte Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 ist an das vorhandene Netz angeschlossen. Das Schmutzwasser der Bebauung im Bereich der Änderung wird daher ebenfalls, über das vorhandene Netz erfolgen.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße wurde auch angrenzend an das Plangebiet durch eine Bohrung festgestellt, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers wegen der geringen Bodendurchlässigkeit im Plangebiet nicht möglich ist.

Die Grundstücke sind daher hinsichtlich der Niederschlagswässer ebenfalls an das vorhandene Netz anzuschließen.

7.2 IMMISSIONEN

Immissionskonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.3 ALTLASTEN

Altlastenkonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch einen Hinweis auf die §§ 15 und 16 im Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung berücksichtigt.

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 45	Fläche in m²	in %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.645	94,5
Grünfläche	ca. 95	5,5
Plangebiet, gesamt	ca. 1.740	100,0

9. HINWEISE

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan Nr. 45, 2. Änderung aufgenommen:

A. Aufgrund einer Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, das vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen ist. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Planbereiches auf Kampfmittelfreiheit vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

B. Aufgrund der Anregung des geologische Dienstes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

“Das Plangebiet befindet sich gem . der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3.

Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten.”

C. Soweit im Rahmen von Bodenbewegungen der Bodenaushub Bodendenkmale oder archäologische Bodenbefunde aufweist, ist dies der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

Baesweiler, den 08.09.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.09.2011/Punkt 4 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr.10

- 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**
- 2. Vorstellung der Änderungsplanung**
- 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB

Im Bereich des Technologieforums war neben den gewerblichen Bauflächen und der Platzgestaltung im zentralen Campusbereich eine zusätzliche Fläche als Multifunktionsfläche vorgesehen, die als Veranstaltungsfläche im Eingangsbereich zum Carl-Alexander-Park Gewerbebetrieben und städtischen Vereinen zur Verfügung gestellt werden sollte. Diese Fläche ist im Bebauungsplan 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 8 als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

Um im Bebauungsplan die vorgesehene Nutzung rechtssicher festzusetzen, schlägt die Verwaltung vor, die Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche aus der Darstellung Verkehrsflächen für den Bereich, der an die Straße Carl-Alexander-Platz angrenzt (siehe Anlage) herauszunehmen, um diese Fläche als multifunktionalen Platz flexibler nutzen zu können.

Da hier lediglich die Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche herausgenommen wird, die Darstellung Verkehrsfläche jedoch nicht verändert wird, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Belange anderer Träger betroffen sind und die Stadt Eigentümerin der Fläche ist, können die Änderungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 10, im Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Ziel und Zweck der Änderung ist die Herausnahme der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche aus der Darstellung Verkehrsfläche für den Bereich, der an die Straße Carl-Alexander-Platz angrenzt, um diese Flächen als multifunktionen Platz flexibler nutzen zu können.

Die Änderung enthält den Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr.10

2. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

Falls der Bau- und Planungsausschuss der Planung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss an den Stadtrat erfolgen.

3. **Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:**

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat stellt fest, dass der betroffene Grundstückseigentümer der Planung zugestimmt hat und Interessen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch die Planung nicht betroffen sind.

Der Stadtrat stellt weiterhin fest, dass sowohl die Grundzüge der Planung als auch die Belange von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange durch die Änderung nicht berührt werden.

Der Stadtrat beschließt, dem Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 10 als Satzung gem. § 10 BauGB.

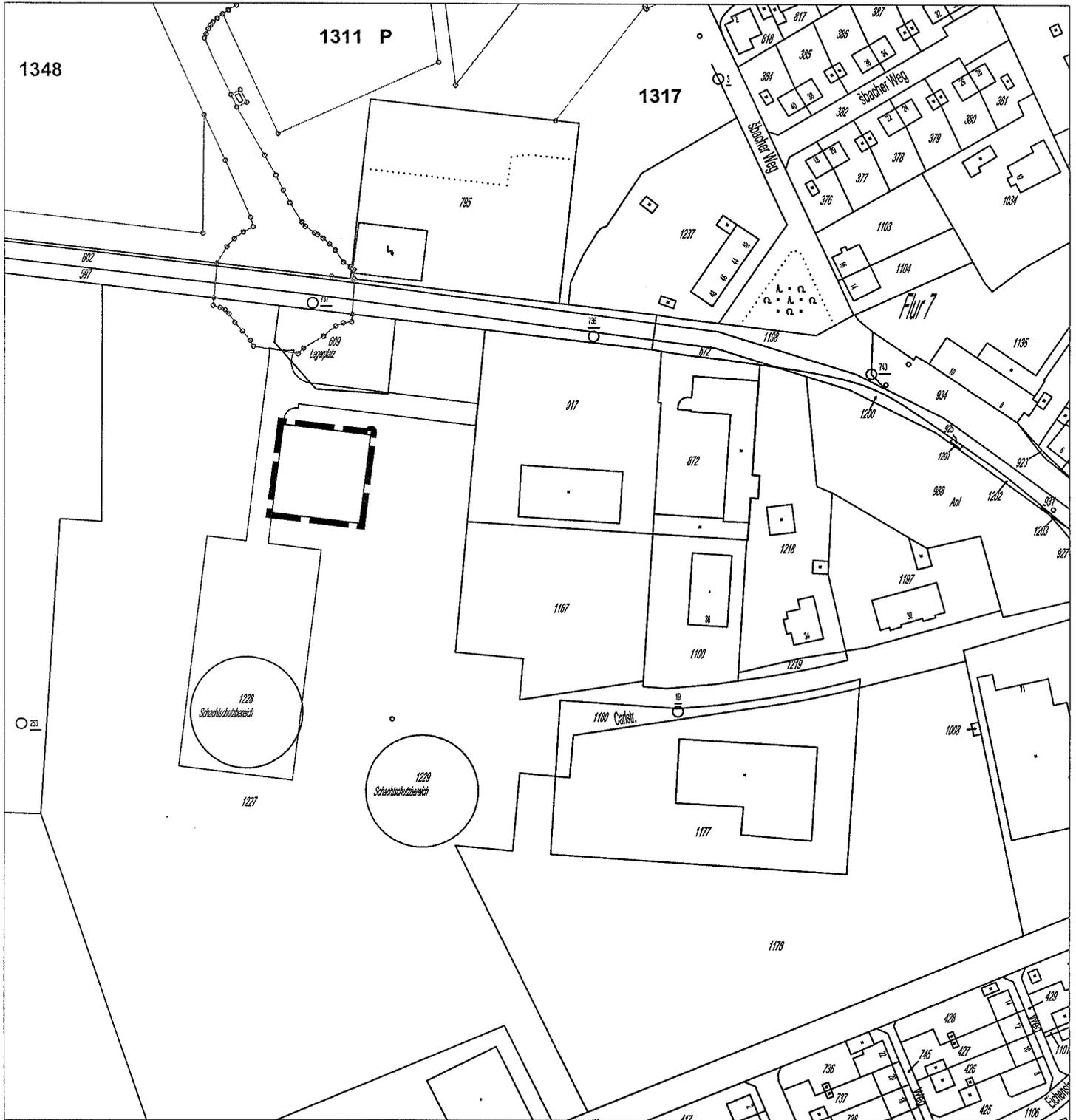
In Vertretung:



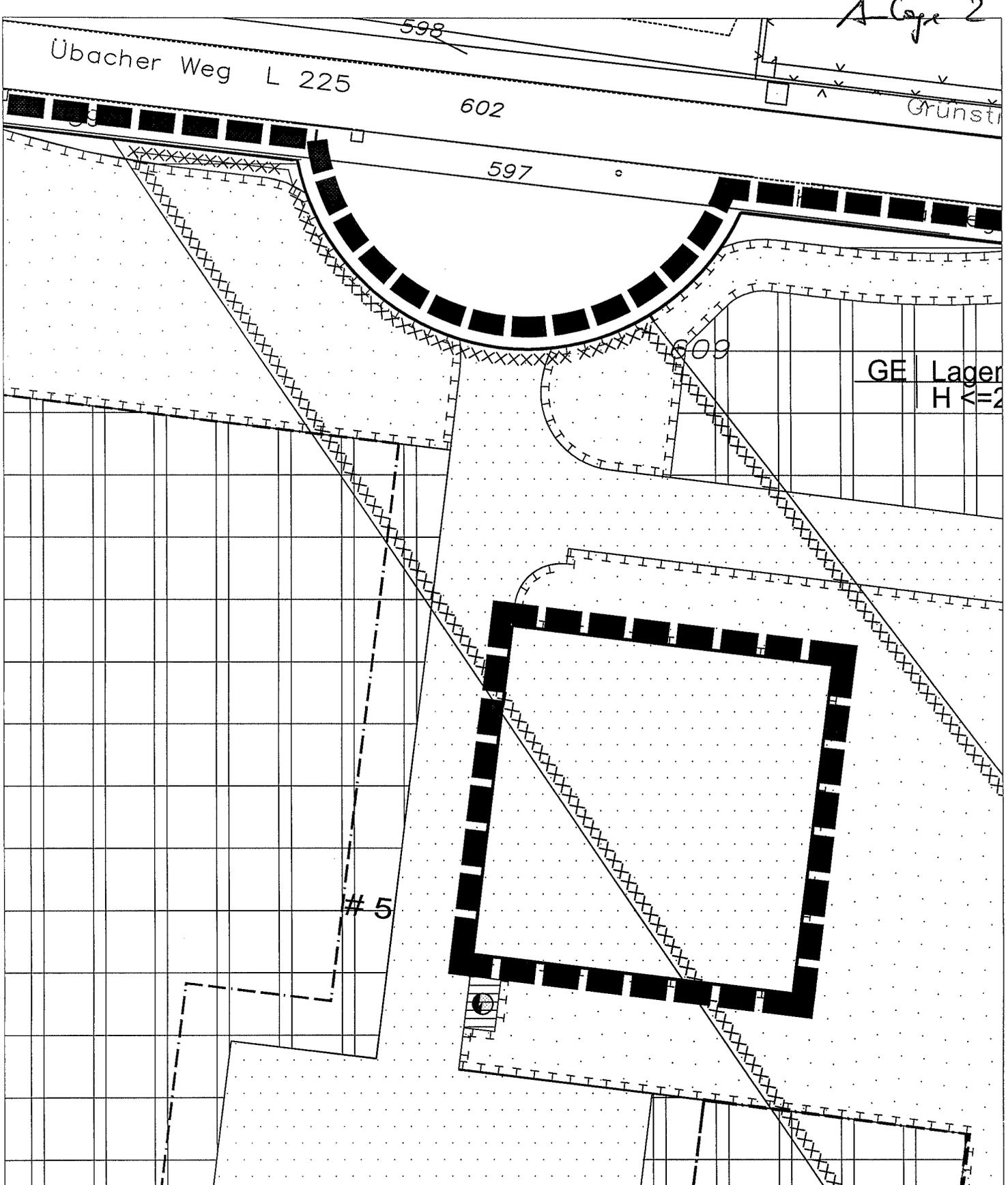
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Alage 1



Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -
10. Änderung
Geltungsbereich
M 1:2000
Stand: 15.09.2011



Bebauungsplan Nr. 54
- Haldenvorgelände -
10. Änderung
geplante Darstellung / M 1:500
Stand: 15.09.2011



ENTWURF (STAND 15.09.2011/ Satzung)

BEGRÜNDUNG ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54 - HALDENVORGELÄNDE - 10.ÄNDERUNG

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

1. Rechtsgrundlagen
2. Verfahren
3. Planvorgaben
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 FNP
 - 3.4 Landschaftsplan
 - 3.5 Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass und Ziel der Planung
 - 4.1 Ziel der Planung
 - 4.2 Geänderter Festsetzung: Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.3 Erschließung
5. Planinhalt
6. Umweltbelange
 - 6.1 Natur und Landschaft
 - 6.2 Umweltbericht
7. Flächenbilanzierung



ENTWURF (Stand 09.2011)

BEGRÜNDUNG ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54 - HALDENVORGELÄNDE - 10. ÄNDERUNG

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, Haldenvorgelände-, 10. Änderung wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. VERFAHREN

In seiner Sitzung am 29.09.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 , Haldenvorgelände-, 10. Änderung beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird abgesehen.

Durch die geplante Änderung ist nur die Stadt Alsdorf als Grundstückseigentümer betroffen. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt. Daher hat der Rat der Stadt Baesweiler am 29.09.2011 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, Haldenvorgelände-, 10. Änderung als Satzung beschlossen.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, Haldenvorgelände -, 10. Änderung umfasst einen Teilbereich Bereich Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Parzelle Nr. 1351. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,09 ha (990 qm).

3.2 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Plangebietes als ASB "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als GE „Flächen für Gewerbegebiet“ dar.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II.

3.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 8.Änderung. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliches Parken" fest.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

4.1 ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 54, 8. Änderung sieht für den Campusbereich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliches Parken" vor. Im Mai 2008 wurde der Carl - Alexander - Park nahezu fertig gestellt und der Öffentlichkeit zur Benutzung übergeben. Um den Parkbesuchern ausreichend Parkplätze anzubieten, sollte auch im Campusbereich eine Fläche für öffentliches Parken zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Parkplätze haben sich mittlerweile auch bei überdurchschnittlich hohem Besucherandrang als ausreichend dargestellt. Da die im Bereich des Campus als öffentliches Parken festgesetzte Parkfläche nicht mehr erforderlich ist, soll diese Festsetzung innerhalb der Verkehrsfläche herausgenommen werden. Dadurch wird diese Verkehrsfläche als multifunktionaler Platz flexibel nutzbar.

4.2 GEÄNDERTE FESTSETZUNG: ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Im Bereich des Campus soll die Zweckbestimmung "öffentliches Parken" innerhalb der Verkehrsfläche herausgenommen werden.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Verkehrsfläche

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, 10 Änderung wird lediglich die

Zweckbestimmung "öffentliches Parken" aus der Verkehrsfläche herausgenommen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54, 8. Änderung bleiben erhalten.

6. UMWELTBELANGE

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 54, 10. Änderung stellt sich zurzeit als Brachfläche dar, die in naher Zukunft der geplanten Nutzung zugeführt werden soll.

Durch die vereinfachte Änderung wird im Bereich des Campus die Zweckbestimmung "öffentliches Parken" innerhalb der Verkehrsfläche herausgenommen. Durch die geplante Änderung wird keine kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

6.2 UMWELTBERICHT

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird ebenfalls abgesehen.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 54, 10. Änd.	Fläche in m ²	in %
Verkehrsfläche	ca. 990	100,0
Plangebiet, gesamt	ca. 10.715	100,0

Baesweiler, den 15.09.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.09.2011/Punkt  der Tagesordnung)

Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 für einen Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 1344, gelegen im Stadtteil Baesweiler

- 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- 2. Vorschlag zum Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

In seiner Sitzung am 28.06.2011 hat der Stadtrat beschlossen, die Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 aufzustellen. Der Geltungsbereich, der diesem Beschluss zugrunde liegt, ist aus der Anlage 1 ersichtlich. Zu der Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 erfolgte in der Zeit vom 28.07.2011 bis zum 26.08.2011 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und vom 21.07.2011 bis zum 19.08.2011 die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

Parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 68 wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung durchgeführt.

Mit Schreiben vom 29.08.2011 bestätigt die Bezirksregierung grundsätzlich die Anpassung an die Ziele der Raumordnung unter Berücksichtigung der Hinweise der Städteregion, Untere Landschaftsbehörde (siehe hierzu 1 b, StädteRegion Aachen, Schreiben vom 04.08.2011)

Der Entwurf und die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 liegen der Vorlage als Anlagen 3 und 4 bei.

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht:

a) **EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 28.07.2011:**

Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Die EWV weist darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und Mindestabstände einzuhalten sind. Die ggfls. durch erforderliche Schutzmaßnahmen und/oder durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen.

Stellungnahme:

Im Plangebiet sind noch keine Versorgungs- und Anschlussleitungen vorhanden. Entsprechende Richtlinien und Mindestabstände sind im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

b) **Städtereion Aachen, Schreiben vom 04.08.2011:**

Landschaftsschutz:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Landschaftsschutzes Bedenken. Die ULB stimmt einer Reduzierung des vorhandenen Waldstreifens an der Westgrenze des Plangebietes zwar zu, fordert jedoch eine Mindestbreite von 25,00 Meter.

Die ULB lehnt eine Ausweisung des verbleibenden Waldstreifens als Parkanlage sowie die Anlegung eines Weges innerhalb der Fläche ab. Es wird darauf hingewiesen, dass der Waldstreifen seine ursprüngliche Funktion "naturnahe Grünfläche für Maßnahmen des Naturschutzes" beibehalten muss.

Stellungnahme:

Der Gestaltungsplan stellt lediglich einen Vorentwurf dar. Die zuvor genannten Bedenken wurden in den Entwurf eingearbeitet und werden auch im parallel geführten Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sieht nun einen durchgehenden Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Somit kann der Waldstreifen in seiner ursprünglichen Funktion erhalten bleiben. Auf die Anlegung eines Weges wird verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt den Grünstreifen durchgehend auch entlang des Altenheimes in einer Breite von 25,00 m mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ darzustellen und den Waldstreifen in seiner ursprünglichen Funktion erhalten zu erhalten. Auf die Anlegung eines Weges wird verzichtet.

c) **Wintershall Holding GmbH, Schreiben vom 08.08.2011:**

Der räumliche Geltungsbereich der 68. Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Rheinland" der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für ein Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch keine geplant.

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme:

Es wird vorgeschlagen, den Hinweis auf das bergbaurechtliche Erlaubnisfeld „Rheinland“ in die Begründung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, folgenden Hinweis auf das bergbaurechtliche Erlaubnisfeld „Rheinland“ in die Begründung aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt im bergbaurechtliche Erlaubnisfeld "Rheinland". Nach Auskunft der Inhaberin Winterhall Holding GmbH bestehen hierdurch keine Einschränkungen für eine Bebauung oder für das Bauvorhaben. Es sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

d) **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 24.08.2011:**

1. Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Rothe - Erde I" und "Rothe - Erde II" sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Carl Alexander I". Ebenso liegt der Planbereich über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern "Rheinland" und "Zukunft". Eigentümerin der Bergwerksfelder "Rothe - Erde I" und "Rothe - Erde II" ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Carl Alexander I" ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Inhaberin der Erlaubnis "Rheinland" ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel. Inhaberin der Erlaubnis "Zukunft" ist EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.
2. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem 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. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

3. Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2010) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
4. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen.
5. Im hier geführten Bergbau - Altlast - Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für das direkte Umfeld des o. a. Planungsbereiches nördlich und östlich derzeit folgende Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet:

Betriebsfläche d. Schachanlage Carl-Alexander / Nr. 5003-S-001-1
Lagerplatz d. Schachanlage Carl-Alexander / Nr. 5003-S-001-2
Kokerei mit Nebengewinnung Carl-Alexander / Nr. 5003-S-001-3
Halde Carl Alexander / Nr. 5002-A-001

Im Bereich der Verdachtsfläche endete die Bergaufsicht. Die Katalogunterlagen ermöglichen keinen konkreten Aussagen zu den heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten und es liegen auch keine Angaben über eine Folgenutzung innerhalb der Verdachtsflächen vor. Er wird hier davon ausgegangen das Ihnen die altlastenrelevanten Daten aufgrund der bergbaulichen Tätigkeiten der ehemals unter Bergaufsicht stehenden Flächen bekannt sind, da Ihnen in der Stellungnahme dieses Hauses zur Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände - anlässlich Ihres Beteiligungsschreibens vom 21.04.2008 die hier vorliegenden Informationen über die o. a. Altlast-Verdachtsflächen mitgeteilt wurden. Weitere Details liegen derzeit nicht vor.

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

Stellungnahme:

- zu 1. Die EBV GmbH ist Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl-Alexander I“ und der Erlaubnis "Zukunft" und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt und teilt im Schreiben vom 26.07.2011 mit, dass ihre Belange nicht berührt sind.

RWE Power ist Eigentümer der Bergwerksfelder „Rothe-Erde I und II“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt und teilt mit Schreiben vom 17.08.2011 ebenfalls mit, dass ihre Belange nicht berührt sind.

Die Wintershall Holding GmbH ist Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“. Die Wintershall wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren ebenfalls beteiligt. Die Bitte um einen Hinweis in der Begründung wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt.

- zu 2. und 3. Die Verwaltung empfiehlt, in der Flächennutzungsplanänderung den Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus aufzunehmen. Ebenfalls sollte ein Hinweis auf die von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen erfolgen.
- zu 4. Die Belange von RWE Power sind gemäß Schreiben vom 17.08.-2011 nicht berührt.
- zu 5. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 82 – Am Bergpark – wurde bereits eine altlasten- und baugrundtechnische Untersuchung durchgeführt (Gutachten vom 12.02.2004). Im parallel geführten Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung wird dieses Gutachten ebenfalls berücksichtigt und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- zu 6. Die o. g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigungen wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Stadtrat beschließt, folgende Hinweise in die Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen:

1. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch Anstieg des Grubenwasser Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.
 2. Der Planbereich ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.
- e) Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der Geltungsbereich um den Bereich der WA-Wohnbaufläche erweitert (Anlage 3). Dieser Bereich war zuvor ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Da nun der Waldstreifen entsprechend der neuen Darstellung auf 25,00 m reduziert wird, kann die Wohnbaufläche um diesen Bereich erweitert werden.

Am Ende des Waldstreifens angrenzend an den Herzogenrather Weg, sieht der städtebauliche Entwurf eine Verkehrsfläche für einen Wendehammer vor (siehe Anlage 3). Die ULB hat gegen die Darstellung der Verkehrsfläche keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Bau- und Planung dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt:

1. den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 68, wie in Anlage 2 dargestellt, zu erweitern.
2. die Darstellung einer Verkehrsfläche für einen Wendehammer am Ende des Waldstreifens, angrenzend an den Herzogenrather Weg.
3. den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, wie im Anlageplan 3 dargestellt, zu ändern.

2. **Vorschlag zum Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB:**

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 - Am Bergpark - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 1



Übersichtsplan
M. 1:4000

Flächennutzungsplanänderung Nr. 68
- Stadt Baesweiler -
Geltungsbereich
M 1:4000

Stand: 15.06.2011

Anlage 2

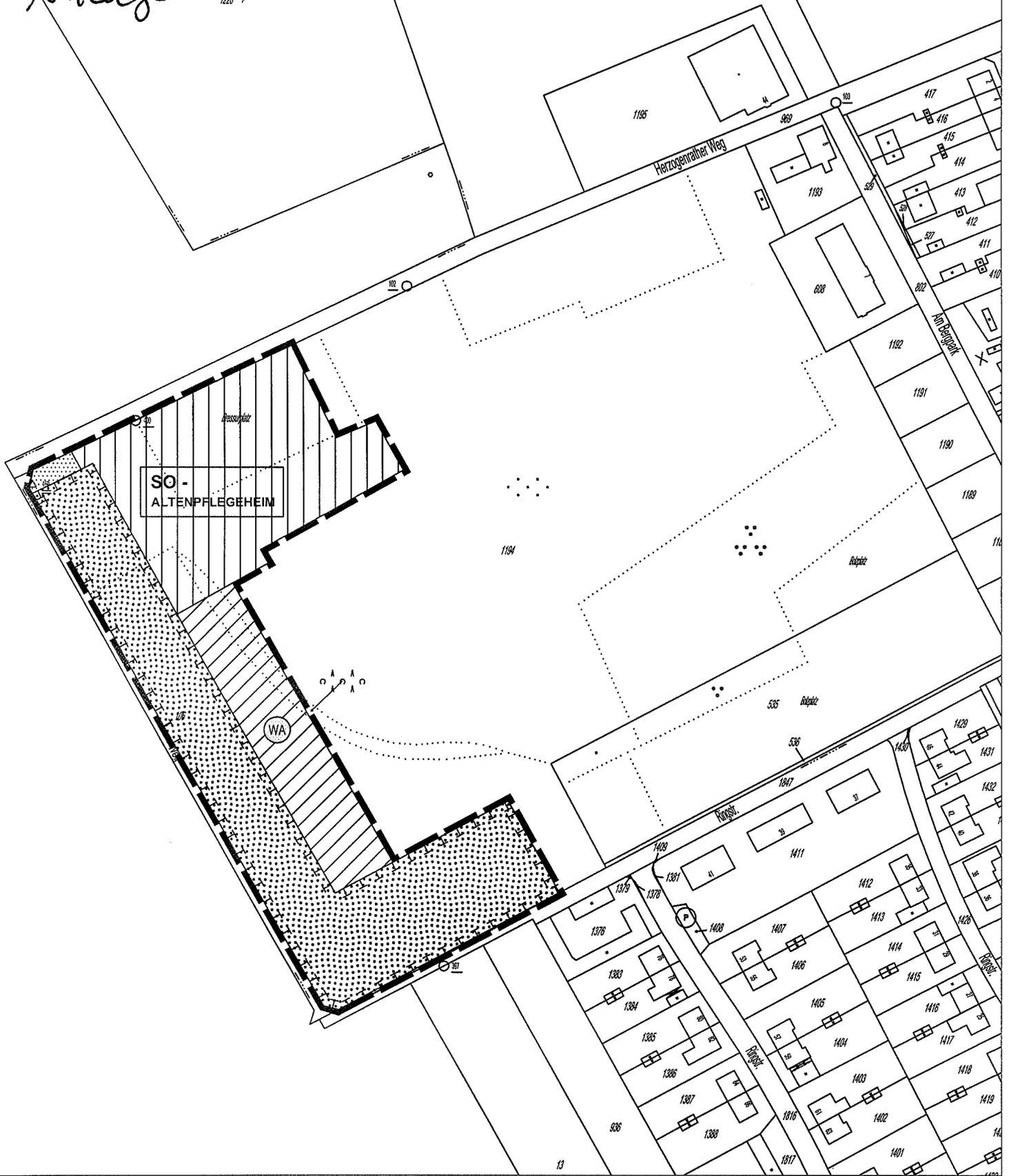


Übersichtsplan
M. 1:4000

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 68
- Stadt Baesweiler -
Geltungsbereich
M 1:4000**

Stand: 15.06.2011

Anlage 3 1226 F



Flächennutzungsplanänderung Nr. 68
- Stadt Baesweiler -
geplante Darstellung / M 1:2000

Stand: 14.09.2011



BEGRÜNDUNG

ZUR 68. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

-AM BERGPARK- (Stand 15.09.2011/OFFENLAGE)

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Verfahren
3. Planvorgaben
 - 3.1 Geltungsbereich
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Landschaftsplan
4. Bestand
 - 4.1 Städtebauliche Situation
 - 4.2 Verkehr
5. Planinhalt
 - 5.1.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 5.2 Geplante Darstellung
6. Belange von Natur und Landschaft
 - 6.1 Natur und Landschaft
 - 6.2 Umweltbericht
7. Sonstige Planungsbelange
 - 7.1 Immissionen
 - 7.2 Altlasten
 - 7.3 Belange des Denkmalschutzes
 - 7.4 Hinweise
8. Flächenbilanzierung



BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

-AM BERGPARK-

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) mit den jeweiligen Änderungen
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) mit den jeweiligen Änderungen
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 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, BGBl. III 213-1-6) mit den jeweiligen Änderungen
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S.256) mit den jeweiligen Änderungen
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S.666) mit den jeweiligen Änderungen
- f) Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) mit den jeweiligen Änderungen

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 28.06.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 28.07.2011 bis zum 26.08.2011 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom 21.07.2011 erfolgt. Am 29.09.2011 beauftragte der Rat der Stadt Baesweiler, die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler die Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 beschlossen. Die Genehmigung der Bezirksregierung zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am

3. Planvorgaben

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst einen westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am Bergpark“ im Nordwesten des Stadtteiles Baesweiler, südlich der Halde Carl-Alexander zwischen den Straßen Herzogenrather Weg, Knappenstraße und Ringstraße.

Die Gebietsabgrenzung ist kartografisch bestimmt.

3.2 Planungsrechtliche Situation

3.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Änderungsbereiches als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am Bergpark“ durchgeführt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler vom 18.03.1976 stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ dar, was in einem Teilbereich nicht den Zielen des Bebauungsplanes entspricht.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. II, Änderung Nr. 1, ist der Planbereich mit dem Entwicklungsziel 7 im Bereich der geplanten SO-Sondergebietsfläche und Entwicklungsziel 2 im Bereich der Grünfläche dargestellt. Der überwiegende Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die Festsetzungskarte setzt hier eine Fläche mit besonderer Festsetzung für die forstliche Nutzung fest mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche zwischen Baesweiler und der Bergehalde Carl-Alexander“.

Mit der Rechtskraft vom 07.10.2005 des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - sind die verbleibenden widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gem. § 29 (4) LG NRW im Bereich des Bebauungsplanes außer Kraft getreten.

Lediglich die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzte Grünfläche „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ entspricht dem im Landschaftsplan II, 1.Änderung festgesetzten Landschaftsschutzgebiet.

4. Bestand

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt und stellt sich in der Örtlichkeit als Brachfläche dar. Westlich und südwestlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Nördlich befindet sich eine Halde. Im Osten und Süden befinden sich Wohngebietsflächen.

4.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Herzogenrather Weg durch mehrere innere Erschließungsstraßen. Diese inneren Erschließungsstraßen werden mit der Ringstraße zudem durch eine Feuerwehrezufahrt verbunden.

5. Planungsinhalte

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Altenpflegeheims. Das vollstationäre Alten- und Pflegeheim beinhaltet 80 Pflegeplätze und 10 Kurzzeitpflegeplätze. Ergänzend hierzu sollen in einem Gebäudeteil weitere seniorenspezifische Angebote etabliert werden, wie z.B. Tagespflege und Pflegedienst.

Des Weiteren sollen im Planbereich des parallel geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 82 – Am Bergpark -, 4. Änderung ca. 70 Senioren- und Behindertengerechte Bungalows errichtet werden. Diese werden als Einzel- und Doppelhäuser, z.T. auch in Gruppen mit bis zu drei Reihenhäusern geplant. Im Randbereich des Plangebietes ist zudem die Errichtung von 7 Appartementshäusern mit zugehörigen Stellplätzen beabsichtigt. Daneben ist die Anlage von privaten Grünflächen, die durch die Neuanlage von Fußwegen öffentlich genutzt werden dürfen, geplant.

Mit der vorgesehenen Bebauung soll der Bedarf an seniorengerechten, barrierefreien Häusern und Wohnungen in Baesweiler gedeckt werden, der auf Grund der demografischen Entwicklung in den nächsten Jahre verstärkt auftreten wird.

5.2 Geplante Darstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler vom 18.03.1976 stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung „Wohnbaufläche“ und Grünfläche „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar, was in einem Teilbereich nicht den Zielen des Bebauungsplanes entspricht.

Mit Schreiben vom 29.08.2011 bestätigt die Bezirksregierung grundsätzlich die Anpassung an die Ziele der Raumordnung unter Berücksichtigung der Hinweise der Städteregion, Untere Landschaftsbehörde. Demnach ist der im Flächennutzungsplanentwurf dargestellte Waldstreifen durchgehend in einer Breite von 25,00 m zu erhalten. Der Flächennutzungsplan sowie der im Parallelverfahren erarbeitete Bebauungsplanentwurf wurden entsprechend überarbeitet.

Der Änderungsbereich wird künftig für den Bereich des Altenpflegeheimes als SO - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ dargestellt. Die Grünfläche „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird entsprechend dem geänderten städtebaulichen Entwurf von ca. 50,00 m auf 25,00 m reduziert und die WA – Wohnbaufläche wird um den Bereich des reduzierten Grünstreifens abzüglich der als SO – Sondergebiet dargestellten Fläche erweitert. Nördlich an den Grünstreifen angrenzend wird eine kleine Fläche von ca. 150 qm als Verkehrsfläche dargestellt, um hier den notwendigen Ausbau eines Wendehammers am Herzogenrather Weg zu ermöglichen.

6. Belange von Natur und Landschaft/ Umweltbericht

6.1 Natur und Landschaft

Zur parallel durchzuführenden Bebauungsplanänderung wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes sein wird.

Dieser wird ermitteln, in welcher Form ein Defizit auszugleichen ist.

6.2 Umweltbericht

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen einer Abwägung geprüft und in einem Umweltbericht zusammengestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Im Umweltbericht werden die für die Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabensbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, aufgezeigt. Da durch die geplante Änderung der rechtskräftige Bebauungsplan lediglich überplant werden soll, ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Immissionen

Immissionskonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.2 Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 82 – Am Bergpark – wurde bereits eine altlasten- und baugrundtechnische Untersuchung durchgeführt (Gutachten vom 12.02.2004). Im parallel geführten Bebauungsplan Nr. 82, 4.Änderung wird dieses Gutachten ebenfalls berücksichtigt und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

7.3 Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch entsprechende Hinweise im parallel geführten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

7.4 Hinweise

Aufgrund der eingegangenen Anregungen werden folgende Hinweise in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen:

- A. Das Plangebiet liegt im bergbaurechtliche Erlaubnisfeld "Rheinland". Nach Auskunft der Inhaberin Winterhall Holding GmbH bestehen hierdurch keine Einschränkungen für eine Bebauung oder für das Bauvorhaben. Es sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.
- B. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch Anstieg des Grubenwasser Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.
- C. Der Planbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

8. Flächenbilanzierung

Flächennutzungsplanänderung	Fläche in qm ca.
SO	6.295
Grünfläche	8.785
WA	3.030
Verkehrsfläche	150
Plangebiet gesamt	18.260

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.09.2011/Punkt  der Tagesordnung)

**Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 67 - Beggendorfer Straße -, Stadtteil Lo-
verich**

- 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 65 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 67**

In seiner Sitzung am 28.06.2011 hat der Stadtrat die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 beschlossen. Zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 14.07.2011 bis zum 19.08.2011 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 1) ersichtlich. Der Entwurf und die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 65 liegen der Vorlage als Anlage 2 und 3 bei.

Mit Schreiben vom 01.08.2011 hat die Bezirksregierung Köln für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 grundsätzlich die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

Parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 67 wurde das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 65 und das Bebauungsplanverfahren Nr. 96 - Settericher Weg - durchgeführt.

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:**

1.1 Vor der Offenlegung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

1.2 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

a) **BUND, Mail vom 20.05.2011:**

Der BUND begrüßt die Änderung. Es soll geprüft werden, ob der Bereich naturschutzgerecht durch Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Umsetzung anderer Bebauungspläne aufgewertet werden kann und sich daher die zeitgleiche Ausweisung als Bereich zum Schutze von Natur und Landschaft anbietet.

Stellungnahme:

Bisher stehen diese Flächen als Ausgleichsflächen nicht zur Verfügung. Die Festlegung der Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren erfolgt in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde. Die betroffenen Flächen bestehen aus hofnahen Obstwiesen sowie einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte.

Die Ausweisung des Bereiches zum Schutz von Natur und Landschaft ist Aufgabe der Unteren Landschaftsbehörde. Die Stadt Baesweiler hat im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Untere Landschaftsbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Eine Änderung der geplanten Darstellung wurde bisher nicht angeregt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Stellungnahme:

Es handelt sich hier um ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Im Flächennutzungsplan wird kein Leitungsrecht festgesetzt, sondern es werden nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dargestellt. Da eine Bebauung in diesem Bereich nicht mehr beabsichtigt ist, wird die bisherige Darstellung von „MD-Dorfgebiet“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Die erforderliche Dienstbarkeit ist weiterhin über die Eintragung im Grundbuch gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

- 1.3 Vor der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.4 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.5 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

a) **Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 29.07.2011**

Der Geologische Dienst weist als allgemeine Anregung für weitere Flächennutzungsplanungen und die Kompensationsflächensuche (ökologische Ausgleichsflächen) darauf hin, dass sich aus geotektonischer und seismischer Sicht Flächen im Einflussbereich der Sandgewandstörung als Vorrangflächen für externe Ausgleichsmaßnahmen anbieten. Betrachtet wird ein 200 m breiter Streifen (je 100 m links und rechts vor dem vermuteten Störungsverlauf) als „Flächen im Einflussbereich“ einer Störung.

Stellungnahme:

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist eine Nutzung dieser Flächen im Bereich einer Störung als Ausgleichsflächen abhängig von Eigentumsverhältnissen und der jeweiligen vorhandenen Nutzung. Ob ein Erwerb und eine Nutzung als Ausgleichsfläche möglich ist, kann im Rahmen der jeweiligen Verfahren geprüft werden.

Stellungnahme:

Es handelt sich hier um ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Im Flächennutzungsplan wird kein Leitungsrecht festgesetzt, sondern es werden nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dargestellt. Da eine Bebauung in diesem Bereich nicht mehr beabsichtigt ist, wird die bisherige Darstellung von „MD-Dorfgebiet“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Die erforderliche Dienstbarkeit ist weiterhin über die Eintragung im Grundbuch gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

- 1.3 Vor der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.4 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.5 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:
 - a) **Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 29.07.2011**

Der Geologische Dienst weist als allgemeine Anregung für weitere Flächennutzungsplanungen und die Kompensationsflächensuche für das Ökokonto der Stadt darauf hin, dass sich aus geotektonischer und seismischer Sicht Flächen im Einflussbereich der Sandgewandstörung als Vorrangflächen für externe Ausgleichsmaßnahmen anbieten. Betrachtet wird ein 200 m breiter Streifen (je 100 m links und rechts vor dem vermuteten Störungsverlauf) als "Flächen im Einflussbereich" einer Störung.

Stellungnahme:

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist eine Nutzung dieser Flächen im Bereich einer Störung als Ausgleichsflächen abhängig von Eigentumsverhältnissen und der jeweiligen vorhandenen Nutzung. Ob ein Erwerb und eine Nutzung als Ausgleichsfläche möglich ist, kann im Rahmen der jeweiligen Verfahren geprüft werden oder im Rahmen der Kompensationsflächensuche für ein Ökokonto der Stadt berücksichtigt werden.

Die Kennzeichnung einer Fläche im Einflussbereich der Störung in der Flächennutzungsplanänderung ist laut Auskunft des geologischen Dienstes nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

b) **EBV GmbH, Schreiben vom 07.06., 20.07. und 25.07.2011**

Der EBV weist darauf hin, dass der Geltungsbereich innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle liegt und empfiehlt eine Kennzeichnung nach § 5 (3) 2 BauGB. Da das Baugebiet im Projektionsbereich ehemaliger abbaubedingter Unstetigkeiten liegt, ist eine Beteiligung der EBV an baurechtlichen Genehmigungen gemäß § 110 (6) BBergG notwendig.

Stellungnahme:

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die bisher dargestellte Fläche "MD - Dorfgebiet in "Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine zusätzliche Bebauung dieser Flächen ist somit langfristig nicht geplant.

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Hinweis in die Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen:

“Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Da das Plangebiet im Projektionsbereich ehemaliger abbaubedingter Unstetigkeiten liegt, ist eine Beteiligung des EBV an baurechtlichen Genehmigungen gemäß § 110 (6) BBergG notwendig.”,

Der Empfehlung des EBV, das Plangebiet als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind" gem. § 5 (3) 2 BauGB zu kennzeichnen, sollte gefolgt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Hinweis und die Kennzeichnung gem. § 5 (3) 2 BauGB in die Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 67 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 67:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt den Entwurf der Änderung Nr. 67 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 67.

In Vertretung:



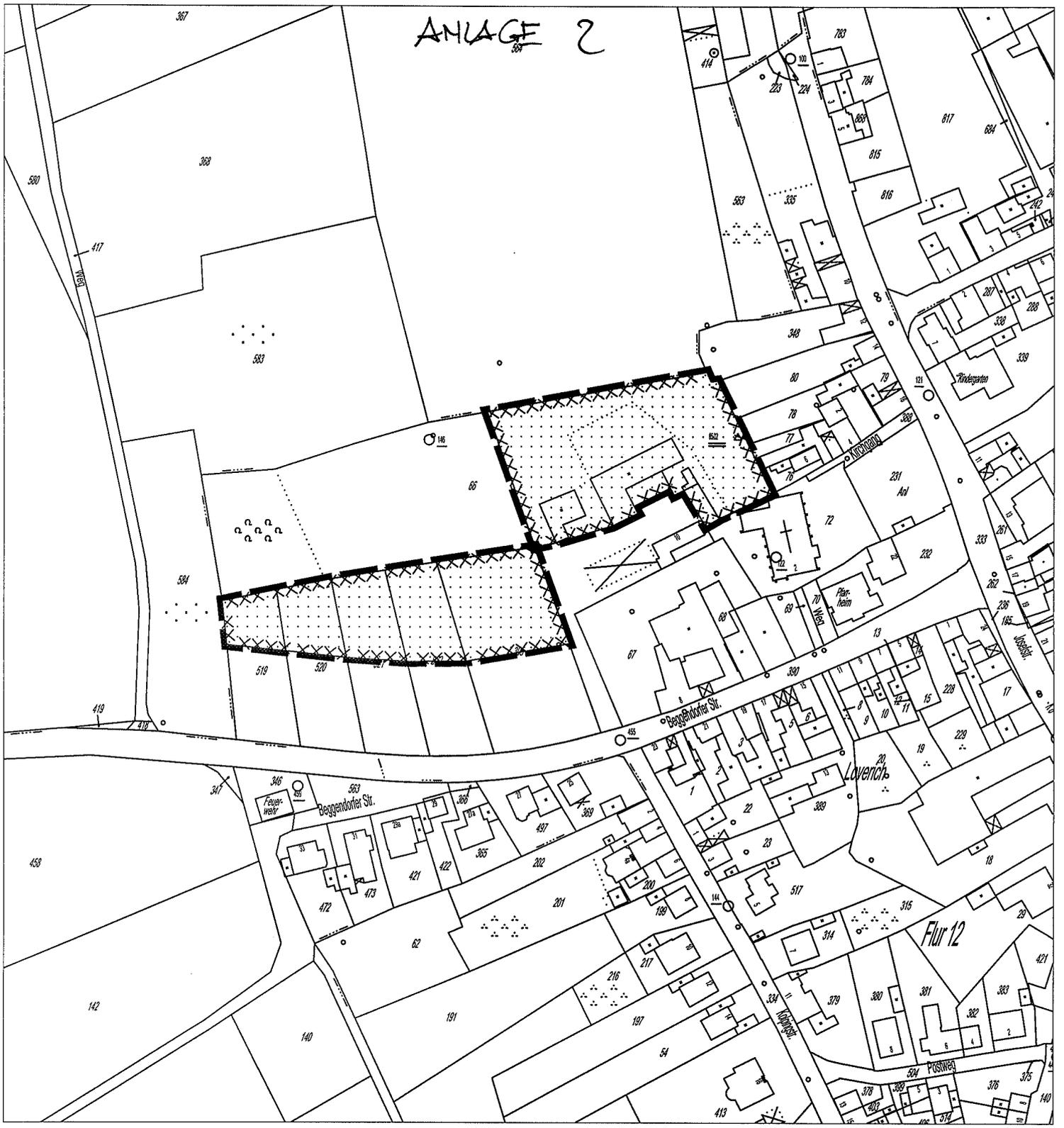
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

ANLAGE



Flächennutzungsplanänderung Nr. 67
- Stadt Baesweiler -
Geltungsbereich
M 1:2500
Stand: 16.06.2011



Flächennutzungsplanänderung Nr. 67
- Stadt Baesweiler -
geplante Darstellung / M 1:2000
Stand: 06.09.2011



BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG NR. 67 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

1. Rechtsgrundlagen
2. Verfahren
3. Planvorgaben
 - 3.1 Geltungsbereich
 - 3.2 Planungsrechtliche Situation
 - 3.2.1 Regionalplan
 - 3.2.2 FNP
 - 3.2.3 Landschaftsplan
4. Bestand
 - 4.1 Städtebauliche Situation
 - 4.2 Verkehr
5. Planinhalt
 - 5.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 5.2 geplante Darstellung
6. Belange von Natur und Landschaft
 - 6.1 Natur und Landschaft
 - 6.2 Umweltbericht
7. Sonstige Planungsbelange
 - 5.1 Immissionen
 - 5.2 Altlasten
 - 5.3 Belange des Denkmalschutzes
8. Flächenbilanzierung
9. Hinweise



BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG NR. 67 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 67 wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. VERFAHREN

In seiner Sitzung am 03.05.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben vom 12.05.2011 bis 09.06.2011 stattgefunden. Am 28.06.2011 beauftragte der Rat der Stadt Baesweiler, die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 durchzuführen. Am 27.09.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Flächennutzungsplanänderung N. 67 beschlossen.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bereich der Änderung Nr. 67 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Loverich und umfasst die Grundstücke Gemarkung Puffendorf, Flur 12, hinterer Bereich der Flurstücke Nrn. 519 - 522 und 305 und einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 66. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.200 qm (0,82 ha).

Die Gebietsabgrenzung ist kartographisch bestimmt.

3.2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.2.1 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.,2003) ist die Fläche des Plangebietes als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dargestellt.

3.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan - FNP - der Stadt Baesweiler (Rechtskraft 18.03.1976) stellt für den Bereich der 67. Änderung "MD - Dorfgebiet" dar.

Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden.

3.2.3 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II mit überwiegend dem Entwicklungsziel 7: "Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftsbildes bis zur Realisierung der Bauleitplanung" und dem Entwicklungsziel 1: "Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft".

4. BESTAND

4.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der hintere Bereich der Flurstücke Nrn. 519 - 522 und 305 des Plangebietes stellt sich als ungenutzte Grünfläche dar. Im Teilbereich des Flurstückes Nr. 66 ist derzeit ein Hof angesiedelt, der ebenfalls von Grünflächen umgeben ist. Das Plangebiet grenzt zum einen an ein Landschaftsschutzgebiet, zum anderen an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5. PLANUNGSINHALTE

5.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 ist Voraussetzung für die landesplanerische Anpassung zur Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Köln. Für die in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 65 neu dargestellten Wohnbauflächen erfolgte im Gegenzug eine Reduzierung von den bisher dargestellten Wohnbauflächen (MD - Dorfgebiet) im Westen von Loverich. Da die im Flächenpool im westlichen Bereich von Loverich dargestellte Reservefläche städtebaulich nicht sinnvoll genutzt werden können, sollen diese entsprechend der geplanten Darstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 reduziert werden. Hierdurch erfolgt eine Flächenreduktion um ca. 8.200 qm.

5.2 GEPLANTE DARSTELLUNG

Zurzeit stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich der 67. Änderung "MD - Dorfgebiet" dar. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden.

Die grundsätzliche Anpassung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 an die Ziele der Raumordnung hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 01.08.2011 bestätigt.

5.3 KENNZEICHNUNG

Der EBV weist darauf hin, dass der Geltungsbereich innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle liegt. Aufgrund der Anregung des EBV GmbH wird das Plangebiet nach § 5 (3) 2 BauGB gekennzeichnet. Da das Baugebiet im Projektionsbereich ehemaliger abbaubedingter Unstetigkeiten liegt, ist eine Beteiligung der EBV an baurechtlichen Genehmigungen gemäß § 110 (6) BBergG notwendig.

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTBERICHT

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bereich der Änderung Nr.67 wird aus dem Flächenpool für Wohnbaureserveflächen der Stadt Baesweiler herausgenommen. Durch die geplante Änderung erfolgt eine Reduzierung der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsflächen um ca. 8.200 qm. Da ein Eingriff nicht mehr geplant ist, wird auch eine Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

6.2 UMWELTBERICHT

Zur Flächennutzungsänderung wird ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil der Begründung sein wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten, da durch die Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung von MD- Dorfgebiet zurückgenommen wird und die Darstellung in "Flächen für die Landwirtschaft" geändert wird. Abschließend konnte festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7.1 SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

7.1 IMMISSIONEN

Immissionskonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.2 ALTLASTEN

Altlastenkonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Belange des Denkmalschutzes sind bisher nicht erkennbar.

8. FLÄCHENBILANZIERUNG

67.Flächennutzungsplanänderung	Fläche in m ²	ha	in %
Flächen für die Landwirtschaft	8.200 m ²	ca. 0,82 ha	100 %
Plangebiet, gesamt	8.200 m²	ca. 0,82 ha	100 %

9. HINWEISE

Aufgrund der Anregung des Geologischen Dienstes NRW wird folgender Hinweis in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen:

"Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle. Da das Baugebiet im Projektionsbereich ehemaliger abbaubedingter Unstetigkeiten liegt, ist eine Beteiligung der EBV an baurechtlichen Genehmigungen gemäß § 110 (6) BBergG

notwendig.”

Aufgrund der Anregung des EBV - GmbH wird folgender Hinweis in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Da das Baugebiet im Projektionsbereich ehemaliger abbaubedingter Unstetigkeiten liegt, ist eine Beteiligung der EBV an baurechtlichen Genehmigungen gemäß § 110 (6) BBergG notwendig.

Baesweiler, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.09.2011/ Punkt 7 der Tagesordnung)

Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19,
2. Änderung - Bebauungsplan Bahnhofstr. westlich - gem. § 31 BauGB**

Für das geplante Wohnhaus ist die Errichtung einer Garage seitlich neben dem Wohnhaus vorgesehen. Straßenseitig ist vor der Garage ein Vordach geplant, das bis zum Hauseingang hin verlängert werden soll.

Diese Vordach überschreitet zur Straße hin die vordere Baugrenze um 1,00 m und wird somit zudem in der im Bebauungsplan festgesetzten A-Fläche errichtet.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung der Garage mit einem Vordach in Verbindung mit einer Hauseingangsüberdachung vor die vordere Hauskante. Dadurch wird die Baugrenze zur Straße hin um 1,00 m überschritten und die im Bebauungsplan festgesetzte A-Fläche um dieses Maß überbaut.

Bei der seitlich neben dem Haus geplanten Garage wird jedoch der im Bebauungsplan unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Abstand (Stauraum) von mindestens 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage eingehalten.

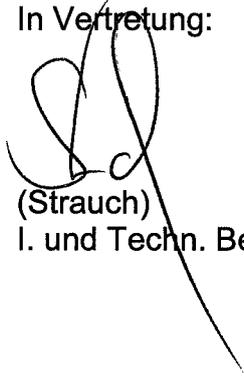
Die Baunutzungsverordnung sieht die Möglichkeit der Zulassung untergeordneter Bauteile vor der Baugrenze explizit vor und stellt dabei insbesondere auf solche Bauteile ab, die nach ihrer Ausladung (bis 1,50 m) und Funktion (Balkone, Vordächer etc.) in der Bauordnung in Bezug auf das Abstandflächenrecht ebenfalls begünstigt sind.

Aufgrund der untergeordneten Überschreitung von 1,00 m durch die geplante Garagen- und Hauseingangsüberdachung als gestalterisches Element sind die beantragten Befreiungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Anträgen auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der vorderen Baugrenze um maximal 1,00 m und damit der Errichtung der Garage mit anschließender Eingangsüberdachung innerhalb der A-Flächen zuzustimmen.

In Vertretung:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Strauch', written over the printed name.

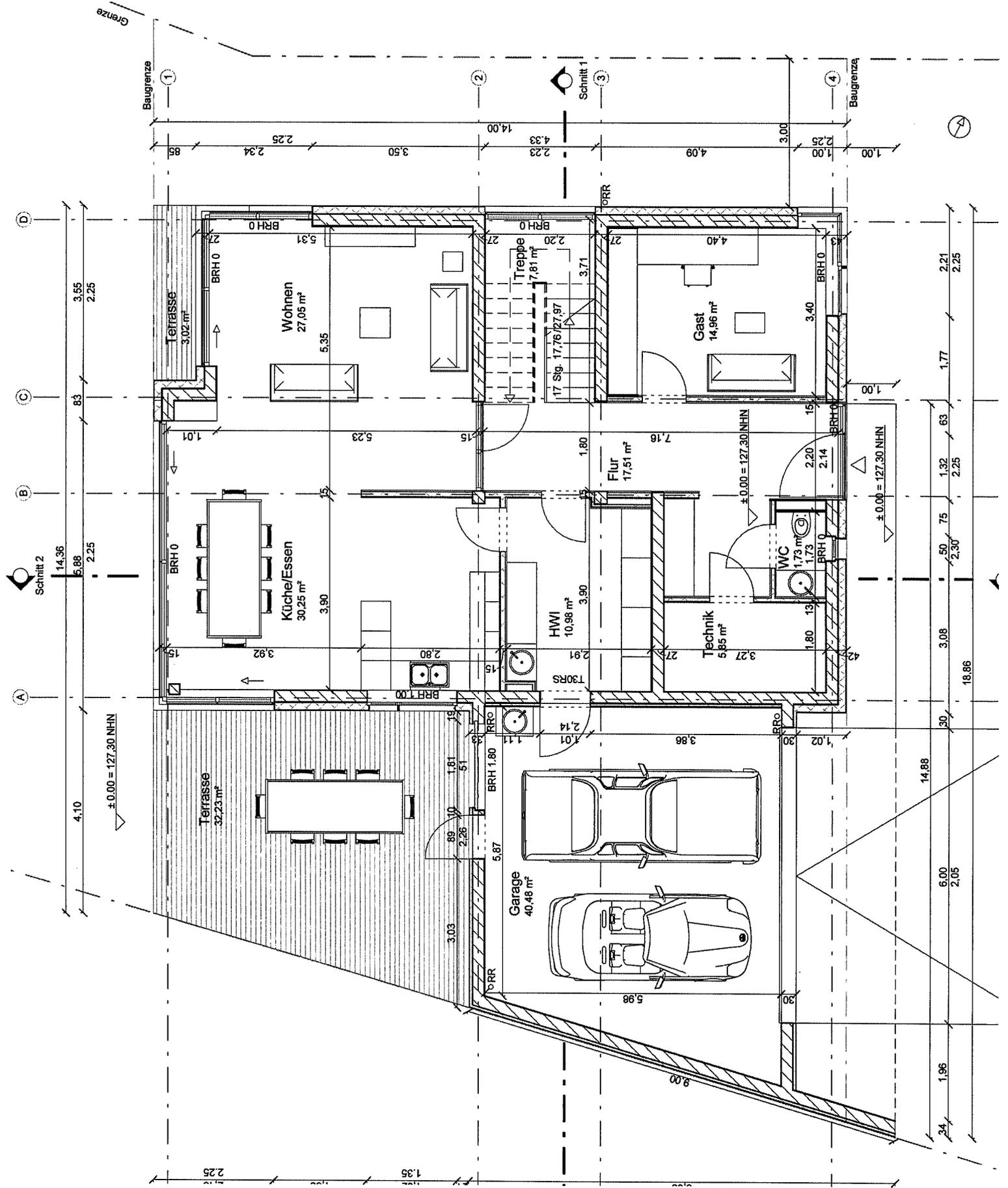
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Projekt

Bauherr

Planungsphase



Grenze

Baugrenze

Baugrenze

D

C

B

A

Schnitt 2

Schnitt 1



±0.00 = 127.30 NHN

±0.00 = 127.30 NHN

±0.00 = 127.30 NHN

4.10

1.61

1.51

2.26

3.03

5.87

1.11

2.14

1.01

2.14

1.11

1.80

3.86

3.08

1.02

1.02

3.0

3.0

1.96

6.00

2.05

14.88

18.86

3.08

2.30

75

1.32

63

2.25

1.77

2.21

2.25

1.00

1.00

2.25

2.25

1.00

1.00

2.25

2.25

1.00

1.00

2.25





Projekt

Bauherr

Planungsphase

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.09.2011/Punkt  der Tagesordnung)

Anlegung eines Rad- und Gehweges entlang der Geilenkirchener Straße;

hier: Vorstellung der Planung

In seiner Sitzung am 29.06.2010, Top 8, hatte der Bau- und Planungsausschuss bereits dem Konzept zur Errichtung eines beidseitigen kombinierten Rad- und Gehweges zugestimmt. Dieses Konzept war Grundlage für einen Einplanungsantrag auf Be-zuschussung nach GVFG/EntflechtG durch die Bezirksregierung. Als nächster Schritt ist nun die Erstellung des entsprechenden Förderantrages erforderlich.

Seit Juni 2011 ist hierbei jedoch die überarbeitete "Empfehlung für die Radverkehrs-anlagen", Fassung 2010 (ERA 2010), zwingend anzuwenden. Da diese größere Mindestbreiten als bisher zulässig vorsieht, musste das gesamte Konzept überplant werden.

Die überarbeitete Planung wird in der Satzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem überarbeiteten Konzept zu und beauftragt die Verwaltung eine Bürgerinformation durchzuführen.

In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.09.2011/Punkt 9 der Tagesordnung)

Verlagerung von drei Dauerstellplätzen im Bereich des Parkplatzes Hauptstraße/Im Bongert

Derzeit befinden sich vor den Geschäftslokalen an der Hauptstraße 105/107 drei Dauerstellplätze. Da die Hauptstraße im Zuge des Förderprojektes "Soziale Stadt Setterich" jedoch im nächsten Jahr umgestaltet wird und das Ausbaukonzept keine Dauerparkplätze vorsieht, ist ein entsprechender Ersatz vorzusehen.

In Abstimmung mit dem Eigentümer sollen nun in dem unmittelbar an den bisherigen Standorten angrenzenden Bereich des Parkplatzes Ecke Hauptstraße/Im Bongert die drei öffentlichen Dauerparkplätze verlagert werden. Zur Zeit befinden sich hier 10 Kurzzeitparkplätze.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, drei Dauerstellplätze im Bereich des Parkplatzes Hauptstraße/Im Bongert zu verlagern.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.09.2011/Punkt 10 der Tagesordnung)

**Widmung der Straßenflächen im Bebauungsplangebiet "Siegenkamp-Ost"
(Wilhelm-Busch-Straße, Gebrüder-Grimm-Straße, Astrid-Lindgren-Ring, Erich-
Kästner-Straße, Hans-Christian-Andersen-Straße, Michael-Ende-Straße und
Teilstück Tannenweg)**

Die Straßen Wilhelm-Busch-Straße, Gebrüder-Grimm-Straße, Astrid-Lindgren-Ring, Erich-Kästner-Straße, Hans-Christian-Andersen-Straße, Michael-Ende-Straße und Teilstück Tannenweg im Bebauungsplangebiet "Siegenkamp-Ost" sind öffentliche Verkehrsflächen und befinden sich im Eigentum der Stadt Baesweiler.

Somit liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen vor.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindlichen Straßen nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen, wie im beigefügten Lageplan dargestellt, als Stadtstraßen zu widmen.

Beschlussvorschlag:

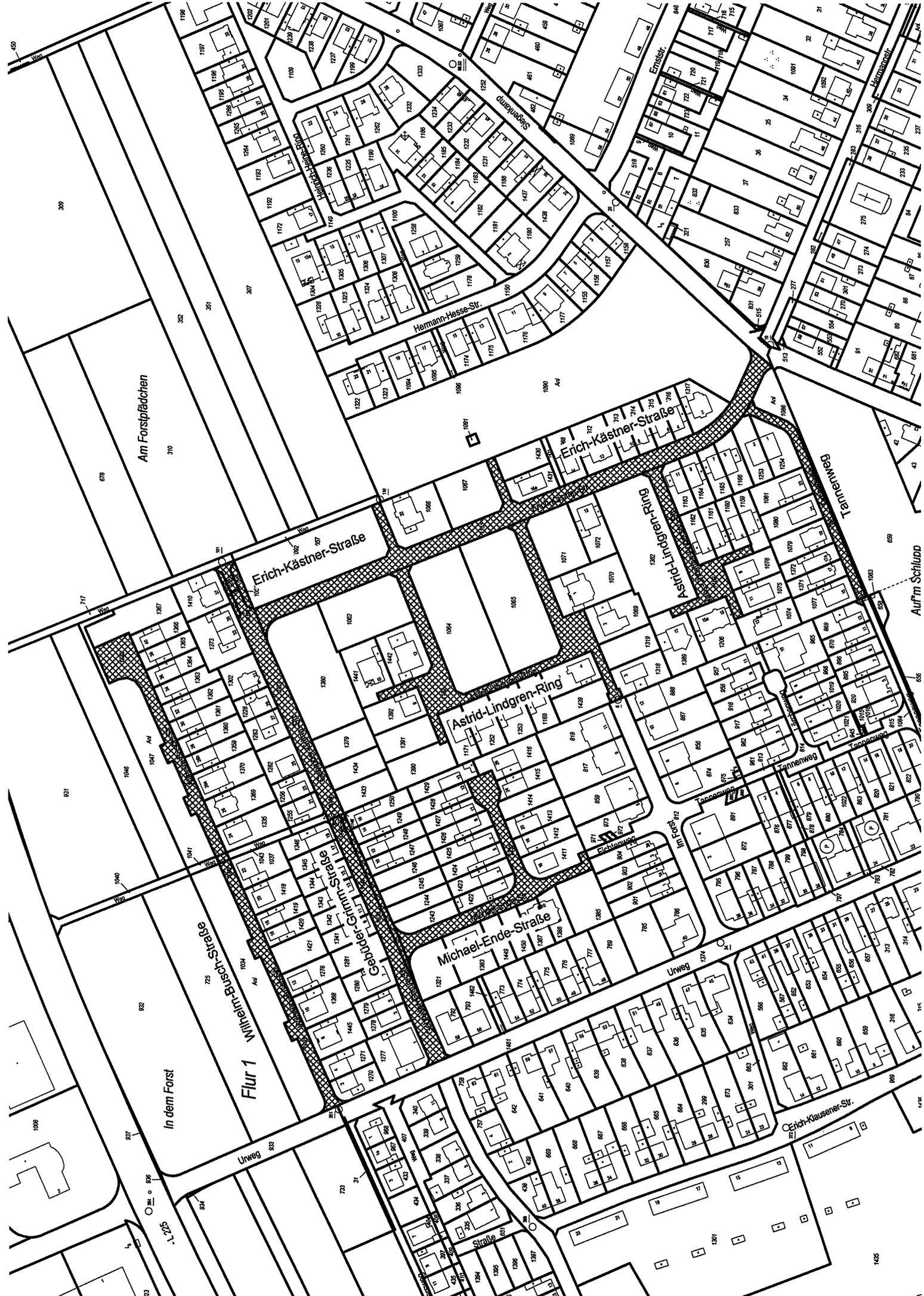
Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die im beiliegenden Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellten Flächen des Bebauungsplangebietes "Siegenkamp-Ost" nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen als Stadtstraßen zu widmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.09.2011/Punkt  der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Linnich:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Floßdorf Nr. 1, "Im Vogelsang"

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Gemeinde Aldenhoven:

- 40. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Windenergiekonzentrationszone III -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- Bebauungsplan 54 S - Mühlenstraße -

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Geilenkirchen:

- Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in südwestlicher Erweiterung des Gewerbegebietes Niederheid, südwestlich der Sittardter Straße / Karl-Arnold-Straße (B56 alt) und östlich der Umgehungsstraße (B 221 / B 56 neu)

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in südwestlicher Erweiterung der Gewerbegebietes Niederheid, südwestlich der Sittarder Straße (B 56 als) und östlich der Umgehungsstraße (B 221 / B56 neu)

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Linnich:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Körrenzig Nr. 4, Sondergebiet Fa. Matzerath

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit den §§ 13 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

hier: erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Interessen der Stadt Baesweiler werden durch die Planungen nicht berührt.

Stadt Übach Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 110 - Einkaufszentrum Am Wasserturm -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme:

Die Stadt Baesweiler wurde bereits im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Wassenberg - beteiligt.

Das Plangebiet liegt östlich der Straße "Am Wasserturm" zwischen dem nördlich gelegenen Lebensmitteldiscounter (LIDL), dem Gewerbebetrieb NMS Fullfillment und der im Osten angrenzenden Halde. Es handelt sich um eine Fläche der ehemaligen Carolus Magnus Zeche. Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches von Übach.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum mit dem Ziel, eine neue Mitte zu etablieren. Es handelt sich aus Sicht der Stadt Übach-Palenberg hier um eine gut integrierte innerstädtische Fläche, die zu diesem Zweck aktiviert werden soll. Es wurde bereits eine erste gutachterliche Einstellung erstellt, um die Verträglichkeit des Einkaufszentrums darzustellen. Im Flächennutzungsplan ist die Darstellung "SO - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum" und einer Verkaufsfläche von insg. 9.600 qm geplant.

Gem. der Verträglichkeitsanalyse war im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ein Branchenmix geplant mit z. B.:

Nahrungs- und Genussmittel:	2.400 qm VKF
Drogerie:	1.000 qm VKF
Bekleidung/Wäsche:	1.700 qm VKF
Unterhaltungselektronik:	1.550 qm VKF

Die Verträglichkeitsanalyse stellt fest, dass von einem Vollsortimenter mit einer VKF von ca. 2.400 qm und einem Drogeriesortiment mit ca. 1.000 qm VKF unerwünschte städtebauliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Palenberg zu erwarten sind und die Gefahr des Funktionsverlustes besteht. Das Gutachten empfiehlt eine Größenordnung von max. 1.200 qm für einen ausschließlich der Nahversorgung dienenden Lebensmittel-Vollsortimenter.

Entsprechend der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung strebt die Stadt Übach - Palenberg nun einen Vollsortimenter mit ca. 1.600 qm und einem Getränkemarkt von ca. 600 qm an. Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes soll ebenfalls aus den zuvor genannten Gründen von ca. 1.000 qm auf ca. 750 qm reduziert werden.

Auf dieser Grundlage wurden die städtebaulichen Auswirkung auf die Zentralen Versorgungsbereich Baesweiler und Setterich untersucht mit dem Ergebniss, dass keiner der untersuchten Sortimentsbereiche eine Umsatzlenkung aus den ZVB Baesweiler und Setterich von 10 % oder mehr auslösen. Für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen wird ein Schwellenwert für eine Umsatzverlagerung von 10 % angenommen.

Nach Rücksprache mit der Stadt Übach - Palenberg wurde das Konzept in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln entwickelt. Eine abschließende Stellungnahme der Bezirksregierung lag bis zum Beteiligungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung jedoch noch nicht vor. Die Verwaltung hat in einem Gespräch mit der Verwaltung der Stadt Übach- Palenberg und in einem Schreiben am 28.06.2011 seine Bedenken zu dieser Planung mündlich und schriftlich geäußert . Zudem hat die Verwaltung der Stadt Übach - Palenberg vorgeschlagen, das Projekt mit der Bezirksregierung im AK-STRIKT am 01.07.2011 vorzustellen. Die Stadt Übach-Palenberg hat aber diesen Vorschlag nicht aufgenommen.

Im Bebauungsplan Nr. 110 - Wasserturm - werden nun folgende Sortimente wie folgt begrenzt:

-	Bekleidung / Wäsche	1.900 qm
-	Unterhaltungselektronik	1.550 qm
-	Elektrogroßgeräte "weiß"	300 qm
-	Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel	1.600 qm
-	Drogerieartikel	750 qm
-	Getränke	600 qm
-	Schuhe, Lederwaren	500 qm

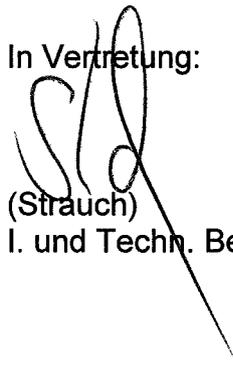
In den bisherigen Gutachten wurde lediglich die Auswirkung des neuen Einkaufszentrums untersucht. Diese Aussagen sind zu vertiefen, insbesondere im Hinblick auf die bereits vorhandenen Einzelhandelsflächen, die in der Summe mit den neuen geplanten Verkaufsflächen eine deutlich größere Zentralität bewirken und in ihrer Gesamtheit Auswirkungen auf die Einkaufszentren in Baesweiler und Setterich haben werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau - und Planungsausschuss beschließt:

Eine Zustimmung der Stadt Baesweiler zum Bebauungsplan Nr. 110 - Einkaufszentrum Am Wasserturm - erfolgt unter der Voraussetzung, dass nachweislich keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Baesweiler zu erwarten sind, was gutachterlich vertieft zu belegen ist.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter