

Einladung

Am **Dienstag**, dem **08.11.2011** 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 22.09.2011
2. Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark - 4. Änderung
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2)
3. Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 99 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Planung

3. Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
4. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
5. Turnhalle Oidtweiler
- Vorstellung der Planung -
Hierzu wird in der Sitzung mündlich vorgetragen
6. Ersatzpflanzung der Straßenbäume im Paulskamp;
hier: Vorstellung der Planung
7. Darstellung der Ergebnisse der Aktualisierung des vorhandenen hydraulischen Sanierungskonzeptes von 2003 für Baesweiler und daraus resultierende bauliche Maßnahmen
8. Widmung der "Johann-Strauß-Straße" im Bebauungsplangebiet 96 - Settericher Weg II
9. Widmung der "Robert-Koch-Straße" im Bebauungsplangebiet 3 D - Gewerbegebiet
10. Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden
11. Mitteilungen der Verwaltung
12. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

13. Vergabe des Auftrages über Ingenieurleistungen zur Erschließung des Bebauungsplanes 90 - Hinter den Füllen -
hier: Kanalbau

14. Vergabe des Auftrages über Ingenieurleistungen zur Erschließung des Bebauungsplanes 90 - Hinter den Füllen -

hier: Straßenbau

15. Neubau Haus Setterich;

hier: Vergabe des Auftrages für Trockenbauarbeiten

16. Mitteilungen der Verwaltung

17. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.11.2011/Punkt **2 der Tagesordnung)**

Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark - 4. Änderung

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

In seiner Sitzung am 28.06.2011 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark - 4. Änderung aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 28.07.2011 bis 26.08.2011 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 20.07.2011 bis 19.08.2011.

Im Parallelverfahren wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 durchgeführt.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus dem beigelegten Kartenausschnitt (Anlage 1) ersichtlich. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung liegen der Vorlage (Anlage 2 und 3) bei.

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

- 1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.**

1.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

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

A 70 - Umweltamt:

Immissionsschutz:

Die StädteRegion Aachen teilt mit Schreiben vom 18.10.2011 mit, dass aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes gegen das Planvorhaben Bedenken erhoben werden.

Stellungnahme:

Zwischenzeitlich hat der Gutachter sein schalltechnisches Gutachten überarbeitet.

Der Gutachter schlägt folgende aktive Schallschutzmaßnahmen vor:

Aktiver Schallschutz A

Entlang des Herzogenrather Weges wird ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von $H = 2,50$ m errichtet.

Aktiver Schallschutz B

Die nach Norden hin ausgerichteten Dachterrassen Haus 1/ Haus 2 erhalten dreiseitig eine Brüstung in Massivbauweise. Auf dieser Brüstung ist eine Verglasung aus einem 6 mm Verbund-sicherheitsglas als aktive Lärmschutzeinrichtung aufzustellen. Gefordert wird eine Mindesthöhe (Brüstung und Verglasung) erforderlich $H = 2,30$ m in Bezug zum Obergeschossniveau.

Aktiver Schallschutz C

Die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Obergeschoss in den Fassadenbereichen - gem. der Kennzeichnung in der Anlage A - erhalten außen in einem Abstand von ca. 10 cm zur Fassade eine Zusatzverglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas. Diese Zusatzverglasung muss die jeweilige Fensteröffnung umlaufend mit mindestens 20 cm überlappen.

Das Umweltamt empfiehlt, hierzu die rechtlichen Grundlagen im Bebauungsplan zu schaffen und spätestens im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass vor einer Nutzung der geplanten Wohnbebauung durch einen Gutachter bestätigt wird, dass alle erforderlichen "aktiven Schallschutzmaßnahmen" tatsächlich vorhanden sind.

Beschlussvorschlag:

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

Aktiver Schallschutz A

Entlang des Herzogenrather Weges wird ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von $H = 2,50$ m errichtet.

Aktiver Schallschutz B

Die nach Norden hin ausgerichtete Dachterrassen Haus 1/ Haus 2 erhalten dreiseitig eine Brüstung in Massivbauweise. Auf dieser Brüstung ist eine Verglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas als aktive Lärmschutzeinrichtung aufzustellen. Gefordert wird eine Mindesthöhe (Brüstung und Verglasung) erforderlich $H = 2,30$ m in Bezug zum Obergeschossniveau.

Aktiver Schallschutz C

Die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Obergeschoss in den Fassadenbereichen gem. der Kennzeichnung in der Anlage A erhalten außen in einem Abstand von ca. 10 cm zur Fassade eine Zusatzverglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas. Diese Zusatzverglasung muss die jeweilige Fensteröffnung umlaufend mit mindestens 20 cm überlappen.

Die rechtlichen Grundlagen sind im Bebauungsplan zu schaffen und spätestens im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass vor einer Nutzung der geplanten Wohnbebauung durch einen Gutachter bestätigt wird, dass alle erforderlichen "aktiven Schallschutzmaßnahmen" tatsächlich vorhanden sind.

Landschaftsschutz:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Landschaftsschutzes erhebliche Bedenken. Im Rahmen eines Vorabstimmungsgespräches, an dem Vertreter der Stadt und von der ULB teilnahmen, wurde vereinbart, dass der an der Westgrenze des Plangebietes vorhandene Waldstreifen zwar reduziert werden kann, eine Mindestbreite von 25,00 Meter aber

einzuhalten ist. Den vorgelegten Unterlagen ist allerdings zu entnehmen, dass der Waldstreifen in Höhe des geplanten Altenpflegeheimes bis auf 15 Meter Breite reduziert werden soll.

Den Unterlagen wurde ein Gestaltungsplan beigefügt, dem zu entnehmen ist, dass der verbleibenden Waldstreifen als Parkanlage ausgewiesen werden und darin u. a. ein Weg angelegt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass der Waldstreifen seine ursprüngliche Funktion "naturnahe Grünfläche für Maßnahmen des Naturschutzes" beibehalten muss. Die o. a. vorgesehene Nutzung widerspricht den abgestimmten Vereinbarungen.

Stellungnahme:

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sieht nun einen durchgehenden Grünstreifen in einer Breite von 25 m mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vor. Somit kann der Waldstreifen in seiner ursprünglichen Funktion erhalten bleiben.

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 zu erhalten.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag hat ein ökologisches Ausgleichserfordernis von 123.049 Ökowerteinheiten ermittelt. Es ist vorgesehen 50 %, d.h. 72.100 Ökowerteinheiten auf dem Grundstück Gemarkung Puffendorf, Flur 3, Flurstück 249 und 286 auszugleichen sowie das Kompensationsdefizit in Höhe von 72.039 Ökowerteinheiten ebenfalls 50 % über das Ökokonto Grube Adolf der EBV GmbH in Herzogenrath-Merkstein, Flur 44, Flurstück 1.554 auszugleichen.

Diese Vorgehensweise wurde mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 123.049 Ökowerteinheiten wird zur Hälfte (72.100 Ökowerteinheiten) auf dem Grundstück Gemarkung Puffendorf, Flur 3, Flurstück 249 und 286 sowie mit 72.039 (50 %) Ökowerteinheiten über das Ökokonto Grube Adolf der EBV GmbH in Herzogenrath-Merkstein, Flur 44, Flurstück 1.554 ausgeglichen.

b) **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 20.07.2011:**

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 dem 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 Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlenta-gebaue, 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 Sumpfungmaßnahmen 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 im 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 als Inhaberin der Erlaubnis „Zukunft“ sollte in die Begründung aufgenommen werden.

- zu 2. und 3. Die Verwaltung empfiehlt, in der Bebauungsplanänderung 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). Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 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 beschließt, folgende Hinweise in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen:

1. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch Anstieg des Grubenwasserhebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Bitte um einen Hinweis als Inhaberin der Erlaubnis "Zukunft" wird in die Begründung aufgenommen.
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.

c) **Geologischer Dienst, Schreiben vom 03.08.2011:**

Der geologische Dienst stellt fest, dass das Plangebiet BP 82 der Stadt Baesweiler nach Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW von der Sandgewandstörung gequert wird (NNW - SSE). Die Lagegenauigkeit der Störung kann um etwa 100 m beiderseits der dargestellten Linie variieren.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird diese Störung vom Geologischen Dienst NRW als nicht seismisch aktiv angesehen. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Unterklasse T. Die Vorgaben der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind zu beachten.

Entlang der Sandgewandstörung verläuft innerhalb des Plangebietes die lithologische Grenze zweier verschiedener Oberen Grundwasserleiter. Diese befindet sich nach Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW ungefähr mittig des Plangebietes: Im westlichen Bereich stellen den Oberen Grundwasserleiter tertiäre Tone und Sande das (vgl. Lage der ehemaligen Tongrube Carl-Alexander), im östlichen Abschnitt liegen quartäre Hauptterrassensedimente (Sand und Kies) vor.

Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten sind unterschiedlich und können zu gebäudeschädlichen Setzungsdifferenzen führen. Es wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.

Im Bereich der Störzone ist mit variierenden Versickerungseigenschaften von Niederschlagswasser zu rechnen.

Nach der BK 25 Blatt Nr. 5003 Linnich ist auf der gesamten Planfläche kein gewachsener "anstehender Löß" mehr vorhanden, sondern Auftragsboden.

Aus geowissenschaftlicher Sicht sind folgende Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan empfehlenswert:

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3T;
2. Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand - Störung);
3. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Sumpfungsauswirkungen;
4. Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlichtragfähiger Schichten;
5. Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes.

Stellungnahme:

Die Verwaltung schlägt vor, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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.

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3T;
2. Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand - Störung);
3. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Sumpfungsauswirkungen;

4. Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlichtragfähiger Schichten;
5. Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„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“.

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3T;
2. Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand - Störung);
3. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Sümpfungsauswirkungen;
4. Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlichtragfähiger Schichten;
5. Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes.

d) **Städteregion Aachen, Schreiben vom 15.08.2011:**

A 61.1 Straßenbau und Verkehrslenkung:

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Anregung:

Der geplante Seniorenpark mit Altenpflegeheim mit ca. 80 Plätzen wird u.a. Verkehr durch Beschäftigte und Besucher erzeugen. Die Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft bietet günstige Voraussetzungen zur Anfahrt mit dem Fahrrad. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken

der Einwohner, Beschäftigten und Besucher im B-Plan festzusetzen oder über eine textliche Festsetzung zu regeln. Die Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben hierzu Richtwerte (Tab. B-2).

Es wird angeregt, in Verhandlung mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten (keine so genannten "Felgenknicker").

Stellungnahme:

Die Anregung auf die Festsetzung einer Fläche für den ruhenden Fahrradverkehr sowie die Installation hochwertiger Fahrradhalter wurde mit dem Investor besprochen und wird im Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt die Festsetzung einer Fläche für den ruhenden Fahrradverkehr sowie die Installation hochwertiger Fahrradhalter in einem Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

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

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 82
- Am Bergpark -
4. Änderung
Geltungsbereich
Übersichtsplan / M 1:2500

Stand: 26.10.2011

Anlage 1



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82
-AM BERGPARK-, 4.ÄNDERUNG (Stand 20.07.2011)

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Verfahren
3. Planvorgaben
 - 3.1 Geltungsbereich
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 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/ Stellplatzsituation
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
 - 7.4 Belange des Denkmalschutzes
 - 7.5 Hinweise
8. Flächenbilanzierung



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82

-AM BERGPARK-, 4.ÄNDERUNG

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 des Bebauungsplanes Nr. 82 – Am Bergpark , 4. Änderung beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 21.07.2011- 19.08.2011 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom 21.07.2011 erfolgt. Am beauftragte der Rat der Stadt Baesweiler, die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - , 4. Änderung durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler den Bebauungsplanes Nr. 82 – Am Bergpark , 4. Änderung als Satzung beschlossen.

3. Planvorgaben

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am Bergpark“ umfasst ein etwa 6,25 ha großes Gebiet im Nordwesten des Stadtteiles Baesweiler, südlich der Halde Carl-Alexander zwischen den Straßen Herzogenrather Weg, Knappenstraße und Ringstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1344, 1275 und 1280 der Flur 7, Gemarkung Baesweiler sowie die nördlich entlang des Plangebietes verlaufende Herzogenrather Weg / Teilbereich Flurstück Nr. 969. Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

3.2 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.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan –FNP- der Stadt Baesweiler vom 18.03.1976 stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung „Wohnbaufläche“ und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „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. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Entsprechend dem städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Bereich des geplanten Altenpflegeheimes in "SO - Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ geändert. Die im derzeit rechtskräftigen FNP dargestellten Grünfläche wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf reduziert.

3.4 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 Änderung liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die Festsetzungskarte setzt hier eine Fläche mit besonderer Festsetzung für die forstliche Nutzung mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche zwischen Baesweiler und der Bergehalde Carl-Alexander" fest.

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 dargestellte Grünfläche „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ entspricht daher dem im Landschaftsplan II, 1. Änderung festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Diese Grünfläche wird in Teilen durch die Änderung überplant.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich der 4. Änderung liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Planbereich ein WA – Allgemeines Wohngebiet sowie einen ca. 50,00 m breite Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - wird der Großteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark – sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 – Am Bergpark - und im Bereich der Herzogenrather Straße ein Teilbereich (Verkehrsfläche) des Bebauungsplanes Nr. 54, 8. Änderung überplant.

4. Anlass und Ziel der Planung

4.1 Ziel der Planung

Ziel und Zweck der Planung 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 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 Appartement-

häusern 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 Jahren verstärkt auftreten wird.

4.2. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erschließung des Plangebietes vom Herzogenrather Weg durch mehrere innere Erschließungsstraßen vor. Diese inneren Erschließungsstraßen werden mit der Ringstraße durch eine Feuerwehrezufahrt verbunden.

Die Bauzeile entlang der Ringstraße liegt außerhalb des Plangebietes. Der Bereich der 4. Änderung wird durch die neu geplanten Verkehrsflächen erschlossen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist das Altenpflegeheim in dreigeschossiger Bauweise geplant. Südöstlich und nordöstlich schließen sich die zweigeschossigen Wohnhäuser sowie die Grünflächen, die als Parkanlage hergerichtet werden sollen an. Der Großteil des Plangebietes ist für die Errichtung von eingeschossigen Bungalows vorgesehen.

4.3 Erschließung/ Stellplätze

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

Die Breite der Erschließungsstraßen beträgt 7,5 m, die beiden inneren Querverbindungen sind mit 6,5 m Breite dimensioniert.

Bei den Appartementshäusern sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze vorgesehen, bei den barrierefreien Seniorenbungalows ist 1 Stellplatz je Bungalow zu errichten. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ebenfalls geregelt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen den Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden muss. Dadurch soll eine Behinderung des Verkehrs sichergestellt werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA	Art der Nutzung	SO-Altenpflegeheim
Maß der Nutzung		Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I - II	Geschossigkeit	III
GRZ-Grundflächenzahl	0,4 - 0,5	GRZ-Grundflächenzahl	0,4
FH-Firsthöhe	Max. 9,0 m - 11,0 m	FH-Firsthöhe	Max. 14,0 m
TH-Traufhöhe	Max. 4,0 m - 6,50 m	TH-Traufhöhe	Max. 11,0 m

5.1 Art der Nutzung

In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Bereich sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend dem Gebietscharakter nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

Für den Bereich des Altenheimes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ festgesetzt. Auf Grund der Hauptnutzung „Wohnen“ im Sondergebiet ist die Verträglichkeit mit den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gegeben.

5.2. Maß der Nutzung

Für den Bereich der eingeschossigen Bungalows (WA1-Gebiet) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Lediglich für die Mittelhäuser der Dreiergruppen ist ausnahmsweise eine GRZ von 0,5 zulässig. Dieses ausnahmsweise zulässige Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, da es dem geplanten Vorhaben und damit der beabsichtigten Wohnform des barrierefreien, senioren gerechten Wohnens entspricht und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die den Mittelhäusern der Dreiergruppen zugeordneten Garagen- und Stellplatzflächen vollständig überbaut werden können.

Für das WA 2 wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO entspricht.

Im Bereich des SO- Altenpflegeheim wird die GRZ mit 0,4 entsprechend dem geplanten Gebäude festgesetzt und unterschreitet damit erheblich die Obergrenze gemäß BauNVO.

5.3 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten im WA1 entsprechend der geplanten Nutzung als Senioren bungalows pro Gebäude auf maximal eine Wohneinheit beschränkt. Neben der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung werden durch diese Festsetzungen Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfes vermieden.

6. Belange von Natur und Landschaft

6.1 Natur und Landschaft

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

Dieser wird ermitteln, ob durch den Eingriff ein Defizit entsteht und in welcher Form ein Defizit auszugleichen wäre.

6.2 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen einer 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

Das Schmutzwasser kann innerhalb der neu zu verlegenden Schmutzwasserkanäle in den neuen Erschließungsstraßen entwässert und an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 82 – Am Bergpark – wurde bereits eine baugrundtechnische Untersuchung durchgeführt (12.02.2004). Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagwasser ist daher gem. § 51 a Abs. 4 LWG der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

7.2. Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 82 - Am Bergpark – wurden die zu erwartenden Schallimmissionskonflikte untersucht (21.01.2005). Der Hundeübungsplatz wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der Konflikt mit der außerhalb des Plangebietes an der Herzogenrather Straße befindliche Moschee bleibt weiterhin bestehen. Laut Gutachter sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da durch die Nutzung des Parkplatzes der Moschee innerhalb des Nachtzeitraumes Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum von ca. 3 dB (A) zu erwarten sind. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung wird als aktive Lärmschutzmaßnahme parallel zum Herzogenrather Weg in Höhe der Moschee ein 4,0 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen. Die Dimensionen des Lärmschutzwalles werden im Beitrag des Büro Szymanski & Partner konkretisiert. Zur Gewährleistung der Wirksamkeit dieser Maßnahme sind für die Fassaden mit Sichtverbindung zum Parkplatz der Moschee zusätzlich Festsetzungen zur maximalen Höhe der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen erforderlich. Innerhalb des nördlichen Bau-fensters WA 2 entlang der Herzogenrather Straße sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die Oberkante von Fensteröffnungen mit Ausrichtung (Sichtverbindung) zur Parzelle 1195 darf ein Maß von 6,0 m nicht überschreiten.

Die vorgenannten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) werden im Bebauungsplan in geeigneter Weise festgesetzt.

7.3 Altlasten / Baugrund

Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Altablagerung „ehemalige Tongrube Carl-Alexander“ (Nr. 5003-0002) im Altlasten-Verdachts-Kataster verzeichnet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 82 – Am Bergpark – wurde eine altlasten- und baugrundtechnische Untersuchung durchgeführt (Gutachten vom 12.02.2004).

Der Bereich der Altablagerung ist in unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. Bei dem abgelagerten Material handelt es sich überwiegend um Bodenaushub mit Beimengungen an Bauschutt, Aschen, Schlacken sowie lokal auch Schwarzdeckenreste. Die Auffüllungsmächtigkeiten betragen im Mittel 5,0 m und nehmen zu den westlichen, südlichen und östlichen Grenzen der Altablagerung ab. Der Maximalwert der Auffüllungsmächtigkeit beträgt 9,20 m.

Da es sich nicht um natürlichen Baugrund handelt, sind die Auffüllungen in den Standsicherheitsbetrachtungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Analyse der Bodenluft zeigt keine umweltrelevanten Belastungen.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch die Altablagerung ist aufgrund des hohen Grundwasserflurbestandes von ca. 20,00 m, dem vorhandenen Löß/Lößlehm und der geringen Mobilität der Schadstoffe in den Auffüllungsböden nicht zu besorgen.

Auf die Wasserempfindlichkeit der den Untergrund bildenden Böden und daraus resultierenden Maßnahmen zum Schutz der Gebäude gegen Bodenfeuchte wird im Gutachten ausdrücklich hingewiesen. Ausweislich der baugrundtechnischen Untersuchung stellen die Auffüllungen für die Bauwerksgründung flächig keinen ausreichenden tragfähigen Baugrund dar. Zur Herstellung eines einheitlich tragfähigen Untergrundes sind baugrundverbessernde Maßnahmen erforderlich. Hinweise für Gründungen in den Auffüllungsböden sowie den anstehenden Lössen und Lößlehm werden im Gutachten gegeben.

Die Oberflächenmischproben im westlichen Bereich der Altablagerungen (OB 2, OB 3 und OB 6, s. Gutachten / Kennzeichnung im Plan) weisen eine Belastung mit PAK auf. Die Konzentrationen übersteigen den Prüfwert der Bodenschutzverordnung um ein Vielfaches. Vor Umnutzung zu Wohnzwecken und / oder Errichtung eines Kinderspielplatzes besteht hier Sanierungsbedarf. Als geeignete Maßnahme ist hier ein Bodenaustausch oder eine Abdeckung mit unbelastetem Boden erforderlich

Im Hinblick auf die Entsorgung von Aushubmaterial ist folgendes anzumerken:

Die Auffüllungsböden sind aufgrund ihres mineralischen Anteils > Vol. % als „Bauschutt“ nach LAGA einzustufen. Die nachgewiesene PAK-Belastung überschreiten in den o. g. Proben den Zuordnungswert Z 2 nach LAGA. Die PAK-Belastung ist an die Asche-, Schlacken- und Schwarzdeckenbeimischung der Auffüllungsböden gebunden. Können bei den Aufkofferungsarbeiten diese Beimengungen separiert werden, so können die Auffüllungsböden der Zuordnungs-kategorie Z 1.2 nach LAGA zugeordnet werden.

Die folgenden Punkte werden als Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 82 in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung übernommen:

1. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Altablagerung „ehemalige Tongrube Carl-Alexander“ (Nr. 5003-002) im Altlasten-Verdachtskataster verzeichnet. Das Büro Tillmanns erstellte im Februar 2004 eine Gefährdungsabschätzung.
2. Der Bereich der Altablagerung ist in unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. Bei dem abgelagerten Material handelt es sich überwiegend um Bodenaushub mit Beimengungen an Bauschutt, Aschen, Schlacken sowie lokal auch Schwarzdeckenreste. Die Auffüllungsmächtigkeiten betragen im Mittel 5,0 m und nehmen zu den westlichen, südlichen, und östlichen Grenzen der Altablagerung ab. Der Maximalwert der Auffüllungsmächtigkeit beträgt 9,20 m. Da es sich nicht um natürlichen Baugrund handelt, sind die Auffüllungen in den Sicherheitsbetrachtungen entsprechend zu berücksichtigen.
3. Im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB 2, OB 3 und OB 6) ist der Boden aufgrund der festgestellten PAK-Belastung auszutauschen. Alternativ ist unbelasteter Boden anzudecken. Die Mächtigkeit des Bodenaustausches bzw. der anzudeckenden Schicht richtet sich nach der angestrebten Nutzung:
 - Im Bereich von Vegetationsflächen in grün- und Freizeitanlagen ist eine Überdeckung von 10 cm mit unbelastetem Boden,
 - Im Bereich von Nutzgärten (Bereich, in denen Pflanzen, die verzehrt werden sollen, angebaut werden) ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden und
 - Im Bereich von Kinderspielflächen ist eine Überdeckung von 0,35 cm unbelastetem Boden vorzunehmen.
4. Sofern beabsichtigt ist, im Bereich der Altablagerungen die vorhandenen. Mit PAK belasteten Auffüllungsböden umzulagern (z. B. zur Geländemodulation), so ist hierzu vor Beginn der Arbeiten die Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Umlagerung ein direkter Kontakt mit belasteten Auffüllungsböden zu verhindern ist. Dies kann durch Versiegelung (z. B. Straße, Häuser) oder durch Andecken von unbelastetem Boden (die Mächtigkeit richtet sich nach der angestrebten Nutzung; s. Pkt. 3) erfolgen.
5. Im Hinblick auf die Entsorgung von Erdaushub sind alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerungen gutachterlich zu begleiten. An der Entsorgung des Erdaushubs sind aufgrund der festgestellten PAK- Belastung erhöhte Anforderungen zu stellen.
6. Wegen der erforderlichen Sanierung im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB 2, OB 3 und OB 6) und der erforderlichen gutachterlichen Begeleitung der Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung ist es notwendig, der Unteren Bodenschutzbehörde alle Einzelmaßnahmen im Bereich der Altablagerung zur Stellungnahme vorzulegen.

7.4. Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch entsprechende Hinweise berücksichtigt.

7.5 Hinweise

Die RWE Power hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 82 auf humose Böden in Teilen des Plangebietes hingewiesen. Diese sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Gegebenenfalls sind hier besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

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.

Weitere Hinweise werden, falls erforderlich, nach erfolgter Behördenbeteiligung ergänzt.

8. Flächenbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 82	Fläche in qm
WA	36.946
SO	3.400
Verkehrsfläche	10.664
Grünfläche	13.180
Plangebiet gesamt	64.190

Baesweiler, den 20.07.2011

Der Bürgermeister

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.11.2011/Punkt **3 der Tagesordnung)**

Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 99 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 99 nach § 13 a BauGB mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße umfasst ein etwa 0,56 ha großes Gebiet im Stadtteil Setterich, westlich des Wohn- und Pflegeheims Maria Hilf zwischen der Hauptstraße, der Bahnstraße und dem Burgpark.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 628, 642 (östlicher Teil), die Flurstücke 844, 848, 849 und Teilflächen des Flurstücks 992 der Flur 12, Gemarkung Setterich. Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung altengerechter Wohnungen. Damit soll der, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, erkennbare Bedarf an seniorenge-rechten, barrierefreien Häusern und Wohnungen im Stadtteil Setterich gedeckt werden. Die integrierte Lage des Planungsgebietes eignet sich in besonderer Weise für eine solche Nutzung, da mit der Nähe zu wichtigen Infrastrukturein-richtungen, der Anbindung an das benachbarte Altenheim und die unmittelbare Anbindung des Gebietes an den Burgpark beste Standortvoraussetzungen vorhanden sind.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB angepasst.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.99 - Hauptstraße/Bahnstraße erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB angepasst.

2. **Vorstellung der Planung:**

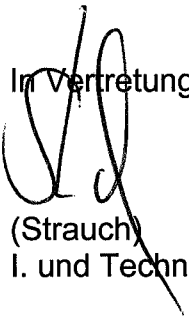
Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss dem Entwurf der Aufstellung zustimmt, kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB erfolgen.

3. **Beschlussvorschlag zur Art und Weise 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. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN-VORENTWURF NR. 99

Hauptstraße/Bahnstraße

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Verfahren
3. Planvorgaben
 - 3.1 Geltungsbereich
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass und Ziel der Planung
 - 4.1 Ziel der Planung
 - 4.2 Städtebauliches Konzept
 - 4.3 Erschließung/ Stellplatzsituation
5. Planinhalt
6. Belange von Natur und Landschaft
7. Sonstige Planungsbelange
8. Flächenbilanzierung



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN-VORENTWURF NR. 99

Hauptstraße/Bahnstraße

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

Die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Seit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchzuführen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, darüber hinaus keine Beeinträchtigungen auf Umweltschutzgüter zu erwarten sind und die Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche

innerhalb des Plangebietes nicht erreicht wird, sind hier die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben. Diesbezüglich ist vorgesehen, den Bebauungsplan gemäß § 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen.

3. Planvorgaben

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Hauptstraße/Bahnstraße“ umfasst ein etwa 0,56 ha großes Gebiet im Stadtteil Setterich, westlich des Wohn- und Pflegeheimes Maria Hilf zwischen der Hauptstraße, der Bahnstraße und dem Burgpark.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 628, 642 (östlicher Teil), die Flurstücke 844, 848, 849 und Teilflächen des Flurstücks 992 der Flur 12, Gemarkung Setterich. Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

3.2 Regionalplan

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

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Baesweiler vom 17.11.2009 stellt für den westlichen Bereich des Plangebietes „Mischfläche“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Es wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 der Flächennutzungsplan auf dem Wege einer Berichtigung angepasst werden muss.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 89 „Zentrum Setterich“. Die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen (Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen; Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden; Bordelle; bordellähnliche Betriebe; Sex-Shops) bleiben zukünftig unzulässig.

4. Anlass und Ziel der Planung

4.1 Ziel der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung altengerechter Wohnungen.

Damit soll der, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, erkennbare Bedarf an seniorengerechten, barrierefreien Häusern und Wohnungen im Stadtteil Setterich gedeckt werden. Die integrierte Lage des Plangebietes eignet sich in besonderer Weise für eine solche Nutzung, da mit der Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, der Anbindung an das benachbarte Altenheim und die unmittelbare Anbindung des Gebietes an den Burgpark beste Standortvoraussetzungen vorhanden sind.

4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept nimmt die heute vorhandenen Raumkanten entlang der Straßen auf und gruppiert sechs Baukörper zu einem Ensemble. Die im inneren aufgelockerte und durchgrünte Wohnanlage bietet in zentraler Lage neue Wohnformen mit besonderen Aufenthaltsqualitäten an. Es besteht eine direkte fußläufige Anbindung an das bereits bestehende Wohn- und Pflegeheim Maria Hilf im Nordosten, an den alten Friedhof im Osten und an den Burgpark im Norden.

Ein interner zentraler Platz schafft besondere Verweilqualitäten für Bewohner und Besucher. Von diesem zentralen Platz erreicht man über einen Fußweg sowohl die benachbarte Altenwohnanlage als auch den Burgpark. Auf dem Weg zum Park ist für die Bewohner auch ein Pavillon als weiterer Treffpunkt vorgesehen. Der im Osten angrenzende Alte Friedhof soll in die Freiraumplanung des Plangebietes mit einbezogen werden.

In den zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern sind unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen geplant. Je nach Wohnungsgröße sind ca. 50 bis 60 Wohnungen vorgesehen. Alle Baukörper sind mit Balkonen, Terrassen bzw. Wintergärten ausgestattet, sodass für die Bewohner der Kontakt zum Außenraum ermöglicht wird. Erschlossen werden die Baukörper über zentrale Eingänge, die nach Norden bzw. Nordosten ausgerichtet sind und an den Haupterschließungsachsen der Wohnanlage liegen.

4.3 Erschließung/ Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Hauptstraße und Bahnstraße sichergestellt. Die interne Erschließung erfolgt ausgehend von der Hauptstraße über einen Weg, der auch den direkten Zugang zum Park ermöglicht. Die Zufahrt für den Anlieferverkehr bzw. die Feuerwehrezufahrt ist an der östlichen Seite der Wohnanlage neben dem Friedhof vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr befindet sich an der Bahnstraße ein Parkplatz mit 24 Stellplätzen für Bewohner und Besucher sowie die Zufahrt zur Tiefgarage.

5. Planinhalte und Festsetzungen

Die Planinhalte des Bebauungsplanes werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 9, Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 89 unzulässigen Nutzungen bleiben weiterhin unzulässig.

6. Belange von Natur und Landschaft

Es ist vorgesehen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, ist innerhalb dieses Verfahrens somit nicht erforderlich. Gleichwohl werden die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen einer Ersteinschätzung betrachtet und in den Abwägungsprozess eingestellt.

7. Sonstige Planungsbelange

Die sonstigen Planungsbelange wie z.B. Entwässerung, Schallschutz, Altlasten, Denkmalschutz o.ä. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens umfassend erhoben und in die Planung eingestellt.

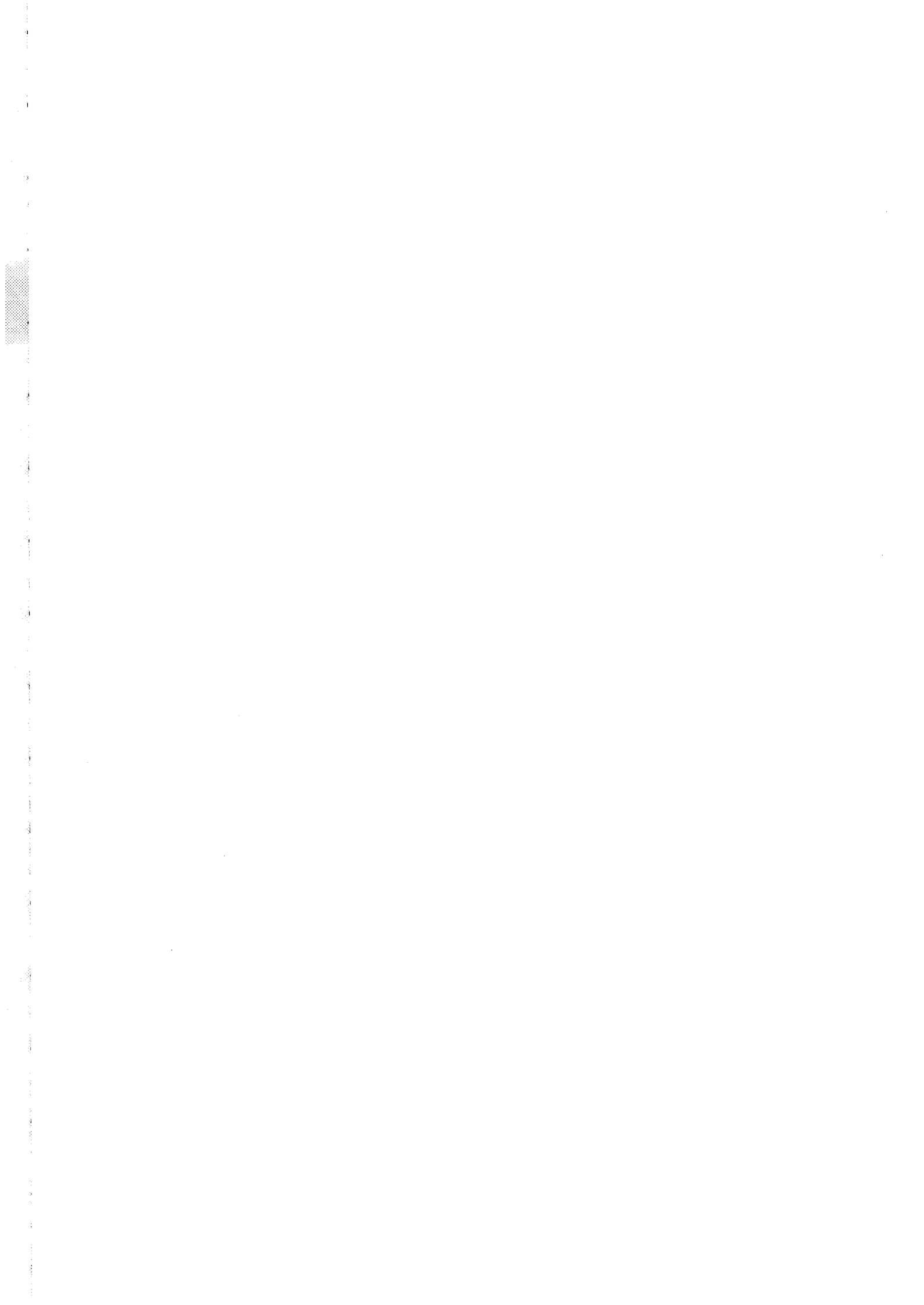
8. Flächenbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 99	Fläche in qm
Mischbauflächen	3250
Stellplatzflächen	711
Wege- und Platzflächen	1626
Plangebiet gesamt	5587

Baesweiler, den 25.10.2011

Der Bürgermeister

Anlage: Städtebauliches Konzept



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.11.2011/Punkt 6 der Tagesordnung)

Ersatzpflanzung der Straßenbäume im Paulskamp

hier: Vorstellung der Planung

In den letzten Monaten kam es vermehrt zu Beschwerden von Anwohnern des Paulskamp hinsichtlich der dortigen Amberbäume. Bei den betroffenen Bäumen handelt es sich um Amberbäume, die ca. 20 Jahre alt sind.

Bei der Ortsbesichtigung des Paulskamp wurde bei vielen Bäumen festgestellt, dass ihr Wurzelwerk deutliche Schäden am Bürgersteig und an der Straße hinterlässt. Die Gehwege werden durch die Wurzeln derart angehoben, dass teilweise Stolperkanten entstehen.

Ein Beschneiden der Wurzeln würde die Standsicherheit der Gehölze gefährden. Zudem würden die Eingriffe in den Wurzelbereich dazu führen, dass langfristig das Wachstum der Bäume beeinträchtigt sowie die Lebenserwartung deutlich gemindert wird.

Zur Gefahrenabwehr und Vermeidung weiterer Schäden hat die Verwaltung ein Konzept erarbeitet, welches in dieser Sitzung vorgestellt wird.

Um den Charakter einer Wohnstraße zu erhalten ist beabsichtigt, neue, kleinkronigere Bäume in die davor gelagerten, vorhandenen Baumscheiben im Straßenraum zu pflanzen.

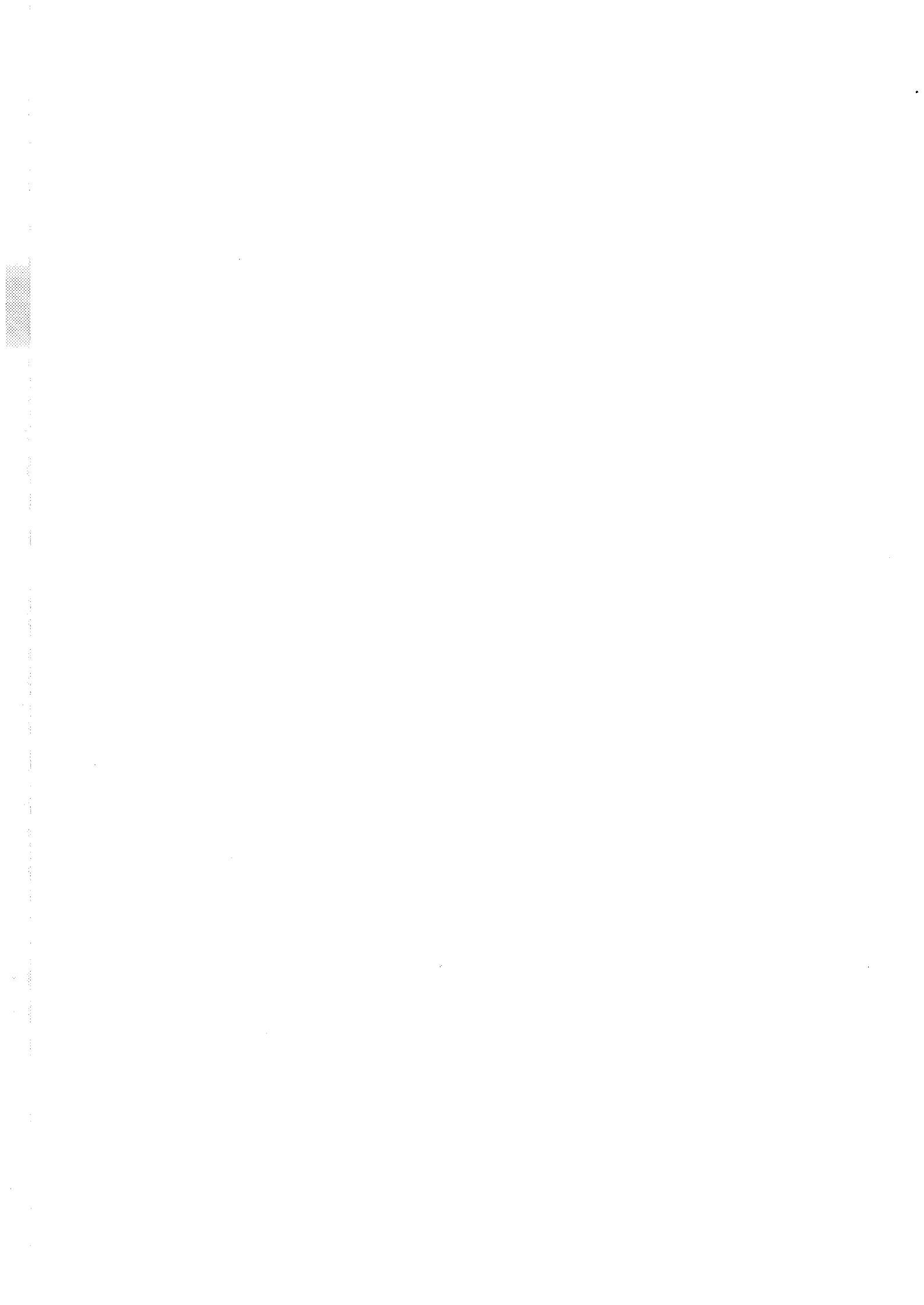
Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Konzept zu und beauftragt die Verwaltung gleichzeitig neue, kleinkronige Bäume zu pflanzen.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.11.2011/Punkt 7 der Tagesordnung)

Darstellung der Ergebnisse der Aktualisierung des vorhandenen hydraulischen Sanierungskonzeptes von 2003 und daraus resultierende bauliche Maßnahmen

Das ca. 110 km lange öffentliche Kanalisationsnetz der Stadt Baesweiler besteht aus einer Vielzahl unterschiedlicher Materialien, Sonderbauwerken und Einbauten, die eine geordnete Abführung der häuslichen und industriellen Schmutzwässer sowie der Niederschlagswässer aus dem gesamten Stadtgebiet gewährleisten soll. Da dieses Netz im Laufe der letzten 100 Jahre entstanden ist und im Laufe der Zeit immer wieder erweitert und verändert wurde musste es auch immer wieder den neueren rechtlichen Vorgaben angepasst werden. Damit ist ein Entwässerungsnetz entstanden, welches heute unter den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen betrieben werden muss und insbesondere hinsichtlich der baulichen Qualität, aber auch der hydraulischen Leistungsfähigkeit kontinuierlich zu überwachen ist.

Um zu gewährleisten dass die anfallenden Schmutz- und Regenwässer schadlos zur Kläranlage nach Setterich gelangen, muss so auch die hydraulische Leistungsfähigkeit des verzweigten Kanalsystems nachgewiesen werden. Eine solche Untersuchung wurde vor ca. 8 Jahren durchgeführt. Das Ergebnis der damaligen Begutachtung war ein Sanierungskonzept, welches ca. 30 Maßnahmen vorsah die zur Gewährleistung eines störungsfreien Abflusses durchgeführt werden sollten. Diese Maßnahmen die insbesondere auch mit der fortschreitenden Bebauungsplanung umgesetzt werden sollten, lösten nach damaligen Schätzungen ein Investitionsvolumen von knapp 15 Mio. € aus. Diese hohe Investitionssumme war Anlass für die Verwaltung in konkrete Überprüfungen einzusteigen und nach Lösungen zu suchen die Gesamtinvestitionskosten bei unveränderten Sicherheitsstandards zu reduzieren. Die entsprechende Untersuchung wurden in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Pecher und dem Wasserverband Eifel Rur durchgeführt und führte im Ergebnis zur einer Überarbeitung des Sanierungskonzeptes. Im folgenden werden die Vorgehensweise und die Ergebnisse kurz zusammenfassend dargestellt.

Auf Grund einer im Zusammenhang mit der Ertüchtigung der Kläranlage Setterich aufwendig durchgeführten Kalibrierung des Kanalnetzes der Stadt Baesweiler hat die Verwaltung vor 2 Jahren begonnen, das vorliegende hydraulische Sanierungskonzept zu überarbeiten. Mit in die Aktualisierung sollten Erkenntnisse fließen, die auf Grundlage neuester Technologien gewonnen wurden. So konnte das Kanalnetz der Stadt Baesweiler sehr exakt dargestellt und im Modell simuliert werden.

Grundlage der durchgeführten Simulationsberechnungen sind zahlreiche wasserwirtschaftliche Parameter. Eine dieser relevanten Kenngrößen ist die abflusswirksame Fläche. Hier wurden für den Prognosezustand weitgehend alle Flächen, die zukünftig nach dem Regionalplan einer Bebauung zugeführt werden können, berücksichtigt.

Die hydraulische Sanierungskonzeption wird nach Regelwerken des Deutschen Instituts für Normung (DIN) und der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft (DWA) erstellt. So gilt ein bestehendes Kanalnetz nach DIN EN 752 und DWA-A 118 dann als ausreichend dimensioniert, wenn die Mindestleistungsfähigkeit in Abhängigkeit der Flächennutzung gegeben ist. Als Kriterium für die Überlastung bzw. den Überstau gilt das Überschreiten der Bezugsebene (hier: Geländeoberkante). Bei Stadtzentren wird dies bei einer Häufigkeit $>n = 0,33/a$ (d. h. häufiger als 1 Mal in 3 Jahren), bei allgemeinen Wohngebieten bei einer Häufigkeit $>n = 0,5/a$ (d. h. häufiger als 1 Mal in 2 Jahren) als kritisch gesehen. Die hydraulische Sanierungserfordernis ist demnach gegeben, wenn die o. g. Kriterien nicht erfüllt werden.

Der rechnerisch nachgewiesene Überstau kann mehrere Gründe haben:

- mangelnde Ableitungskapazität einzelner Haltungen (lokale Defizite)
- unzureichend ausgelegte Kanalisation (bei nachträglichen Erschließungen)
- hoher Wasserspiegel durch Rückstau bei Ausnutzung vorhandener Retentionsräume
- hoher Wasserspiegel durch Rückstau bei hohen Überfallhöhen durch hydraulisch ungünstig gestaltete Entlastungen
- geringe Überdeckung
- Energieverluste an Zusammenführungs- und Kurvenbauwerken.

Die durch Modellsimulation im Baesweiler Netz vorgefundenen Defizite werden im Rahmen der Sanierungskonzeption eliminiert, indem

- Querschnittserweiterungen
- Umleitungen
- Retentionsräume
- Abflusssteuerungen

in Form eines Sanierungskonzeptes erarbeitet wurden.

Verglichen mit dem Sanierungskonzept 2003 zeigt sich nach Aktualisierung ein erheblich geringerer Sanierungsbedarf für das gesamte Netz. Eine entsprechende Planunterlage wird in der Sitzung vorgestellt.

Wesentlicher Anteil an der starken Reduktion der hydraulischen Defizite hat, neben der beschriebenen verfeinerten Simulation und der Einbeziehung exakter Netzdaten, die Absenkung der Einlaufschwelle am Regenrückhaltebecken Adenauerring, die im Oktober 2011 fertiggestellt wurde. Hierdurch wird das gesamte Verbundsystem derart entlastet, dass sämtliche Wasserspiegellagen bei entsprechendem Bemessungsregen unterhalb der Rückstauenebene (Geländeoberkante) auch in Tiefpunktlagen wie der Aachener Straße (Bereich Windmühlenstraße) zu verzeichnen sind.

Im Sanierungskonzept wird zur Behebung vorhandener Defizite unterschieden zwischen Sanierung lokaler Ableitungsdefizite und Defizite aus prognostizierter zusätzlicher Flächen.

Für die Teilentwässerungsgebiete Baesweiler und Oidtweiler bedeutet dies, dass sämtliche neu zu erschließende Flächen mit lokaler Rückhaltung an das vorhandene Netz anzuschließen sind. Retentionselemente wie Stauraumkanäle und Drosselorgane werden hierzu im Rahmen der entwässerungstechnischen Erschließung erstellt werden müssen.

Vorhandene Defizite resultierend aus lokalen "Engstellen" sind im Teilentwässerungsgebiet Baesweiler und Oidtweiler nach Überrechnung des Modells nur noch vereinzelt festzustellen.

Für die Teilentwässerungsgebiete Setterich, Loverich, Floverich, Puffendorf und Beggendorf gelten bzgl. der neu zu erschließenden Flächen die selben Ausführungen wie für das Netz Baesweiler/Oidtweiler.

Die vorgeschlagenen Sanierungen wurden abschließend mit einem hydrodynamischen Überstaunachweis überprüft. Die Ergebnisse dieses Nachweises zeigen, dass an keiner Stelle im Netz bei der angegebenen gesetzlich vorgegebenen Belastung Abwasser aus dem Kanalsystem austritt. Für heftigere als vorgegebene Regen seltener Häufigkeit sind natürlich Überstauungen zu verzeichnen. Auf diese wenigen Ereignisse kann ein Kanalnetz aus wirtschaftlichen Gründen jedoch nicht dimensioniert werden.

Fazit:

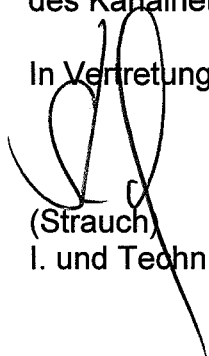
Auf der Grundlage des alten Sanierungskonzeptes (Bau- und Planungsausschuss vom 23.03.2004) wären alleine für das Teilentwässerungsgebiet Baesweiler und Oidtweiler ca. 20 Kanalbaumaßnahmen notwendig gewesen, zzgl. 10 Maßnahmen für das restliche Entwässerungsgebiet, um den hydraulischen Vorgaben gerecht zu werden (Investitionsvolumen ca. 15 Mio. €). Nach Einsatz von neuester Technik und entsprechender ingenieurmäßiger Verarbeitung/Umsetzung der Untersuchungsergebnisse bleiben noch insg. 5 der damaligen Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von ca. 5 Mio. € übrig.

Die Verwaltung ist bemüht, die vorgeschlagenen Sanierungen in Zukunft umzusetzen und im Idealfall mit baulichem Sanierungsbedarf, resultierend aus schadhafte Rohrleitungen, zu kombinieren.

Beschlussvorschlag:


Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dass die im aktuell überarbeiteten hydraulischen Sanierungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung des Kanalnetzes realisiert werden.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.11.2011/Punkt  der Tagesordnung)

Widmung der "Johann-Strauß-Straße" und des Teilstücks "Wiesenstraße" im Bebauungsplangebiet 96 - Settericher Weg II - im Stadtteil Loverich

Die im Bebauungsplangebiet 96 - Settericher Weg II - im Stadtteil Loverich befindliche Straßenfläche "Johann-Strauß-Straße" sowie der ehemalige Wirtschaftsweg (Verlängerung der Wiesenstraße) sind als Baustraßen angelegt.

Da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Baesweiler befinden, 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 befindliche Straße "Johann-Strauß-Straße" und den ehemaligen Wirtschaftsweg "Wiesenstraße" nach § 6 (1) des Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen, wie im beigefügten Lageplan dargestellt, als Stadtstraßen zu widmen.

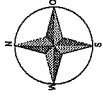
Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die im beigefügten Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellten Flächen der "Johann-Strauß-Straße" und der "Wiesenstraße" des Bebauungsplangebietes 96 - Settericher Weg II- in Baesweiler-Loverich nach § 6 (1) des Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen zu widmen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Anmerkung:
Alle Maße und Höhenangaben sind an Ort und Stelle zu überprüfen!
Uebereinstimmigkeiten sind dem Planverfasser umgehend mitzuteilen!



Kanalbau Baesweiler - Loverich
Erschließung Seitlicher Weg II (BP96)

Übersichtsplan

Blatt 1

Maßstab 1 : 500

AKZ:	Holz-Misch	Maßstab	1 : 500
Datum:	28.10.2011	Projekt:	
Geplant:		Client:	
Ort:		Projektnummer:	0134.021
TUTAHNS & MEYER INGENIEURGESSELLSCHAFT		TMV-Vertragsnummer:	037-001-06-06
(für Planverfasser, Abwasser- und Entwässerungsplan)		TMV-Festsetzungsnummer:	00000
Bismarckstr. 24 · 33689 Lünen · Dortmund · Tel: +49 (0)231 28680-1 Fax: +49 (0)231 22484-1 eMail: baesweiler@tutahns-meyer.de			

Ablesen:
Blatt 1/1 durch
Übersichtsplan

Prof. Dr.-Ing. Marius Schröder

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.11.2011/Punkt 9 der Tagesordnung)

Widmung der Robert-Koch-Straße (1. Teilstück) im Gewerbegebiet Bebauungsplangebiet 3D

Die im beigefügten Lageplan dargestellte Fläche der Robert-Koch-Straße (1. Teilstück) im Bebauungsplangebiet 3D - Gewerbegebiet - ist als Straße angelegt.

Da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Baesweiler befinden, liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen vor.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die im beigefügten Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellten Flächen des Bebauungsplangebietes 3D - Gewerbegebiet - nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW als Stadtstraße zu widmen.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.11.2011/Punkt 10 der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Herzogenrath:

- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes "Solaranlagen Merkstein"
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB;
- Bebauungsplan I/37 E "Raderfeld"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB;

Interessen der Stadt Baesweiler werden durch die Planungen erkennbar nicht betroffen.

Kreis Düren:

- Abgrabung von Sand und Kies, Gemarkung Freialdenhoven, Flur 7, Flurstücke 170, 542 und 543 tlw. - "Emil Mayrisch"
hier: Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange;

Stellungnahme:

Derzeit wird von der Abgrabungsfirma SCHLUN Umwelt GmbH & Co. KG auf einer Fläche von ca. 10 ha Sand und Kies abgebaut. Seit 2000 wird der Abbau ohne Beanstandung Dritter durchgeführt. Es wurde eine Erweiterung von ca. 9,9 ha beantragt (siehe Anlage 1). Die voraussichtliche Dauer des Gewinnungsbetriebes wird bis 2030 und die Dauer der Rekultivierung bis ins Jahr 2033 vorgesehen. Das im Rahmen des Antrages auf die Abgrabungserweiterung erstellte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Immissionsbelastungen der Bewohner des Stadtteils Setterich weitgehend ausgeschlossen sind.

Unter der Voraussetzung, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte für den in ca. 900 m Entfernung liegenden Stadtteil Setterich nicht überschritten werden, werden gegen die Planungen keine Bedenken erhoben.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

Unter der Voraussetzung, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte für den in ca. 900 m Entfernung liegenden Stadtteil Setterich nicht überschritten werden, werden gegen die Planungen keine Bedenken erhoben.

Stadt Übach-Palenberg:

- 42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Wasserberg -

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB;

Stellungnahme:

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. Seitens der Stadt Übach-Palenberg wird diese Fläche als eine gut integrierte innerstädtische Fläche bezeichnet, die zu diesem Zweck aktiviert werden soll. Im Flächennutzungsplan ist die Darstellung SO (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 9.600 qm geplant. Es wurde bereits eine erste gutachterliche Einstellung erstellt, um die Verträglichkeit des Einkaufszentrums darzustellen.

Gem. der Verträglichkeitsanalyse ist ein Branchenmix 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

geplant.

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 zu reduzieren.

Auf dieser Grundlage wurden die städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Baesweiler und Setterich untersucht mit dem Ergebniss, dass keiner der untersuchten Sortimentsbereiche eine Umsatzlenkung aus dem ZVB Baesweiler und Setterich von 10 % oder mehr auslöst. 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. Die Verwaltung hat im 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 angenommen.

Mit Schreiben vom 12.10.2011 wurde die Stadt Baesweiler über die Zurückweisung ihrer Bedenken und Anregungen unterrichtet.

Eine abschließende Stellungnahme der Bezirksregierung liegt nach Auskunft der Stadt Übach-Palenberg derzeit noch nicht vor.

Die Stadt Baesweiler sollte weiterhin Ihre Bedenken im weiteren Verfahren aufrecht erhalten.

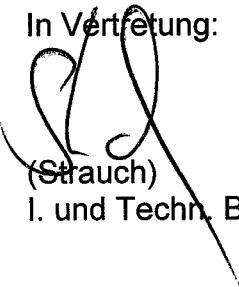
Insbesondere ist gutachterlich nachzuweisen, dass die Gesamtauswirkung des Planvorhabens unter Einbeziehung der Betriebe in den Bestandlagen im Umfeld und den hierdurch entstehenden Synergieeffekten auf die zentralen Versorgungsbereiche Baesweiler und Setterich unter einem Schwellenwert von 10 % Umsatzverlagerung liegen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

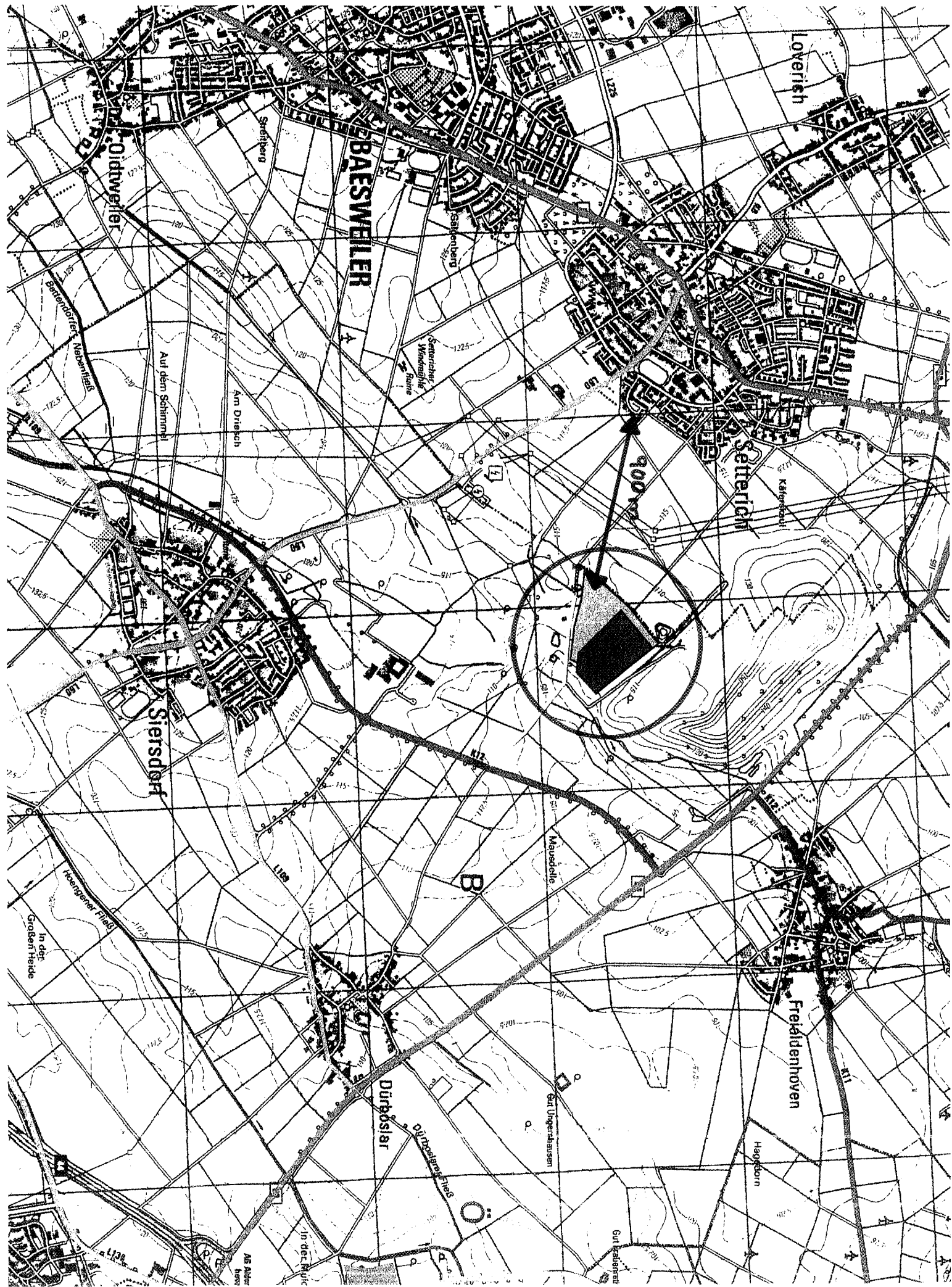
Eine Zustimmung der Stadt Baesweiler zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 42 - Einkaufszentrum Am Wasserturm - erfolgt unter der Voraussetzung, dass nachweislich keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Baesweiler zu erwarten sind, was gutachterlich vertieft zu belegen ist.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Anlage 1: Lage Abgrabungserweiterung