

Einladung

Am **Dienstag**, dem **13.12.2011** 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 08.11.2011
2. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 68
 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. 68 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 68
3. Bebauungsplan Nr. 54, Änderung Nr. 9
 1. Vorschlag zum Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 100 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

5. Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule -, Stadtteil Setterich
hier: Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung

6. Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule
hier: Beschlussvorschlag zum Erlass einer Satzung über eine Veränderungsperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - Lessingschule

7. Genehmigung von Dringlichkeitsbeschlüssen;
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3c, 4. Änderung - Bebauungsplan Gewerbegebiet westlich - gem. § 31 BauGB

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

9. Widmung der Straße "Valweg" im Bebauungsplangebiet 91 - Hubertusstraße - im Stadtteil Beggendorf

10. Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße
hier: Vorstellung der überarbeiteten Planung

11. Vorstellung der Planung des Straßenendausbaus der "Helene-Weber-Straße" im Stadtteil Setterich

12. Hallenbad Parkstraße, Förderantrag bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, Förderschwerpunkt "Umsetzungsorientierte Konzeption zur Sanierung des Hallenbades Baesweiler zu einem CO²-neutralen Schwimmbad

hier: Vorstellung der Planung

13. Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

14. Mitteilungen der Verwaltung

15. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

16. Sportpark Baesweiler

hier: Vergabe des Auftrages von Fliesenarbeiten

17. Sportpark Baesweiler

hier: Vergabe des Auftrages für Sanitär- und Heizungsarbeiten

18. ITS

hier: Vergabe des Auftrages für die Brandmeldeinstallation

19. Verschiedene städtische Gebäude

hier: Vergabe des Auftrages für die Inlinersanierung

20. Vergabe des Auftrages zur Herstellung der Straßenbeleuchtung im Bebauungsplangebiet 96 - Settericher Weg II (Johann-Strauß-Straße und Teilstück Wiesenstraße)

21. Mitteilungen der Verwaltung

22. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 13.12.2011/Punkt **2 der Tagesordnung)**

Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 68

- 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. 68 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 68**

In seiner Sitzung am 27.09.2011 hat der Stadtrat die Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 beschlossen. Zu den o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 26.10.2011 bis zum 28.11.2011 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. 68 liegen der Vorlage als Anlage 2 und 3 bei.

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 Entwurf sieht nun einen durchgehenden 25,00 m breiten Grünstreifen auch im Bereich des Altenheimes vor. Eine weitere Änderung sieht nun in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde am Ende des Waldstreifens an den Herzogenrather Weg angrenzend entsprechend dem städtebaulichen Entwurf eine Verkehrsfläche für einen Wendehammer vor.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der Geltungsbereich um den Bereich der Wohnbaufläche erweitert. 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.

Parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 68 wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 82 - Am Bergpark - Änderung Nr. 4 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 wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

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

Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Die EWW 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) **Städteregion Aachen, Schreiben vom 04.08.2011:**

Landschaftsschutz:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Landschaftsschutzes erhebliche Bedenken. Im Rahmen eines Vorabstimmungsgespräches, an dem Vertreter der Stadt und Herr Thyssen 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 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.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt:

1. 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.
2. den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 68, wie in Anlage 1 dargestellt, zu erweitern.
3. den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, wie im Anlageplan 2 dargestellt, zu ändern.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 68. Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb der 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 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 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 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 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 Steinkohlenbergbaus aufzunehmen. Ebenfalls sollte ein Hinweis auf die von durch Sumpfungmaßnahmen 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 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 Grubenwassers 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 Braunkohleanlage, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

- 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) wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Ein Bewohner der Stadt Baesweiler erhebt gegen die geplante 68. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung Einspruch. Er beabsichtigt im Bereich der geplanten Änderung ein Baugrundstück zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu erwerben.

Seine Bedenken begründet er wie folgt:

Die Stadt Baesweiler hat mit dem Bebauungsplan Nr. 82 für ihre Bürger ein sehr schönes und attraktives Wohngebiet geschaffen. Derzeit gibt es leider im gesamten Stadtgebiet nur wenige attraktive Bauplätze für Einfamilienhäuser.

Die geplante Änderung FNP und damit auch des B-Planes Nr. 82 stellt in seinen Augen einen sehr hohen Nachteil für die bisherige Attraktivität des Baugebietes dar. Nur weil ein Investor ein Altenheim bauen will, wird den Baesweiler Bürgern die Gelegenheit genommen, Grundstücke in sehr guter Lage zu erwerben.

Die Möglichkeit zur Errichtung eines Altenheims, was durchaus erforderlich ist, ist an anderer exponierter Lage im Stadtgebiet Baesweiler seines Erachtens durchaus gegeben.

Insbesondere die Lage des geplanten Altenheims ist aus verkehrstechnischer Sicht äußerst ungünstig. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch das gesamte Betriebsgeschehen und Besucheraufkommen führt zudem unweigerlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität für die Mitbürger des Wohngebietes.

Stellungnahme:

Sollte ein Bauherr die Nähe des Pflegeheims meiden, so gibt es innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Alternativstandorte.

Die Gründe des Allgemeinwohls, in diesem Fall die Bereitstellung seniorengerechter Wohnungen in Verbindung mit einem Pflegeheim, überwiegen.

Hinzu kommt die günstige Lage des Plangebietes zum CarlAlexander-Park, der in seiner Funktion als Naherholungsgebiet von den Bewohnern des Wohnheims und der Appartements wahrgenommen werden kann.

Weiterhin können negative Emissionen durch das Pflegeheim ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

- 1.5 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

a) **Geologischer Dienst, Schreiben vom 03.11.2011:**

Der Geologische Dienst weist darauf hin, dass die Fläche des Flächennutzungsplanes im Einflussbereich einer geotektonischen Störmlinie (Sandgewandstörung) liegt.

Stellungnahme:

Die Verwaltung schlägt vor, einen Hinweis auf die geotektonische Störzone (Sandgewand-Störung) in die Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, einen Hinweis auf die geotektonische Störzone (Sandgewand-Störung) in die Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen.

b) ASEAG, Mail vom 11.11.2011:

Gegen die Aufstellung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes - Am Bergpark - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bis zu 600m von den nächstliegenden Bushaltestellen "CalrAlexanderPark" der Buslinien 51, 151 auf dem Herzogenrather Weg entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Der Nahverkehrsplan 2003 - 2007 für den Kreis Aachen weist 400m als Grenzwert für die zumutbare Erreichbarkeit der Haltestellen in der betreffenden Ortslage (Mittelzentrum, soltare Ortsteile und Ortsteile in Randlage) aus. Die Erschließung durch den ÖPNV dient der Grundversorgung der Einwohner und Beschäftigten und sichert darüber hinaus die Zielsetzung, die Lagegunst der Stadt Baesweiler zu stärken und die Erreichbarkeit zu sichern.

Stellungnahme:

Ein Grenzwert von 400m kann aufgrund der Lage des Plangebietes aus infrastrukturellen Gründen und der ungünstigen verkehrlichen Anbindung derzeit nicht eingehalten werden.

Eine zusätzliche Linienführung an das geplante Wohngebiet heran, wird mit dem AVV derzeit diskutiert. Sollten sich hier Möglichkeiten ergeben, werden die entsprechende Vorschläge dem zuständigen Ausschuss unterbreitet.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Verwaltung zur Kenntnis.

c) **BUND, Mail vom 24.11.2011**

Der Bund nimmt wie folgt Stellung:

1. Darstellung der Grünfläche widerspricht der Darstellung des BP 82, 4. Änderung und sollte daher angepasst werden.

Weitere Anregungen finden sich in der Stellungnahme zum Bebauungsplan 82 – Am Bergpark -, 4. Änderung.

2. Der Städtebauliche Entwurf sollte nur die Bäume darstellen, die auch per Pflanzgebot gepflanzt werden müssen. Alles andere ist Wunschenken bis Bürgertäuschung.

Die Grünfläche kann nicht als Ersatzaufforstung gewertet werden.

Darüber hinaus fordern wir eine ästhetisch ansprechende naturnahe Grünflächengestaltung, zu der wir bei Interesse gerne weitere Ideen vortragen. Zumindest sollten ausschließlich einheimische Gehölze und Stauden verwendet werden.

Eine Integration von Regenwasserverdunstungsmulden mit Dauerstau-Wasserflächen ist zu prüfen. Wir sind verwundert, wieso in anderen nahen Bauplanverfahren die Regenwasserversickerung geologisch (zumindest mit Rigolen usw.) möglich ist und fordern das auch hier!

Wege sind ausschließlich in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Von einer Beleuchtung ist abzusehen. Andernfalls sind nur nachtsinsektenfreundliche Leuchtkörper vorzusehen.

Die eingeschossige Bauweise wird abgelehnt, da sie mit dem Flächenschutz nicht vereinbar ist. Daher sind architektonische Lösungen zu suchen, die weitere Geschosse vorsehen, ohne das jedes Haus einen Fahrstuhl braucht (Reihenhäuser, oder wenn es Einzelhäuser sein müssen, die Häuser verbindende Stege mit zentralem Fahrstuhl).

Die Mehrheit der Stellplätze sollte konzentriert werden, da es sich auch für Senioren um fußläufige Wegestrecken handelt. Es ist zumindest pro Haus nur ein Stellplatz nötig.

Sämtliche Straßen sind als Spielstraßen zu dimensionieren.

Die Gebäude sollten als Energieplus-Häuser konzipiert werden.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien (Solar und Erdwärme) sollte selbstverständlich sein und die Gebäude

entsprechend durch Festsetzungen ausgerichtet werden (Dachneigung und -exposition).

Wir schlagen zur besseren Einbindung ins Landschaftsbild, den höheren Gebäudekomplex dem bestehenden Siedlungsrand zuzuordnen und dann die Gebäudehöhe abzustufen.

Beim Baumheim, der per Pflanzgebot festzusetzen ist, sollten nur gebietsheimische Bäume verwendet werden.

Die Gebäude am Herzogenrather Weg sollten von dort erschlossen werden, damit die Gärten gen Süden ausgerichtet sind. Damit ist auch eine straßenflächenärmere und damit freiraumschonendere Erschließung denkbar.

Die Rasengittersteine am Spielplatz sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

Es sollte geprüft werden, ob die älteren Gehölzbestände nicht im BP integriert werden können. Zumindest sind sie extra und nicht innerhalb des sicherlich geringwertigeren Waldbestandes auszugleichen.

Das Holz der zu fällenden Pappeln ist ortsnah (auf der Halde) als Biotopholz oder zur Anreicherung von Spielbereichen zu verwenden.

Das Vorkommen von Sperber und Baumfalke ist auszuschließen und eine Höhlenkartierung durchzuführen (Umweltbericht S 12 F-Plan).

Stellungnahme:

1. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung stellt zusätzliche Grünflächen innerhalb des WA-Gebietes dar. Eine Anpassung für diese geringfügigen Teilflächen des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.
2. Die vorgebrachten Anregungen sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.

Sie werden im Bebauungsplanverfahren Nr. 82 Änderung Nr. 4 bearbeitet.

Beschlussvorschlag:

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

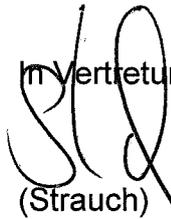
Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Verwaltung zur Kenntnis.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 68 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 68:**

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

Der Stadtrat beschließt den Entwurf der Änderung Nr.68 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 68.

In Vertretung:

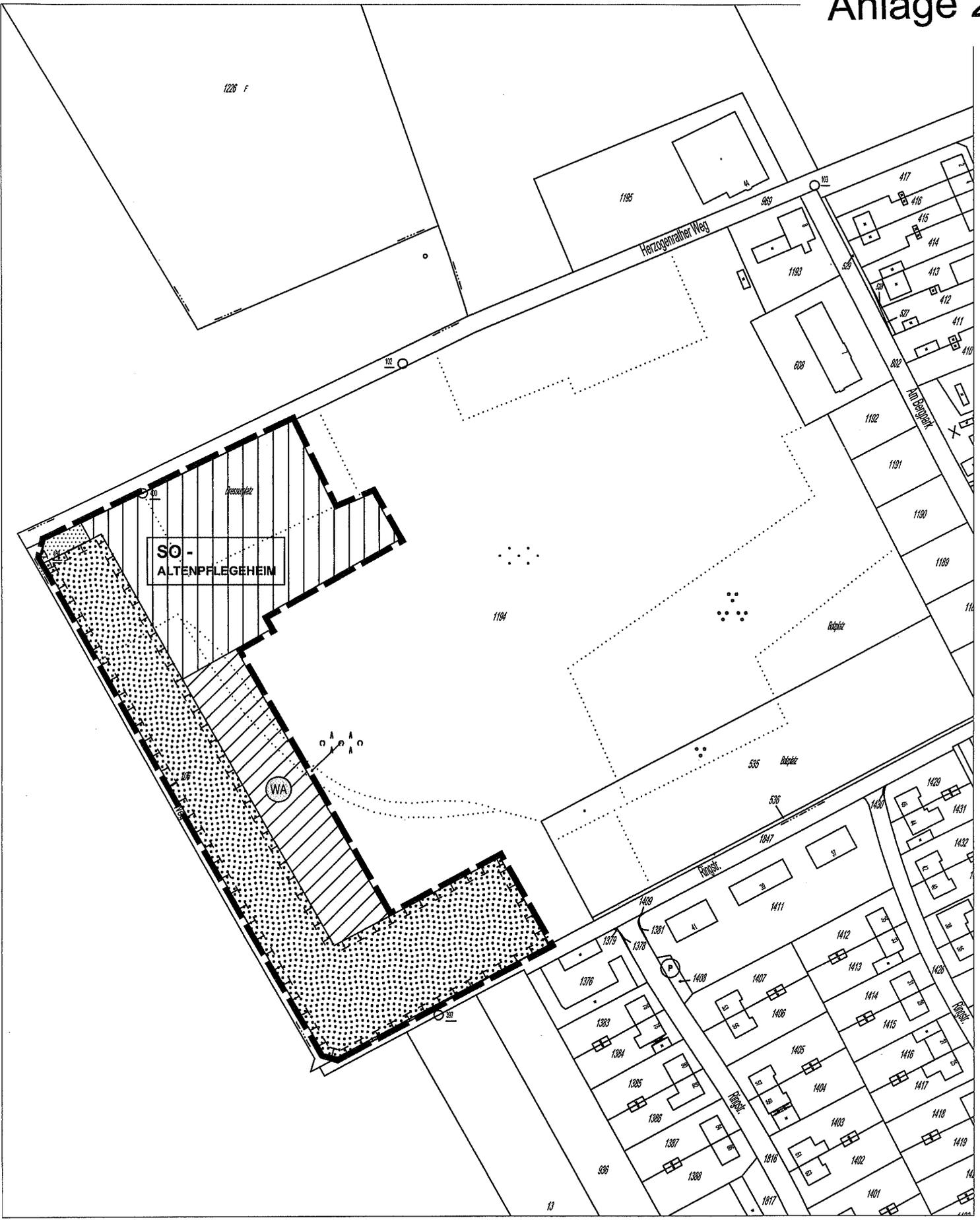
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Strauch', written over the text 'In Vertretung:' and '(Strauch)'. The signature is stylized and somewhat cursive.

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Flächennutzungsplanänderung Nr. 68
- Stadt Baesweiler -
Geltungsbereich
M 1:4000
Stand: 29.09.2011

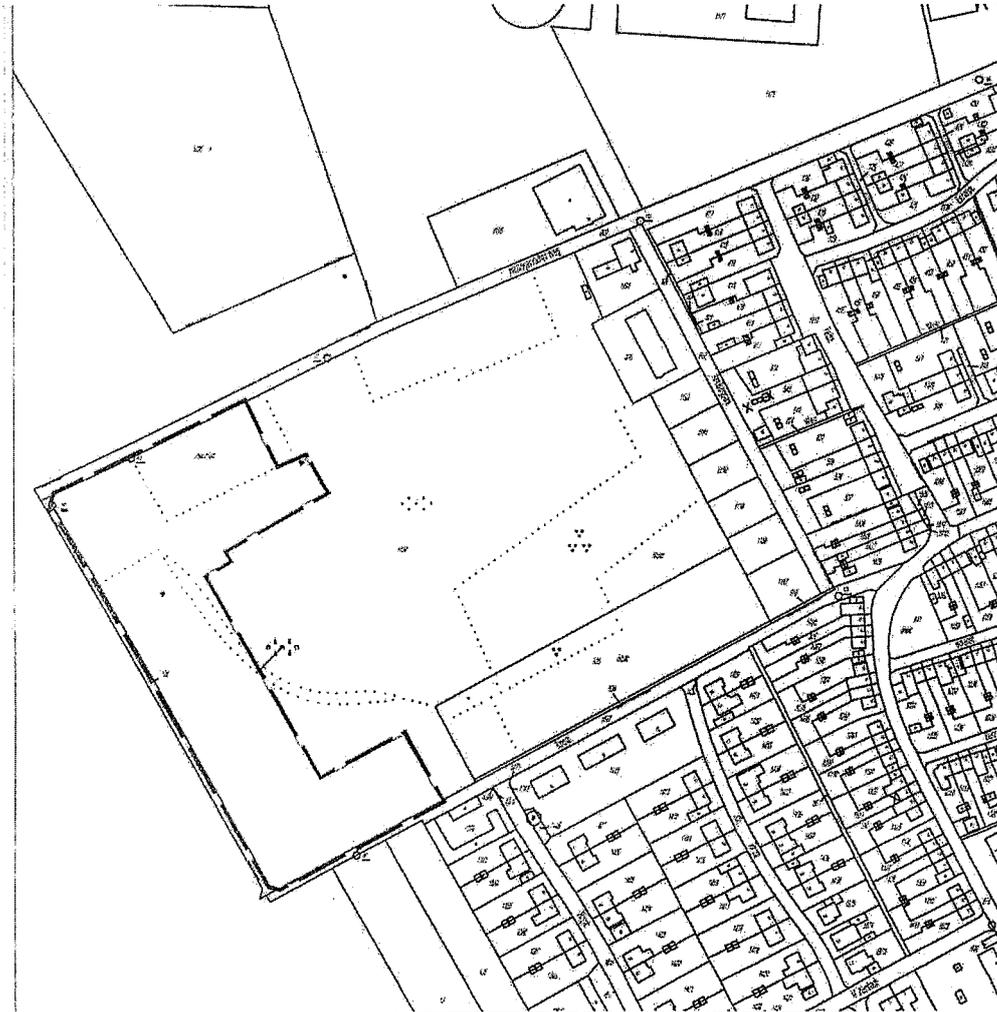


Flächennutzungsplanänderung Nr. 68
- Stadt Baesweiler -
geplante Darstellung / M 1:2000
Stand: 14.09.2011



BEGRÜNDUNG
ZUR 68. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
-AM BERGPARK- (Stand 15.09.2011/OFFENLAGE)

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Plangebiet



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 13.12.2011/Punkt 3 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 54 Änderung Nr. 9

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

In seiner Sitzung am 25.01.2011, TOP 16, hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 9. Änderung auf der Grundlage des § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen.

Für den Discount-Markt Ecke Carlstraße/Kapellenstraße/Herzogenrather Weg wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 1.045 m² auf 1.150 m² zur Anpassung an neuzeitliche Marktanforderungen beantragt. Dies entspricht einer Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 10 %.

Die Konsensfähigkeit hierzu wurde nach dem Aufstellungsbeschluss von der Bezirksregierung Köln sowie dem STRIKT-Arbeitskreis festgestellt.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus dem beigegeführten Kartenausschnitt (Anlage 1) ersichtlich.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 Änderung Nr. 9, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

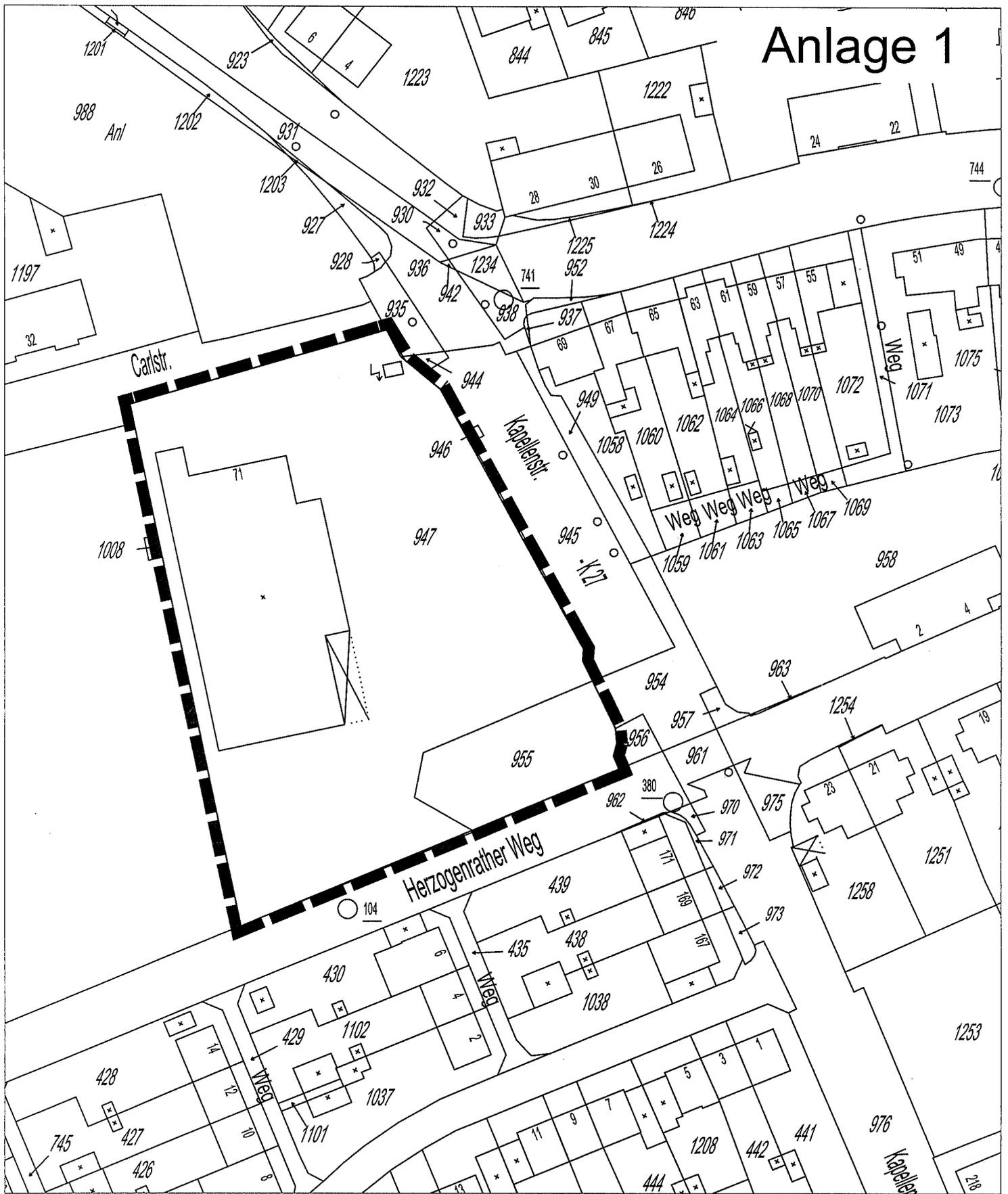
In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 1



Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände - 9. Änderung Stadtteil Baesweiler

Übersicht

M 1:1000

Plangebietsabgrenzung

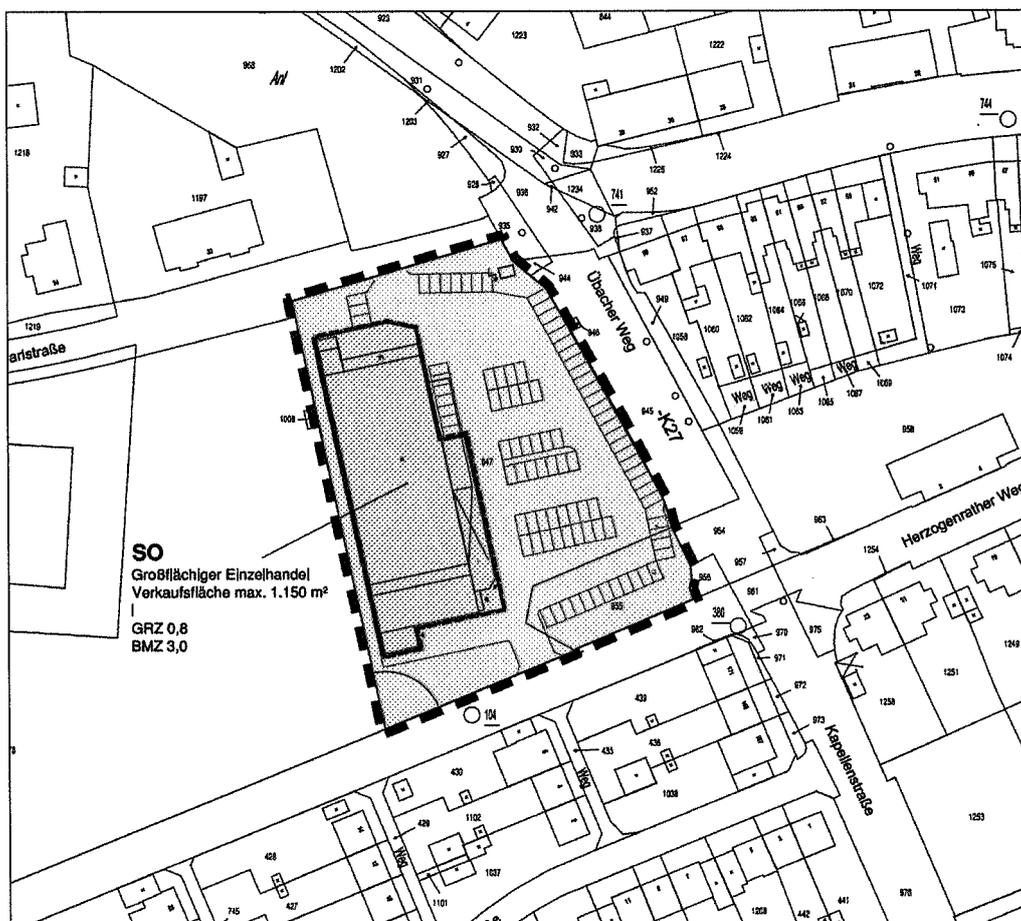
STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60/601
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler
Postfach 11 80, 52490 Baesweiler
Telefon 02401/800-0, Fax 02401/800117



Stadt Baesweiler
Bebauungsplan Nr. 54 „Haldenvorgelände“
- 9. Änderung -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Offenlage)

Stand: 25.11.2011



PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Auf der Hülis 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93866-0 - www.planungsgruppe-mwm.de

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung.....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2.1	Lage und Abgrenzung.....	3
2.2	Bestand / Umgebung des Planbereiches.....	4
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2	Betroffene Bebauungspläne	4
3.3	Sonstige Planwerke.....	4
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	6
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	6
5.2	Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung	6
5.3	Verkehr	7
5.4	Ver- und Entsorgung	7
5.5	Immissionen / Emissionen.....	7
5.6	Altlasten	7
5.7	Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft.....	7
5.8	Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur.....	9
5.9	Sachgüter.....	9
6.	FLÄCHENBILANZ.....	9

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist die veränderte Lage von überbaubaren Flächen innerhalb von Baugrenzen ohne Vergrößerung der überbaubaren Flächen sowie die Änderung der Verkaufsflächenobergrenzen auf max. 1.150 m².

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich die Einzelhandelsstruktur und damit die Versorgungssituation für die Bürger grundlegend verändert. Ein großer Teil der Waren des täglichen, periodischen und auch langfristigen Bedarfs wird heute in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen „auf der grünen Wiese“ umgesetzt. Die Versorgungslage für die nicht mobilen Gruppen der Bevölkerung wird von Jahr zu Jahr schlechter. In weiten Teilen des ländlichen Raumes können Personen, die nicht über einen Pkw verfügen, nicht mehr leben, ohne fortwährend auf fremde Hilfe angewiesen zu sein.

Um dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten, soll der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt durch die Erweiterung der gegenwärtigen Verkaufsfläche auf max. 1.150 m² dauerhaft in seinem Bestand gesichert werden. Dies erfolgt im Einklang mit der Gesetzgebung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB fordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere u.a. die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die Angesichts der demografischen Entwicklung namentlich auch wegen der geringen Mobilität älterer Menschen besonderen Schutzes bedarf, zu berücksichtigen sind.

Die Planung erfolgt in Abstimmung mit dem AK STRIKT (Arbeitskreis Städteregionales Einzelhandelskonzept der StädteRegion Aachen), der mit Schreiben vom 28.07.2011 die Konsensfähigkeit mit dem Vorhaben festgestellt hat.

Die Landesplanungsbehörde hat die Anpassung des geplanten Vorhabens an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bescheinigt. Vom Vorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden aus.

Gem. § 13a BauGB kann für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche liegt unter 20.000 qm, UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet) sind hier gegeben.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes stützt sich auf die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich - Gemarkung Baesweiler, Flur 7 - befindet sich in Baesweiler, unmittelbar am Übacher Weg/ Carlstraße/ Herzogenrather Weg und umfasst die Flurstücke 947 und 955.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Straßenbegrenzungslinie der Carlstraße,
- im Westen: durch das Flurstück 1008 und 1178
- im Osten: durch den Übacher Weg,
- im Süden: durch den Herzogenrather Weg.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand / Umgebung des Planbereiches

Der Änderungsbereich ist bereits durch einen eingeschossigen Lebensmitteldiscounter bebaut und ist bereits weitestgehend versiegelt. Der Baukörper befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze, im Bereich zum Übacher Weg liegt die Stellplatzanlage.

Das östlich und südlich angrenzende Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. Hier handelt es sich um eine sehr heterogene Bebauungsstruktur. Neben einer Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sind hier auch Mehrfamilienhäuser zu finden. Westlich grenzt ein landwirtschaftliches genutztes Grundstück mit zugehörigem Betrieb an.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Baesweiler als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone Aachen eingestuft. Bis auf die Orte Baesweiler und Setterich, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind, ist das Stadtgebiet als 'Freiraum' bzw. ein geringer Bereich im Westen als 'Waldgebiet' ausgewiesen.

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003, liegt der Änderungsbereich innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) Baesweiler.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als GE - Gewerbegebiet und in Teilbereichen eine Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Eine Anpassung des FNP erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a (2) BauGB im Wege der Berichtigung. Dies beinhaltet die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und eine Verkaufsflächenbegrenzung von 1.150 m².

3.2 Betroffene Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 54 „Haldenvorgelände“ 2. Änderung aus dem Jahr 2000. Festgesetzt wird hier Sondergebietsfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8, eine Baumassezahl (BMZ) von 3.0 und einer Verkaufsflächenbegrenzung von ca. 1000 m². Durch eine Baugrenze wird der überbaubare Bereich definiert.

3.3 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke sind nicht betroffen.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung ist der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Planungsziel ist die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters mit einer max. Verkaufsflächengröße von 1.150 m².

Neben der Begrenzung der Verkaufsfläche werden zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation und sonstige Einzelhandelsstrukturen die zulässigen Kernsortimente auf die Warengruppen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

gem. der Baesweiler Liste – Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Baesweiler, November 2008). Der Anteil der Randsortimente darf max. 10 % betragen (nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente)

Als Verkaufsfläche ist gem. Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 14.04 Urteil) zu verstehen: die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassen- und Vorkassenzonen, Thekenbereiche, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Durch diese regelnden Festsetzungen können mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung anderer Wohngebiete vermieden werden.

Neben den Verkaufsflächengrößen und Sortimenten sind alle sonstigen für den Betrieb der Einrichtungen erforderlichen Nutzungen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

Für den Lebensmitteldiscounter sind dies: betriebsbedingte Lagerräume und Lagerplätze, Büro-, Verwaltungs-, Sozial- und Sanitärräume sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Die Verkaufsflächenerweiterung dient hier als standortsichernde Maßnahme des bereits bestehenden großflächigen Lebensmitteldiscounters.¹

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Die gem. BauNVO festgelegte Obergrenze von GRZ 0,8 für das Sondergebiet ist erforderlich um die hohe Versiegelung durch den bestehenden Baukörper und die Stellplatzanlagen zu sichern. Diese Festsetzung dient der angemessenen und verträglichen baulichen Verdichtung sowie einer nachhaltigen Ausnutzung von Grund und Boden im Sinne eines der Kernziele dieses Bebauungsplanes.

4.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) wird auf einen Wert von 3,0 festgesetzt. Hiermit wird insbesondere die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen und eine verträgliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen des Gebäudes im Plangebiet wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Aufgrund der bestehenden Bebauung wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

¹ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl-Discountmarktes am Standort Carlstraße in Baesweiler, BBE Handelsberatung, März 2011

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt entsprechend des vorhandenen Baukörpers.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits heute durch die vorhandene Bebauung geprägt. Das Plangebiet und die Umgebung des Plangebietes sind gekennzeichnet durch die heterogene Baustruktur überwiegend mit Wohnnutzung. Das Grundstück ist bereits durch ein großvolumiges Gebäude geprägt. Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters besteht in einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um 105 m², die Änderung ermöglicht somit eine verträgliches Einfügen in den Bestand. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

5.2 Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen.

In dem vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept² für die Stadt Baesweiler sind Ansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Sondergebieten nach § 11 (3) BauNVO nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sich die negativen städtebaulichen Auswirkungen in einem verträglichen Rahmen bewegen. Die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters kann zudem als standortsichernde Maßnahme betrachtet werden.

Gemäß der Auswirkungsanalyse³ lässt sich das Einzugsgebiet des Lebensmittel-Discounters in zwei Zonen untergliedern. Das Kerneinzugsgebiet mit gesamt 18.065 Einwohnern umfasst die Stadtteile Baesweiler, Beggendorf und Oidtweiler. Im gesamten Stadtgebiet ist jedoch keine weitere Filiale des Discounters ansässig, so dass das restliche Stadtgebiet mit ca. 9.540 Einwohnern als erweitertes Einzugsgebiet anzusehen ist. Nachbarkommunen und deren angrenzende Ortsteile sind jedoch aufgrund der dortigen Wettbewerbsstrukturen nicht dem Einzugsgebiet zuzurechnen. Das gesamte Einzugsgebiet umfasst also ca. 27.605 Einwohner.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wird nur zu einer geringen Umsatzsteigerung in Höhe von ca. 0,9 Mio. € führen. Aufgrund dessen wird diese geringe Erweiterung nicht der Ausweitung des Angebotes und der Hinzunahme neuer Sortimente sondern einer Optimierung interner Logistikabläufe und Warenpräsentation dienen. Von den Kunden wird die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 105 m² auch nur bedingt wahrgenommen werden. Mögliche Umsatzumlenkungen oder Umsatzverluste anderer Anbieter sind auch im „Worst-Case-Szenario“ nur als äußerst gering zu betrachten.

Es sind also keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, andere Anbieter und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Baesweiler sowie in den angrenzenden Kommunen zu erwarten. Strukturgefährdungen in den Nachbargemeinden können aufgrund des perspektivischen Einzugsgebietes ebenfalls ausgeschlossen werden, so dass von dem Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden.

² Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Baesweiler, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, November 2008

³ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl-Discountmarktes am Standort Carlstraße in Baesweiler, BBE Handelsberatung, März 2011

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird eine Änderung des Bebauungsplanes gefordert. Inhalt der Planänderung ist die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 1.150 m² mit einem Anteil der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche. Diese planerischen Voraussetzungen werden durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung vorbereitet. Mit Einhaltung dieser Bedingungen entspricht die geplante Erweiterung den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Baesweiler.

Die Kommunen der StädteRegion Aachen haben zudem Kriterien und Verfahren für Einzelhandelsplanungen in einem Städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) vereinbart. In dieses interkommunale Abstimmungsverfahren sind alle Vorhaben einzuordnen, die eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen und im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zu betrachten sind. Hier handelt es sich um einen bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.045 m², welche um 105 m² erweitert werden soll. Daher ist auch dieses Vorhaben interkommunal abzustimmen. Gemäß STRIKT sollen Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur noch in Haupt-, Stadtteil und Nahversorgungszentren erfolgen. Erweiterungen bestehender großflächiger Betriebe, deren Maßnahmen über den Bestandsschutz hinausgehen, sollen ebenfalls nur an diesen Standorten erfolgen. Das geplante Vorhaben des Lebensmittel- Discounters ist aus den schon genannten Gründen als aktive Bestandssicherung zu bewerten und auch städtebaulich vertretbar.

5.3 Verkehr

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und Nutzung des Gebäudes als Lebensmittelmarkt ist durch die geplante Erweiterung eine Beeinträchtigung der Verkehrsfunktion nicht zu erwarten.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf der Grundstücksfläche nachzuweisen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut. In der neunten Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche festgesetzt. Daher stehen entsprechende Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser sowie für die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser zur Verfügung.

5.5 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird als Standort für einen Lebensmittelmarkt genutzt. Entsprechend wird hier bereits gewerblicher Verkehr durch den Lebensmittelmarkt verursacht, der sich auf die angrenzende K 27 (Übacher Weg) und L 225 verteilt. Aufgrund der nur geringen Erweiterung sind keine negativen Auswirkungen auf die östlich und südlich gelegene Wohnnutzung zu erwarten.

Daher sind mit der Planänderung sind keine negativen Immissionen verbunden.

5.6 Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Geltungsbereich vorhanden.

5.7 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und einer entsprechenden Versiegelung durch Flächen für Erschließung und Stellplätze handelt es sich hier bereits um ein anthropogen überprägtes Grundstück. Durch die Planänderung werden keine weiteren Freiflächen beansprucht. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird sich innerhalb des bestehenden Baukörpers und geringfügig auf der angrenzenden bereits versiegelten Fläche abspielen. Eine bauliche Weiterentwicklung führt hier jedoch zur bestmöglichen Ausnutzung bestehender Infrastruktur und gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte. Die vorhandenen unversiegelten Freiflächen bleiben auch weiterhin bestehen.

Durch die Planänderung wird das bestehende Baufenster geringfügig für die angedachte Erweiterungsmaßnahmen vergrößert. Es wird jedoch kein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Versiegelung heute unbebauter Grundstücksteile vorbereitet, da die betroffenen Flächen bereits versiegelt sind. Gem. § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

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

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche werden keine unversiegelten Freiflächen und entsprechender Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Das Grundstück ist aber bereits anthropogen vorgeprägt und die zur Erweiterung des Baukörpers genutzten Flächen sind bereits heute durch die Stellplatzanlage versiegelt. Diese weisen entsprechend keine hohe ökologische Wertigkeit auf. Es werden also keine gravierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen vorbereitet. Mit der Planänderung ist keine weitere Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

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

Landschaftsbild

Die angrenzende Umgebung ist bereits heute durch Bebauung, entsprechende Erschließungsstraßen sowie gestaltete Grünbereiche geprägt. Einzig die westlich angrenzenden Flächen sind als Freiflächen zu bewerten, welche aber aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überformt sind. Das Plangebiet ist ebenfalls bereits durch die vorhandene Bebauung und Erschließungs- und Stellplatzflächen überwiegend versiegelt. Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Freiflächen sind nicht gegeben, da sich die geplante Erweiterung nur geringfügig außerhalb des jetzt schon bestehenden Baukörpers zeigt. Durch die Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Flächen entsprechend des bestehenden Gebäudes und der geplanten Erweiterung wird jedoch ein verträgliches Einfügen in das vorhandene Ortsbild gewährleistet.

5.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

5.9 Sachgüter

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

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich der 9. Änderung	ca. 6.930 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.030 qm

Baesweiler, den 14.11.2011

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 13.12.2011/Punkt 4 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 100 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. 100 nach § 13 a BauGB mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.100 - Adenauerring II - liegt am Adenauerring, südwestlich der Realschule im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Setterich Flur 9, Nr. 475 und Teilflächen der Flur 1/14.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.200 qm (1,72 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem beigelegten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bereitstellung von Bauland für die Bevölkerung des Stadtteils Setterich. Vorgesehen ist ein WA - Allgemeines Wohngebiet - mit ca. 25 Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der angrenzenden Bebauungsstruktur.

In Setterich stehen derzeit zwei Sportanlagen (Wolfsgasse und Schmiedstraße) mit insgesamt drei Fußballfeldern für den Vereins- und Schulsport zur Verfügung.

An der Wolfsgasse befindet sich die im Jahr 1972 fertiggestellte größere Anlage mit einem Rasenplatz mit Laufbahn und Leichtathletikanlage sowie einem Aschenplatz mit Flutlichtanlage.

Ein weiterer Rasenplatz - ebenfalls mit Laufbahn und Leichtathletikanlage - steht an der Schmiedstraße zur Verfügung.

Von 1986 bis 2004 existierten in Setterich zwei Fußballvereine, die sich im Jahr 2004 zusammengeschlossen haben. Seitdem werden beide Sportanlagen in Setterich für den Schulsport und daneben hauptsächlich von diesem Verein genutzt.

Der Schwerpunkt der Nutzung durch den Verein liegt hierbei im Bereich der Anlage Wolfsgasse, die mit eigenen Umkleidekabinen, dem Vereinsraum und der flexiblen Nutzung von Rasen- und Ascheplatz beste Voraussetzungen bietet.

Der Platz an der Schmiedstraße ist bei objektiver Betrachtung für den Verein eine angenehme zusätzliche Möglichkeit, für den Spiel- und Trainingsbetrieb jedoch nicht zwingend erforderlich.

Schulisch wird die Anlage Schmiedstraße von der Realschule und gelegentlich von der Barbaraschule für Sportfeste genutzt. Der Schulsport findet jedoch vornehmlich in den Turn- und Sporthallen statt. Die Schulen können natürlich auch die Sportanlage Wolfsgasse nutzen. Zur Gewährleistung eines angemessenen Schulsportangebotes genügt somit das Vorhalten einer Sportanlage in Setterich aus. Hierüber wurden Gespräche mit der Schulleitung der Realschule geführt.

Darüber hinaus können Freiflächen an den Schulen künftig zusätzlich für bestimmte Schulsportangebote, z. B. für Hoch- und Weitsprung nach entsprechender Herrichtung genutzt werden. Dies ist noch gemeinsam mit den Schulleitungen zu erörtern.

Durch die Schaffung dieses Bebauungsplanes kann das Wohnangebot im Wohngebiet Setterich verbessert werden. Wie bei der Realisierung der Von-Reuschenberg-Straße ist von einer entsprechenden Nachfrage auszugehen.

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. 100 - Adenauerring II -.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.100 - Adenauerring II - 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:**

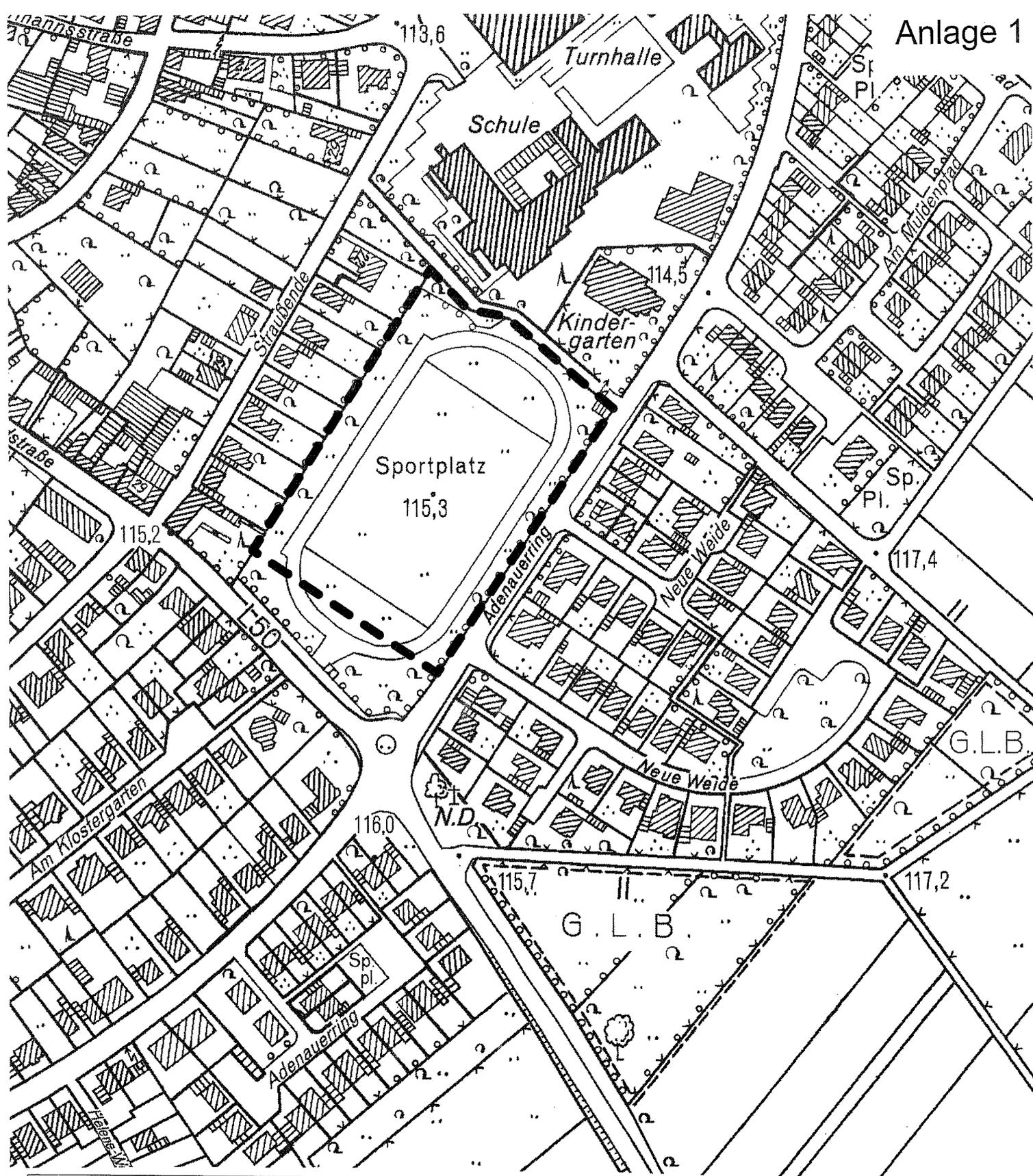
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II - Stadtteil Setterich

Übersicht

M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

STADT BAESWEILER
 - Planungsabteilung 60/601
 Mariastraße 2, 52499 Baesweiler
 Postfach 11 80, 52490 Baesweiler
 Telefon 02401/800-0, Fax 02401/800117





ENTWURF (STAND 18.10.2011)
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 100
- Adenauerring II -
(nach § 13a BauGB)

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Planvorgaben**
 - 2.1 **Geltungsbereich**
 - 2.2 **Regionalplan**
 - 2.3 **FNP**
 - 2.4 **Landschaftsplan**
 - 2.5 **Bestehendes Planungsrecht**
3. **Anlass und Ziel der Planung**
 - 3.1 **Ziel der Planung**
 - 3.2 **Städtebauliches Konzept**
 - 3.3 **Erschließung / Stellplätze**
4. **Planinhalt**
5. **Belange von Natur und Landschaft**
6. **Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 **Hinweise**
7. **Flächenbilanzierung**



ENTWURF (Stand 18.10.2011)
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100
(nach § 13a BauGB)
- Adenauerring II -

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 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

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

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II - liegt im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Setterich Flur 9, Nr. 475 und die Flur 1/14. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.224 qm (1,72 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

3.2 REGIONALPLANPLAN

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

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Sportanlage" dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz" im FNP dargestellten Bereich ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Weg einer Berichtigung angepasst.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, so dass keine Vorgaben oder Beschränkungen zu erwarten sind.

3.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

4.1 ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von Bauland für die Stadtteilbevölkerung Setterich zu schaffen. Vorgesehen ist ein WA - Allgemeines Wohngebiet mit ca. 25 Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

In Setterich stehen derzeit zwei Sportanlagen (Wolfsgasse und Schmiedstraße) mit insgesamt drei Fußballfeldern für den Vereins- und Schulsport zur Verfügung.

An der Wolfsgasse befindet sich die im Jahr 1972 fertiggestellte größere Anlage mit einem Rasenplatz mit Laufbahn und Leichtathletikanlagen sowie einem Aschenplatz mit Flutlichtanlage.

Ein weiterer Rasenplatz - ebenfalls mit Laufbahn und Leichtathletikanlage - steht an der Schmiedstraße zur Verfügung.

Von 1986 bis 2004 existierten in Setterich zwei Fußballvereine, die sich im Jahr 2004 zusammengeschlossen haben. Seitdem werden beide Sportanlagen in Setterich für den Schulsport und daneben hauptsächlich von diesem Verein genutzt.

Der Schwerpunkt der Nutzung durch den Verein liegt hierbei im Bereich der Anlage Wolfsgasse, die mit eigenen Umkleidekabinen, dem Vereinsraum und der flexiblen Nutzung von Rasen- und Ascheplatz beste Voraussetzungen bietet.

Der Platz an der Schmiedstraße ist bei objektiver Betrachtung für den Verein eine angenehme zusätzliche Möglichkeit, für den Spiel- und Trainingsbetrieb jedoch nicht zwingend erforderlich.

Schulisch wird die Anlage Schmiedstraße von der Realschule und gelegentlich von den Grundschulen (Sportfeste) genutzt. Der Schulsport findet jedoch vernehmlich in den Turn- und Sporthallen statt. Die Schulen können natürlich auch die Sportanlage Wolfsgasse nutzen. Zur Gewährleistung eines angemessenen Schulsportangebotes genügt somit das Vorhalten einer Sportanlage in Setterich vollkommen aus. Hierüber werden Gespräche mit der Schulleitung der Realschule geführt.

Darüber hinaus können Freiflächen an den Schulen künftig zusätzlich für bestimmte Schulsportangebote genutzt werden. Dies ist noch gemeinsam mit den Schulleitungen zu erörtern.

4.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erschließung des Plangebietes vom Adenauerring durch zwei Stichstraßen mit Wendehammer vor. Entlang der Stichstraßen werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Einfügung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Bild der Umgebung.

4.3 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über den Adenauerring durch zwei Stichstraßen mit Wendehammer. Die Breite der Erschließungsstraßen beträgt 8,0 m .

Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorgesehen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Stellfläche für den ruhenden Verkehr in diesem Gebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Im WA - Allgemeinen Wohngebiet ist vor Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Behinderungen des Verkehrs erfolgen.

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

5.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet ist als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter nicht zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltung

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

5.2 MAß DER NUTZUNG

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Maß der Nutzung entspricht der umliegenden Bebauung.

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Durch Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit den üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze bleibt.

5.3 BAUWEISE

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

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.

7.1 HINWEISE

A.

In den Bebauungsplan wird 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.

Folgender Hinweis wird 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.

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 100	Fläche in qm	in %
Allgemeines Wohngebiet	11.887	69
Verkehrsfläche	1.920	11.1
Grünfläche	3.417	19.9
Plangebiet, gesamt	17.224	100

Baesweiler, den

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 13.12.2011/Punkt 5 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule -, Stadtteil Setterich

hier: Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - Lessingschule - umfasst den Bereich Gemarkung Setterich, Flur 1, Teilflächen der Parzelle Nr. 1053. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.700 qm (0.87 ha). Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Das Schulgebäude der ehemaligen Lessingschule - Hauptschule wird noch bis zum Ende des 1. Halbjahres des Schuljahres 2011/2012 vom städtischen Gymnasium genutzt. Im Anschluss hieran endet der Schulbetrieb innerhalb des Gebäudes und es könnte einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Der Investor, der bereits die altengerechte Bebauung "Am Bergpark" in Baesweiler betreibt, ist daran interessiert, sich den Standort Lessingschule als Expansionsmöglichkeit zu sichern. Dadurch soll das Pflegeangebot im Nordkreis verstärkt werden. Andererseits sieht er sich derzeit nicht in der Lage, sich verbindlich für den Bau eines Pflegeheimes oder von Seniorenwohnungen festzulegen. Als Alternative kommt eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in Betracht.

Der Investor ist nach Recherchen der Stadt Baesweiler ein zuverlässiger Partner, der schon ein ähnliches Projekt dieser Art in der Region realisiert hat ("Seniorenpark Am Waldrand" in Wassenberg) und zurzeit das weitere Projekt in Baesweiler "Am Bergpark" ("Seniorenpark Carl-Alexander) plant.

Der Investor beabsichtigt das Gebäude abzureißen, da die Bausubstanz des zurzeit als Schulgebäude genutzten Gebäudes für ihn keine Verwendung findet, weil die für ein Schulgebäude ausgerichtete Gebäudestruktur von der Anordnung her nicht geeignet ist, die vorgesehene Nutzung zu realisieren.

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 den Bereich Gemarkung Setterich, Flur 1, Teilflächen der Parzelle Nr. 1053 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel

Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule - (seniorengerechte Wohnbebauung)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.101 - Lessingschule - erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

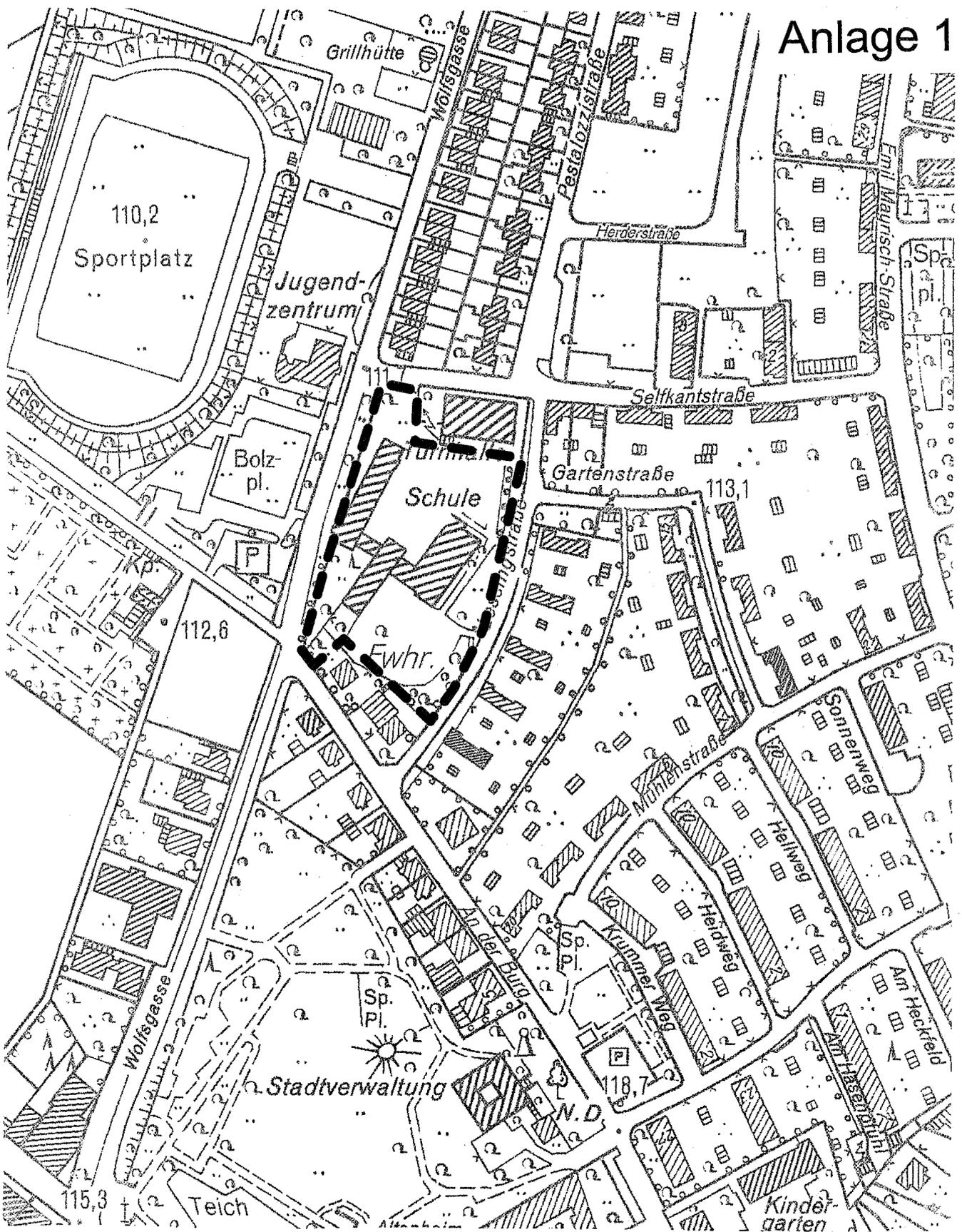
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB angepasst.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule - Stadtteil Setterich

Übersicht

M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60/601
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler
Postfach 11 80, 52490 Baesweiler
Telefon 02401/800-0, Fax 02401/800117



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 13.12.2011/Punkt 6 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule

hier: Beschlussvorschlag zum Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - Lessingschule

Gemäß § 14 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde im vorhergehenden Tagesordnungspunkt dem Stadtrat vorgeschlagen, einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 - Lessingschule - zu fassen.

Zur Sicherung der Planziele des Bebauungsplanes Nr. 101 - Lessingschule - sollte eine Veränderungssperre erlassen werden, damit sichergestellt ist, dass während der Planungsphase Vorhaben i. S. § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

Die Veränderungssperre hat eine Laufzeit von zwei Jahren und kann danach, soweit erforderlich, um ein Jahr verlängert werden.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Beschlussvorschlag:

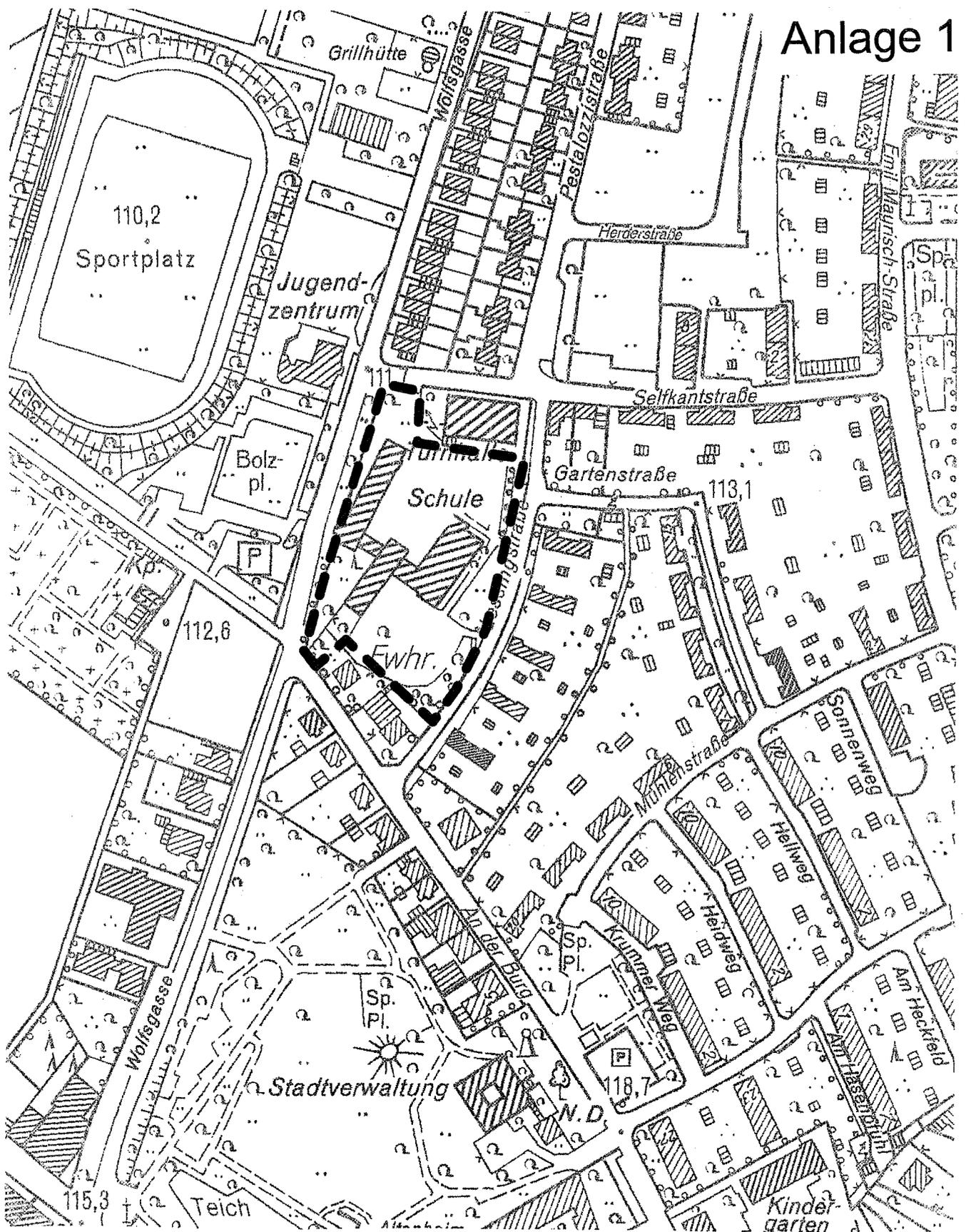
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird die anhängende Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 101 - Lessingschule - beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule - Stadtteil Setterich

Übersicht

M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60/601
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler
Postfach 11 80, 52490 Baesweiler
Telefon 02401/800-0, Fax 02401/800117



Satzung

der Stadt Baesweiler über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - Lessingschule -

Der Rat der Stadt Baesweiler hat aufgrund des § 7 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit gültigen Fassung (GGV.NW 2023) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) in seiner Sitzung am 20.12.2011 den Erlass der nachfolgenden Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Abgrenzung des Gebietes der Veränderungssperre

Das Plangebiet umfasst im Stadtteil Setterich Gemarkung Setterich, Flur 1, Teilflächen des Flurstückes Nr. 1053. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.700 qm (0.87 ha). Die genaue Abgrenzung ist kartographisch bestimmt.

§ 2

Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre beinhaltet, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

§ 3

Geltungsdauer der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren nach Bekanntmachung außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

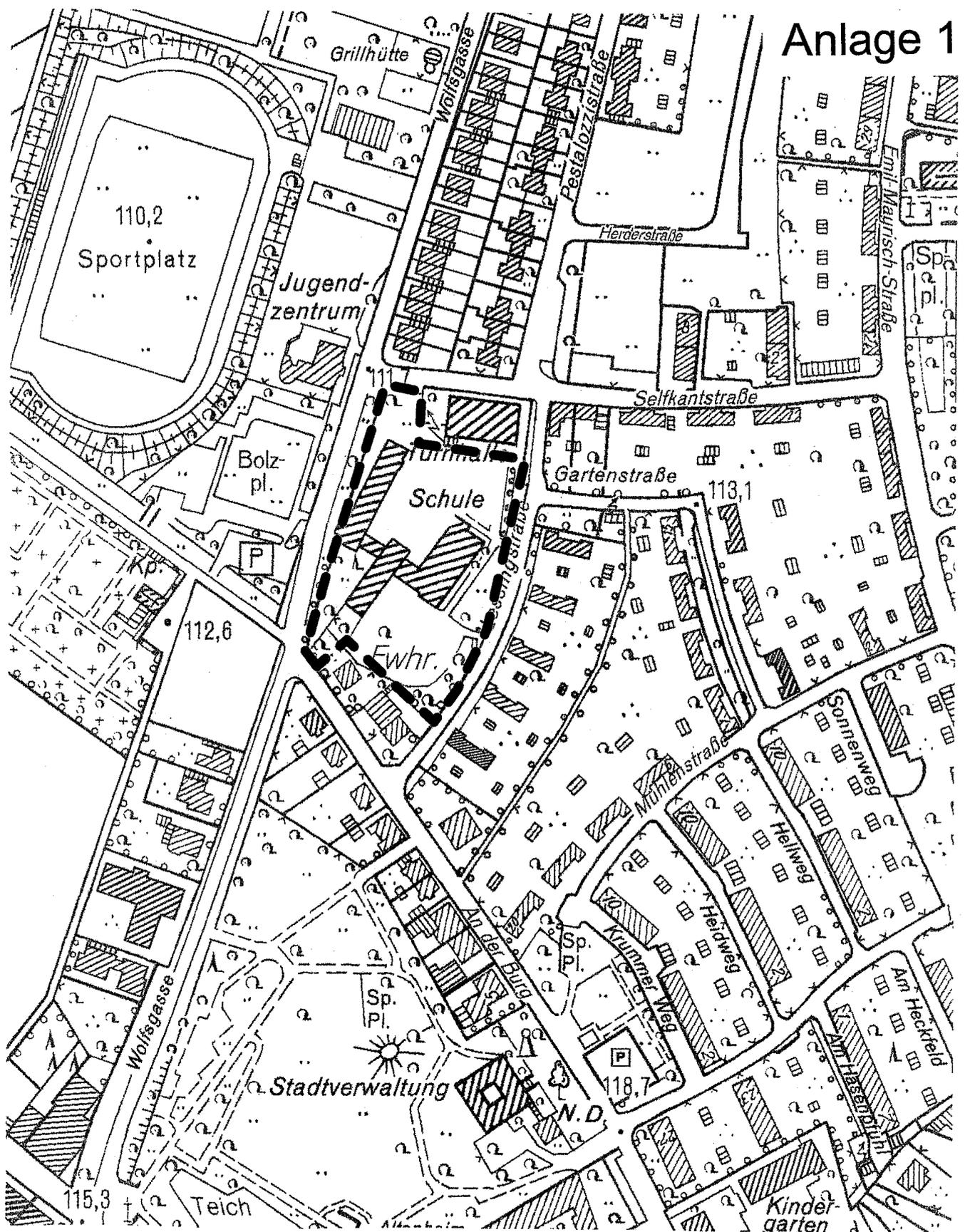
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich Bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet
oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Baesweiler, den 24.11.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule - Stadtteil Setterich

Übersicht

M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60/601
MariasträÙe 2, 52499 Baesweiler
Postfach 11 80, 52490 Baesweiler
Telefon 02401/800-0, Fax 02401/800117



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 13.12.2011/ Punkt 7 der Tagesordnung)

Genehmigung von Dringlichkeitsbeschlüssen;

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3c,
4. Änderung - Bebauungsplan Gewerbegebiet westlich - gem. § 31 BauGB**

Wegen äußerster Dringlichkeit wurde durch Dringlichkeitsbeschluss vom 21.11.2011 entschieden, der Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3c, 4. Änderung - Gewerbegebiet westlich - hinsichtlich der Überbauung der festgesetzten "A"-Fläche mit den geplanten Zufahrten zuzustimmen.

Im Übrigen wird auf den beigefügten Dringlichkeitsbeschluss einschließlich Vermerk vom 17.11.2011 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss genehmigt den Dringlichkeitsbeschluss vom 17.11.2011 zur Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3c, 4. Änderung.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Dringlichkeitsbeschluss

Gemäß § 60 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung wird im Wege der Dringlichkeit beschlossen:

“Der Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3c, 4. Änderung - Gewerbegebiet westlich - hinsichtlich der Überbauung der festgesetzten “A”-Fläche mit den geplanten Zufahrtsflächen wird zugestimmt.”

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Erteilung der Befreiung.

Die besondere Dringlichkeit und weitere Einzelheiten sind im beigefügten Vermerk vom 17. November 2011, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, begründet.

Baesweiler, 21.11.2011

Der Bürgermeister



(Dr. Linkens)

Als Ratsmitglied und
Mitglied des Bau- und Planungsausschusses



Vermerk: Neubau einer Gewerbehalle

hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3c, 4. Änderung - Gewerbegebiet westlich - gem. § 31 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3c der Stadt Baesweiler ist die Errichtung einer Gewerbehalle geplant. Umlaufend um das Baufenster, in dem die geplante Halle errichtet werden soll, ist im Bebauungsplan eine "A"-Fläche ausgewiesen, in der bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig sind.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung einer Gewerbehalle, die im gemäß Bebauungsplan festgesetzten Baufenster errichtet werden soll. Zur Erschließung des Grundstücks und der Gewerbehalle sowie zur Erschließung der erforderlichen Stellplätze ist jedoch eine Zufahrt durch die im Bebauungsplan ausgewiesene "A"-Fläche erforderlich, die gemäß Bebauungsplan ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Aufgrund einer auf selbem Grundstück bereits geplanten Hallenerweiterung ist zudem eine großräumige Überbauung der "A"-Fläche mit Zufahrten zur Erschließung notwendiger Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich erforderlich, die nicht vermeidbar ist, sofern die o.a. spätere Hallenerweiterung zur Ausführung gelangen soll. Zudem ist die so geführte Zufahrt um die Halle(n) herum auch als rückwärtige Anfahrt-/Umfahrtmöglichkeit der Feuerwehr geeignet und sichert somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten des Hallenkomplexes.

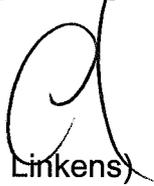
Die geplanten Zufahrtsflächen stellen zwar bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO dar, allerdings bleibt weiterhin sichergestellt, dass entsprechend dem Ziel der Planung keine überirdische Bebauung (Aufbauten) im Bereich der geplanten "A"-Fläche entstehen.

Die Anlegung des durch diesen zusätzlichen Eingriff erforderlichen ökologischen Ausgleichs wird zudem an geeigneter Stelle - nach Möglichkeit im Plangebiet - sichergestellt.

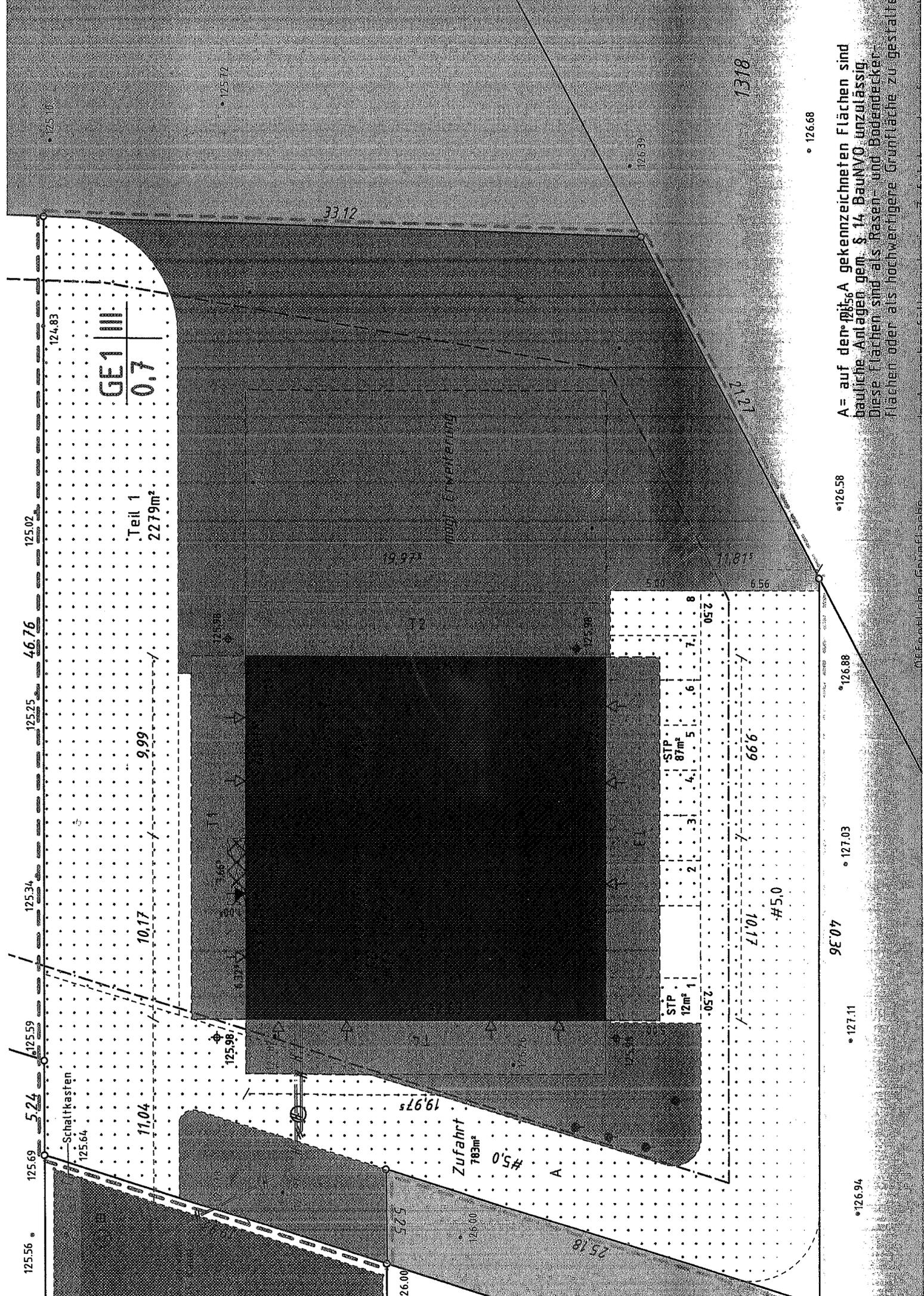
Eine Befreiung zum gleichen Sachverhalt auf anderem Grundstück jedoch des gleichen Bauherrn wurde durch den Bau- und Planungsausschuss bereits in der Sitzung am 08.10.2009 unter TOP 2 beschlossen.

Der Bauantrag zur Errichtung der geplanten Gewerbehalle liegt bereits zur Prüfung und Genehmigung dem Bauordnungsamt vor. Die Fachbehördenbeteiligung ist nahezu abgeschlossen. Eine Baugenehmigung könnte kurzfristig erteilt werden. Dem Bauherren wurde zudem für erste Erd- und Fundamentierungsarbeiten der Halle zur Ermöglichung der Bauarbeiten vor Frosteinbruch eine Teilbaugenehmigung erteilt.

Es wird somit einen Beschlussfassung im Wege der Dringlichkeit gem. § 60 GO vorgeschlagen.



(Dr. Linkens)
Bürgermeister



• 126.94 • 127.11 9E'07 • 127.03 • 126.88 • 126.58 • 126.68

A = auf den 19856 A gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Diese Flächen sind als Rasen- und Bödendecker-Flächen oder als hochwertigere Grünfläche zu gestalten.

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 13.12.2011/Punkt 9 der Tagesordnung)

Widmung der Straße "Valweg" im Bebauungsplangebiet 91 - Hubertusstraße - im Stadtteil Beggendorf

Die im Bebauungsplangebiet 91 - Hubertusstraße - im Stadtteil Beggendorf befindliche Straßenfläche "Valweg" ist als Baustraße 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 "Valweg" nach § 6 (1) des Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen, wie im beigefügten Lageplan dargestellt, als Gemeindestraße zu widmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die im beigefügten Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellte Fläche der Straße "Valweg" des Bebauungsplangebietes 91 - Hubertusstraße - in Baesweiler-Beggendorf nach § 6 (1) des Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen als Gemeindestraße zu widmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 13.12.2011/Punkt *10* der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße

hier: Vorstellung der überarbeiteten Planung

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 15.11.2011, TOP 11, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 Hauptstraße/Bahnstraße sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und hierzu parallel die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.11.2011, TOP 3, vorgestellt.

Zwischenzeitlich hat der Investor den städtebaulichen Entwurf überarbeitet.

Die aktualisierte Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf zu.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 13.12.2011/Punkt der Tagesordnung)

11

Vorstellung der Planung des Straßenendausbaus der "Helene-Weber-Straße" im Stadtteil Setterich

Nachdem zwischenzeitlich die Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 79 "Helene-Weber-Straße" weitestgehend bebaut worden sind, ist es erforderlich, den Endausbau wie folgt durchzuführen.

Die vorhandene Baustraße "Helene-Weber-Straße" besteht aus einer Tragdeckschicht und soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Der Ausbau der Verkehrsfläche erfolgt in Betonsteinpflaster. Als Entwässerung wird eine 3-zeilige Rinne angeordnet.

Alternierende Baumscheiben und Parkflächen dienen als Verkehrsberuhigung.

Eine vom Tiefbauamt erarbeitete Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Planung für den Straßenendausbau des Bebauungsplangebietes Nr. 79 "Helene-Weber-Straße" zu und beauftragt das Fachamt, die Ausschreibung dieser Maßnahme durchzuführen sowie zeitnah eine Bürgerinformation durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 13.12.2011/Punkt *12* der Tagesordnung)

**Hallenbad Parkstraße, Förderantrag bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt,
Förderschwerpunkt "Umsetzungsorientierte Konzeption zur Sanierung des
Hallenbades Baesweiler zu einem CO²-neutralen Schwimmbad**

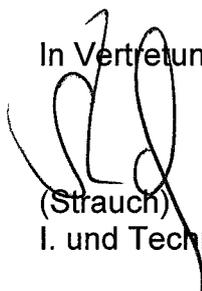
hier: Vorstellung der Planung

Gemäß TOP 12 der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 31.08.2010 wurde das Ingenieurbüro VIKA Ingenieure GmbH, Aachen, das Ingenieurbüro Rongen Architekten, Wassenberg, und als Fachplaner für Schwimmbadtechnik das Ingenieurbüro balneatechnik GmbH, Wiesbaden, mit der o.g. Konzeption beauftragt.

Die Arbeiten sind zwischenzeitlich fertiggestellt und der Abschlussbericht dem Fördergeber der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) vorgelegt.

Das Ingenieurbüro VIKA, Herr Dulle, wird im Rahmen der Sitzung die Planungen vorstellen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 13.12.2011/Punkt **13 der Tagesordnung)**

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Aldenhoven:

- 39. Änderung des Flächennutzungsplanes "Niedermerz"
- Bebauungsplan Nr. 53 N - Langweilerstraße II -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

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

In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter