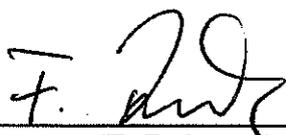


Einladung

Am **Dienstag, dem 28.06.2011** findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **17.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Setterich**



(F. Reinartz)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.05.2011

2. Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 3, Stadtteil Baesweiler
 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 des Bebauungsplanes Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 3, als Satzung gem. § 10 BauGB

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

4. Bebauungsplan Nr. 96 - Settericher Weg II -, Stadtteil Loverich
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 96 - Settericher Weg II - als Satzung gem. § 10 BauGB

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

6. Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung, Stadtteil Baesweiler;
hier: Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss

7. Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 für einen Teilbereich des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 1344, gelegen im Stadtteil Baesweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 68 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

8. Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 4 mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

9. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
 - 9.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring - der Stadt Baesweiler, Stadtteil Setterich
 - 9.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße - der Stadt Baesweiler, Stadtteil Baesweiler
 - 9.3 Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 - Römerweg - der Stadt Baesweiler, Stadtteil Setterich

10. Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Stadtteil Puffendorf
hier: Vorstellung der Planung
11. Widmung der Straße „Carl-Alexander-Platz“ am Technologieforum CarlAlexanderPark
12. Neubau der B 57 n, Ortsumgehung Baesweiler;
hier: Einziehungen und Umstufungen
13. Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden
14. Mitteilungen der Verwaltung
15. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

16. Vergabe des Auftrages zur Kanalerneuerung Fidelisstraße, Erich-Klausener-Straße, Offermannsstraße, Kampstraße und Schmiedstraße in Baesweiler und Setterich
17. Vergabe des Auftrages zur Kanalerneuerung Emil-Mayrisch-Straße und Glück-Auf-Straße im Stadtteil Setterich
18. Vergabe des Auftrages zur Kanalrenovierung Kückstraße in Baesweiler und Andreasstraße in Setterich
19. Vergabe des Auftrages zum Umbau der Einlaufschwelle des Regenrückhaltebeckens (RRB) Adenauerring in Baesweiler-Setterich

20. Vergabe des Auftrages zur Kanalerneuerung Emil-Mayrisch-Straße und Erbdrostenallee im Stadtteil Setterich
21. Vergabe des Auftrages zur Umgestaltung der Roskaul zwischen Junkerfuhr und Kapellenstraße
22. Vergabe des Auftrages zur Brückeninstandsetzung Am Beeckfließ im Stadtgebiet Baesweiler
23. Vergabe des Auftrages zur Instandsetzung des Wirtschaftsweges im Bereich „Zur Baumschule“ und Kolpingstraße im Stadtgebiet Baesweiler
24. Vergabe des Auftrages zur Deckenerneuerung Teilstück Puffendorfer Straße, Dilgenschhof-Ost und Zufahrt Grundschule Grengracht in Baesweiler
25. Neubau Haus Setterich;
hier: Vergabe des Auftrages für
 1. Außenanlagen
 2. Quartiersgarten/Teil A
26. Brandschutzsanierung mehrerer Schulen;
hier: Vergabe des Auftrages für die Trockenbauarbeiten
27. Goetheschule;
hier: Einbau von F-30-Abhangdecken im Altbau

28. Energetische Sanierung Turnhalle Oidtweiler;
hier: Vergabe der externen Ingenieurleistungen
29. Mitteilungen der Verwaltung
30. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt 2 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 3, Stadtteil Baesweiler

- 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 des Bebauungsplanes Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 3, als Satzung gem. § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 03.05.2011 hat der Stadtrat beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 3, öffentlich auszulegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 12.05.2011 bis zum 14.06.2011 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05.2011 - 06.06.2011.

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

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

- 1.1 Vor der Öffentlichkeitsbeteiligung 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 wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.**

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

a) **Geologischer Dienst, Schreiben vom 23.03.2011:**

Der geologische Dienst weist darauf hin, dass bei Lastenerhöhung der Bauwerke (Firsthöhenenerhöhung) zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet im Einflussbereich der Sandgewandstörung innerhalb der Erdbebenzone 3 T liegt.

Stellungnahme:

In Absprache mit dem geologischen Dienst ist eine Kennzeichnung der Sandgewandstörung im Plangebiet nicht erforderlich, da diese als nicht seismisch aktiv angesehen wird. Es reicht der Hinweis im Plangebiet aus, dass dieses innerhalb der Erdbebenzone 3 T liegt. Ein Hinweis auf den Verlauf einer nicht seismisch aktiven Sandgewandstörung durch das Plangebiet wird vom geologischen Dienst ebenfalls empfohlen.

Der Hinweis auf die Erdbebenzone 3 T ist im Bebauungsplanentwurf bereits erfolgt. Die Verwaltung schlägt vor, diesen um den Hinweis auf den Verlauf einer nicht seismisch aktiven Sandgewandstörung durch das Plangebiet zu ergänzen. Die genaue Lage ist der geologischen Karte NRW zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Hinweis auf die Erdbebenzone 3 T wird um den Hinweis auf den Verlauf einer nicht seismisch aktiven Sandgewandstörung durch das Plangebiet ergänzt. Die genaue Lage ist der geologischen Karte NRW zu entnehmen.

b) **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 05.04.2011:**

1. Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der Planbereich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“ und „Walter“, dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl-Alexander I“ und „Carl-Alexander II“ sowie über dem auf Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeld „Zukunft“ liegt.
2. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahmen, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen. Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserabsenkungen, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet ist nach heutigem Kenntnisstand in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit der Bodenbewegung sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Es wird eine Anfrage an die RWE Power AG empfohlen.

Stellungnahme:

Die EBV GmbH ist Eigentümerin der Berechtigung „Carl-Alexander I“, „Carl-Alexander II“ und „Zukunft“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

RWE Power ist Eigentümer des Bergwerksfeldes „Emmi“ und „Walter“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Bisher haben RWE Power, als Eigentümer des Bergwerksfeldes „Emmi“ und „Walter“, sowie die EBV GmbH, als Eigentümerin der Berechtigung „Carl-Alexander I“, „Carl-Alexander II“ und „Zukunft“, noch keine Anregungen vorgebracht. Sollten im weiteren Bebauungsplanverfahren noch Anregungen eingehen, werden diese im Abwägungsprozess entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **Handwerkskammer Aachen, Schreiben vom 12.04.2011:**

Aus Sicht der Handwerkswirtschaft wird für alle Gewerbegebiete angeregt, den sogenannten „Handwerkshandel“ mit eigenen Waren zuzulassen. Es wird empfohlen, den sogenannten „Annexhandel“ als Ausnahme vom Ausschluss des Einzelhandels mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten in der nachfolgenden Form zuzulassen:

1. Ausnahmsweise können nach § 31 (1) BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn nahversorgungs- und/oder zentrentypische Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.
2. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 100,00 qm umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
3. Von der Beschränkung nach Nummer 2 ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Es wird darüber hinaus angeregt, im Plan selbst oder in der Begründung gesondert auf zwei Aussagen in der Festsetzung zum „Annexhandel“ einzugehen, und zwar in der nachfolgenden Form:

Der in Nr. 1 der Annexregel verwendete Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet.

Die unter Nr. 2 genannte Höchstverkaufsgrenze von 100,00 qm ist mit Blick auf die in Baesweiler anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden. Es kann auch eine andere Verkaufsfläche bei Handwerker- bzw. Fabrikverkaufsstellen festgesetzt werden, die aus Sicht der Stadt Baesweiler eine angemessene Größe darstellt.

Stellungnahme:

Die 3. Änderung bezieht sich auf die Firsthöhe, die von derzeit 12,00 m im Bebauungsplan Nr. 3 D, 1. Änderung, auf 20,00 m festgesetzt werden soll. Die Erhöhung ist erforderlich, da im Bereich der 3. Änderung die Errichtung eines Hochregallagers geplant ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1. Änderung, bleiben von diesem Verfahren unberührt.

Die Verwaltung wird in weiteren Aufstellungs- und Änderungsverfahren im Bereich der Gewerbegebiete die Anregungen der Handwerkskammer berücksichtigen und überprüfen, inwieweit der sogenannte „Handwerkshandel“ mit eigenen Waren zugelassen werden kann. Das geplante Vorgehen der Verwaltung ist mit der Handwerkskammer abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stimmt im jetzigen Verfahren einer Zulassung des „Handwerkshandels“ mit eigenen Waren nicht zu. In weiteren Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren im Bereich der Gewerbegebiete wird die Verwaltung jedoch beauftragt, die Anregungen der Handwerkskammer zu prüfen, inwieweit der sogenannte „Handwerkshandel“ mit eigenen Waren zugelassen werden kann.

d) **StädteRegion Aachen/A 70 - Umweltamt, Landschaftsschutz, Schreiben vom 09.04.2011:**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus landespflegerischer Sicht keine Bedenken, wenn der folgende Hinweis beachtet wird:

Die Vergrößerung und starke Erhöhung des geplanten Gebäudes führt dazu, dass die ursprünglich geplante, wirkungsvolle „Rundumeingrünung“ des Gewerbegebietes reduziert und das Landschaftsbild infolgedessen stark beeinträchtigt wird. Daher ist ernsthaft zu prüfen, ob nicht auf der an den Neubau angrenzenden Ackerparzelle Ausgleichspflanzungen mit höheren Gehölzen realisiert werden können. Das Umweltamt bittet um Mitteilung der Ergebnisse.

Stellungnahme:

Die Änderung der ökologischen Bilanzierung des Bebauungsplanes 3 D wurde aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Flächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 2. Änderung, durchgeführt. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt - Landschaftsschutz - ist erfolgt. Im Bereich der 3. Änderung wird die bisherige Firsthöhe von 12,00 m auf 20,00 m erhöht, sodass im weiteren Verfahren, in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion, eine Überprüfung erfolgen wird, ob die Ausgleichspflanzung mit höheren Gehölzen realisiert werden kann.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

e) **RWE Power AG:**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Bodenkarte NRW in Teilbereichen des Plangebietes humose Böden anstehen können und eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) 1 BauGB angeregt.

Stellungnahme:

Die Kennzeichnung der Flächen, in denen humose Böden anstehen können, ist im Entwurfsplan bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die angeregte Kennzeichnung gem. § 9 (5) 1 BauGB im Bebauungsplanentwurf enthalten ist.

- 1.4 Vor der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.5 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden bis zur Erstellung der Vorlage keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

a) **StädteRegion Aachen, A 70 - Umweltamt, Landschaftsschutz, Schreiben vom 09.04.2011:**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus landespflegerischer Sicht keine Bedenken, wenn der folgende Hinweis beachtet wird:

Die Vergrößerung und starke Erhöhung (3. Änderung) des geplanten Gebäudes führt dazu, dass die ursprünglich geplante wirkungsvolle „Rundumeingrünung“ des Gewerbegebietes reduziert und das Landschaftsbild infolgedessen stark beeinträchtigt wird. Daher ist ernsthaft zu prüfen, ob nicht auf der an den Neubau angrenzenden Ackerparzelle Ausgleichspflanzungen mit höheren Gehölzen realisiert werden können.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist eine Erweiterung des GE in westlicher Richtung, wie bereits im Regionalplan vorgesehen, geplant.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 3 D, 1. Änderung, vorgesehene Rundumeingrünung kann aufgrund des bereits konkreten Erweiterungsbedarfes nicht eingehalten werden. In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, Herrn Thyssen, wird die „Rundumeingrünung“ des gesamten Gewerbegebietes (ökologischer Ausgleich) im Rahmen der Erweiterungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

Die als externe Ausgleichsfläche vorgesehene Teilfläche, Parzelle Nr. 52, grenzt direkt an die bereits im landschaftspflegerischen Begleitplan für den Bebauungsplan Nr. 3 D, 1. Änderung, vorgesehene externe dreieckige Ausgleichsfläche. Zusammen mit den Parzellen Nrn. 63 und 64 entsteht ein Grüngürtel entlang Beggendorf als Ortsrandeingrünung und es wird der bereits geplante Grüngürtel vom CarlAlexanderPark bis Floverich fortgesetzt. Die verbleibende Restfläche für den erforderlichen Ausgleich in einer Größe von ca. 3.000 qm wird in Puffendorf, Flur 4, Parzelle Nr. 933, umgesetzt. Hier sind bereits Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne Nr. 96 und 97 vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, dass die „Rundumeingrünung“ des gesamten Gewerbegebietes (ökologischer Ausgleich) im Rahmen der Erweiterungsplanung berücksichtigt und umgesetzt wird.

b) **Wintershall Holding GmbH, Schreiben vom 11. Mai 2011:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D bzw. der 3. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Die Wintershall Holding GmbH bittet darum, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für das Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

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

c) **BUND. Mail vom 13.05.2011:**

1. Zur 3. Änderung schließt sich der BUND den Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde zur FNP-Beteiligung an.
2. Der BUND fordert eine vollständige Eingrünung des Gebietes durch einen mind. 10,00 m breiten Gehölzstreifen. Insbesondere im Bereich der hohen Bebauung sind hoch wachsende Baumarten der Sortierung < 18/20 zu setzen. In einer zweiten Reihe, versetzt, sind schnellwachsende Baumarten wie Weiden und Pappeln zu ergänzen, die, wenn sie nach vielleicht 40 Jahren ihre Standzeit erreicht haben, durch die Baumreihe mit langlebigen Baumarten ersetzt werden.
3. Sämtliches Dachflächenwasser ist dem Beeckfließ am besten mittels offener Gräben zuzuleiten. Das ist finanziell nicht teuer und daher auch wirtschaftlich zumutbar zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt.
4. Dachflächen sind zu 100 % zu begrünen. Auch als Beitrag zum dezentralen Hochwasserschutz.
5. Bäume sind grundsätzlich in der Sortierung 16/18 zu pflanzen.
6. Aus der Pflanzliste sind Kornelkirsche, Weißdorn und Holunder zu streichen, da es sich um Sträucher handelt.

Stellungnahme:

Zu 1.: Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 60 wurde mit Bekanntmachung vom 21.01.2009 rechtskräftig. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im Rahmen des Planverfahrens und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Zu 2.: Grundsätzlich ist eine Erweiterung des GE in westlicher Richtung, wie bereits im Regionalplan vorgesehen, geplant.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 3 D, 1. Änderung, vorgesehene „Rundumeingrünung“ kann aufgrund des bereits konkreten Erweiterungsbedarfes nicht eingehalten werden. In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, Herrn Thyssen, wird die „Rundumeingrünung“ des gesamten Gewerbegebietes (ökologischer Ausgleich) im Rahmen der Erweiterungsplanung berücksichtigt und umgesetzt. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des durchzuführenden Planverfahrens abgestimmt.

Zu 3.: Die Beseitigung der unbelasteten Regenwässer wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3 D geregelt. Es wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt. Demnach ist eine Versickerung wegen der Bodenbeiwerte nicht möglich und die Ableitung über das Beeckfließ wäre nach den Berechnungen des Gutachters nur mit immens hohem Aufwand möglich. Die Ableitung der Regenwässer erfolgt daher im Mischsystem.

Zu 4.: Der Bebauungsplan Nr. 3 D ist mit Bekanntmachung vom 24.09.2009 rechtskräftig geworden. Der zum Bebauungsplan Nr. 3 D erstellte landschaftspflegerische Begleitplan sieht eine Dachbegrünung nicht vor. Eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ist erfolgt. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist auch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 3. Änderung.

Zu 5.

u. 6.: Die Sortierung und die Pflanzliste sind Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 3 D, der seit dem 24.09.2009 rechtskräftig ist und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt wurde.

Beschlussvorschlag:

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

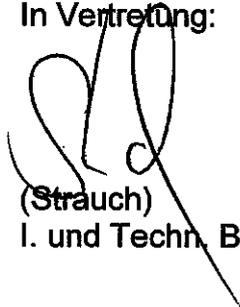
Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 3 D
- Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 3, als Satzung gem. § 10 BauGB:**

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 3, wird einschließlich der Begründung als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Bebauungsplan Nr. 3 D
- Gewerbegebiet Nord -
3. Änderung
Geltungsbereich
Übersichtsplan / M 1:5000**



**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANES NR. 3D
- GEWERBEGEBIET NORD -
3.ÄNDERUNG**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANES NR. 3D
- GEWERBEGEBIET NORD -
3. ÄNDERUNG**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

2. VERFAHREN

In seiner Sitzung am 15.03.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbegebiet Nord -, 3. Änderung beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 24.03.2011 - 26.04.2011 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom 16.03.2011 erfolgt. Am 03.05.2011 beauftragte der Rat die Verwaltung, die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbegebiet nord -, 3.Änderung durchzuführen. Am2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler den Bebauungsplan Nr. 3 D, Gewerbegebiet Nord -, 3. Änderung als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung vom wurde der Bebauungsplan Nr. 3 D, Gewerbegebiet Nord -, 3. Änderung rechtskräftig.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbegebiet Nord -, 3. Änderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1.Änderung und des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 -Gewerbegebiet Nord -, 2.Änderung.. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 19.200 qm (1.92 ha).

3.2 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Plangebietes als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dargestellt.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes stellt die Flächen als „Flächen für Gewerbegebiet“ dar.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt das Entwicklungsziel 2 "Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Räumen und mit gliedernden Elementen" dar.

3.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1.Änderung und des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, 2.Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 3 D, 2.Änderung setzt in diesem Bereich eine Firsthöhe von 12,00 m fest.

Durch die geplante 3. Änderung wird die Festsetzung der Firsthöhe im Bebauungsplan Nr. 3 D, 2.Änderung in diesem Bereich von bisher max. 12,00 m auf max. 20,00 m geändert.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

4.1 ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Änderung ist die Ansiedlung eines Unternehmens in dem Bereich der 3. Änderung zu ermöglichen und somit weitere Arbeitsplätze für die Stadt Baesweiler schaffen zu können. In einem rückwärtigen Teilbereich des derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 D, 2.Änderung wird daher für ein konkretes Bauvorhaben die Firsthöhe von bisher max. 12,00 m auf max. 20,00 m erhöht. Die Firsthöhe von max. 20,00 m ist Voraussetzung für eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens.

4.2 GEÄNDERTE FESTSETZUNG: FIRSTHÖHE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 3.Änderung wird die bisher festgesetzte Firsthöhe von bisher 12,00 m auf 20,00 m erhöht.

Eine ausnahmsweise geringfügige Überschreitung der angegebenen Höchstmaße der Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile [(max. 2,00m) (§ 16 (6) BauNVO)] ist nicht mehr zulässig .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das geplante Vorhaben liegt 50,00 m von der Planstraße zurück. Somit bleibt das ursprüngliche Planungsziel, die Gesamthöhe der Bauwerke entlang der Straße zu begrenzen, weiterhin erhalten. Entlang der Planstraße wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 12,00 m weiterhin eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet.

4.3 ERSCHLIEßUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nicht direkt an die Planstraße und muss daher über die direkt an die Planstraße angrenzenden Grundstücke erschlossen werden.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Maß der Nutzung	
FH	max. 20,00

Eine ausnahmsweise geringfügige Überschreitung der angegebenen Höchstmaße der Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile [(max. 2,00m) (§ 16 (6) BauNVO)] ist nicht mehr zulässig. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1. Änderung gelten weiterhin.

6. UMWELTBELANGE

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die 3. Änderung werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Es wird nur eine Erhöhung der Firsthöhe von bisher 12,00 m auf max. 20,00 m festgesetzt. Eine ausnahmsweise geringfügige Überschreitung der angegebenen Höchstmaße der Firsthöhen von bisher max. 12,00 m durch untergeordnete Bauteile [(max. 2,00m) (§ 16 (6) BauNVO)] wird nicht mehr zugelassen. Alle weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1. Änderung werden beibehalten.

Gegenüber der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1. und 2. Änderung führt die geplante Änderung zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Es wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

6.2 UMWELTBERICHT

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gegenüber der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1. und 2. Änderung kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff. Der Geltungsbereich liegt im Abstand von 50,00 m zur Planstraße (Robert-Koch-Straße). Entlang der Planstraße (Robert-Koch-Straße) wird weiterhin eine einheitliche Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt ist. Der Abstand des Plangebietes zur Wohnbebauung im Stadtteil Beggendorf

beträgt ca. 220,00 m. Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt. Er ist Bestandteil der Begründung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Abschließend kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

7.1 BODENDENKMALPFLEGE

Durch die geplante Änderung wird ein Bereich überplant, in dem gem. Sichtung und aufgrund von Streufunden Bodendenkmäler zu erwarten sind.

Die vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführte archäologische Sachverhaltsermittlung ergab, dass die Belange der Bodendenkmalpflege nicht gegen die 2.Änderung des Bebauungsplanes sprechen. Es soll jedoch grundsätzlich auf die Meldepflicht von Denkmalfunden gem. §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 3 D, 3.Änderung wurde daher ebenfalls ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.2 ERLAUBNISFELD RHEINLAND

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 bergabulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 3 D, 3. Änderung	Fläche in m²	in %
Gewerbegebiet	ca. 19.200	100,0
Plangebiet, gesamt	ca. 19.200	100,0

Baesweiler, den 14.06.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt 3 der Tagesordnung)

Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 65 - Settericher Weg II -, Stadtteil Loverich

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

In seiner Sitzung am 15.03.2011 hat der Stadtrat die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 65 beschlossen. Zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 12.05.2011 bis zum 14.06.2011 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05. - 06.06.2011.

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

Mit Schreiben vom 07.02.2011 hat die Bezirksregierung Köln für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 65 grundsätzlich die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

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

- 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:**
 - 1.1 Vor der Offenlegung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

a) **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 16.02.2011:**

1. Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der Planbereich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf Aachen 5“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Braunkohlebergwerk Jean Paul“, und dem auf Kohlenwasserstoff verliehenen Erlaubnisfeld „Rheinland“ liegt.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass der angegebene Bebauungsplanbereich im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese könnten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit der Bodenbewegung sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

3. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich der angegebene Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich grundwasseranstiegsbedingter Hebungen im Zusammenhang mit in der Vergangenheit erfolgten Steinkohlenabbaus befindet.

Stellungnahme:

Zu 1.:

Die EBV GmbH ist Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf Aachen 5“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

RWE Power ist Eigentümer des Bergwerksfeldes „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Die Wintershall Holding GmbH ist Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“. Die Wintershall wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Zu 2. und 3.:

Bisher hat die EBV GmbH als Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf Aachen 5“ keine Anregungen geäußert. Sollten im weiteren Verfahren noch Anregungen eingehen, werden diese im Abwägungsprozess entsprechend berücksichtigt.

Bisher hat RWE Power, als Eigentümer des Bergwerksfeldes „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“, ebenfalls keine Anregungen geäußert. Sollten im weiteren Verfahren noch Anregungen eingehen, werden diese im Abwägungsprozess entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

1.5 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

a) **Landwirtschaftskammer Nordrhein - Westfalen, Schreiben vom 17.03.2011:**

Die Landwirtschaftskammer gibt zu Bedenken:

1. Die Erreichbarkeit der angrenzenden Ackerflächen muss weiterhin gewährleistet sein.
2. Um weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden wird gefordert, den externen Ausgleich an einem Gewässer, an einem Haldengelände oder im Wald (Umbaumaßnahmen) vorzunehmen.

Stellungnahme:

Zu 1.:

Die Erreichbarkeit angrenzender Ackerflächen ist weiterhin über den vorhandenen Wirtschaftsweg gewährleistet.

Zu 2.:

Parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 96 - Settericher Weg II - durchgeführt. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein landschaftpflegerischer Fachbeitrag erstellt und die externe Ausgleichsfläche festgelegt. Der erforderliche externe Ausgleich kann nur auf Flächen erfolgen, die der Stadt Baesweiler im Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Der Ausgleich wird daher, in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, auf der für weitere Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Ackerfläche in Puffendorf, Flur 4, Parzelle Nr. 933, erfolgen. Die Parzelle grenzt direkt an die ökologische Ausgleichsfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 84, 1. Änderung, und ist somit ein weiterer Baustein der in Teilbereichen vorhandenen Ortsrandeingrünung Puffendorf.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Erreichbarkeit weiterhin über den vorhandenen Wirtschaftsweg gewährleistet wird.

Der Stadtrat beschließt, den Ausgleich auf der für weitere Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Ackerfläche in Puffendorf, Flur 4, Parzelle Nr. 933, vorzusehen.

b) **Wintershall Holding GmbH, Schreiben vom 11. Mai 2011:**

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

Die Wintershall Holding GmbH bittet darum, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für das Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

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

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 65 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 65:**

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

Der Stadtrat beschließt den Entwurf der Änderung Nr. 65 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 65.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

ANLAGE 1



**Flächennutzungsplanänderung Nr. 65
- Stadt Baesweiler -
Geltungsbereich / M 1:4000**

Stand: 15.06.2011



**Flächennutzungsplanänderung Nr. 65
- Stadt Baesweiler -
geplante Darstellung / M 1:2000**

Stand: 15.06.2011



BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG NR. 65 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - SETTERICHER WEG II -

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG NR. 65 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - SETTERICHER WEG II -

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 65 - Settericher Weg II - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. VERFAHREN

In seiner Sitzung am 09.11.2010 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 65 - Settericher Weg II - beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 03.02.2011 - 02.03.2011. stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom 27.01.2011 erfolgt. Am 15.03.2011 beauftragte der Rat die Verwaltung, die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 65 - Settericher Weg - durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler die Flächennutzungsplanänderung N. 65 - Settericher Weg II - als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der Bezirksregierung zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am Mit der Bekanntmachung vom wurde die Flächennutzungsplanänderung N. 65 - Settericher Weg II - rechtskräftig.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes - Settericher Weg II - liegt im Stadtteil Loverich. Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nr. 200/72 und ein Teilstück des Wirtschaftsweges Parzelle Nr. 898 und der Parzelle Nr.699 entlang des Wirtschaftsweges. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.000 qm (1,30 ha). Die Gebietsabgrenzung ist kartographisch bestimmt.

3.2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.2.1 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region

Aachen vom 10.06.,2003) ist die Fläche des Plangebietes als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dargestellt.

3.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 96 durchgeführt. Der Flächennutzungsplan - FNP - der Stadt Baesweiler (Rechtskraft 18.03.1976) stellt für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes "Fläche für die Land- und Forstwirtschaft" dar. Entsprechend dem städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplanes Nr. 96 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in diesem Bereich in "WA - Allgemeines Wohngebiet" geändert und der aktuellen Planung angepasst.

Die landesplanerische Anpassung für die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Köln erfolgte unter der Voraussetzung, dass im Gegenzug eine Reduzierung von bisher dargestellten Wohnbauflächen (MD - Dorfgebiet) im Flächennutzungsplan erfolgt. Da die im Flächenpool im westlichen Bereich von Loverich dargestellte Reservefläche (MD-Dorfgebiet) städtebaulich nicht sinnvoll genutzt werden können, sollen diese entsprechen der in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt werden. Hierdurch erfolgt eine Flächenreduktion um ca. 8.200 qm.

3.2.3 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II mit dem Entwicklungsziel 2: "Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen".

4. BESTAND

4.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Östlich und süd-östlich grenzen weitere Ackerstrukturen an das Plangebiet. Im Norden, Westen und Süden grenzen geschlossene Wohngebietsflächen an das Plangebiet. Es handelt sich hier um eine aufgelockerte überwiegend eingeschossige Einfamilien - und Doppelhausbebauung.

4.2 VERKEHR

Der Bereich der Wohnbaufläche grenzt an den Settericher Weg und wird über eine Verlängerung der Wiesenstraße erschlossen. Der Settericher Weg verläuft parallel zur K 8, Josefstraße und stellt die Haupteinfahrtsstraße der östlich an die Josefstraße angrenzenden Wohngebiete dar. Durch die geplante Wohnbaufläche entstehen ca. 29 weitere Einfamilien- und Doppelhäuser. Sie stellen eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung dar, sodass nicht mit einem wesentlich erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

5. PLANUNGSINHALTE

5.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von Bauland für die Stadtteilbevölkerung Loverich zu schaffen. Zugleich soll die

Ortslage des Stadtteiles Loverich im Nordosten arrondiert werden. Vorgesehen ist ein WA-Allgemeines Wohngebiet mit ca. 29 Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

5.2 GEPLANTE DARSTELLUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler stellt in dem überwiegenden Bereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 65 "Fläche für die Land - und Forstwirtschaft" dar. Mit der Darstellung "WA - Allgemeines Wohngebiet" wird der Flächennutzungsplan der aktuellen Planung angepasst und der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die grundsätzliche Anpassung der Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 07.02.2011 bestätigt.

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTBERICHT

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem geplanten Eingriff wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern überplant. Im Rahmen des im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplan Nr. 96 - Settericher Weg II - wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Neben einer internen Ausgleichsfläche von ca. 800 qm wird der erforderliche externe Ausgleich in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde auf einer für weitere Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Ackerfläche in Puffendorf, Flur 4, Parzelle Nr. 933 erfolgen.

6.2 UMWELTBERICHT

Zur Flächennutzungsänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil der Begründung ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Im Umweltbericht werden die für die Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabensbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, aufgezeigt. Abschließend konnte festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7.1 SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

7.1 IMMISSIONEN

Immissionskonflikte sind nicht erkennbar.

7.2 ALTLASTEN

Altlastenkonflikte sind nicht erkennbar.

7.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch einen Hinweis auf die §§ 15 und 16 im Bebauungsplan Nr. 96 berücksichtigt.

7.4 ERLAUBNISFELD RHEINLAND

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 bergabulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

8. FLÄCHENBILANZIERUNG

65.Flächennutzungsplanänderung	Fläche in m²	ha	in %
W A - Allgemeines Wohngebiet	13.000 m ²	ca. 1,30 ha	100 %
Plangebiet, gesamt	13.000 m²	ca. 1,30 ha	100 %

Baesweiler, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:
Umweltbericht

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt 4 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 96 - Settericher Weg II -, Stadtteil Loverich

- 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 96 - Settericher Weg II - als Satzung gem. § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 09.11.2010 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 96 aufzustellen. Zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 12.05.2011 bis zum 14.06.2011 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05. - 06.06.2011.

Im Parallelverfahren werden die Flächennutzungsplanänderungen Nr. 65 und Nr. 67 durchgeführt.

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

- 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:**
 - 1.1 Vor der Offenlegung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.**
 - 1.2 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:**

a) **enwor - Energie und Wasser vor Ort, Schreiben vom 07.02.2011:**

Die enwor teilt mit, dass aus versorgungstechnischer Sicht für die Trinkwasserversorgung keine Bedenken bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der im Feldweg liegenden Leitung um eine Hauptzubringerleitung nach Puffendorf handelt. Sollten bei späterer Realisierung der Baumaßnahme Versorgungsleitungen für Wasser umgelegt bzw. gesichert werden müssen, so richtet sich die damit verbundene Kostenfrage nach dem Konzessionsvertrag.

Stellungnahme:

Die Realisierung der Baumaßnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Ggf. erforderliche Umlegungen bzw. Sicherungen sind im gültigen Konzessionsvertrag geregelt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Realisierung der Baumaßnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Ggf. erforderliche Umlegungen bzw. Sicherungen sind im gültigen Konzessionsvertrag geregelt.

b) **Aachener Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 07.02.2011:**

Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen „Puffendorfer Straße“ und „Lovericher Kirche“ liegen in ca. 300 m bzw. ca. 500 m Fußwegentfernung. Der zurzeit rechtsgültige Nahverkehrsplan sieht 400 m als Grenzwert für die fußläufige Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen in Gebieten dieser Kategorie vor (Mittelzentrum, isoliert gelegener Ortsteil).

Über die vorgesehene südliche Erschließung des Plangebietes, durch die Wiesenstraße hinaus, schlagen wir daher eine zumindest fußläufige - nördliche Durchbindung zur Clara-Schumann-Straße vor, die gegebenenfalls durch Nutzungsgenehmigung von Privatwegen herzustellen ist. Eine derartige Zuwegung würde für die künftigen Anlieger die Erreichbarkeit der Haltestelle Puffendorfer Straße in ca. 300 m sicherstellen.

Stellungnahme:

Die Zuwegung ist durch die Festsetzung des Fußweges im Bebauungsplanentwurf Nr. 96 und die Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 78 - Puffendorfer Straße - planungsrechtlich gesichert.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Zuwegung durch die Festsetzung des Fußweges im Bebauungsplanentwurf Nr. 96 und die Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 78 - Puffendorfer Straße - planungsrechtlich gesichert ist.

c) **Geologische Dienste, Schreiben vom 09.02.2011:**

Der geologische Dienst stellt fest, dass in den Kapiteln Bauweise bzw. Hinweise nicht auf die Beachtung der DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) hingewiesen wird.

Stellungnahme:

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

d) **EWV, Energie- und Wasserversorgung, Schreiben vom 10.02.2011:**

Grundsätzlich bestehen seitens der EWV keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des betroffenen Bereiches teilt die EWV im Namen der regionetz GmbH mit, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

Für die Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie ist ein Leitungsrecht erforderlich.

Bestehende Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten. Die ggf. durch erforderliche Schutzmaßnahmen und/oder durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen.

Stellungnahme:

Die Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie durch ein Leitungsrecht für ein Niederspannungskabel sowie ein Beleuchtungskabel zur Versorgung des Neubaugebietes ist nicht erforderlich, da die Leitungen durch öffentliche Verkehrsflächen laufen.

Die erforderlichen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der Ausbauplanung geregelt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, dass die Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie durch ein Leitungsrecht für ein Niederspannungskabel sowie ein Beleuchtungskabel zur Versorgung des Neubaugebietes nicht erforderlich ist, da die Leitungen durch öffentliche Verkehrsflächen laufen.

e) **Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/Luftbildauswertung, Schreiben vom 15.02.2011:**

Eine Luftbildauswertung des Plangebietes war möglich. Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet, das unter starkem Granatbeschuss lag. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme:

Aufgrund der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird vor Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes in Auftrag gegeben, um die Kampfmittelfreiheit des Plangebietes sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass vor Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes in Auftrag zu geben ist, um die Kampfmittelfreiheit des Plangebietes sicherzustellen.

f) **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 16.02.2011:**

1. Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der Planbereich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf Aachen 5“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Braunkohlebergwerk Jean Paul“, und dem auf Kohlenwasserstoff verliehenen Erlaubnisfeld „Rheinland“ liegt.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass der angegebene Bebauungsplanbereich im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese könnten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit der Bodenbewegung sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

3. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich der angegebene Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich grundwasseranstiegsbedingter Hebungen im Zusammenhang mit in der Vergangenheit erfolgten Steinkohlenabbaus befindet.

Stellungnahme:

Zu 1.:

Die EBV GmbH ist Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf Aachen 5“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

RWE Power ist Eigentümer des Bergwerksfeldes „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Die Wintershall Holding GmbH ist Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“. Die Wintershall wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Zu 2. und 3.:

Bisher hat die EBV GmbH als Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf Aachen 5“ keine Anregungen geäußert. Sollten im weiteren Verfahren noch Anregungen eingehen, werden diese im Abwägungsprozess entsprechend berücksichtigt.

Bisher hat RWE Power, als Eigentümer des Bergwerksfeldes „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“, ebenfalls keine Anregungen geäußert. Sollten im weiteren Bebauungsplanverfahren noch Anregungen eingehen, werden diese im Abwägungsprozess entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

g) **StädteRegion Aachen/S 01 - Zentrale Steuerung, Schreiben vom 17.02.2011:**

A 70 - Umweltamt:

Wasserwirtschaft:

Das Umweltamt weist darauf hin, dass die Niederschlagswasserentsorgung in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt ist. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwasser sind der örtlichen Kanalisation zuzuleiten.

Stellungnahme:

Parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein hydrologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Demnach ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes nicht möglich.

Das Gutachten wird dem Umweltamt der StädteRegion zur wasserwirtschaftlichen Prüfung vor der Offenlage vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, das Gutachten zur wasserrechtlichen Prüfung dem Umweltamt der StädteRegion vor der Offenlage vorzulegen.

Landschaftsschutz:

Zurzeit bestehen Bedenken, da die vorliegenden Unterlagen für eine Bewertung nicht ausreichen. Es wird um Zusendung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gebeten.

Stellungnahme:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag lag zur frühzeitigen Behördenbeteiligung noch nicht vor. Er wurde im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erstellt und wird mit dem Umweltamt der StädteRegion abgestimmt und bis zur Offenlage vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass der landschaftspflegerische Fachbeitrag zur frühzeitigen Behördenbeteiligung noch nicht vorlag. Er wurde im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erstellt und wird mit dem Umweltamt der StädteRegion abgestimmt und bis zur Offenlage vorgelegt.

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

a) **Landwirtschaftskammer Nordrhein - Westfalen, Schreiben vom 17.03.2011:**

Die Landwirtschaftskammer gibt zu Bedenken:

1. Die Erreichbarkeit der angrenzenden Ackerflächen muss weiterhin gewährleistet sein.
2. Um weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden wird gefordert, den externen Ausgleich an einem Gewässer, an einem Haldengelände oder im Wald (Umbaumaßnahmen) vorzunehmen.

Stellungnahme:

Zu 1.:

Die Erreichbarkeit angrenzender Ackerflächen ist weiterhin über den vorhandenen Wirtschaftsweg gewährleistet.

Zu 2.:

Zum Bebauungsplan Nr. 96 wurde ein landschaftpflegerischer Fachbeitrag erstellt und die externe Ausgleichsfläche festgelegt. Der erforderliche externe Ausgleich kann nur auf Flächen erfolgen, die der Stadt Baesweiler im Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Der Ausgleich wird daher, in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, auf der für weitere Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Ackerfläche in Puffendorf, Flur 4, Parzelle Nr. 933, erfolgen. Die Parzelle grenzt direkt an die ökologische Ausgleichsfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 84, 1. Änderung, und ist somit ein weiterer Baustein der in Teilbereichen vorhandenen Ortsrandeingrünung Puffendorf.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Erreichbarkeit weiterhin über den vorhandenen Wirtschaftsweg gewährleistet wird.

Der Stadtrat beschließt, den Ausgleich auf der für weitere Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Ackerfläche in Puffendorf, Flur 4, Parzelle Nr. 933, vorzusehen.

b) **EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 11.05.2011:**

Für die Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie ist ein Leitungsrecht erforderlich.

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten. Die ggf. durch erforderliche Schutzmaßnahmen und /oder durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen.

Stellungnahme:

Mit der EWV wurde am 18.05.2011 telefonisch geklärt, dass eine Sicherstellung durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan nicht erforderlich ist, da die betroffenen Leitungen in den als öffentlicher Weg und innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche verlaufen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, dass die Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie durch ein Leitungsrecht für ein Niederspannungskabel sowie ein Beleuchtungskabel zur Versorgung des Neubaugebietes nicht erforderlich ist, da die Leitungen durch öffentliche Verkehrsflächen laufen.

c) **Wintershall Holding GmbH, Schreiben vom 11. Mai 2011:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 - Settericher Weg - befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Die Wintershall Holding GmbH bittet darum, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für das Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

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

d) **BUND, Mail vom 16.05.2011:**

1. Die Festsetzungen der Firstrichtungen und -neigungen sind für die (spätere) solare Nutzung zu optimieren.
2. Die Bauherren sollen über solare Nutzungen und Regenwasser- und Grauwassersammlungen und Nutzungen informiert werden.
3. Eine Ortsrandeingrünung an den nord-östlichen und südlichen Baugrenzen als öffentliche Grünfläche sollte das Baugebiet ins Landschaftsbild eingrünen. In ihr können Regenwasserverdunstungs- und -versickerungsgräben (mit Kanalabschlag) integriert werden. Ansonsten kann die Regenwasserversickerung auch mittels Muldensystemen in den Gärten integriert werden.
4. Flachdachflächen sind auch als Maßnahme des dezentralen Hochwasserschutzes zu begrünen.

Stellplätze sind mit Rasengitter/fugensteinen mit Magerraseneinsaat auszuführen (Punkt 2.3).

5. Es sollte geprüft werden, ob im Bereich des Wendehammers ein "Hof"-Baum gepflanzt und die Straße durch Baumpflanzungen für ein schönes Ortsbild gegliedert werden kann. Insbesondere die beiden Fußwege sollten mit Bäumen gesäumt werden.

6. Die Gärten sind (ausschließlich) mit gebietsheimischen Heckenpflanzen (in denen grüne Maschendrahtzäune integriert werden dürfen, wenn diese Bodenabstand für Kleintiere berücksichtigen) abzugrenzen.

In jedem Garten sollte, wie in anderen Bebauungsplänen auch, jeweils mind. ein einheimischer Laubbaum gepflanzt und erhalten werden.

7. Die Beleuchtung hat mit insektenfreundlicher und stromsparender Beleuchtungstechnik zu geschehen.
8. Die Ausnahmen nach § 19 (4) BauNVO sind bei der Eingriffsbilanzierung zu 100 % zur berücksichtigen.

Die Baufeldfreimachung (also der komplette Acker) hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

Die Pflanzfläche ist isoliert und wird sich daher nicht als naturschutzfachlich wertvoller Streuobstbestand entwickeln. Wir empfehlen daher die Grünfläche in Richtung Feldflur anzuordnen und zumindest von der Pflanzung von Obstbäumen abzusehen und statt dessen Laubbäume anzupflanzen. Anderenfalls müssen die Obstbäume mind. 10 Jahre jährlich einen Kronenaufbauschnitt erhalten.

Der externe Ausgleich ist vor der Erschließung der Baumaßnahme umzusetzen.

Je 100,00 qm Gehölzfläche ist ein Baum zu pflanzen (Hochstamm, Sortierung 16/18).

Die Pflanzliste „Hauptarten für den Krautsaum“ beinhaltet mit der Goldbeere eine nicht einheimische Art, was der Zielrichtung des § 40 (4) BNSchG widerspricht. Auch darüber hinaus ist die Artenzusammensetzung nicht optimal. Wir empfehlen daher Saatgutmischungen mit gebietsheimischen Arten z.B. www.rieger-hofmann.de/03_mischungen/frameset_mischungen.html.

Stellungnahme:

Zu 1.:

Im städtebaulichen Entwurf wurde eine süd-west-Ausrichtung möglichst aller Grundstücke berücksichtigt. Auf eine Festsetzung der Firstrichtung wurde bewusst mit dem Ziel verzichtet, unter anderem eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Zu 2.:

Eine Information der Bauherren über solare Nutzungen und Regenwasser- und Grauwassersammlungen sowie Nutzungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 3.:

Eine Ortsrandeingrünung ist nicht vorgesehen. Das geplante Baugebiet grenzt direkt an die bereits vorhandene Wohnbebauung und dient der Abrundung der Ortschaft Loverich. Gem. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist, in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, eine interne Kompensationsfläche entlang des nördlich gelegenen Wirtschaftsweges vorgesehen. Diese wird als Baumwiese gestaltet und steht in einem optischen und ökologischen Zusammenhang mit einer nördlich gelegenen Baumwiese.

Eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers ist gem. dem zum Bebauungsplan erstellten hydrologischen Gutachten aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Zu 4.:

Im Plangebiet sind für alle Hauptgebäude Satteldächer bzw. Pultdächer vorgesehen. Auf die Festsetzung der Begrünung von möglichen Flachdächern wie Garagen und Nebenanlagen wurde verzichtet.

Um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Durch die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % ist eine Überschreitung der GRZ durch Zufahrten, Nebenanlagen, etc. bis max. 0,45 zulässig. Diese ist geringer als die höchstzulässige Überschreitung von 0,6. Daher wurde auf weitere Festsetzungen verzichtet.

Zu 5.:

Auf eine Bepflanzung des Wendehammers musste verzichtet werden. Die Abfallsammelfahrzeuge benötigen den Platz für ihr Wendemanöver, da ein Rückwärtsfahren gem. der BG - Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz - bei der Abfallwirtschaft vermieden werden muss. Zudem sind die Fahrzeuge mittlerweile überwiegend zweiachsig, sodass ein Wendehammer mit einem Durchmesser von mind. 20,00 m vorzusehen ist.

Zu 6.:

Gem. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die Gärten als strukturarme Zier- und Nutzgärten bilanziert worden. Die intern im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche soll hingegen als Baumwiese angelegt werden, die mit einem ortsüblichen Weidezaun und zu den Grundstücken hin mit einer geschnittenen Heibuchenhecke einzufrieden ist.

Zu 7.:

Die Umsetzung der Beleuchtung mit insektenfreundlicher und stromsparender Beleuchtungstechnik ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 8.:

Gem. § 17 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von max. 0,4 und eine Überschreitung dieser gem. § 19 (4) BauNVO bis zu 0,6 zulässig. Um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Durch die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % ist im Plangebiet eine Überschreitung der GRZ I durch Zufahrten, Nebenanlagen etc. bis max. 0,45 zulässig. Diese ist geringer als die höchstzulässige Überschreitung von 0,6. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit den entsprechenden Festsetzungen ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Dies gilt ebenfalls für die erforderlichen Vorbeugemaßnahmen zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und einzelner Landschaftsfaktoren.

Beschlussvorschlag:

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

Zu 1:

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet, um eine flexiblere Nutzung der Grundstücke zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Zu 2. - 8.:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

e) **Städteregion Aachen, A 70 - Umweltamt, Schreiben vom 30.05.2011:**

Das Umweltamt bittet um Vorlage der endgültigen Fassung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Rahmen der Offenlage.

Stellungnahme:

Das Umweltamt wurde bereits im Rahmen der Offenlage beteiligt und der landschaftspflegerischer Fachbeitrag dem Umweltamt vorgelegt. In einer Mail wurde am 06.06.2011 vom Umweltamt nochmals bestätigt, dass keine Einwände gegen den landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestehen.

Beschlussvorschlag:

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

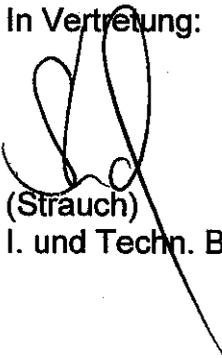
Der Stadtrat stellt fest, dass keine Einwände gegen den landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestehen.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 96 - Settericher Weg II - als Satzung gem. § 10 BauGB:**

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes 96 - Settericher Weg - wird mit der beigefügten Begründung als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)

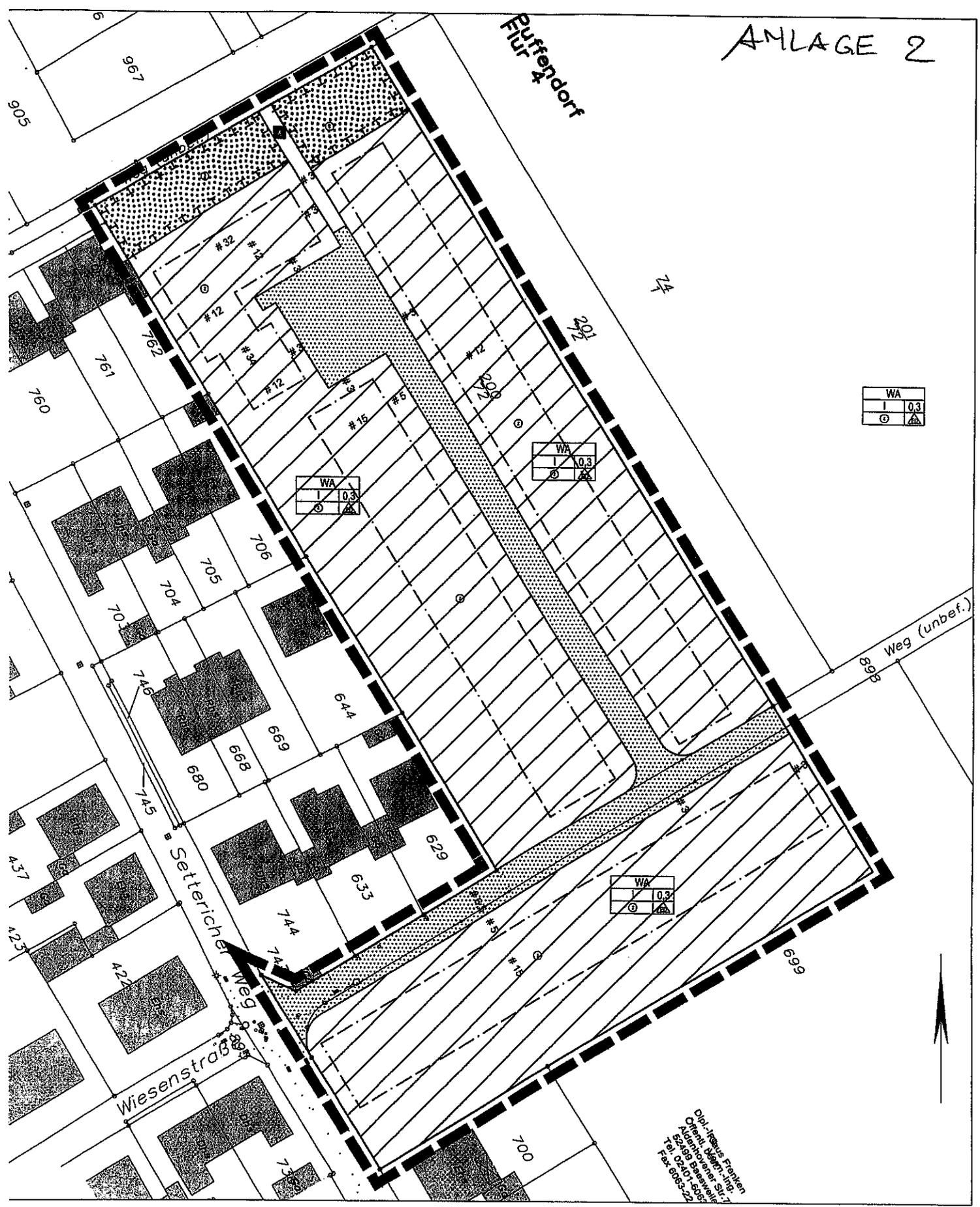
I. und Techn. Beigeordneter

ANLAGE 1



**Bebauungsplan Nr. 96 - Settericher Weg II -
Übersichtsplan
M. 1:2500 / Stand 06.2011**

ANLAGE 2



Bebauungsplan Nr. 96 - Settericher Weg II -
 ENTWURF
 M. 1:1000 / Stand 06.2011

Dipl.-Ing. Ingrid Fritzen
 Offiziell. Geodät. Inst.
 52099 Bad Neuenahr
 Tel. 02410-5092
 Fax 0241-200



**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 96
- SETTERICHER WEG II -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 96 - SETTERICHER WEG II -

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 96 - Settericher Weg II - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. VERFAHREN

In seiner Sitzung am 09.11.2010 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 - Settericher Weg II - beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 03.02.2011 - 02.03.2011 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom 27.01.2011 erfolgt. Am 15.03.2011 beauftragte der Rat die Verwaltung, die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 96 - Settericher Weg II - durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler den Bebauungsplan Nr. 96 - Settericher Weg II - als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung vom wurde des Bebauungsplanes Nr. 96 - Settericher Weg II - rechtskräftig.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 - Settericher Weg II - liegt im Stadtteil Loverich. Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nr. 200/72 und ein Teilstück des Wirtschaftsweges Parzelle Nr. 898 und der Parzelle Nr.699 entlang des Wirtschaftsweges. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14.530 qm (1,45 ha).

3.2 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Plangebietes als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dargestellt.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan - FNP - der Stadt Baesweiler (Rechtskraft 18.03.1976) stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung "Fläche für die Land- und Forstwirtschaft" dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den als "Fläche für die Land- und Forstwirtschaft" im FNP dargestellten Bereich ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Entsprechend dem städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes Nr. 96 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in diesem Bereich in "WA - Allgemeines Wohngebiet" geändert.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II mit dem Entwicklungsziel 2: Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

3.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet grenzt an den Ostrand des Stadtteils Loverich. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 96 ist eine Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes erforderlich, mit der die derzeitige Darstellung "Fläche für die Land- und Forstwirtschaft" in WA - Allgemeines Wohngebiet" geändert wird. Die landesplanerische Anpassung durch die Bezirksregierung Köln für die Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler erfolgte unter der Voraussetzung, dass im Gegenzug eine Reduzierung von bisher dargestellten Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan erfolgt. Da die im Flächenpool im westlichen Bereich von Loverich dargestellte Reservefläche bisher nicht in Anspruch genommen wurden, sollen diese entsprechen der geplante Darstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 reduziert werden.

Im Bereich der vorhandene Baulücke Ecke Settericher Weg und Wirtschaftsweg (gegenüber der Wiesenstraße) wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 - Settericher Weg - durch den Bebauungsplan Nr. 96 überplant.

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 Loverich zu schaffen. Zugleich soll die Ortslage des Stadtteiles Loverich im Nordosten arrondiert werden. Vorgesehen ist ein WA-Allgemeines Wohngebiet mit ca. 29 Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

Im Stadtteil Loverich sind nur noch wenige Bauflächen vorhanden, die zudem für Kinder o. a. Angehörigen vorgehalten werden.

Am Nordostrand des Stadtteiles Loverich sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Landschaftsplan II - Baesweiler-Asldorf-Merkstein - festgesetzt. Zudem kann die Erschließung unproblematisch erfolgen.

4.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erschließung des Plangebietes durch eine Verlängerung der Wiesenstraße vor. Entlang des Wirtschaftsweges ist süd-östlich eine einseitige Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern geplant. Die Erschließung des nördlichen Teilbereichs wird parallel zum Settericher Weg weitergeführt und endet in einem Wendehammer. Für die Bebauung entlang der angrenzenden Ackerfläche werden Einzelhäuser festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist ein behutsamer Übergang zur freien Landschaft sowie eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie.

Die an die bestehende Bebauung und entlang des Wendehammers angrenzenden Grundstücke können sowohl mit Einzel- als auch Doppelhäusern bebaut werden. Trotzdem wird die Möglichkeit bei einer entsprechenden Gestaltung des Daches eine Ausnutzung der Sonnenenergie möglich sein. Die Grundstücke mit Ausnahme entlang des Wendehammers sind ca. 35 m tief, sodass in diesem Bereich die Baufenster in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und einer Tiefe von 15,00 m festgesetzt werden. Die Bebauung rund um den Wendehammer soll das Plangebiet räumlich abschließen. Die geplante Bebauungsstruktur lässt Raumkanten entstehen, sodass der Wendehammer als Quartiersplatz erfahrbar wird.

4.3 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über den Settericher Weg und den Wirtschaftsweg in Verlängerung zur Wiesenstraße.

Die Breite der Haupteerschließungsstraße beträgt 6,5 m.

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamten erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Stellfläche für den ruhende Verkehr in diesem Gebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ebenfalls geregelt, dass im WA - Allgemeinen Wohngebiet vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten ist. 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	0,3
FH	max. 9,00

TH	max. 4,00
FH - Pultdach 1	max. 7,00
FH - Pultdach 2	max. 9,00
Dachneigung SD/ WD	25° - 45°
Dachneigung PD	mind. 15°

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 0,3 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 die Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze bleibt.

Die zulässigen Traufhöhen werden bei eingeschossiger Bauweise mit 4,0 m festgesetzt.

Innerhalb dieser Grenzen bleibt Spielraum für Sockel und Drepelausbildung.

Die Firsthöhe wird auf 7,00 (PD1) und 9,00 m (SD/WD/PD2) begrenzt, um die Höhe auf das Maß der Umgebungsbebauung zu beschränken.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Oberkante der Planstraße.

5.3 BAUWEISE

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

5.4 DACHNEIGUNG

Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 25° - 45° bei Sattel- und Walmdächern sowie die Dachneigung für Pultdächer von mind. 15° werden einerseits entwerfliche Freiheiten bei der Gebäudeplanung sowie eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht und andererseits eine gestalterische Anpassung an die umgebende Bebauung angestrebt. Einseitige Pultdächer sind nicht zulässig, da diese sich nicht in die vorhandene Umgebung einfügen.

5.5 HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN

Zur Sicherung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude generell auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Neben

der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung werden durch diese Festsetzung Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfs vermieden. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die geplante Neubebauung sich in den vorhandenen Siedlungscharakter einfügt.

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem geplanten Eingriff wird die bisher landwirtschaftliche genutzte Fläche mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern überplant..

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftpflegerischer Fachbeitrag erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Insgesamt entsteht demnach durch den Eingriff ein Defizit von 8.990 öE. Das Defizit kann nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Im Plangebiet ist auf einer Grünfläche von ca. 800 qm eine ökologische Ausgleichspflanzung in Form einer Baumwiese mit Heckeneinfassung vorgesehen. Die verbleibende Ausgleichspflanzung von ca. 2.248 qm wird extern auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgen und dem Bebauungsplan Nr. 96 zugeordnet.

6.2 UMWELTBERICHT

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

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

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

7.1 ENTWÄSSERUNG

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

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten wurde festgestellt, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers wegen der geringen Bodendurchlässigkeit im Plangebiet nicht möglich ist.

Die Grundstücke sind daher hinsichtlich der Niederschlagswässer ebenfalls an die neu zu verlegende Kanalisation und an das vorhandene Netz anzuschließen.

7.2 IMMISSIONEN

Immissionskonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.3 ALTLASTEN

Altlastenkonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch einen Hinweis auf die §§ 15 und 16 im Bebauungsplan Nr. 96 berücksichtigt.

7.4 HINWEISE

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

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

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

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

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

D. Das Plangebiet liegt im bergbaurechtlichen 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 bergabulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 96	Fläche in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.700	80,70
Verkehrsfläche	ca. 1.900	13,10
Grünfläche	ca. 800	5,5
Wirtschaftsweg	ca. 65	0,70
Plangebiet, gesamt	ca. 14.530	100,0

Baesweiler, den 15.06.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Anlage: Umweltbericht

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt 5 der Tagesordnung)

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

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

In seiner Sitzung am 03.05.2011 hat der Stadtrat beschlossen, die Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 aufzustellen. Zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 12.05.2011 bis zum 09.06.2011 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 1) ersichtlich. Der Entwurf und die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 liegen der Vorlage als Anlagen 2 und 3 bei.

Parallel zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 67 wird das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 66 und das Bebauungsplanverfahren Nr. 96 - Settericher Weg - durchgeführt.

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht:

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

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

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

b) **EWV Energie- und Wasserversorgung, Schreiben vom 18.05.2011:**

Seitens der EWW bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten. Die ggf. durch Schutzmaßnahmen erforderlichen und/oder durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die bisherige Darstellung „MD - Dorfgebiet“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Eine Bebauung ist nicht mehr beabsichtigt. Eine Leitung tangiert das Plangebiet. Der Bestand hat Bestandsschutz. Eine weitere Planung ist nicht möglich. Eine Sicherung der Leitungen in der „Fläche für die Landwirtschaft“ ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Eine Sicherung der Leitungen in der „Fläche für die Landwirtschaft“ ist nicht erforderlich.

c) **enwor, energie & wasser vor ort GmbH, Schreiben vom 25.05.2011:**

Die enwor teilt mit, dass eine Wasserleitung DN 2225 PVC sowie eine Hausanschlusswasserleitung DN 40 durch das Plangebiet verlegt wurde. Für diese Leitung wurde im Grundbuch von Puffendorf, Blatt 0020, in Abt. II, lfd-Nr. 4, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) zu Gunsten des Wasserwerkes des Landkreises Aachen GmbH (heute: enwor) eingetragen.

Für die Wasserleitung beansprucht die enwor einen Schutzstreifen von 6,00 m Breite, d. h., 3,00 m zu beiden Seiten vom Rohrscheitel aus gemessen. Die enwor bittet darum, diesen Dienstbarkeitsstreifen in den zukünftigen Bebauungsplan mit aufzunehmen und um Beteiligung an den weiteren Planungen.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 - Beggendorfer Straße - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Auflage A



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

Stand: 28.03.2011



Flächennutzungsplanänderung Nr. 67
- Stadt Baesweiler -
geplante Darstellung / M 1:2000
Stand: 28.03.2011



**ENTWURF (Stand 14.06.2011)
BEGRÜNDUNG ZUR
ÄNDERUNG NR. 67 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



ENTWURF (Stand:14.06.2011)
BEGRÜNDUNG ZUR
ÄNDERUNG NR. 67 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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

2. VERFAHREN

In seiner Sitzung am 03.05.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben vom 12.05.2011 bis 09.06.2011 stattgefunden. Am beauftragte der Ausschuss für Stadtentwicklung die Verwaltung, die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler die Flächennutzungsplanänderung N. 67 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der Bezirksregierung zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am Mit der Bekanntmachung vom wurde die Flächennutzungsplanänderung N. 67 rechtskräftig.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

Die Gebietsabgrenzung ist kartographisch bestimmt.

3.2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.2.1 REGIONALPLANPLAN

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

3.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

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

3.2.3 LANDSCHAFTSPLAN

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

4. BESTAND

4.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION

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

5. PLANUNGSINHALTE

5.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

5.2 GEPLANTE DARSTELLUNG

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

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTBERICHT

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bereich der Änderung wird aus dem Flächenpool für Wohnbaureserveflächen der Stadt

Baesweiler herausgenommen. Durch die geplante Änderung erfolgt eine Reduzierung der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsflächen um ca. 8.200 qm. Da ein Eingriff nicht mehr geplant ist, wird auch eine Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

6.2 UMWELTBERICHT

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

7.1 SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

7.1 IMMISSIONEN

Immissionskonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.2 ALTLASTEN

Altlastenkonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Belange des Denkmalschutzes sind bisher nicht erkennbar.

8. FLÄCHENBILANZIERUNG

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

Baesweiler, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt 6 der Tagesordnung)

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

hier: Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Änderung, liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße - im Stadtteil Baesweiler und umfasst das Grundstück Gemarkung Baesweiler, Flur 3, Nr. 843. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.740 qm. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich (Anlage 1). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche und für den Bereich der Ergänzung der Mehrfamilienhausbebauung als MI dar.

Mit Schreiben vom 22.04.2011 (Anlage 2) beantragt die Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 3, Nr. 843, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit der Absicht, unter anderem ein Wohnhaus zur eigenen Nutzung auf diesem Grundstück zu errichten. Folgende Änderungen für den Bebauungsplan Nr. 45 wurden im Bereich des o. g. Grundstückes beantragt:

1. Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im vorderen zur Parkstraße hin gelegenen Bereich von MI II in WA I, sodass das gesamte Grundstück als WA (allgemeines Wohngebiet) in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen wird.
2. Änderung der überbaubaren Flächen im hinteren und im vorderen Bereich des Grundbesitzes ohne Anbauverpflichtung mit der Möglichkeit zur Errichtung eines freistehenden Wohnhauses im hinteren Teil des Grundstückes und Wohnbebauung im vorderen Bereich zur Parkstraße.

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

Die Verwaltung schlägt vor, im Bereich der 2. Änderung, das Baurecht entlang der Stichstraße zu ergänzen und demzufolge den gesamten Bereich, entsprechend der überwiegenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 45, als WA (allgemeines Wohngebiet) in eingeschossiger Bauweise festzusetzen.

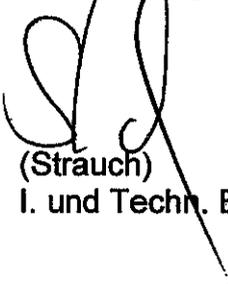
Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 2 BauGB für den im Anlageplan dargestellten Bereich.

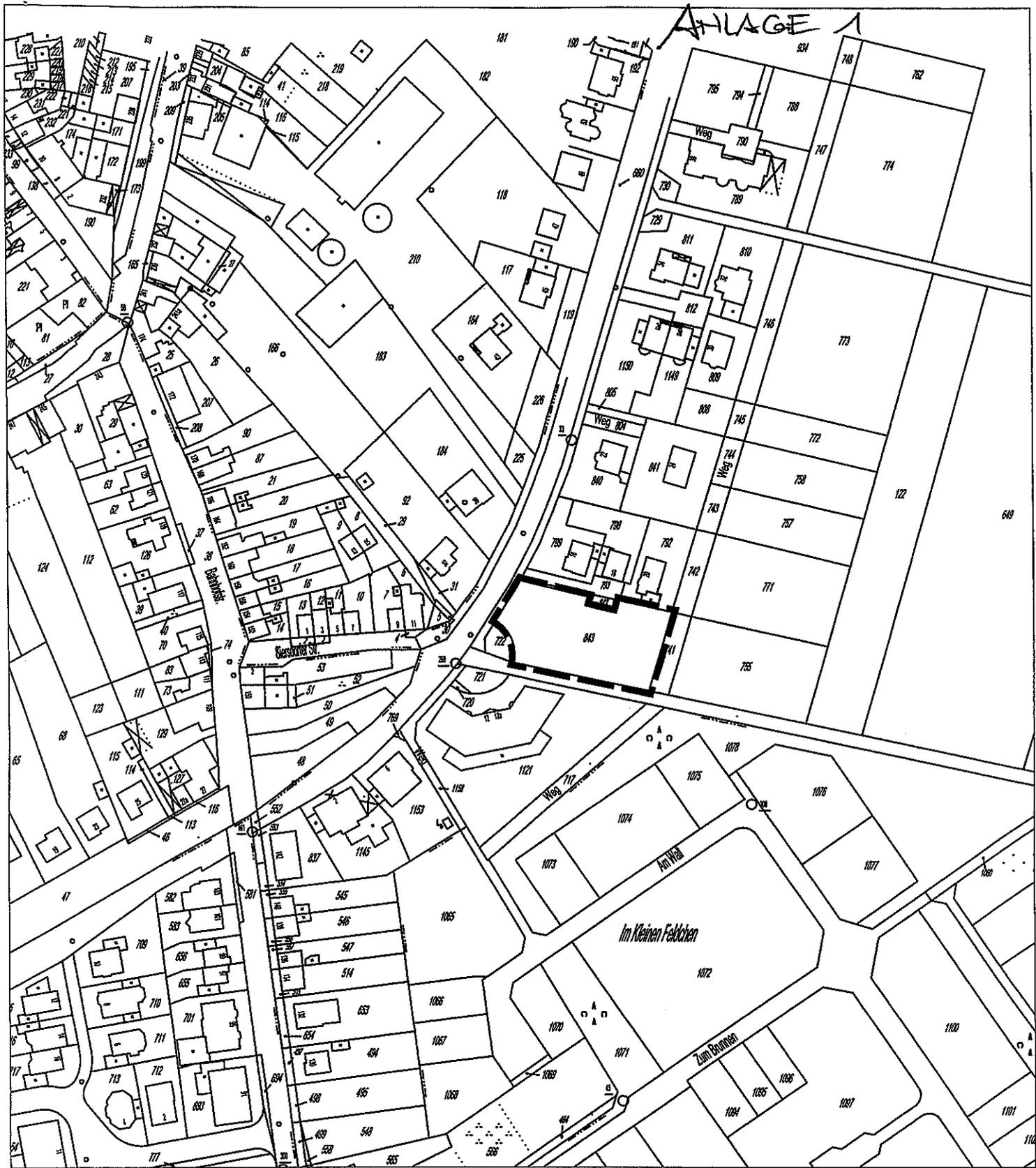
Der Bebauungsplan erhält den Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



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

Stadt Baesweiler
26 April 2011
Amt: <i>30/160</i>

Stadt Baesweiler
Herrn Bürgermeister Dr. Linkens
Mariastr. 2
52499 Baesweiler

M. Linkens
A 60/170

Aachen, 22. April 2011

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 45 Baesweiler, Parkstraße Flur 3 Nr. 843**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Linkens,

ich bin Eigentümerin des an der Parkstraße gelegenen Grundbesitzes Gemarkung Baesweiler Flur 3 Nr. 843, groß 17,40 ar und der anteiligen Wegeparzelle Flur 3 Nr. 842. Eine Kopie des Auszuges aus der Flurkarte füge ich bei.

Ich beabsichtige, auf dem vorgenannten Grundbesitz Flur 3 Nr. 843 mit meinem Ehemann ein selbst genutztes Wohnhaus zu errichten und den Wohnsitz nach Baesweiler zu verlegen.

Aus diesem Grunde beantrage ich, die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 45 wie folgt zu ändern:

1. Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im vorderen zur Parkstraße hin gelegenen Bereich von MI II in WA I, so dass das gesamte Grundstück mit WA I ausgewiesen wird,
2. Änderung der überbaubaren Flächen im hinteren und im vorderen Bereich des Grundbesitzes ohne Anbauverpflichtung mit der Möglichkeit zur Errichtung eines freistehenden Wohnhauses im hinteren Teil des Grundstückes und Wohnbebauung im vorderen Bereich zur Parkstraße hin.

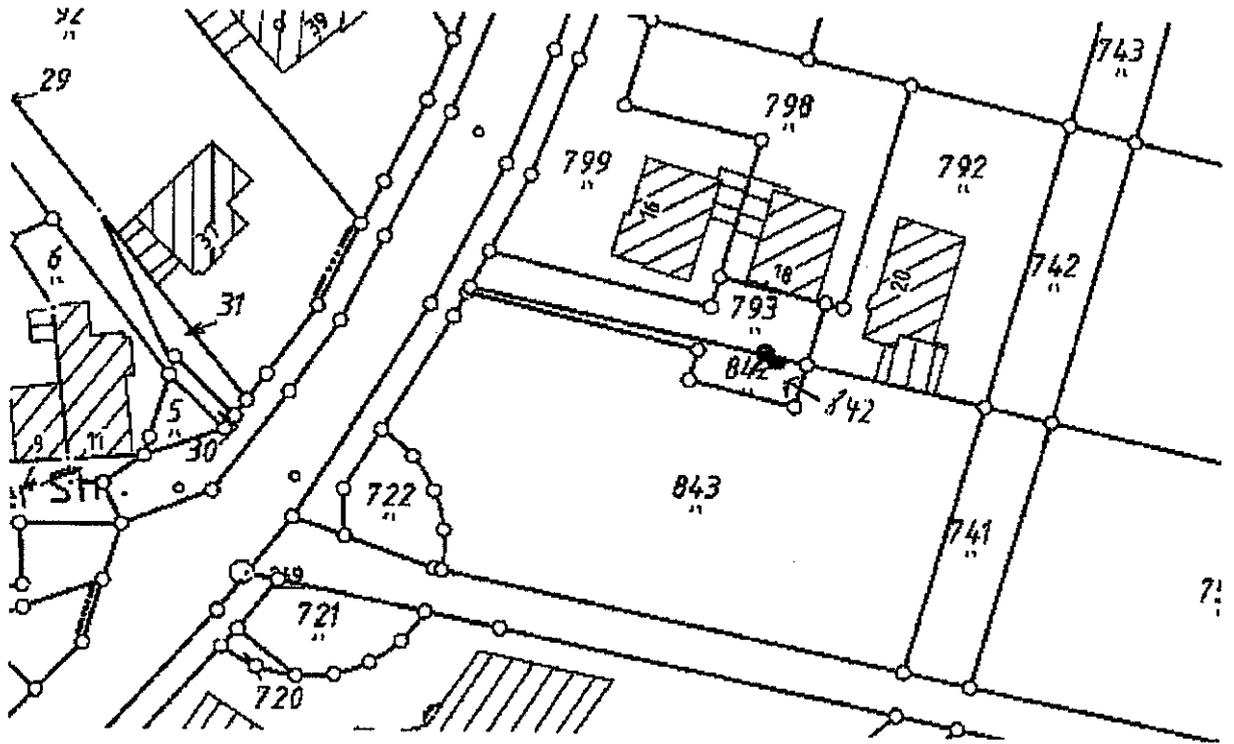
Die genaue Festlegung der überbaubaren Flächen wäre in einem persönlichen Gespräch bei der dortigen Verwaltung zu klären. Gerne erhalte ich diesbezüglich auch einen Vorschlag von Ihrer Seite.

Für Rückfragen und zur persönlichen Vorsprache zwecks Detailabstimmung stehe ich nach Terminabsprache zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

U

Fenster Messwerte



X: 25

Maßstab: 1: 790

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt 7 der Tagesordnung)

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

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 68 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 68 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Teilstück des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Parzelle Nr. 1344. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,38 ha (13.790 qm). Der Geltungsbereich ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Durch die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 geschaffen werden.

Ein Investor beabsichtigt im Innenbereich des Bebauungsplangebietes "Am Bergpark" die Anlage eines Seniorenwohnparks. Entlang des Herzogenrather Weges soll hierzu ein Altenpflegeheim mit ca. 84 Betten errichtet werden, welches im westlichen und nördlichen Bereich um altersgerechte zweigeschossige Mehrfamilienhäuser ergänzt werden soll. Die Innenbereichsfläche soll mit eingeschossigen altersgerechten "Kleinsthäusern" bebaut werden. Kleinere Läden zur Versorgung des Plangebietes mit Angeboten des täglichen Bedarfs sollen im Bereich des Herzogenrather Weges im Eingang zum Plangebiet errichtet werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Bereich WA (Wohnbaufläche) dar. Entlang des westlich angrenzenden Wirtschaftsweges verläuft ein ca. 50,00 m breiter Streifen, der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt ist. Dieser Grünstreifen wird in Teilen durch das Altenpflegeheim und den mehrgeschossigen Wohnungsbau überplant und soll entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, entlang des Wirtschaftsweges reduziert und an anderer Stelle ausgeglichen werden (Anlage 2). Entsprechend dem geänderten Entwurf ist eine Neubilanzierung des ökologischen Ausgleiches im Rahmen der Bauleitplanverfahren erforderlich.

Der Bereich des Altenpflegeheimes soll von derzeit WA (Wohnbaufläche) in SO (Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ geändert werden. Die Gebietsverträglichkeit des geplanten Altenpflegeheimes ist im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 82, 4. Änderung, nachzuweisen.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung liegt der Vorlage als Anlage 3 bei.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Änderung Nr. 68 mit dem Ziel der Reduzierung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen für „Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Pflanzungen sowie von Gewässern“ sowie im Bereich des Altenpflegeheimes von WA (Wohnbaufläche) in SO (Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ zu ändern.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel

Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 68.

2. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

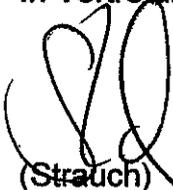
Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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 der Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 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

ANLAGE 1



Flächennutzungsplanänderung Nr. 68
- Stadt Baesweiler -
Geltungsbereich
M 1:4000
Stand: 15.06.2011

ANLAGE 2

1226 F



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

Stand: 15.06.2011



BEGRÜNDUNG

ZUR 68.ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

-AM BERGPARK-

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 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
8. Flächenbilanzierung



BEGRÜNDUNG

ZUR 68. 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 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat am stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom erfolgt. Am beauftragte der Ausschuss für Stadtentwicklung die Verwaltung, die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler die Flächennutzungsplanänderung N. 68 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der Bezirksregierung zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am Mit der Bekanntmachung vom wurde die Flächennutzungsplanänderung N. 68 rechtskräftig.

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. Regionalplan

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

3.3 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am Bergpark“ durchgeführt. Der Flächennutzungsplan –FNP- der Stadt Baesweiler vom 18.03.1976 stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung „Wohnbaufläche“ und Grünfläche dar, was in einem Teilbereich nicht den Zielen des Bebauungsplanes entspricht.

Der Änderungsbereich wird künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ dargestellt, sowie in einem Streifen als Grünfläche.

3.4 Landschaftsplan

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

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 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, barriere- freien 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 dar, was in einem Teilbereich nicht den Zielen des Bebauungsplanes entspricht.

Der Änderungsbereich wird künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ dargestellt, sowie in einem Streifen als Grünfläche.

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

6.2 Umweltbericht

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

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Immissionen

Immissionskonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.2 Altlasten

Altlastenkonflikte sind bisher nicht erkennbar

7.3 Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch entsprechende Hinweise berücksichtigt.

7.4 Hinweise

Wird nach erfolgter Behördenbeteiligung ergänzt.

8. Flächenbilanzierung

Flächennutzungsplanänderung	Fläche in qm ca.
SO	6.900
Grünfläche	9.500
Plangebiet gesamt	16.400

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt  der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung, Stadtteil Baesweiler

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 4 mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 4 mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 umfasst den Bereich Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Parzellen Nr. 1289, 1275 und 1344. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,20 ha (62.000 qm). Der Geltungsbereich ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Der Stadt Baesweiler liegt eine konkrete Anfrage eines Investors zur Überplanung des Geltungsbereiches der 4. Änderung vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 sieht ein WA (allgemeines Wohngebiet) in ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35 vor.

Ein Investor beabsichtigt im Innenbereich des Bebauungsplangebietes "Am Bergpark" die Anlage eines Seniorenwohnparks. Entlang des Herzogenrather Weges soll hierzu ein Altenpflegeheim mit ca. 84 Betten errichtet werden, welches im westlichen und nördlichen Bereich um altersgerechte zweigeschossige Mehrfamilienhäuser ergänzt werden soll. Die Innenbereichsfläche soll mit eingeschossigen altersgerechten "Kleinsthäusern" bebaut werden. Kleinere Läden zur Versorgung des Plangebietes mit Angeboten des täglichen Bedarfs sollen im Bereich des Herzogenrather Weges im Eingang zum Plangebiet errichtet werden.

Zielgruppe für diese Wohnbebauung sind ältere Menschen, die auch ggf. ein Betreuungsangebot des geplanten Altenpflegeheimes in Anspruch nehmen können.

Das Plangebiet wird über den Herzogenrather Weg erschlossen. Die bisherige Erschließung über die Ringstraße dient weiterhin der Erschließung des bestehenden Kindergartens sowie als Feuerwehrezufahrt für das Plangebiet.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 68 erforderlich. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Bereich WA (Wohnbaufläche) dar. Die westlich entlang des Wirtschaftsweges angrenzende Grünfläche wird entsprechend des städtebaulichen Entwurfes reduziert und an anderer Stelle ausgeglichen, da diese in Teilen durch das Altenpflegeheim und den mehrgeschossigen Wohnungsbau überplant wird. Der Bereich des Altenpflegeheimes soll von WA (allgemeines Wohngebiet) in SO (Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ geändert werden.

Die Gebietsverträglichkeit des geplanten Altenpflegeheimes ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen und ggf. durch entsprechende Auflagen und Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

Der Entwurf und die Begründung liegen der Vorlage (als Anlage 2 und 3) bei.

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. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung.

Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 2 BauGB.

2. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

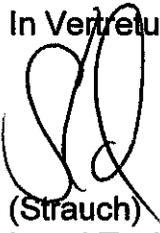
Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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:

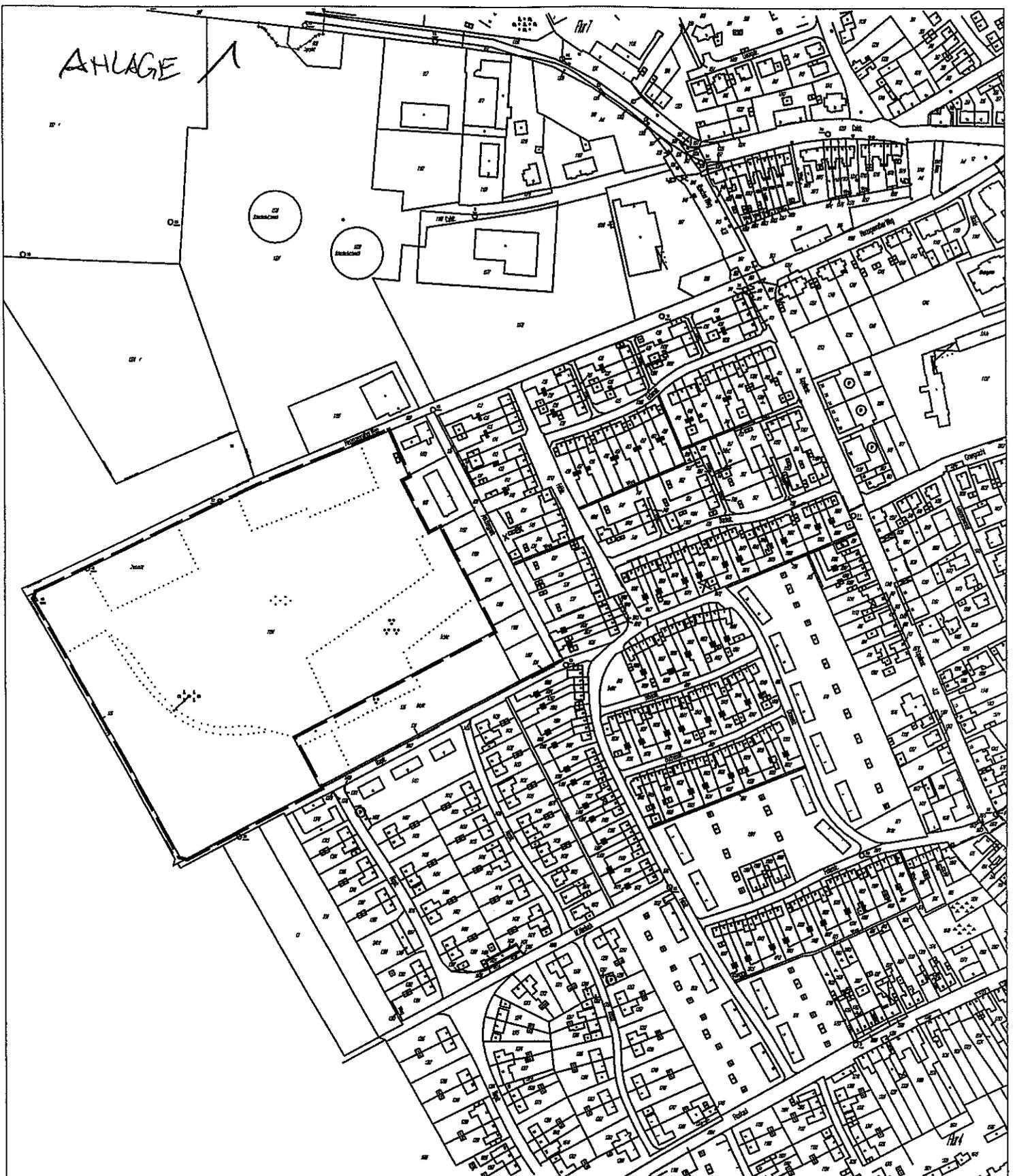
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

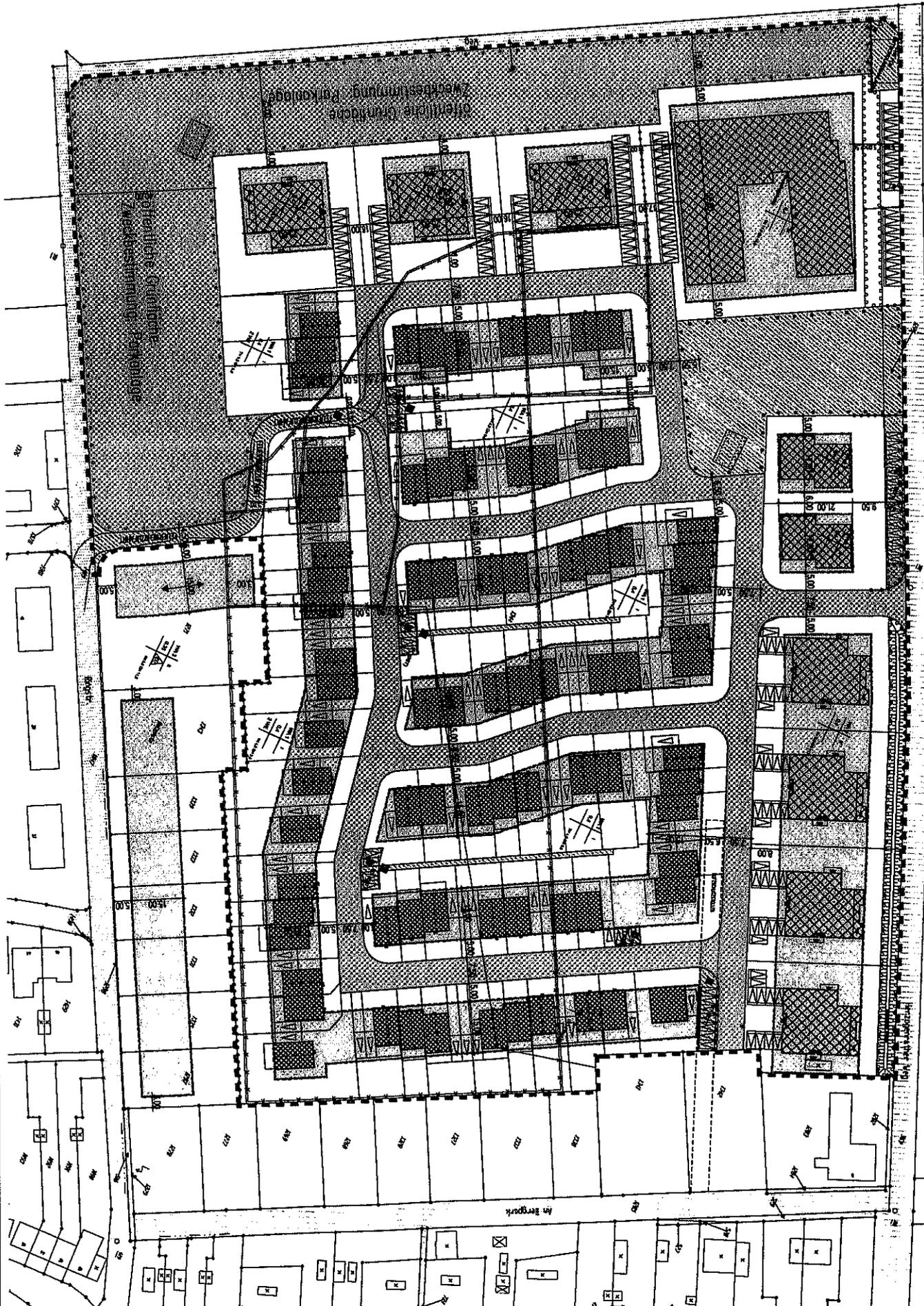
I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 82
- Am Bergpark -
4. Änderung
Geltungsbereich
Übersichtsplan / M 1:2000
Stand: 15.06.2011

ANLAGE 2

Speicherdatei: 16.05.2011
Pfad: P:\Projekte\1500-11_Eine Wohnhaus GmbH_Baueswiler\Architektur\04\0401.dwg
Datum: 26.05.11 10:00:00
User: P\T..._CIVIL



STADT BAESWEILER
Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark - 4. Änderung



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82

- AM BERGPARK -, 4.ÄNDERUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

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



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82
-AM BERGPARK-, 4.ÄNDERUNG
 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) mit den jeweiligen Änderungen
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) mit den jeweiligen Änderungen
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6) mit den jeweiligen Änderungen
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S.256) mit den jeweiligen Änderungen
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S.666) mit den jeweiligen Änderungen
- f) Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) mit den jeweiligen Änderungen

2. Verfahren

In seiner Sitzung am hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 – Am Bergpark -, 4.Änderung beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat am stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom erfolgt. Am beauftragte der Ausschuss für Stadtentwicklung die Verwaltung, die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 82 – Am Bergpark -, 4.Änderung durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler den Bebauungsplan Nr. Nr. 82 – Am Bergpark -, 4.Änderung als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung vom wurde des Bebauungsplanes Nr. 82 – Am Bergpark -, 4.Änderung rechtskräftig.

3. Planvorgaben

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am Bergpark“ umfasst ein etwa 6,3 ha großes Gebiet im Nordwesten des Stadtteiles Baesweiler, südlich der Halde Carl-Alexander zwischen den Straßen Herzogenrather Weg, Knappenstraße und Ringstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1344, 1275 und 1280 der Flur 7, Gemarkung Baesweiler. Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

3.2 Regionalplan

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

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan –FNP– der Stadt Baesweiler vom 18.03.1976 stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung „Wohnbaufläche“ und Grünfläche dar, was in einem Teilbereich nicht den Zielen des Bebauungsplanes entspricht. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

3.4 Landschaftsplan

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

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich öffentliche Verkehrsflächen, die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Hinweise und Kennzeichnungen sowie textliche Festsetzungen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am Bergpark“ werden die bestehenden Festsetzungen überplant.

4. Anlass und Ziel der Planung

4.1 Ziel der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Altenpflegeheims. Das vollstationäre Alten- und Pflegeheim beinhaltet 80 Pflegeplätze und 10 Kurzzeitpflegeplätze. Ergänzend hierzu sollen in einem Gebäudeteil weitere seniorenspezifische Angebote etabliert werden, wie z.B. Tagespflege und Pflegedienst. Des Weiteren sollen im Planbereich ca. 70 Senioren- und Behindertengerechte Bungalows errichtet werden. Diese werden als Einzel- und Doppelhäuser, z.T. auch in Gruppen mit bis zu drei Reihenhäusern geplant. Im Randbereich des Plangebietes ist zudem die Errichtung von 7 Appartmenthäusern 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, barriere- freien Häusern und Wohnungen in Baesweiler gedeckt werden, der auf Grund der demografischen Entwicklung in den nächsten Jahre verstärkt auftreten wird.

4.2. Städtebauliches Konzept

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

Bis auf eine Bauzeile entlang der Ringstraße werden alle geplanten Grundstücke durch die neu geplanten Verkehrsflächen erschlossen.

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

4.3 Erschließung/ Stellplätze

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

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

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

5. Planinhalte und Festsetzungen

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

5.1 Art der Nutzung

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

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

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

5.2. Maß der Nutzung

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

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

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

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

5.3 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten im WA1 pro Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Neben der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung werden durch diese Festsetzungen Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfes vermieden.

6. Belange von Natur und Landschaft

6.1 Natur und Landschaft

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

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

6.2 Umweltbericht

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

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Entwässerung

Das Schmutzwasser kann innerhalb der neu zu verlegenden Schmutzwasserkanäle in den neuen Erschließungsstraßen entwässert und an das vorhandene Netz angeschlossen werden. Dies gilt ebenso für das Niederschlagswasser, welches auf Grund des vorhandenen Bodens nicht im Plangebiet versickert werden kann.

7.2. Immissionen

Immissionskonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.3 Altlasten

Altlastenkonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.4. Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch entsprechende Hinweise berücksichtigt.

7.5 Hinweise

Wird nach erfolgter Behördenbeteiligung ergänzt.

8. Flächenbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 82	Fläche in qm
WA	31.771
SO	6.886
Verkehrsfläche	8.016
Grünfläche	9.498
Plangebiet gesamt	62.171

Baesweiler, den
Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/ Punkt 9.1 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10
- Ortsteil Setterich , Adenauerring - gem. § 31 BauGB**

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus sind Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen geplant. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist die Errichtung eines zweiten Stellplatzes in einer zusätzlichen Garage, verbunden mit einem Vordach zum Hauseingang hin geplant. Sowohl die Garage als auch das Vordach überschreiten zur Straße hin die vordere Baugrenze um 1,50 m und werden somit zudem in der im Bebauungsplan festgesetzten A-Fläche errichtet.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung der Garage in Verbindung mit einer Hauseingangsüberdachung vor die vordere Hauskante. Dadurch wird die Baugrenze zur Straße hin um 1,50 m überschritten und die im Bebauungsplan festgesetzte A-Fläche um dieses Maß überbaut.

Bei der seitlich neben dem Haus geplanten Garage wird jedoch der im Bebauungsplan unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen festgesetzte Abstand (Stauraum) von mindestens 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage deutlich überschritten (ca. 6,00 m vorhanden).

Auf den benachbarten Grundstücken befinden sich ebenfalls Garagen, die die vordere Baugrenze deutlich überschreiten. Auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück wurde 1989 zudem eine Befreiung für einen Treppenhausvorbau in einer deutlich größeren Tiefe vor der Baugrenze als der hier beantragten 1,50 m erteilt.

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

Aufgrund der im benachbarten Bestand bereits vorhandenen, die Baugrenze überschreitenden Garagen und Bauteile und der hier der untergeordneten Überschreitung bis maximal 1,50 m durch die geplante Garage und Hauseingangsüberdachung als gestalterisches Element sind die beantragten Befreiungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

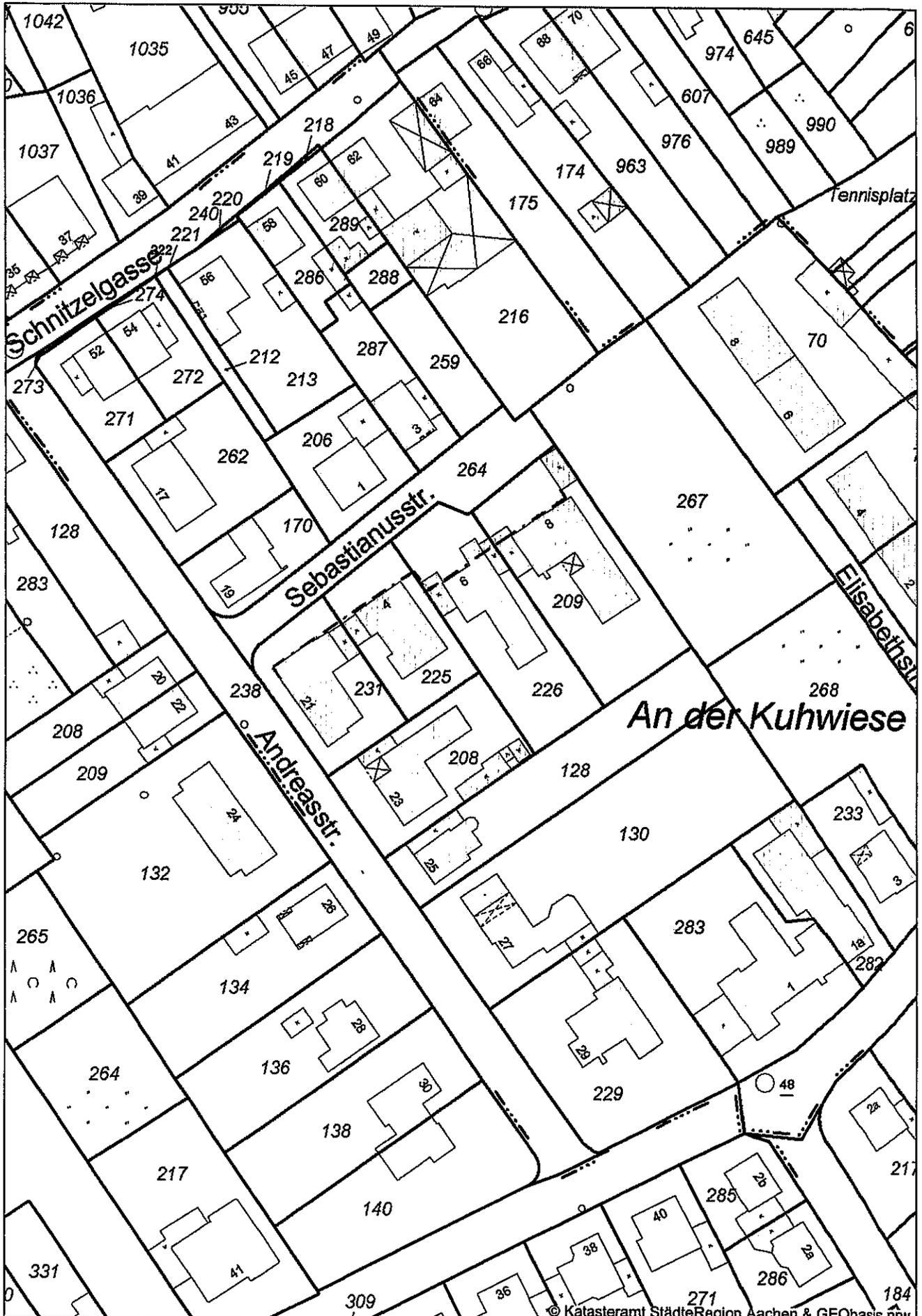
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Anträgen auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der vorderen Baugrenze um maximal 1,50 m und damit der Errichtung der Garage mit anschließender Eingangsüberdachung innerhalb der A-Flächen zuzustimmen.

In Vertretung:



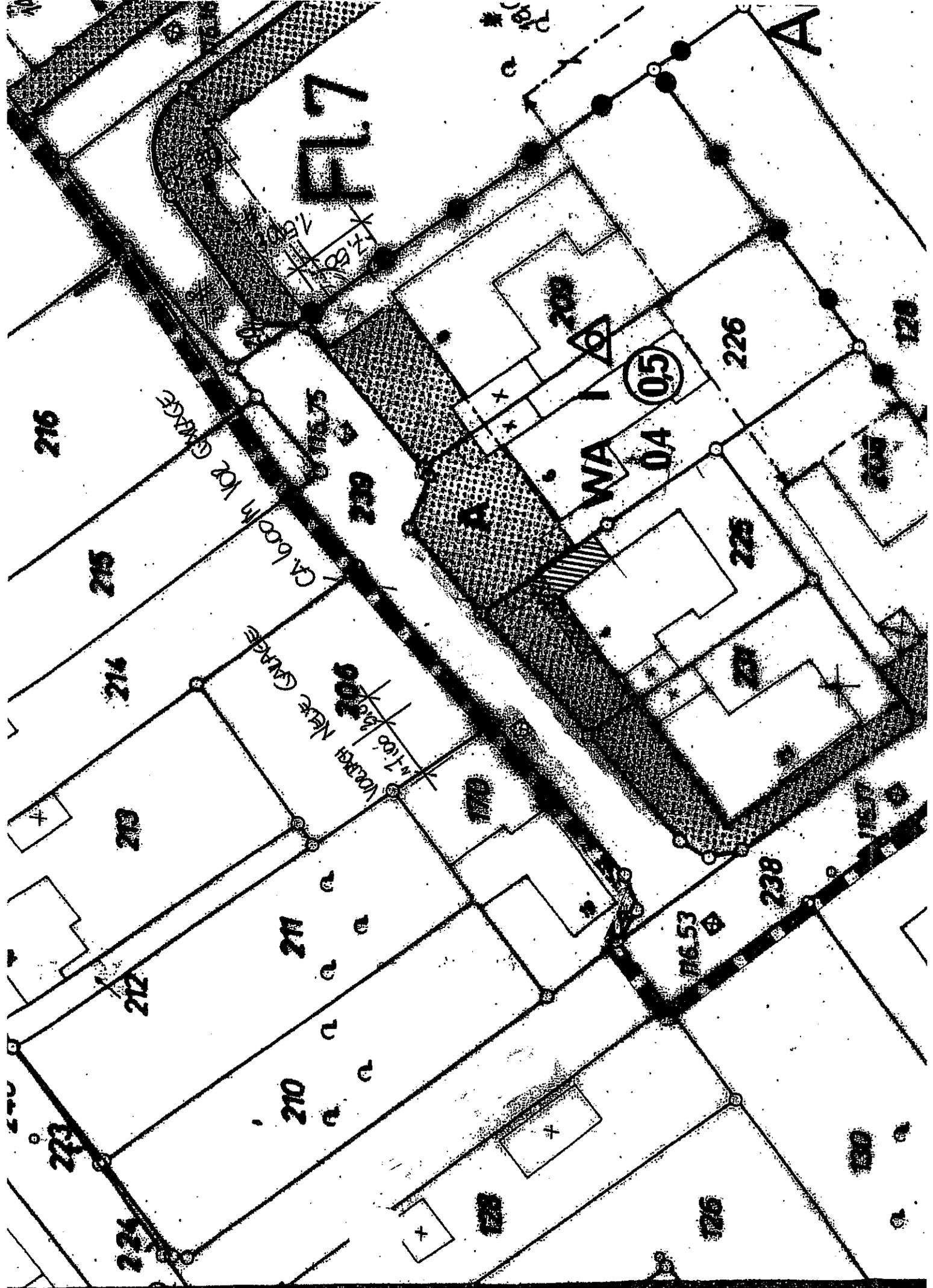
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



0 m 40 m

Für den dienstlichen Gebrauch - Maßstab gilt nur bei Druck ohne Seitenanpassung.



F17

WA 04 (05)

CA 600' x 102' GARAGE
VORPAC NEAR GARAGE
7.106' 3/8"

216

216

216

213

212

213

214

213

210

226

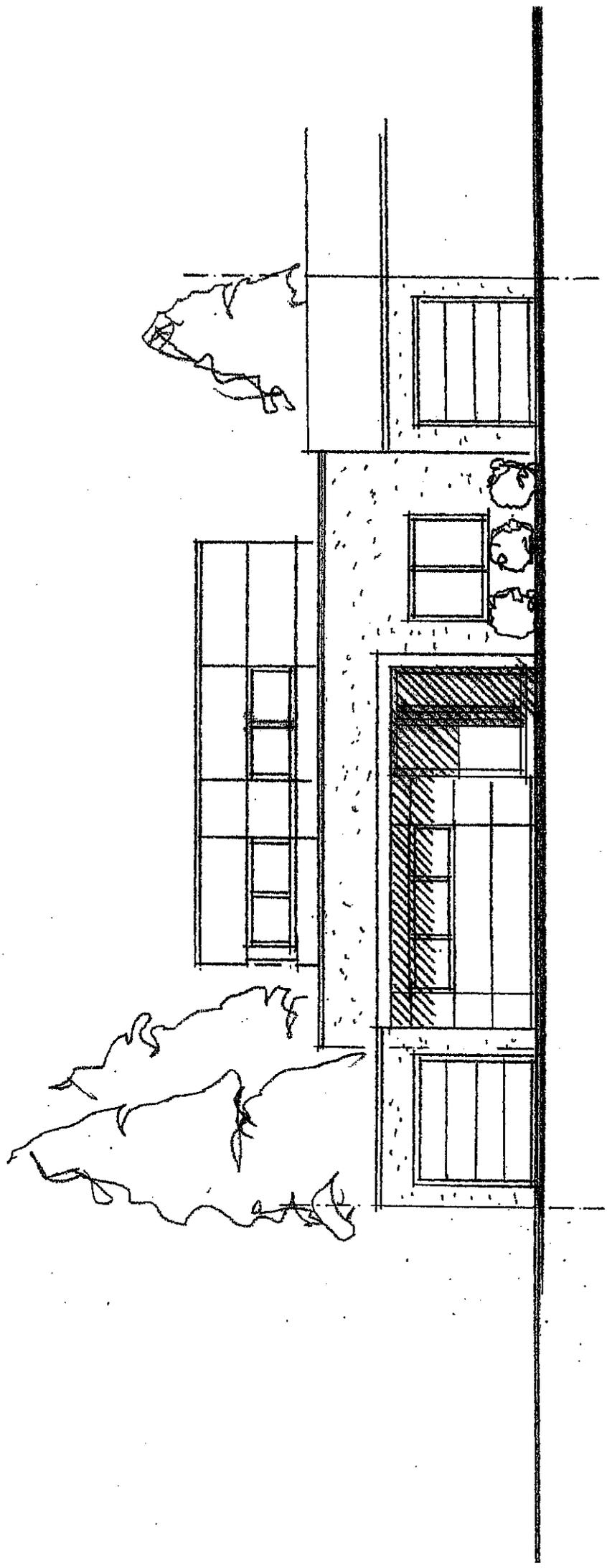
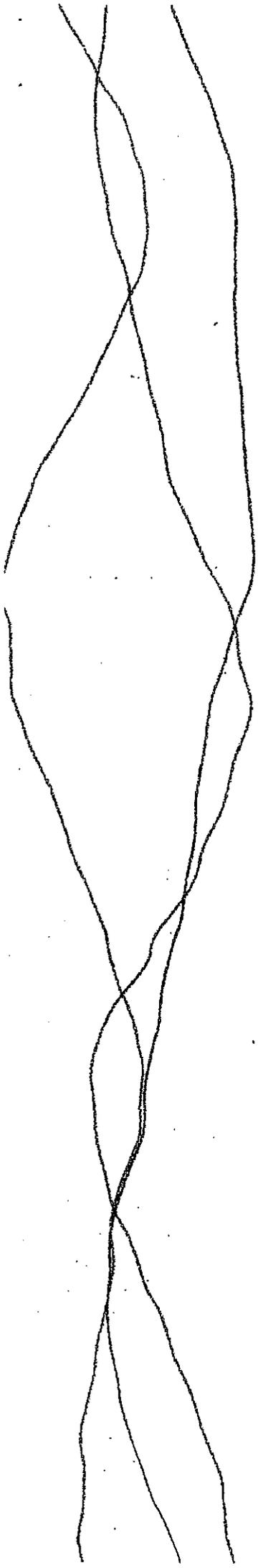
225

76.53

238

216

A



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011 / Punkt 9,2 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6
- Mariastraße - gem. § 31 BauGB**

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus sind Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen geplant. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist die Errichtung eines rückwärtigen eingeschossigen Anbaus zur Erweiterung des Wohnzimmerbereiches geplant. Der Bebauungsplan setzt eine zwingend zweigeschossige Bauweise fest.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant zur Verbesserung der Wohnsituation und Vermietbarkeit den Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Altbaus. Zur Anpassung an heutige Wohnstandards ist vor allem eine Vergrößerung des Wohn-/ Essbereiches von 17 auf 39 qm beabsichtigt. Erweiterungen im Ober- und Dachgeschoss sind nicht erforderlich und wäre mit einem unverhältnismäßig hohe wirtschaftlichen Aufwand verbunden.

Zudem ist auf dem unmittelbar angrenzend bebauten Grundstück ein eingeschossiger rückwärtiger Grenzanbau vorhanden.

Städtebauliches Ziel der Festsetzung "zwingend zweigeschossig" war der Erhalt und die Fortführung der auch im weiter angrenzenden Bestand vorhandenen zweigeschossigen, das Stadtbild prägenden, Straßenrandbebauung.

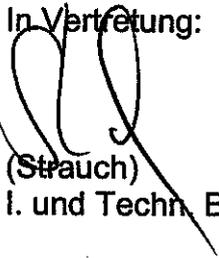
Der Bauherr ist zur Zeit ebenfalls konkret mit Planungen eines unmittelbar an den Bestand anschließenden zweigeschossigen Neubaus befasst und hat dessen Umsetzung erklärt. Nach Bebauungsplan-konformer Durchführung dieses Vorhabens wird ein rückwärtiger eingeschossiger Anbau an der abgewandten Nachbargrenze von der Straße nicht mehr sichtbar und somit das gewünschte städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt sein.

Im Hinblick auf den vorhandenen eingeschossigen Anbau auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück und dem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand, den die Durchführung der zwingenden Zweigeschossigkeit im Rahmen einer Umbau-/Anbaumaßnahme erfordern würde, bestehen daher aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken gegen die Zulassung eines eingeschossigen, rückwärtigen Anbaus, der auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

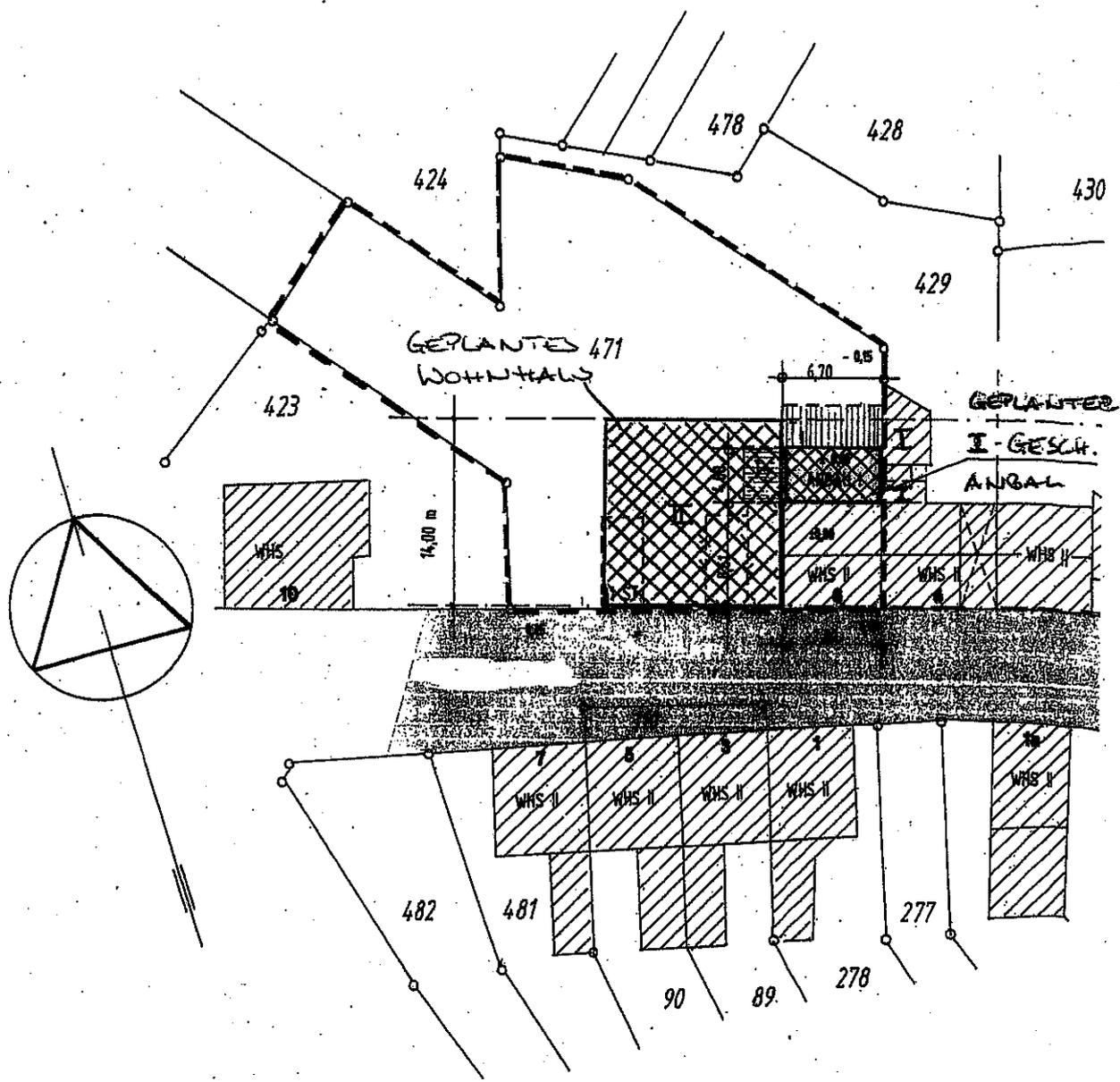
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Errichtung eines rückwärtigen - zukünftigen von der Straße her nicht einsehbaren - eingeschossigen Anbaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße zum Zwecke einer wirtschaftlichen Umbaumaßnahme zustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)

i. und Techn. Beigeordneter



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011 / Punkt 9,3 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2
- Römerweg - gem. § 31 BauGB**

Bei einem geplanten Mehrfamilienhaus ist die Ausbildung einer den Bebauungsplanfestsetzungen nicht widersprechenden modernen Fassade mit Plattenbekleidung aus Trespa o.ä. geplant. Im Zuge dieser Baumaßnahme und zur konsequenten Abrundung einer modernen Gestaltung ist zudem die Ausbildung der Dachflächen in einer Metalldeckung aus Zink geplant.

Stellungnahme:

Hierbei handelt es sich um eine Abweichung von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes, der in § 5 der Gestaltungsvorschriften nur "Dachpfannen in der Farbskala Schwarz-grau, Kupfer und Schiefer, ausnahmsweise auch Faserzementplatten, die sich nach Form und Farbe in das Ortsbild einfügen", zulässt.

Der Architekt hat im Abweichungsantrag erklärt, dass nur matter, vorbewitterter Zink im Farbton mattgrau eingebaut werden soll. Zudem plant der Bauherr Teile des Gebäudes mit gemäß Bebauungsplanfestsetzungen ausdrücklich zulässigen Photovoltaikanlagen auszustatten.

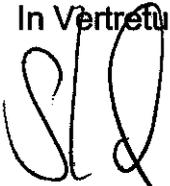
Da § 8 der gestalterischen Festsetzungen die Erteilung einer Ausnahme für gestalterisch gleichwertige Lösungen vorsieht und durch den Einsatz mattgrauen vorbewitterten Zinkes ein Farbton der vorgegebenen Farbpalette umgesetzt sind und Blendeffekte vermieden werden, bestehen daher aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken gegen die Zulassung der beantragten Metalldacheindeckung, die auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Abweichung von den Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 2 - Römerweg - zur Ausbildung einer Metalleindeckung aus vorbewittertem mattem Zink im Farbton mattgrau als gleichwertige gestalterische Lösung innerhalb der vorgegebenen Farbskala zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)

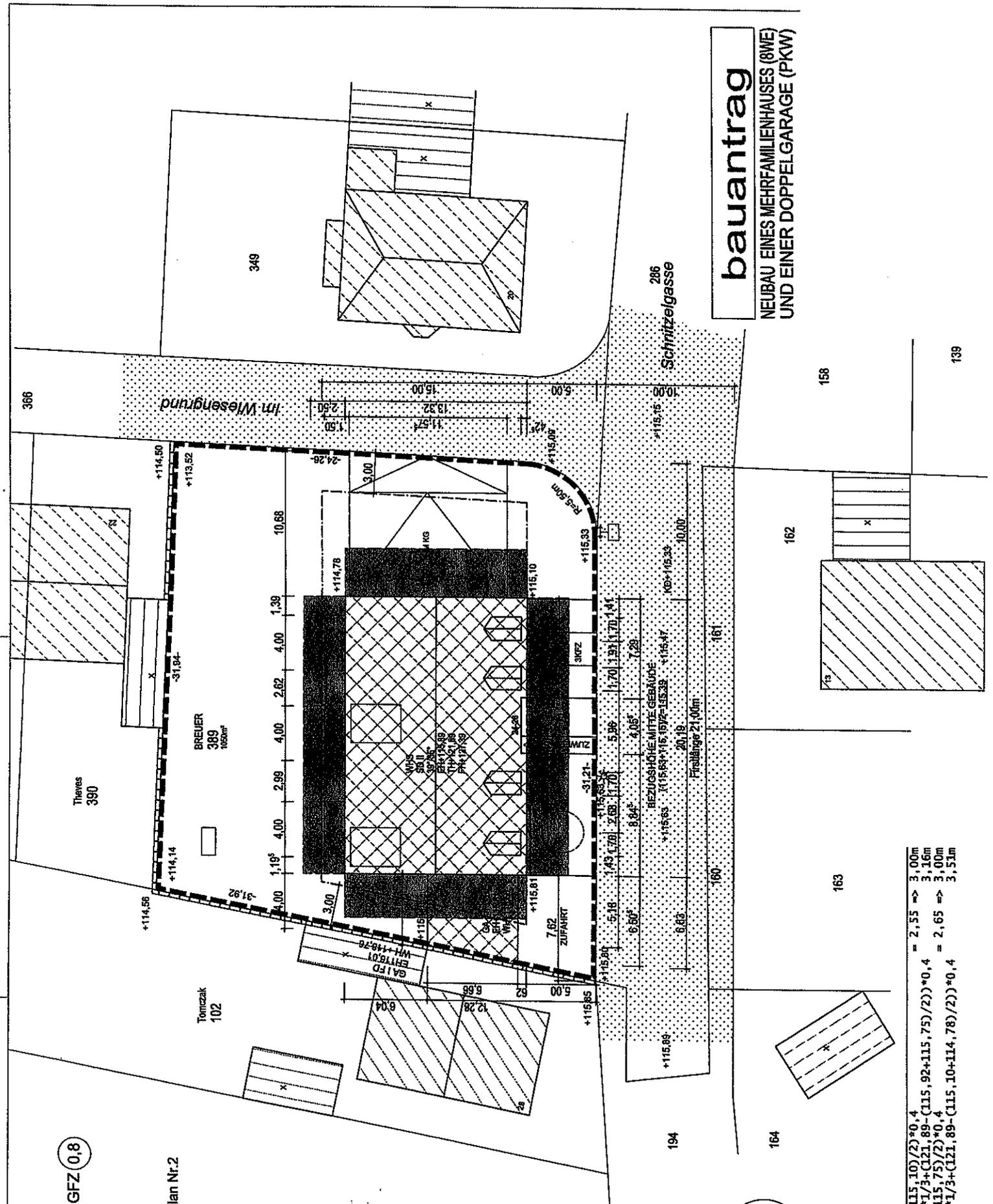
I. und Techn. Beigeordneter

WA II
GRZ 0,4 GFZ 0,8



25°-45°

Bebauungsplan Nr.2



bauantrag
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES (8WE)
UND EINER DOPPELGARAGE (PKW)

Flächen.
 $89 - (115,92 + 115,10) / 2 \cdot 0,4 = 2,55 \Rightarrow 3,00m$
 $7,39 - 121,89 \cdot 1/3 + 121,89 - (115,92 + 115,75) / 2 \cdot 0,4 = 3,16m$
 $89 - (114,78 + 115,75) / 2 \cdot 0,4 = 2,65 \Rightarrow 3,00m$
 $7,39 - 121,89 \cdot 1/3 + 121,89 - (115,10 + 114,78) / 2 \cdot 0,4 = 3,51m$

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt *10* der Tagesordnung)

Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Stadtteil Puffendorf

hier: Vorstellung der Planung

Im Bebauungsplangebiet Nr. 84 - Aldenhovener Straße - soll zeitnah mit dem Bau der Erschließungsstraßen begonnen werden.

Hierzu hat das Ingenieurbüro Klee aus Aachen ein Konzept entwickelt, das in der Sitzung vorgestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Konzept zu.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt  der Tagesordnung)

Widmung der Straße „Carl-Alexander-Platz“ am Technologieforum CarlAlexanderPark

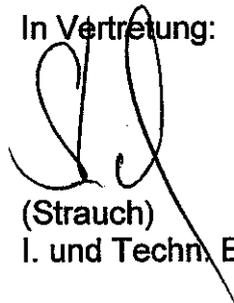
Die Straße „Carl-Alexander-Platz“ ist als Baustraße angelegt worden und befindet sich im Eigentum der Stadt. Somit liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW vor.

Die Verwaltung schlägt vor, die in dem beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Flächen nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als „Stadtstraße“ zu widmen.

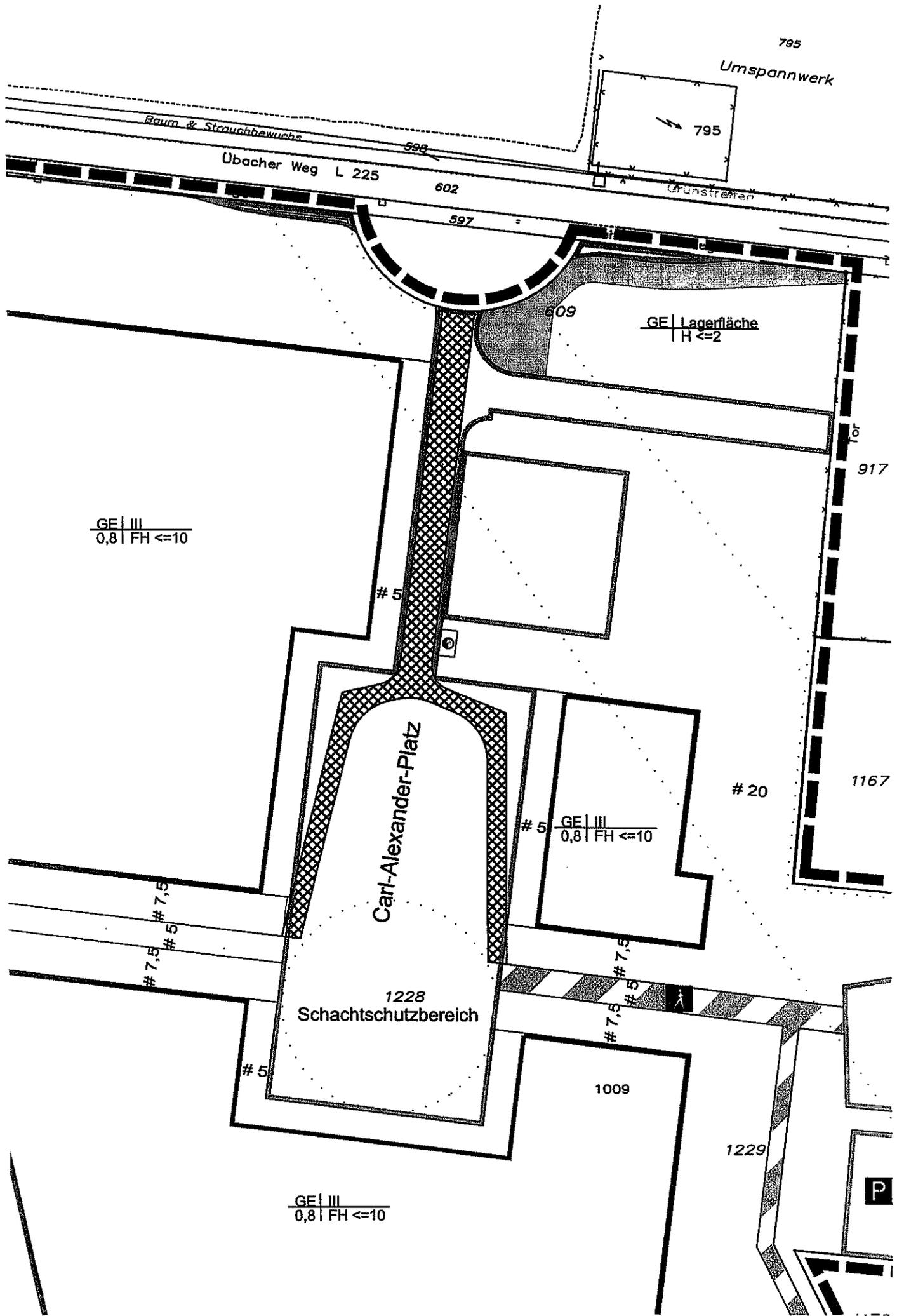
Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die im Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellten Flächen für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als „Stadtstraße“ zu widmen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt *12* der Tagesordnung)

Neubau der B 57 n, Ortsumgehung Baesweiler;

hier: Einziehungen und Umstufungen

Mit Schreiben vom 14.06.2011 teilte der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel, der Stadt Baesweiler mit, dass durch den Neubau der B 57 n Umstufungen, Einziehung und Umbenennung erforderlich werden.

Die Durchführung der Umstufungen, Einziehung und Umbenennung soll zum nächstmöglichen Zeitpunkt, d. h. voraussichtlich zum 01.01.2012, erfolgen. Hierzu ist die Einvernehmenserklärung der Stadt Baesweiler erforderlich.

Klassifizierungskonzept für den Bereich der Stadt Baesweiler (siehe Anlage):

1. **Aufstufung:**

Der Streckenabschnitt der L 240 vom Kreisverkehr B 57/L 240 (nahe Stenger) bis zur Abzweigung L 240/B 57 n wird zur B 57 aufgestuft.

2. **Abstufungen:**

2.1 Der Streckenabschnitt der B 57 vom Kreuzungsbereich Kapellenstraße/Aachener Straße bis zum Kreisverkehr B 57/L 240 (nahe Stenger) wird zur Kreisstraße 27 in die Baulast der StädteRegion Aachen abgestuft.

2.2 Die Streckenabschnitte der B 57 vom Kreuzungsbereich Kapellenstraße/Aachener Straße bis zum Kreuzungsbereich Ludwig-Erhard-Ring/Aachener Straße sowie Kreuzungsbereich Schmiedstraße/Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich B 56/B 57 (Lichtsignalanlage Puffendorf) werden zur Gemeindestraße in die Baulast der Stadt Baesweiler abgestuft.

- 2.3 Der Streckenabschnitt der B 57 vom Kreuzungsbereich Ludwig-Erhard-Ring/Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich Schmiedstraße/Hauptstraße wird zur L 50 abgestuft.
- 2.4 Der Streckenabschnitt der L 240 vom Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Ring/Geilenkirchener Straße bis zum derzeit im Bau befindlichen Kreisverkehr B 57 n/L 240 (vor Waurichen) wird zur Gemeindestraße in die Baulast der Stadt Baesweiler abgestuft.

3. **Einziehung:**

Der Streckenabschnitt der K 8, der ehemals auf die B 56 führte, wird aufgrund des bereits errichteten neuen Kreisverkehrs K 8 n/B 57 n nicht mehr benötigt und durch die StädteRegion Aachen als Baulastträger eingezogen (rekultiviert).

4. **Umbenennung:**

Der Streckenabschnitt B 56 von der Ausfahrt Puffendorf/B 56 bis zum Kreuzungsbereich B 56/B 57 (Lichtsignalanlage Puffendorf) wird zur B 57 umbenannt.

Das Klassifizierungskonzept wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

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

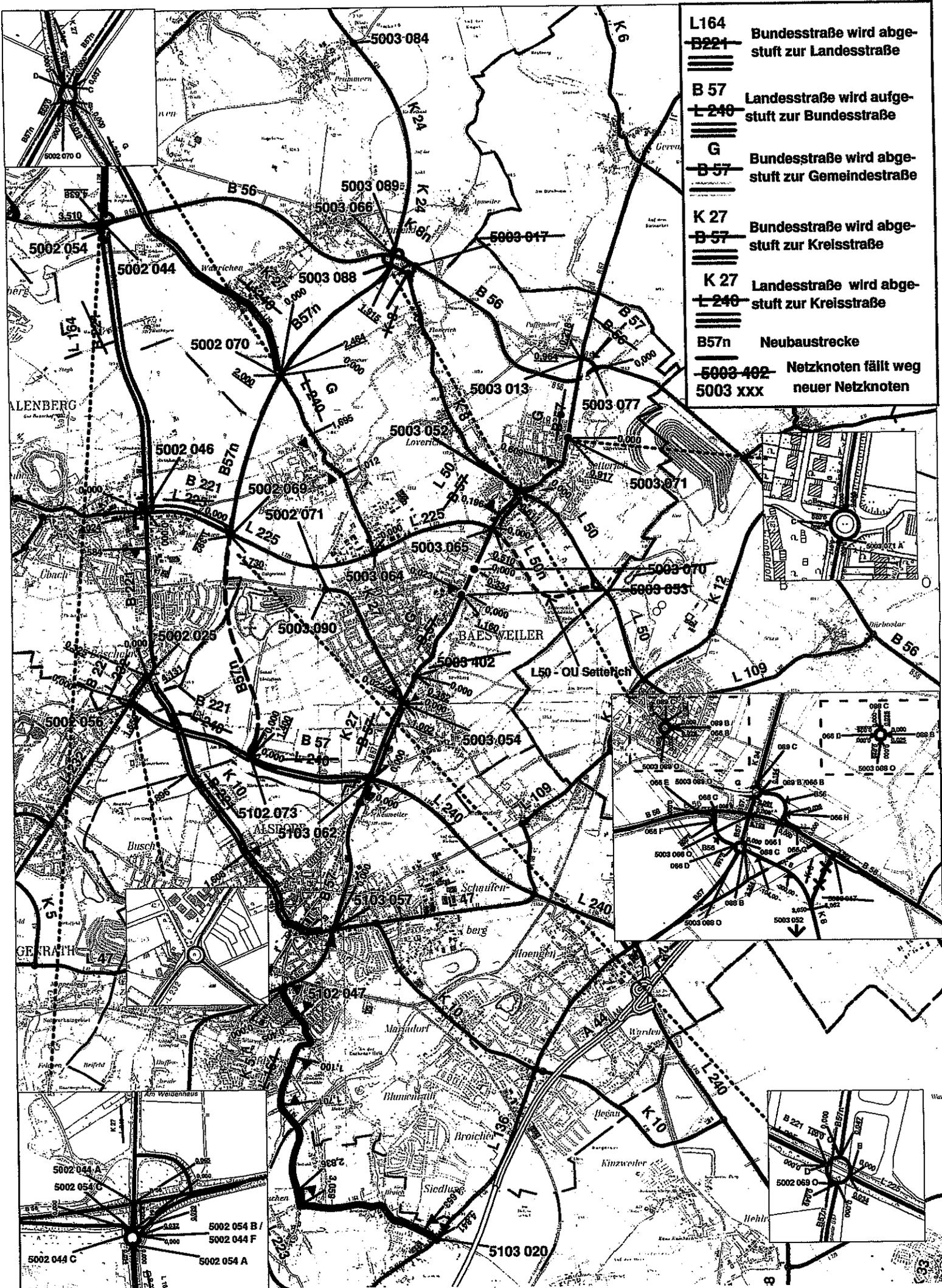
Der Rat der Stadt Baesweiler stimmt dem vorgestellten Klassifizierungskonzept für den Bereich des Stadtgebietes zu und erklärt sein Einverständnis zur Durchführung der Umstufungen, Einziehung und Umbenennung zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

In Vertretung:

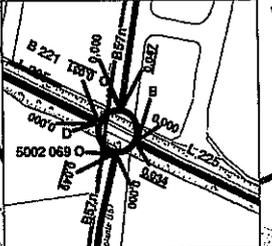
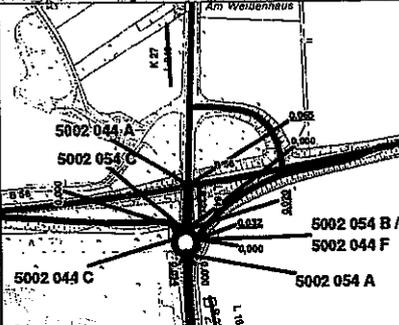
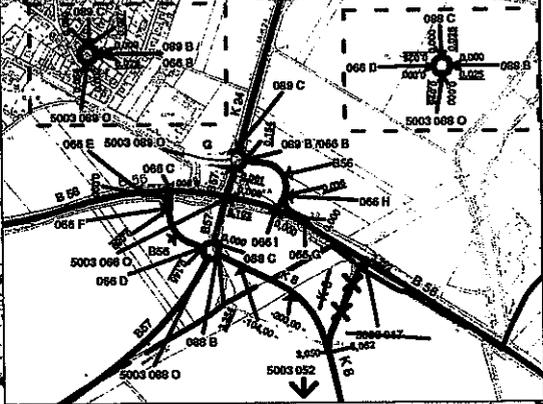
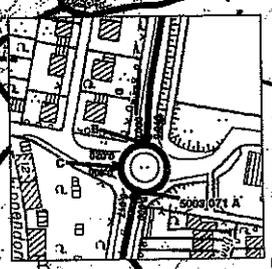


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



L164	Bundesstraße wird abgestuft zur Landesstraße
B221	
B 57	Landesstraße wird aufgestuft zur Bundesstraße
L240	
G	Bundesstraße wird abgestuft zur Gemeindestraße
B57	
K 27	Bundesstraße wird abgestuft zur Kreisstraße
B57	
K 27	Landesstraße wird abgestuft zur Kreisstraße
L240	
B57n	Neubaustrecke
5003 402	Netzknoten fällt weg
5003 xxx	neuer Netzknoten



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 28.06.2011/Punkt *13* der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Gemeinde Aldenhoven:

- Flächennutzungsplanänderung Nr. 38

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

Stadt Geilenkirchen:

- 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Stadt Herzogenrath:

- Vorhabener Bebauungsplan Nr. III/77 „Betriebsstraße Nivelsteiner Sandwerke“

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Übach - Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 111 - Kirchenweg II -

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

Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 314 - Am neuen Markt -

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

- Flächennutzungsplanänderung 2004 - 9. Änderung - Am Viehau -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

- Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Interessen der Stadt Baesweiler werden durch die Planungen nicht berührt.

Stadt Übach - Palenberg:

- 42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Wassenberg -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme:

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

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

Gem. der Verträglichkeitsanalyse ist ein Branchenmix mit z. B.:

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

geplant.

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

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

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

Nach Rücksprache mit der Stadt Übach-Palenberg wurde das Konzept in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln entwickelt. Eine abschließende Stellungnahme der Bezirksregierung liegt jedoch noch nicht vor. Die Verwaltung wird ein Gespräch mit der Verwaltung der Stadt Übach-Palenberg zur Klärung der zu erwartenden Auswirkungen auf die ZVB der Stadt Baesweiler führen. Zudem hat die Verwaltung der Stadt Übach-Palenberg vorgeschlagen, das Projekt mit der Bezirksregierung im AK-STRIKT am 01.07.2011 vorzustellen und mit den Anwesenden zu diskutieren. Die Ergebnisse werden in der nächsten Sitzung vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau - und Planungsausschuss beschließt:

Eine Zustimmung der Stadt Baesweiler zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt unter der Voraussetzung, dass nachweislich keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Baesweiler zu erwarten sind.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter