

Einladung

Am **Dienstag**, dem **03.05.2011** 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 15.03.2011

2. Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 2, 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. 2, (vereinfachte Änderung) als Satzung gem. § 10 BauGB

3. Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 3, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

4. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 67, für die Grundstücke Gemarkung Puffendorf, Flur 12, hinterer Bereich der Flurstücke Nrn. 519 - 522 sowie 305 und einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 66, gelegen nördlich der Beggendorfer Straße, Stadtteil Loverich
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 67 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

5. Soziale Stadt Setterich;
hier: Vorstellung der Planung zur Umgestaltung der Emil-Mayrisch-Straße zwischen Im Bongert und Glück-Auf-Straße

6. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
 - 6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 - Im Weinkeller -, 5. Änderung
 - 6.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet -, 15. und 16. Änderung
 - 6.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 - Urweg nördlich -

7. Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden
8. Mitteilungen der Verwaltung
9. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

10. Energetische Sanierung Gymnasium Baesweiler, Trakt II
hier: Vergabe des Auftrages für Metallbauarbeiten
11. Neubau Haus Setterich
hier: Vergabe des Auftrages für
 1. Fensterarbeiten
 2. Metallbau/Fassade/Sonnenschutz
 3. Dachdeckerarbeiten
12. Vergabe von Ingenieurleistungen für die Kanalsanierung
13. Mitteilungen der Verwaltung
14. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 03.05.2011/Punkt 2 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 2, 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. 2, (vereinfachte Änderung) als Satzung gem. § 10 BauGB**

Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde abgesehen. Zu dem o. a. Bauleitplan wurde in der Zeit vom 24.03.2011 bis zum 26.04.2011 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und parallel vom 17.03.2011 - 21.04.2011 die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus dem beigefügten 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 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.**

- 1.2 Bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen vorgebracht. Soweit noch Stellungnahmen vorgebracht werden, wird hierzu in der Sitzung berichtet.
- 1.3 Bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht. Soweit noch weitere Stellungnahmen vorgebracht werden, wird hierzu in der Sitzung berichtet.

a) **Geologischer Dienst, Schreiben vom 23.03.2011 und 06.04.2011:**

1. Der geologische Dienst verweist in seiner Stellungnahme bei der Neubewertung des Eingriffes und der Änderung der ökologischen Bilanz auf die Fortschreibung von Umgang von Boden in der Bauleitplanung.

Aus bodenklimatischer Sicht ist die Anlage einer „Baumwiese“ ohne Nadelgehölze zu begrüßen.
2. Aus geotechnischer und seismischer Sicht bieten sich Flächen im Einflussbereich der Sandgewandstörung als Vorrangflächen für externe Ausgleichsmaßnahmen für Planvorhaben der StädteRegion an. Wir betrachten einen 200,00 m breiten Streifen (je 100,00 m links und rechts vom vermuteten Störungsverlauf) „als Flächen im Einflussbereich“ einer Störung.
3. Das Plangebiet 3 D Baesweiler befindet sich nach Erkenntnissen des geologischen Dienstes NRW im Einflussbereich von Begleitstörungen der Sandgewandstörung (Stand: 05.04.2011). Die Lagegenauigkeit der Störung kann um etwa 100 m beiderseits der dargestellten Linien variieren. Im Bereich des Bebauungsplanes werden diese Störungen vom geologischen Dienst NRW als nicht seismisch aktiv angesehen.

Stellungnahme zu 1.:

Es wird vorgeschlagen, im Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 2. Änderung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1. Änderung, um folgende Festsetzung zu ergänzen:

Schutz des Landschaftsraumes und Bodenschutz:

Als Vorbeugemaßnahme, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes, sind vorzusehen:

- Schutz des Oberbodens:

Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen und auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind, soweit möglich, mit Mulchmaterial oder dunkler Folie abzudecken.

- Vegetation:

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu ergreifen.

- Böden und Gehölze:

Zur Vermeidung von Schäden an den vorhandenen Bodenstrukturen werden die Zufahrten außerhalb bestehender Wege mit Geotextilien ausgelegt.

Bodenverdichtungen außerhalb der Straßen- bzw. Zufahrtsflächen und der Arbeits- und Lagerflächen sowie der Flächen für Baustelleneinrichtungen sind zu vermeiden.

Die im Rahmen der Bauphase evtl. verdichteten Flächen sind nach Beendigung der Bauphase zum Erhalt der Funktionsfähigkeit mit geeignetem Gerät in einem ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Bei Beschädigung von Gehölzen oder Bäumen ist die fachmännische Wiederherstellung bzw. bei Totalverlust die Neupflanzung bis zum Anwuchserfolg durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

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

Im Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 2. Änderung, werden die weiterhin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1. Änderung um folgende Festsetzung ergänzt:

Schutz des Landschaftsraumes und Bodenschutz:

Als Vorbeugemaßnahme, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes, sind vorzusehen:

- **Schutz des Oberbodens:**

Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen und auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind, soweit möglich, mit Mulchmaterial oder dunkler Folie abzudecken.

- **Vegetation:**

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu ergreifen.

- **Böden und Gehölze:**

Zur Vermeidung von Schäden an den vorhandenen Bodenstrukturen werden die Zufahrten außerhalb bestehender Wege mit Geotextilien ausgelegt.

Bodenverdichtungen außerhalb der Straßen- bzw. Zufahrtsflächen und der Arbeits- und Lagerflächen sowie der Flächen für Baustelleneinrichtungen sind zu vermeiden.

Die im Rahmen der Bauphase evtl. verdichteten Flächen sind nach Beendigung der Bauphase zum Erhalt der Funktionsfähigkeit mit geeignetem Gerät in einem ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Bei Beschädigung von Gehölzen oder Bäumen ist die fachmännische Wiederherstellung bzw. bei Totalverlust die Neupflanzung bis zum Anwuchserfolg durchzuführen.

Stellungnahme zu 2.:

Im und angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 3 D, 1. - 2. Änderung, sind derzeit im Bereich der Sandgewandstörungen ökologische Ausgleichsflächen als Eingrünung des Gewerbegebietes und als Ortsrandeingrünung festgelegt. Ein weiterer Flächenpool der Stadt Baesweiler befindet sich in Puffendorf, angrenzend an bereits umgesetzte ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Die Standorte der ökologischen Ausgleichsfläche wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stimmt den vorgesehenen Standorten der ökologischen Ausgleichsfläche zu.

Stellungnahme zu 3:

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 seismischen 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 Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet ist in den nächsten Jahren, nach heutigem Kenntnisstand, 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“ keine Anregungen abgegeben. Sollten im weiteren Bebauungsverfahren 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 möchten wir für alle Gewerbegebiete anregen, 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 2. Änderung bezieht sich lediglich auf die Erweiterung der im Bebauungsplan Nr. 3 D, 1. Änderung, festgesetzten überbaubaren Flächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1. Änderung, bleiben von diesem Verfahren unberührt.

Die Verwaltung wird in weiteren Aufstellungs- bzw. 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:

Im 2. Änderungsverfahren wird die überbaubare Fläche erweitert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3 D, 2. Änderung, wurde die ökologische Bilanzierung des Bebauungsplanes 3 D aufgrund dieser Erweiterung geändert. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt - Landschaftsschutz - ist erfolgt. Die Erhöhung des geplanten Gebäudes und die in diesem Zusammenhang angesprochene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht Bestandteil des 2. Änderungsverfahrens.

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.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 2, (vereinfachte Änderung) 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. 2, wird einschließlich der Begründung als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

In Vertretung:



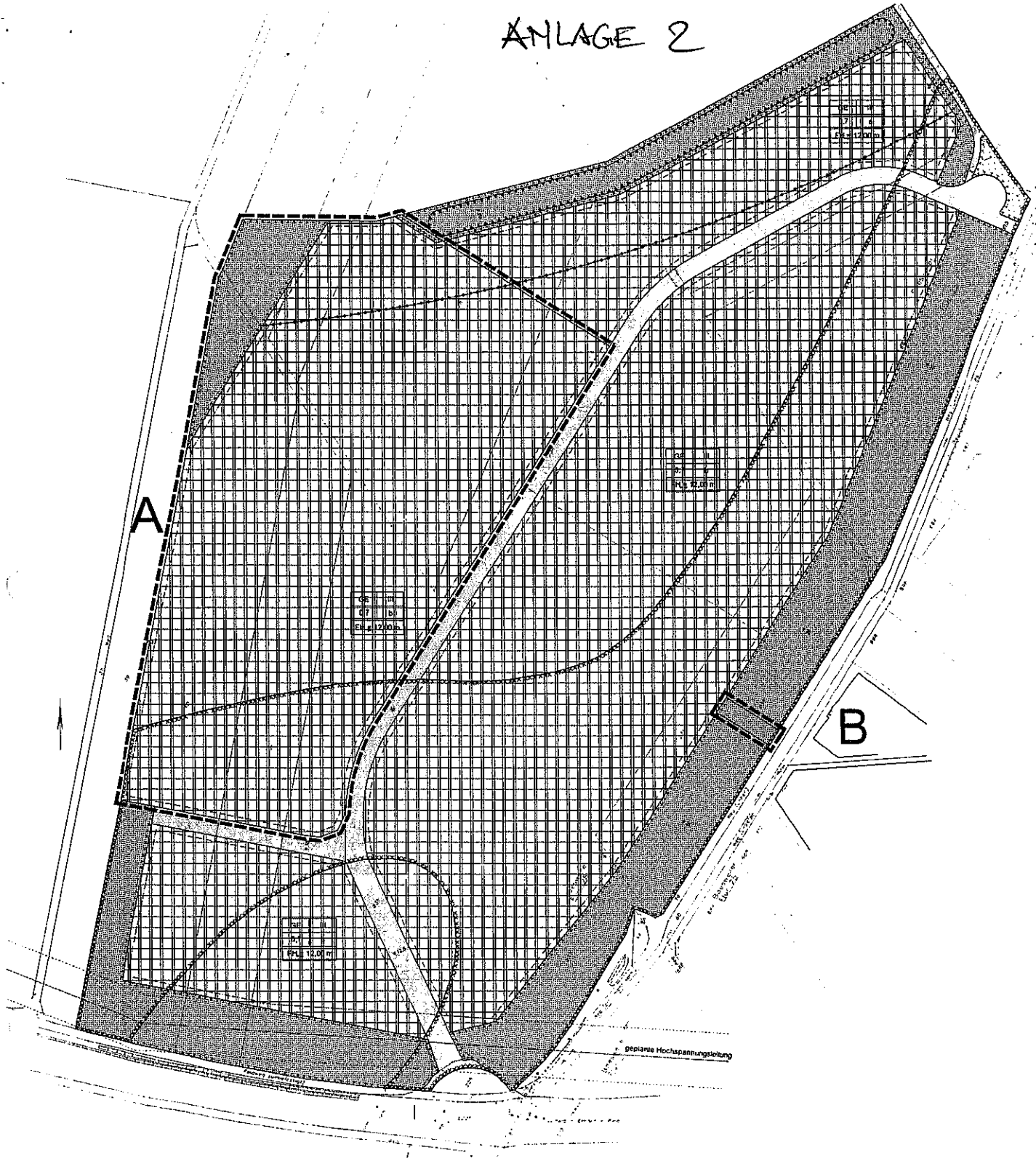
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



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

ANLAGE 2



Bebauungsplan Nr. 3D - Änderung Nr. 2 - „ Gewerbegebiet nord ”

Anlage 2

Übersicht

ohne Maßstab

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60/601 -
Mariastraße 2 . 52499 Baesweiler
Postfach 1180 . 52490 Baesweiler
Telefon 02401/800-0 Fax 02401/800117



Baesweiler, den 02.03.2011



ENTWURF (STAND 12.04.2011/ Satzung)

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

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



ENTWURF (Stand 04.2011)

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

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbegebiet Nord -, 2. Änderung wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. VERFAHREN

In seiner Sitzung am 15.03.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbegebiet Nord -, 2. Änderung beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird abgesehen. Am 15.03.2011 beauftragte der Rat die Verwaltung, die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbegebiet Nord -, 2. Änderung durchzuführen. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbegebiet Nord -, 2. Änderung hat in der Zeit vom 24.03.2011 bis 26.04.2011 gem. § 3 (2) BauGB offengelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem § 4(2) BauGB ist mit dem Schreiben vom 16.03.2011 erfolgt. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbegebiet Nord -, 2. Änderung als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung vom wurde die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbegebiet Nord -, 2. Änderung rechtskräftig.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbe-

gebiet Nord -, 2. Änderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1.Änderung und befindet sich im westlichen Bereich (Teil A) der Planstraße (Robert-Koch-Straße) und im östlichen Bereich entlang des Beeckfließes (Teil B). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 56.900 qm (5,69 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

Durch die Änderung Nr. 60 des Flächennutzungsplanes werden die Flächen als „Flächen für Gewerbegebiet“ dargestellt.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt zum einen das Entwicklungsziel 2 "Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Räumen und mit gliedernden Elementen" und zum anderen das Entwicklungsziel 6 " Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung" dar.

3.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, 1.Änderung. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine Bautiefe zwischen ca. 110,00 m und 150,00 m fest.

Durch die geplante Änderung wird die überbaubare Fläche des Bebauungsplan Nr. 3 D, 1.Änderung in diesem Bereich überplant. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1.Änderung gelten weiterhin.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

4.1 ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Änderung ist die Schaffung von Planungsrecht zur Ansiedlung eines einzelnen Betriebes auf dem Grundstück. Das Baurecht wird zu diesem Zweck in einer Tiefe bis zu 170 m festgesetzt (Teil A).

Im Bereich B der geplanten Änderung wird der bisher als Gewerbefläche festgesetzte 10,00 m breite Streifen als Grün- bzw. Ausgleichsfläche festgesetzt.

Da durch die geplante Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan Nr. 3 D, 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

4.2 GEÄNDERTE FESTSETZUNG: ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Es wird eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von max. 170 festgesetzt. Dies wird zur Ansiedlung eines größeren Betriebes erforderlich.

4.3 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes kann unproblematisch über den Kreisverkehr am Ludwig-Erhard-Ring mit der L 225 und der K 27 n erfolgen. Das Gewerbegebiet Nord wird durch eine Planstraße neu erschlossen.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	GE
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	III
GRZ - Grundflächenzahl	0,7
FH	max. 12,00

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1. Änderung wird lediglich die überbaubare Fläche erweitert. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 1. Änderung gelten weiterhin.

Aufgrund der Anregung des Geologischen Dienstes wird zum Schutz des Landschaftsraumes und Bodenschutz: eine Ergänzungen der textlichen Festsetzung vorgenommen.

6. UMWELTBELANGE

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Fläche des Planbereiches stellt sich zurzeit als Ackerfläche mit intensiver Nutzung dar. Es wird bestimmt durch eine zusammenhängende Ackerfläche ohne Baum- und Strauchbestände

Durch die vereinfachte Änderung wird eine Erweiterung der Bauflächen im Bereich der Änderung zugelassen. Alle weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden beibehalten. Ein Teil der bereits für den im Bebauungsplan Nr. 3 D, 1. Änderung bilanzierten Ausgleichsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen überplant. Der erforderliche Ausgleich von ca. 12.070 qm wird nun außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird eine zusätzliche Ausgleichsfläche von ca. 1580 qm erforderlich. Ein Teil wird durch die Überplanung des Gewerbestreifens (Teil B) und ein Plus aus der Bilanzierung im Landschaftspflegereichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3 D von ca. 1250 qm ausgeglichen. Die verbleibende Ausgleichsfläche von ca. 330 qm wird ebenfalls außerhalb des Bebauungsplanes angelegt. Die Bilanzierung der Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 3 D, 1. Änderung wurde in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde überarbeitet

Vorgesehen sind die Flurstücke 52, 53 und einen Teilbereich aus dem Flurstück 161, die direkt an die an den Bebauungsplan angrenzende Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 3 D, 1. Änderung anschließen. So entsteht hier eine zusammenhängende Ausgleichsfläche mit Baumwiesen und Feldgehölz.

6.2 UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan Nr. 3 D bzw. 3D, 1. Änderung wurde bereits ein Umweltbereich sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die Bilanzierung der Ausgleichsflächen wurde überarbeitet. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird ebenfalls abgesehen.

7. 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 wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 96	Fläche in m²	in %
Gewerbegebiet	ca. 53.110	93,3
Grünfläche	ca. 3.440 + ca 350 <u>ca. 3.790</u>	6.7
Plangebiet, gesamt	ca. 56.900	100,0

Baesweiler, den 12.04.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 03.05.2011/Punkt 3 der Tagesordnung)

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

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

In seiner Sitzung am 15.03.2011 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Änderung Nr. 3, aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 24.03.2011 bis zum 26.04.2011 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 17.03.2011 - 15.04.2011.

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 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:**
 - 1.1 Bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen vorgebracht. Soweit noch Stellungnahmen vorgebracht werden, wird hierzu in der Sitzung berichtet.
 - 1.2 Bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht. Soweit noch weitere Stellungnahmen vorgebracht werden, wird hierzu in der Sitzung berichtet.

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 Braunkohlentagebaue, 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 Braunkohlentagebau 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 „Rundum-eingrünung“ 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.

2. **Beschlussvorschlag 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 des Bebauungsplanes Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord - Änderung Nr. 3, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



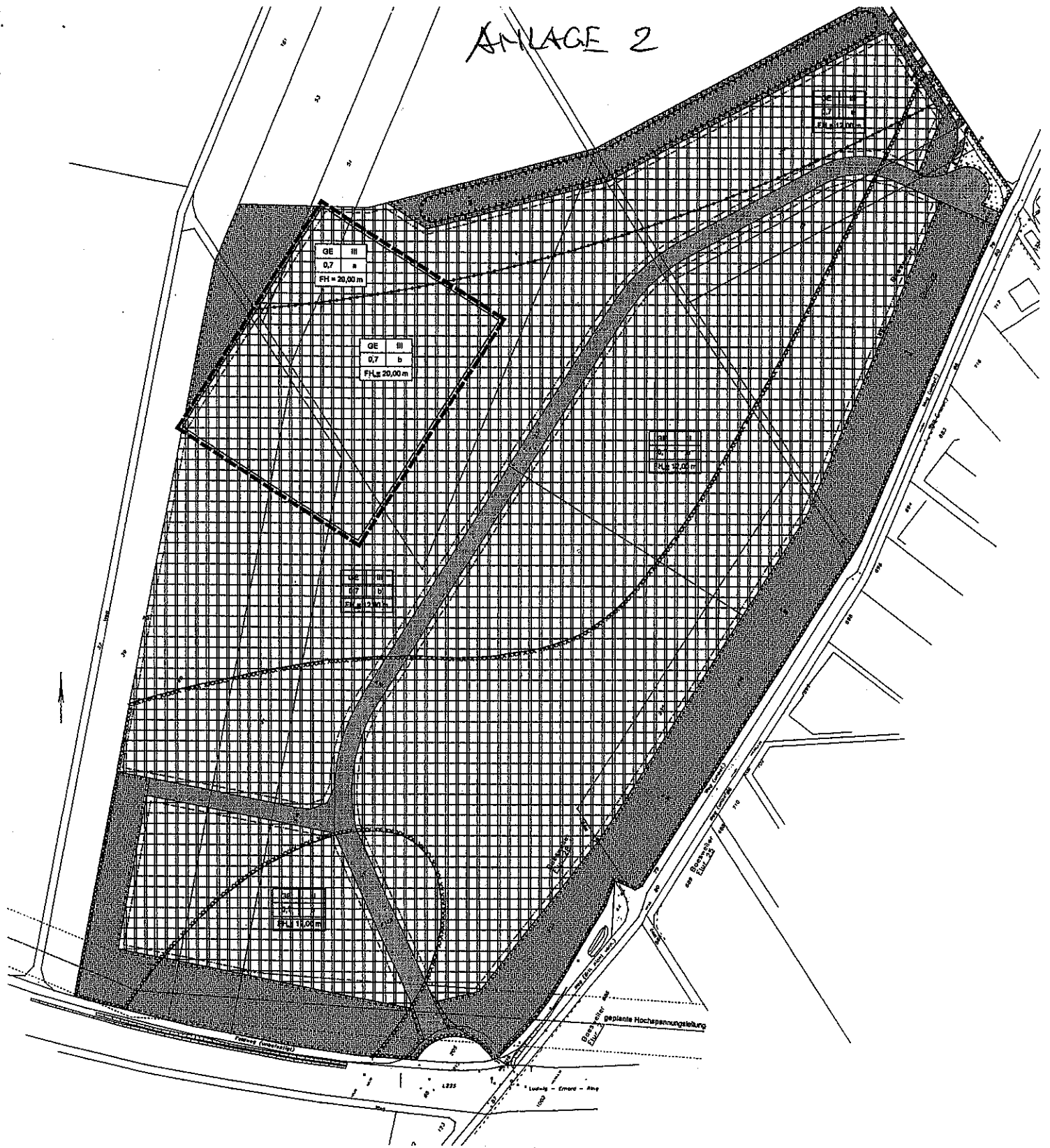
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

ANLAGE 1



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

ANLAGE 2



**Bebauungsplan Nr. 3D
- Änderung Nr. 3 -
„Gewerbegebiet nord“**

Übersicht

ohne Maßstab

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60/601 -
Mariastraße 2 . 52499 Baesweiler
Postfach 1180 . 52490 Baesweiler
Telefon 02401/800-0 Fax 02401/800117



Baesweiler, den 02.03.2011



ENTWURF (STAND 04.2011/ Offenlage)

**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**
8. **Flächenbilanzierung**



ENTWURF (Stand 04.2011/Offenlage)

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 beauftragte der Rat die Verwaltung, die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gewerbegebiet nord -, 3.Änderung durchzuführen. Am 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 LANDSCHAFTSPPLAN

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: FIRSHÖHE

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, 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. 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 15.04.2011

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 03.05.2011/Punkt **4** der Tagesordnung)

Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 67, für die Grundstücke Gemarkung Puffendorf, Flur 12, hinterer Bereich der Flurstücke Nrn. 519 - 522 sowie 305 und einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 66, gelegen nördlich der Beggendorfer Straße, Stadtteil Loverich

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 67 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler**
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. 67 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler:**

Der Bereich der Änderung Nr. 67 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler liegt im westlichen Bereich des Stadtteiles Loverich und umfasst die Grundstücke Gemarkung Puffendorf, Flur 12, hinterer Bereich der Flurstücke Nrn. 519 - 522 und 305 sowie einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 66. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.200,00 qm (0,82 ha). Die genaue Lage des Plangebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses wird.

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 09.11.2010, TOP 9, die Aufstellung der Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes beschlossen. Durch die Änderung Nr. 65 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung von Wohnbauflächen im Stadtteil Loverich, östlich des Settericher Weges, geschaffen werden. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 96 - Settericher Weg II - durchgeführt.

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 dargestellten Reserveflächen städtebaulich nicht sinnvoll genutzt werden können (Anlage 2), sollen diese entsprechend der geplanten Darstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 (Anlage 3) reduziert werden. Hierdurch erfolgt eine Flächenreduktion um ca. 8.200,00 qm.

Zurzeit stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich der 67. Änderung „Dorfgebiet“ (MD) dar.

Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden (Anlage 3).

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung liegt der Vorlage als Anlage 4 bei.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der Änderung Nr. 67 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler.

Ziel und Zweck ist es, die im Anlageplan 1 dargestellten Flächen von „Dorfgebiet“ (MD) in „Flächen für die Landwirtschaft“ (Anlage 3) zu ändern.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel:

Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 67.

2. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

Die Verwaltung wird den Änderungsentwurf in der Sitzung vorstellen.

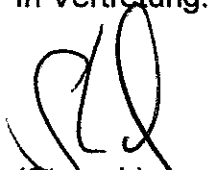
Falls der Bau- und Planungsausschuss dem Änderungsentwurf zustimmt, kann sodann der Beschlussvorschlag zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgen.

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

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

Der Stadtrat beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer einmonatigen Auslegung und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

ANLAGE 1



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

Stand: 28.03.2011

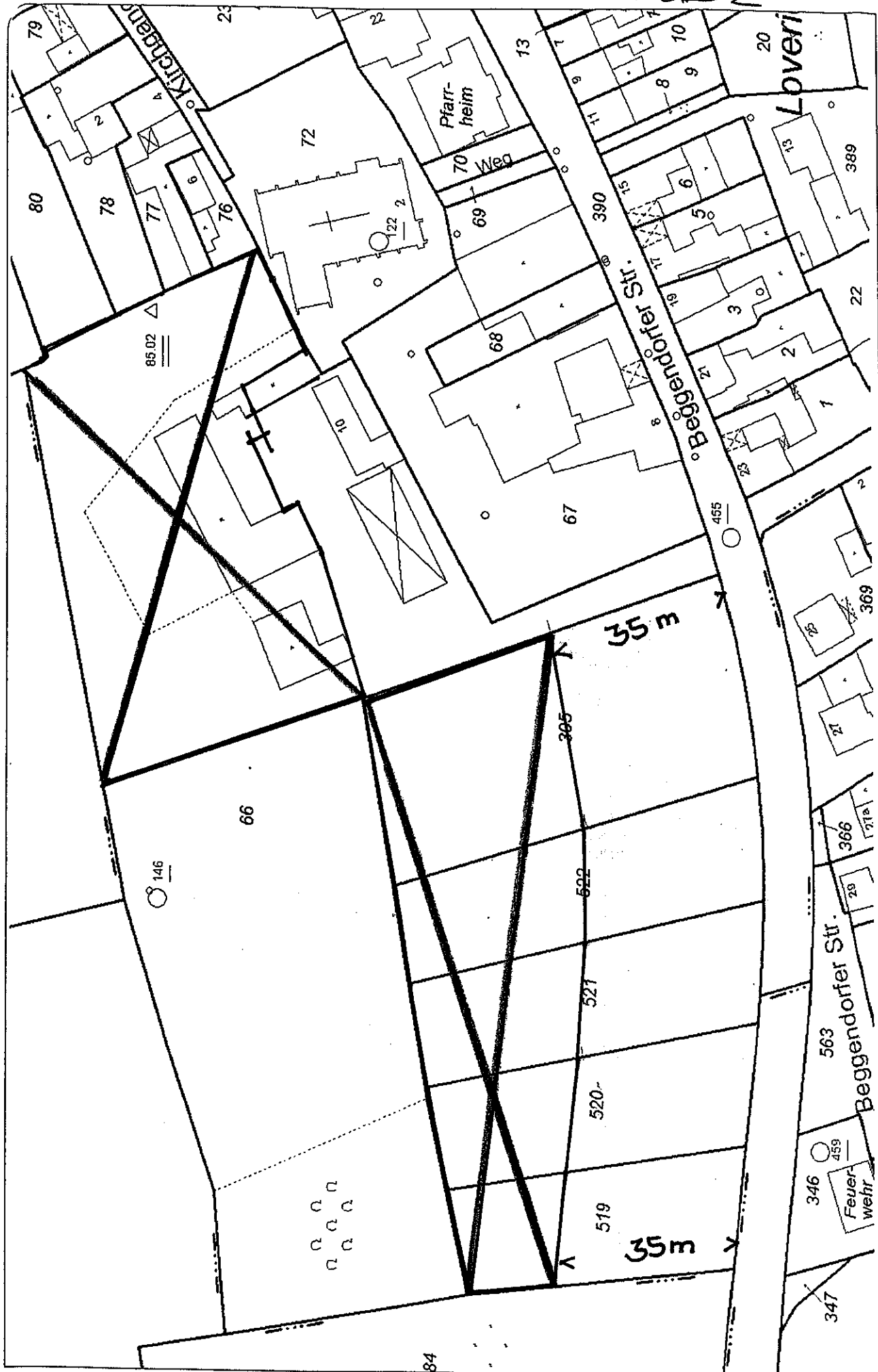
ANLAGE 2

ANL

Datum: 16.06.04

Maßstab: 1 : 1000

AUSZUG AUS DEM GEODATENBESTAND



ANLAGE 3



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

Stand: 28.03.2011



**ENTWURF (Stand 28.03.2011)
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:28.03.2011)
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 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. 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 wurde ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil der Begründung ist. 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

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 03.05.2011/Punkt 5 der Tagesordnung)

Soziale Stadt Setterich;

**hier: Vorstellung der Planung zur Umgestaltung der Emil-Mayrisch-Straße
zwischen Im Bongert und Glück-Auf-Straße**

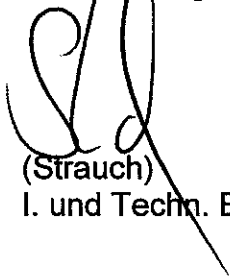
Im Rahmen des Förderprogrammes Soziale Stadt Setterich soll u. a. die Emil-Mayrisch-Straße zwischen Im Bongert und Glück-Auf-Straße umgestaltet werden.

Das Planerbüro hat hierzu ein Konzept erarbeitet, welches in der Sitzung vorgestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Konzept zur Umgestaltung der Emil-Mayrisch-Straße zwischen Im Bongert und Glück-Auf-Straße zu.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 03.05.2011/Punkt 6 der Tagesordnung)

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

**6.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 - Im Weinkeller -,
5. Änderung**

Mit dem als Anlage beigefügten Schreiben vom 29.03.2011 wurde von Eigentümern eines Wohnhauses Bischof-Teutsch-Weg 2 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 - Im Weinkeller -, Änderung Nr. 5, beantragt, mit dem Ziel, einen Neubau als altersgerechte Wohnung in einer Größe von ca. 60,00 qm für die Mutter ebenerdig auf dem Grundstück zu errichten.

Stellungnahme:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde im Mai 1987 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Neben dem mittig im Baufenster festgesetzten zweigeschossigen Baukörper schließen rechts und links eingeschossige Baukörper an. Das festgesetzte Baufenster lässt zusätzliche Erweiterungen rechts und links dieses Baukörpers in eingeschossiger Bauweise zu, sofern die GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 eingehalten werden.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 850,00 qm. Das Baufenster hat eine Größe von ca. 270,00 qm. Demnach wäre eine Erweiterung rechts und links an das Haupthaus in einer Größe von insgesamt ca. 90,00 qm innerhalb des bestehenden Baufensters möglich. Im Umfeld des betroffenen Grundstückes sind die Grundstücke mittlerweile teilweise sehr stark verdichtet. Eine darüber hinausgehende Verdichtung würde die derzeit geordnete städtebauliche Situation gefährden. Die Verwaltung kann daher aus städtebaulicher Sicht eine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes durch eine rückwärtige Erweiterung des Baufensters im Gartenbereich nicht empfehlen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 - Im Weinkeller -, 5. Änderung, nicht zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

ANLAGE 1

09.03.2011

Stadt Baesweiler

Mariastr. 2
52499 Baesweiler

Stadt Baesweiler
10. März 2011
Amt: <u>311</u> / <u>160</u>

LR

Antrag auf Änderung eines Bebauungsplans

Sehr geehrter

meine Mutter bewohnt – wie Sie sich vielleicht noch erinnern können – das Haus Nr. 2 im Bischof-Teusch-Weg in Setterich. Für die 82-jährige Dame bietet das Haupthaus, in dessen Obergeschoss sie wohnt, keine altersgerechte Wohnqualität mehr! Meine Mutter ist zu 70% schwerbehindert mit der Kennung „G“, hat mehrere Darm- und diverse andere Operationen hinter sich und trägt einen Herzschrittmacher.

Ich überlege, für meine Mutter auf dem vorhandenen Grundstück eine ebenerdige alters- und behindertengerechte Wohnung zu errichten, die ihren Bedürfnissen angepasst ist.

Über Art und Gestaltung dieser Alterswohnung kann ich noch keine Details nennen, außer dass sie ca. 60 qm groß, wie bereits erwähnt behinderten- und pflegegerecht sein und UN-GEFÄHR in dem in anl. Plan rot markierten Bereich des Eckgrundstücks an der Honterusstraße liegen soll. Leider liegt dieser Bereich außerhalb des ausgewiesenen Bebauungsbereichs, so dass ich hiermit die Änderung bzw. Anpassung des in Rede stehenden Bebauungsplans nach den oben geschilderten Maßgaben beantrage.

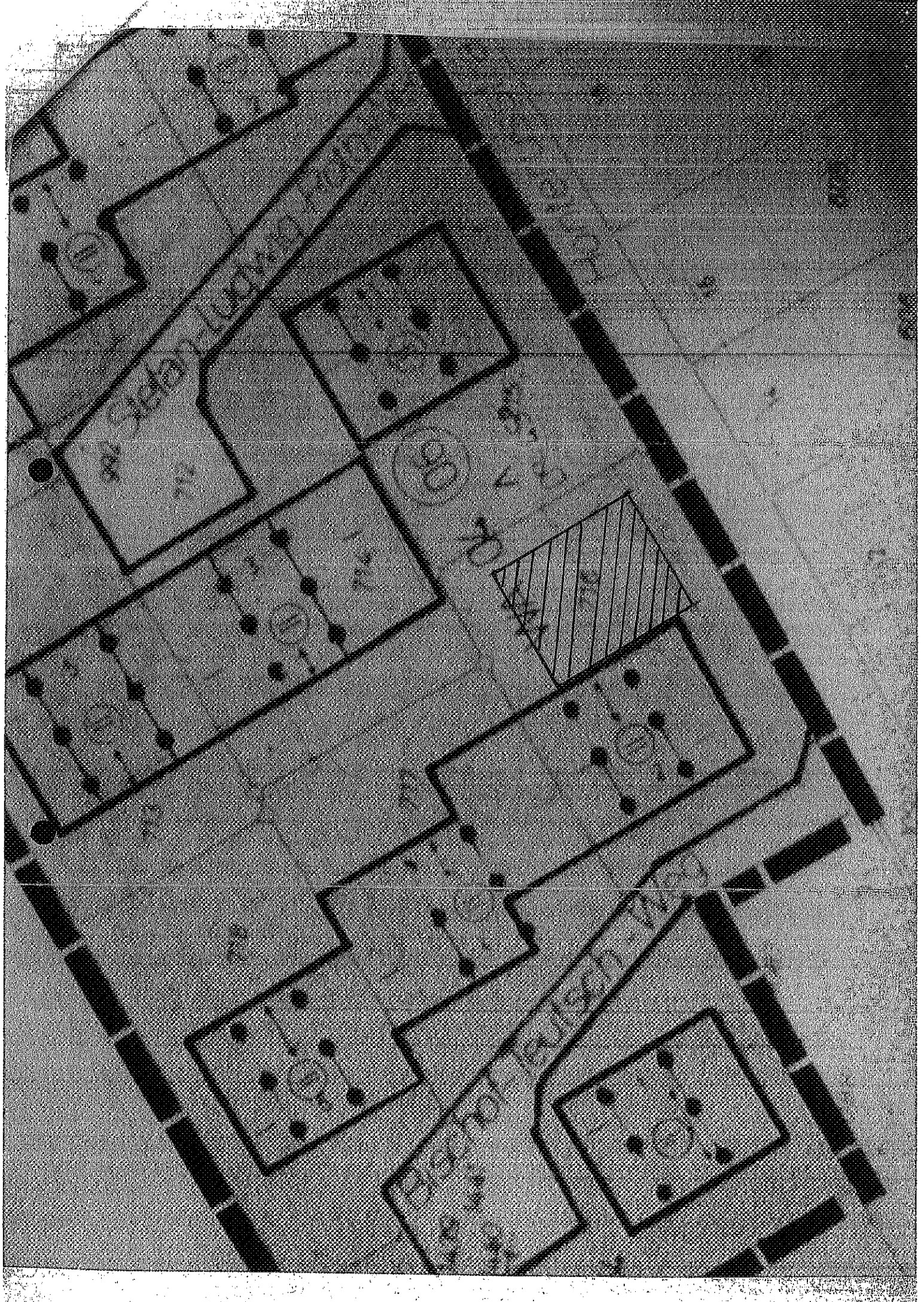
Selbstverständlich werden bei einer evtl. Baufreigabe alle anderen geltenden Bauvorgaben bzw. Festsetzungen eingehalten!

Für evtl. Rückfragen oder weitere Erklärungen stehe ich natürlich jederzeit gerne zur Verfügung, am besten unter der Rufnummer

Herzlichen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

1 Anlage



26.03.2011

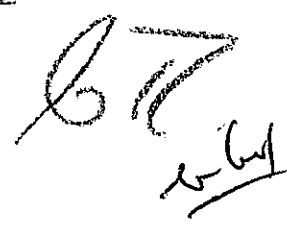
Stadt Baesweiler

Postfach 11 80
52490 Baesweiler

Stadt Baesweiler

29. März 2011

601



Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 16, Im Weinkeller;
Ihr Schreiben vom 21.03.2011

Sehr geehrter

vielen Dank für unser Telefonat und Ihr o.g. Schreiben, das von _____ unterzeichnet wurde.

Mir ist bewusst, dass mein Bauvorhaben nur über eine Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplans möglich ist. Daher war und ist es meine Absicht, die detaillierten Gründe für eine Ablehnung, oder noch besser, die nötigen Voraussetzungen für eine Änderung des B-Planes zu erfahren! Denn sehen Sie: Das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung hat sich in den letzten Jahrzehnten massiv verändert! Häuser wurden um- und aufgebaut, stilistisch völlig neue Bauformen (u.a. auch direkt neben dem Grundstück meiner Mutter!) wurden realisiert, um den „Weinkeller“ herum wurden mehrere neue Siedlungen errichtet, und auf dem Eckgrundstück meiner Mutter wäre ausreichend(!) Platz und Gestaltungsmöglichkeit für den geplanten kleinen Neubau!

Das Erdgeschoss des „Hauptgebäudes“ bietet leider keine altengerechte Ausstattung! Die Wohnung ist für eine zu pflegende Person schlicht und ergreifend zu groß und nicht behindertengerecht geschnitten! Vor allem aber das Bad ist zu klein und damit völlig ungeeignet. Es lässt sich wegen tragender Bauteile kaum aus- oder umbauen. Außerdem würde das ebenso eine bauliche Veränderung des Grundstücks nach sich ziehen wie ein kleiner An- oder Neubau ...

Sehr geehrter _____ bitte nennen Sie mir die Gründe, die meinen Plänen im Wege stehen. Zusammen mit meinem Bruder sind wir bereit und entschlossen, unserer Mutter einen erträglichen Lebensabend zu ermöglichen! Es geht hier ja nicht um Geschäftemacherei! Selbst _____ dem unsere Mutter bekannt ist, hält unser Ansinnen für absolut vernünftig und fürsorglich. Denn schließlich werden wir alle älter ... Es kann doch hier nicht nur um rein optische Gründe gehen!

Es ist mir auch nicht ganz klar, welche rechtliche Verbindlichkeit ein Bebauungsplan hat. Gehe ich recht in der Annahme, dass es sich dabei um einen Verwaltungsakt handelt, der durch einen neuen Verwaltungsakt aufgehoben, geändert oder aktualisiert werden kann?

Bitte verstehen Sie meine Beharrlichkeit. Und bitte unterstützen Sie uns und unsere Mutter durch Ihre detaillierte Sachkenntnis in unserem Bestreben, alle erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen bzw. alle evtl. bestehenden Hindernisse zu beseitigen um ihr eine gewisse Lebensqualität zu erhalten.

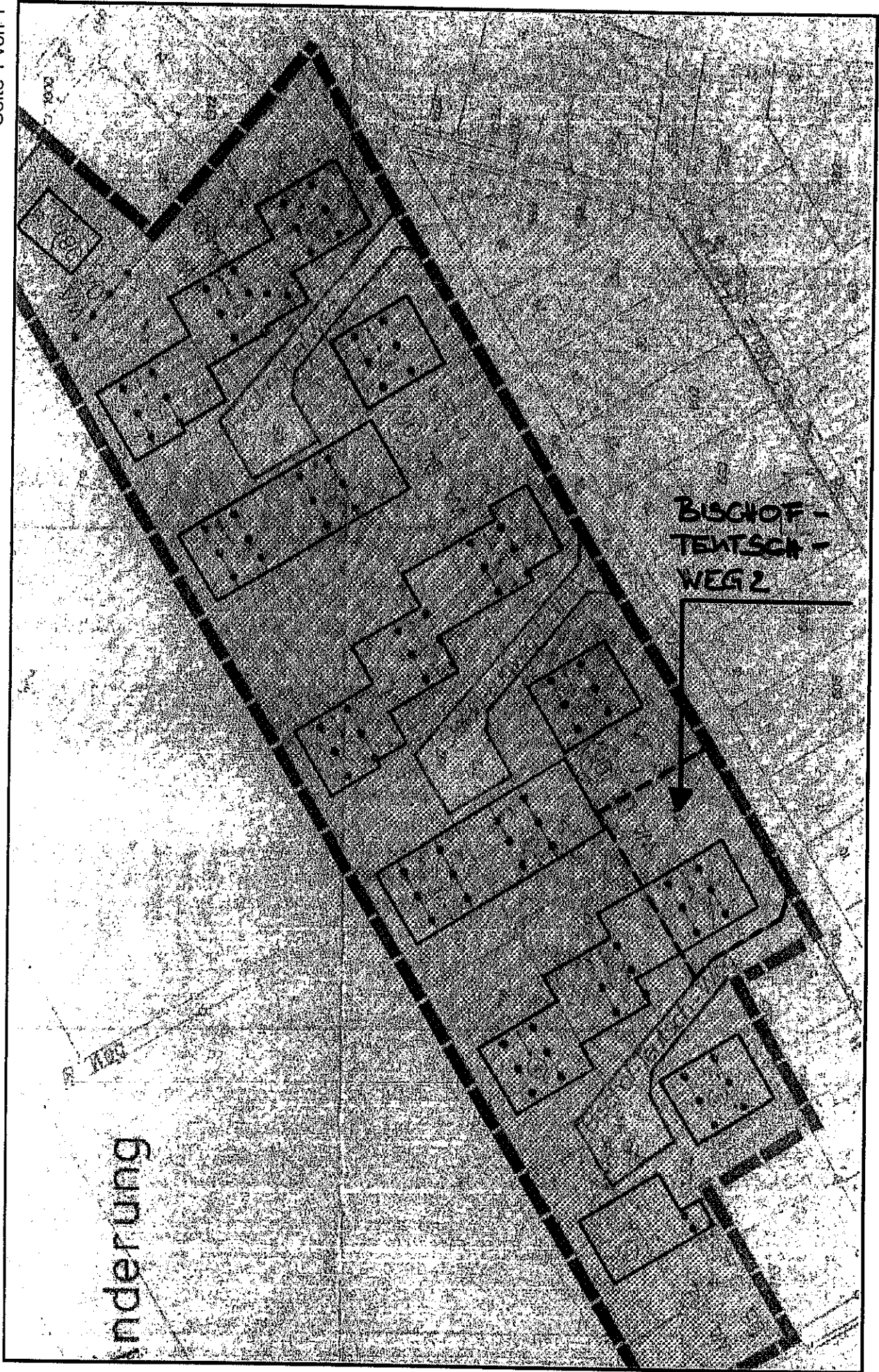
Selbstverständlich stehe ich für evtl. Rückfragen oder weitere Erklärungen jederzeit gerne zur Verfügung, am besten unter der Rufnummer

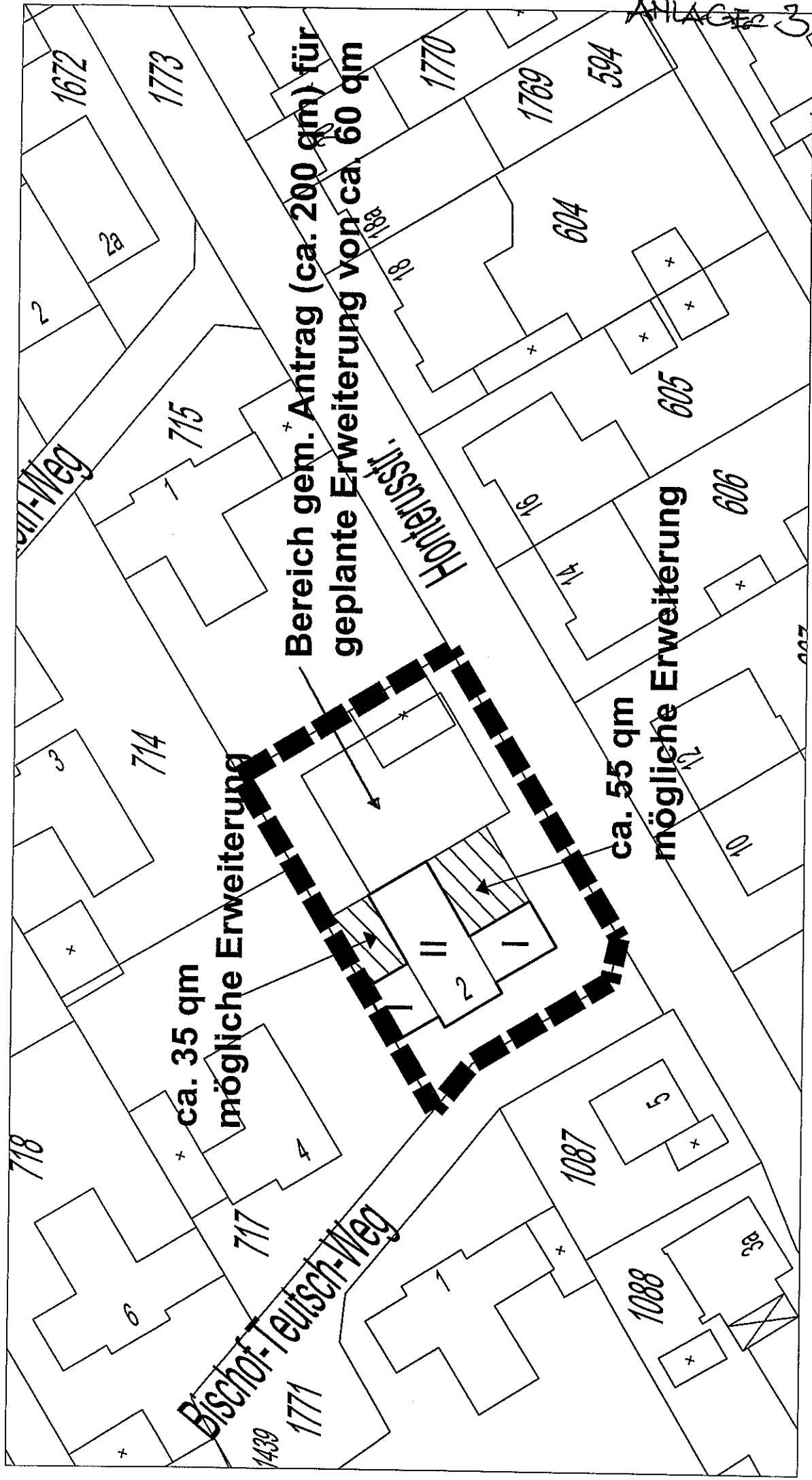
Herzlichen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

-
K
-

ANLAGE 2





Bereich gem. Antrag (ca. 200 qm) für
geplante Erweiterung von ca. 60 qm

ca. 35 qm
mögliche Erweiterung

ca. 55 qm
mögliche Erweiterung

Bischof-Deutsch-Weg 2

M.: 1:500

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 03.05.2011/Punkt 6.2 der Tagesordnung)

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

**6.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 -
Gewerbegebiet -, 15. und 16. Änderung**

Eine Firma, ansässig im Bebauungsplangebiet Nr. 3 - Gewerbegebiet -, beantragt mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum bestandsichernden Ausbau ihres bestehenden Betriebes.

Der betreffende Gewerbebetrieb unterhält bereits seit 1978 einen Abfallbetrieb. Zur Bestandssicherung des Betriebes am Standort ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Umstrukturierung der Betriebsorganisation und eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem mit 2.600 qm recht kleinen Betriebsgrundstück zwingend erforderlich.

Stellungnahme:

Mit der seit November 2004 rechtskräftigen 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden Nutzungseinschränkungen für das Gewerbegebiet festgesetzt. Insbesondere sind Betriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Die 15. Änderung sieht jedoch für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V eine Zulässigkeit für den Ausnahmefall vor, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen die vom Betrieb ausgehenden Emissionen auf die Emissionen üblicherweise zulässiger Betriebe nachweislich beschränkt werden können.

Mit der seit Juli 2006 rechtskräftigen 16. Bebauungsplanänderung wurden weitere klare Nutzungsbeschränkungen erlassen, die u. a. eine Nutzung gemäß den Nrn. 131 und 132 des o. a. Abstandserlasses (siehe Anlage) für unzulässig erklären. Ausnahmeregelungen trifft diese Bebauungsplanänderung nicht.

Bei dem bestehenden Betrieb handelt es sich laut Antrag um eine Anlage gemäß Ziffer 132, Abstandsklasse V des neuen Abstandserlasses vom 15.07.2006, die zu diesem Zweck an den Stand der Technik angepasst, auf dem Betriebsgrundstück erweitert und weiter betrieben werden soll. Die Einstufung des Entwurfsverfassers unter die Ziffern 8.11 b) bb) des Anhanges der 4. BImSchVO entspricht von der Durchsatzmenge hier der Nr. 131 des alten, im Bebauungsplan zugrundegelegten, Abstandserlasses, jedoch wird vorliegend ausschließlich die Genehmigung zur Behandlung von nicht gefährlichen und nicht überwachungsbedürftigen Abfallstoffen beantragt (siehe anliegende Abfallstoffliste). Zum Einsatz gelangen vielmehr Abfallstoffe wie Verpackungsmaterial, Glas, klassische Bauschuttmaterialien, Textilien und Kunststoffe. Ausdrücklich ist Gegenstand des Antrages nicht ein Schrottbetrieb (Autowracks/Baustähle etc.) gemäß Nr. 8.9 des Anhanges der 4. BImSchVO.

Ziel der geplanten Betriebsänderung ist die Durchführung von Qualitätssicherungs-, Mechanisierungs- sowie Lärm- und Staubminderungsmaßnahmen. Sie dient damit auch einer umwelttechnologischen Verbesserung.

Zur deutlich besseren Flächenausnutzung auf dem begrenzten Betriebsgelände sind bereits im Bestand festgesetzte Grünflächen zu Rangier- und Lagerflächen umgenutzt worden. Zur Straße wurde (ungenehmigt) eine 2,40 m hohe Mauer errichtet.

Die Neuplanung sieht nun eine gewerbliche Nutzung des kompletten festgesetzten Grünstreifens zur Werner-von-Siemens-Straße und eine teilweise Nutzung des Grünstreifens zur Geilenkirchener Straße gemäß beigefügtem Übersichtsplan vor.

In diesen Bereichen kommt es durch die Planung dann auch zu diversen Baugrenzenüberschreitungen durch die Errichtung mobiler Stützwände, Containerstellplätze sowie einer ca. 17 qm großen Überdachung. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse muss aus betriebsorganisatorischen Gründen an diesen Stellen die Feinfraktion mit einem kleinen Förderband in einen Behälter ausgetragen werden. Aus Emissionsgründen ist gemäß dem Stand der Technik mindestens eine Überdachungen vorzusehen.

Die geplante Änderung des Betriebes ist nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch die StädteRegion Aachen zu genehmigen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird das Umweltamt der StädteRegion Aachen in einem umfangreichen Prüfverfahren die Zulässigkeit des Vorhabens unter Einbeziehung erforderlicher Gutachten prüfen und immissionsschutzrechtliche Auflagen erlassen. Das Amt 70 der StädteRegion ist insoweit auch zuständige Überwachungsbehörde. Beantragt werden Betriebszeiten an Werktagen ausschließlich in den „Tagzeiten“ von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr, wobei der Betrieb an Samstagen auf die Zeit von 06.00 Uhr bis 16.00 Uhr beschränkt wird. Stellplätze werden in ausreichender Anzahl auf dem Betriebsgrundstück bereitgestellt.

Der Betriebsinhaber ist bereits seit einigen Jahren auf der Suche nach geeigneten Betriebsgrundstücken oder Erweiterungsmöglichkeiten. Da durch die zwischenzeitlich überarbeiteten Bebauungsplanfestsetzungen jedoch Neuansiedlungen und wesentliche Erweiterungen von Abfallbehandlungsanlagen in allen Baesweiler Gewerbegebieten nicht zugelassen sind, wird vorgeschlagen, ihm die beantragte Betriebserweiterung ausschließlich zur Bestandssicherung seines Betriebes auf seinem begrenzten Grundstück durch die Zulassung der erforderlichen Befreiungen unter folgenden Voraussetzungen zu ermöglichen:

- a) Zur Behandlungen gelangen ausschließlich nicht gefährliche und nichtüberwachungsbedürftige Abfälle.
- b) Im Rahmen des Antragsverfahrens ist die Planung erforderlicher Lärm- und Staubminderungsmaßnahmen auf einem solchen Niveau nachzuweisen, dass die Immissionen des künftig erweiterten Betriebes nur denen der im Bebauungsplan Nr. 3 allgemein zulässigen Betriebe (Abstandsklasse VII) entsprechen.
- c) Die beantragten Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze, Nutzung der Grünflächen sowie Überschreitung der Grundflächenzahl werden nur erteilt, wenn zur Kompensation alle Grünflächen und Anpflanzungen gemäß beigefügtem Übersichtsplan örtlich angelegt, gepflegt und dauerhaft unterhalten werden. Zusätzlich ist die Hecke als immergrüne Hecke zum Grundstück Nr. 6 entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zur verlängern, eine weitere immergrüne Hecke zur Geilenkirchener Straße anzupflanzen und die hohe Mauer zur Werner-von-Siemens-Straße vollständig zu begrünen. Gegenüber dem bereits vorhandenen Zustand wird die städtebauliche Wirkung durch die vorgenannten Auflagen zur Erweiterung von Grünflächen und Begrünungen, die gleichzeitig von der Verkehrsfläche her eine Einsehbarkeit minimieren, verbessert. Diese Auflagen werden zu Nebenbestimmungen der zu erteilenden Befreiungsbescheide gemacht.
- d) Der Betreiber wird darüber hinaus davon in Kenntnis gesetzt, dass über die hier beschlossenen Befreiungen hinaus für zukünftige Planungen keine weiteren Zugeständnisse in Aussicht gestellt werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

1. dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB zur bestandsichernden Erweiterung und zum Betrieb des bestehenden Gewerbebetriebes zu einer Abfallbehandlungsanlage gemäß Ziffer 132, Abstandsklasse V des Abstandserlasses vom 15.07.2006 unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass keine gefährlichen und überwachungsbedürftigen Abfälle zum Einsatz gelangen. Innerhalb des Prüfverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anlagentechnik und Betriebsorganisation so geplant und umgesetzt wird, dass entstehende Emissionen so begrenzt werden, dass sie denen allgemein zulässiger Anlagen im Bebauungsplangebiet entsprechen.
2. dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze sowie Inanspruchnahme des festgesetzten Grünstreifens zur Nutzung durch einen Container-/Lagerbereich unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die verbleibende rückwärtige Fläche vollständig begrünt, dauerhaft unterhalten und zur Geilenkirchener Straße hin durch eine mindestens 2,00 m hohe immergrüne Hecke abgegrenzt wird.
3. dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31(2) BauGB zur Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch Überbauung einer kleinen Überdachung sowie die vollständige Inanspruchnahme des dort festgesetzten 4,00 m tiefen Grünstreifens zur Nutzung als Rangier- und Lagerfläche unter der Voraussetzung der vollständigen Begrünung der straßenseitig errichteten Mauer zur Bestandsicherung des bestehenden Betriebes zuzustimmen.
4. dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,7) zu besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes aus dringend betriebswirtschaftlichen Gründe zuzustimmen, sofern die Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten wird und zur Kompensation eine vollständige immergrüne Heckenbegrünung zum Grundstück Nr. 6 erfolgt.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Grundstücksfläche: 596,00 m²

Aufstellung Grünflächen:
(Die Flächen wurden mit CAD ermittelt)

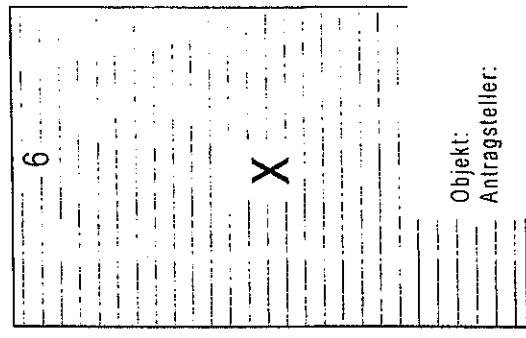
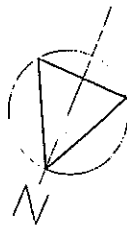
Fläche Nr. 1	21,40 m ²
Fläche Nr. 2	85,80 m ²
Fläche Nr. 3	93,38 m ²
Fläche Nr. 4	200,10 m ²
Fläche Nr. 5	55,69 m ²
Fläche Nr. 6	5,14 m ²
Gesamt:	519,51 m²

Bebaute Fläche:
2.596,00 m² · 519,51 m² = 2.976,49 m²

Verhältnis beb. Fläche zu Grundstücksfläche:
2.076,49 m² / 2.596,00 m² = 0,8

B-Plan Nr. 3

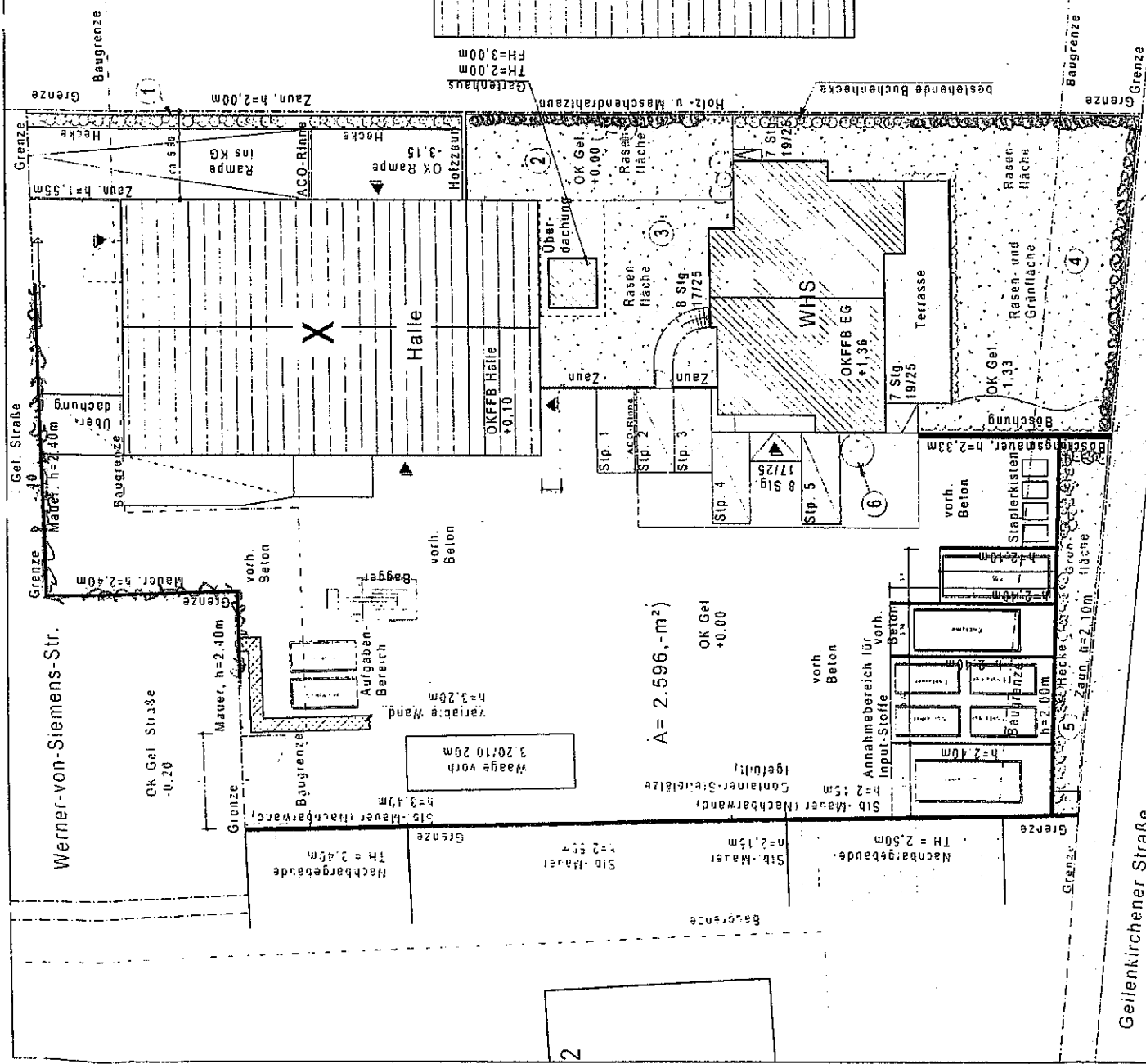
GE (U)
III (U)



Objekt:
Antragsteller:
vertreten durch:
LAGEPLAN
M. 1:250

Baesweiler, den 21.02.2011

DER ANTRAGSTELLER : DIE ARCHITEKTIN :



A = 2.596,00 m²

Geilenkirchener Straße

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet - Änderung Nr. 15

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den derzeit gültigen Fassungen, werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

1. **Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO:**

- 1.1 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 3, Gliederungsbereich a, sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

- 1.2 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 3, Gliederungsbereich b, sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

- 1.3 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 3, Gliederungsbereich c, sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2. Im Gewerbegebiet der Gliederungsbereiche a - c sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
3. Zum Eigenschutz für die im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen wird festgesetzt:

Für die in dem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO vorgesehenen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. bei nächtlichem LKW-Verkehr).

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

tagsüber 65 dB(A),
nachts 50 dB(A).

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet - Änderung Nr. 16 Stadtteil Baesweiler

hier: Textliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauVNO wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet - die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig sind:

Gemäß Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 (MBL NRW. S. 743 - 766):

Nr. 127 Anlagen in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag,

Nr. 130 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig,

Nr. 131 Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen, ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle,

Nr. 132 Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sowie

Nr. 149 Schrottplätze.

Des Weiteren wird für den Bereich des Gewerbegebietes der Ausschluss von Bordellen festgesetzt.

Baesweiler, 06.03.2006

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Baesweiler, den
Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

127	8.4 (2)	Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag
128	8.5 (2)	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von 0,75 Tonnen bis weniger als 10 t/h (Kompostierungsanlagen)
129	8.7 (1)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden, der nicht ausschließlich am Standort der Anlage entnommen wird
130	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
131	8.11 (2)	Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen (z.B. Elektronik- und Elektroschrott) ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle
132	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen und besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
133	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
134	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden, ausgenommen Anlagen, in denen Behälter ausschließlich von Nahrungs- Genuß- oder

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
V	300	125	7.30 (1+2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee - Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne gerösteten Erzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		126	7.31 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup, zur Herstellung von Lakritz, zur Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao, sowie zur thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		127	8.4 (2)	Sortieranlagen für Hausmüll mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag
		128	8.5 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3 000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (s. auch lfd. Nr. 70)
		129	8.6 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		130	8.7 (1+2)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag
		131	8.9 (2) b)	Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1 000 Quadratmeter bis weniger als 15 000 Quadratmeter oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1 500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten
		132	8.11 (1+2) a) und b)	Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag

Lfd. Nr. 131

8.9 (2) b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1000 Quadratmeter bis weniger als 15000 Quadratmeter oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten

Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1000 Quadratmeter bis weniger als 15000 Quadratmeter oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8.13 erfasst werden

Bei den hier angesprochenen Schrottplätzen handelt es sich um Anlagen, die im Verhältnis zu den unter Lfd. Nr. 72 beurteilten Betriebsarten eine geringere Emissionsrelevanz haben. Emissionsrelevante Shredderanlagen kommen nicht zum Einsatz und die Verarbeitungskapazitäten sind geringer. Zudem findet auf Schrottplätzen kein Nachtbetrieb statt. Daher reicht ein Schutzabstand von 300 m aus.

Lfd. Nr. 132

8.11 (1 + 2), a) und b) Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag

Anlagen a) zur Behandlung von gefährlichen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden,

- aa) durch Vermengung oder Vermischung sowie durch Konditionierung,
- bb) zum Zweck der Hauptverwendung als Brennstoff oder der Energieerzeugung durch andere Mittel,
- cc) zum Zweck der Ölraffination oder anderer Wiederverwendungsmöglichkeiten von Öl,
- dd) zum Zweck der Regenerierung von Basen oder Säuren,
- ee) zum Zweck der Rückgewinnung oder Regenerierung von organischen Lösungsmitteln oder

ff) zum Zweck der Wiedergewinnung von Bestandteilen, die der Bekämpfung von Verunreinigungen dienen

mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr Einsatzstoffen je Tag, ausgenommen Anlagen, die durch Nummer 8.1 und 8.8 erfasst werden

b) Anlagen zur sonstigen Behandlung von

aa) gefährlichen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag oder

bb) nicht gefährlichen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen oder mehr je Tag,

ausgenommen Anlagen, die durch Nummer 8.1 bis 8.10 erfasst werden

Bei den o. g. Anlagen werden Abfälle mit verwertbaren Bestandteilen „zwischengelagert“ bzw. behandelt. Die Behandlung hat den Zweck, die angelieferten Abfälle weiter zu sortieren und chemisch, physikalisch, thermisch, biologisch oder mechanisch aufzubereiten. Hierdurch können weitere Stoffe der Wiederverwertung zugeführt werden. Der Großteil wird außerdem für die weitere Entsorgung vorbereitet. Die Anlagen werden, je nach Größe, als Freiluftanlage oder überdacht bzw. eingehaust errichtet und betrieben.

Typischerweise können von diesen Anlagen – je nach Abfall- und Behandlungsart – Gerüche ausgehen. Als Schallquellen kommen die maschinellen Einrichtungen wie Zerkleinerungsgeräte, Trommel- und Spinnisiebe in Frage. Überdies wird ein nicht unwesentlicher Teil des Betriebes im Freien abgewickelt, zu dem auch die an- und abfahrenden Transportfahrzeuge zu zählen sind. Die dabei entstehenden Betriebsgeräusche sind durch bauliche Maßnahmen nur begrenzt einzudämmen und deshalb für die Bemessung des Schutzabstandes ausschlaggebend.

Es ist ein Schutzabstand von 300 m notwendig.

Entwurf

4.3. Art und Menge der In- und Outputströme

4.3.1. Art und Menge der Einsatzstoffe

In der Anlage werden folgende Abfallstoffe angenommen und aufbereitet:

Abfall-schlüssel	Abfallbezeichnung	Anmerkungen
03 01 01	Rinden und Korkabfälle	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
03 01 05	Sägemehl, Späne, Abschnitte, Holz, Spanplatten und Furniere mit Ausnahme derjenigen, die unter 03 01 04 fallen	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
10 02 01	Abfälle aus der Verarbeitung von Schlacke	Siebung und Sortierung
10 02 10	Walzzunder	Siebung und Sortierung
12 01 01	Eisenfeil- und -drehspäne	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
12 01 02	Eisenstaub und -teile	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
12 01 03	NE-Metallfeil- und -drehspäne	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
12 01 04	NE-Metallfeil- und -teilchen	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
12 01 05	Kunststoffspäne und -drehspäne	Siebung und Sortierung
12 01 13	Schweißabfälle	Siebung und Sortierung
15 01 01	Verpackungen aus Papier und Pappe	Zerkleinern, Verpressen
15 01 02	Verpackungen aus Kunststoff	Verpressen
15 01 03	Verpackungen aus Holz	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
15 01 04	Verpackungen aus Metall	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
15 01 05	Verbundverpackungen	Verpressen, Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
15 01 06	gemischte Verpackungen	Siebung und Sortierung
16 01 17	Eisenmetalle	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
16 01 18	Nichteisenmetalle	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
16 01 19	Kunststoffe	Sortierung und Verpressen
16 01 20	Glas	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
16 02 14	gebrauchte Geräte mit Ausnahme derjenigen, die unter 160209 bis 160213 fallen	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
16 08 01	gebrauchte Katalysatoren, die Gold, Silber, Rhenium, Rhodium, Palladium, Iridium oder Platin enthalten (außer 16 08 07)	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten

Entwurf

17 01 01	Beton	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 01 02	Ziegel	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 01 03	Fliesen, Ziegel und Keramik	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 01 07	Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 01 06 fallen	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 02 01	Holz	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 02 02	Glas	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 02 03	Kunststoff	Sortieren und Verpressen
17 03 02	Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 03 01 fallen	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 04 01	Kupfer, Bronze, Messing	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 04 02	Aluminium	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 04 03	Blei	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 04 04	Zink	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 04 05	Eisen und Stahl	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 04 06	Zinn	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 04 07	gemischte Metalle	Siebung und Sortierung
17 04 11	Kabel mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 04 10 fallen	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 05 04	Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 06 04	Dämmmaterial mit Ausnahme desjenigen, das unter 17 06 01 und 17 06 03 fällt	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 08 02	Baustoffe auf Gipsbasis mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 08 01 fallen	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
17 09 04	gemischte Bau- und Abbruchabfälle mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 09 01, 17 09 02 und 17 09 03 fallen	Sieben und Sortieren, Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
19 01 02	Eisenteile, aus der Rost- und Kesselasche entfernt	Siebung und Sortierung
19 10 01	Eisen und Stahlabfälle	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
19 10 02	NE-Metall-Abfälle	Siebung und Sortierung
19 12 01	Papier und Pappe	Zerkleinern, Verpressen

Entwurf

19 12 02	Eisenmetalle	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
19 12 03	Nichteisenmetalle	Siebung und Sortierung
19 12 04	Kunststoff und Gummi	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
19 12 05	Glas	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
19 12 07	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 19 12 06 fällt	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
19 12 09	Mineralien (z.B. Sand, Steine)	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
191210	Brennbare Abfälle (Brennstoffe aus Abfällen)	Zerkleinern und Sieben Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
19 12 12	sonstige Abfälle aus der mechanischen Behandlung von Abfällen ohne 191211	Zerkleinern und Sieben Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
20 01 01	Papier und Pappe	Zerkleinern Verpressen
20 01 02	Glas	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
20 01 10	Bekleidung	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
20 01 11	Textilien	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
20 01 36	gebrauchte elektrische und elektronische Geräte mit Ausnahme derjenigen, die unter 20 01 21, 20 01 23 und 20 01 35	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
20 01 38	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 20 01 37 fällt	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
20 01 39	Kunststoffe	Sortieren und Verpressen
20 01 40	Metalle	Sieben und Sortieren
20 02 02	Boden und Steine	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
20 02 03	andere nicht biologisch abbaubare Abfälle	Zusammenstellung zu größeren Transporteinheiten
20 03 07	Sperrmüll	Zerkleinern, Sieben und Sortieren

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 03.05.2011/Punkt 6.3 der Tagesordnung)

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

6.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70
- Urweg nördlich -

Für die nachträgliche Genehmigung der bereits errichteten Garagen zu den bestehenden Wohnhäusern (Doppelhaus) ist eine Befreiung zur Überschreitung der Grundflächenzahl sowie zur Überschreitung der seitlichen Abstandsflächen um mehr als 2,00 m erforderlich.

Stellungnahme:

Der Antragssteller hat auf den Grundstücken zwei Doppelhaushälften im Freistellungsverfahren errichtet. Zu diesen wurde jeweils ungenehmigt eine PKW-Garage errichtet.

Die Grundstücke erfüllen mit 250 qm und 251 qm genau die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderliche Mindestgrundstücksgröße für Doppelhausbebauungen.

Bei den errichteten Garagen handelt es sich um übliche Grenzgaragen mit einer Länge von 9,00 m und einer Breite von 3,00 m. Die Garagen wurden so auf dem Grundstück errichtet, dass sie die seitliche Abstandsfläche des jeweiligen Gebäudes um 3,00 m rückwärtig überschreiten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung bis zu 2,00 m zulässig. Die Garagen wurden jedoch vollständig in dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster errichtet und überschreiten rückwärtig die Baugrenze nicht. Eine Bebauung in dieser Tiefe mit Garagen wäre bei einer tieferen Wohnhausbebauung gemäß Bebauungsplan ohne Befreiung zulässig.

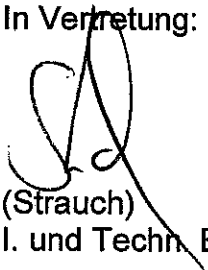
Durch die errichteten Wohnhäuser mit Terrasse wird die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 um 0,05, in Verbindung mit den Zufahrten zur Garage und den Garagen die erweiterte Grundflächenzahl von 0,45 um 0,09 überschritten. Mit der vorhandenen Bebauung wurde jedoch das festgesetzte Baufenster nicht vollständig ausgenutzt und die Garage ist als einziger, notwendiger Stellplatz zudem für das jeweilige Wohnhaus erforderlich.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

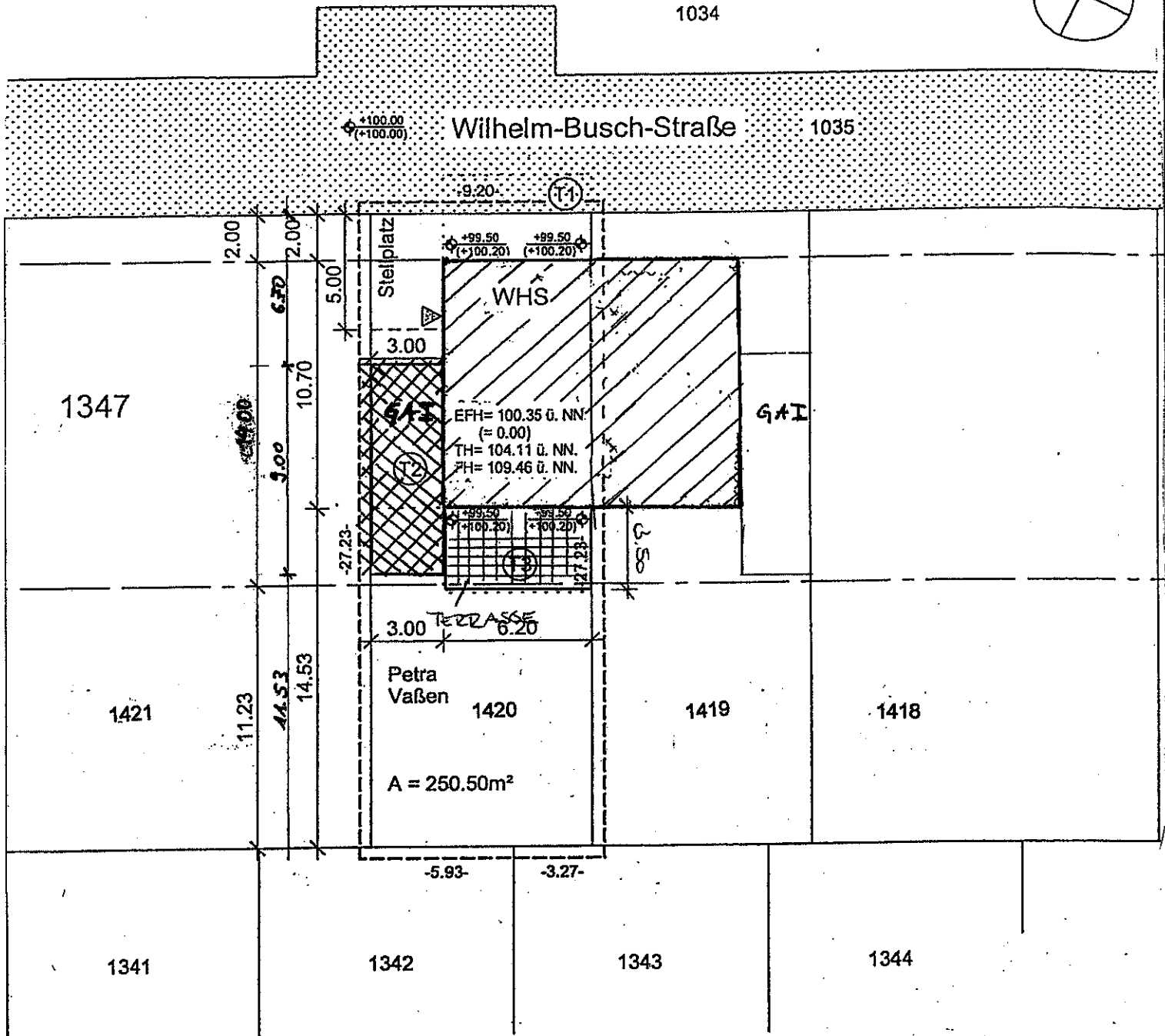
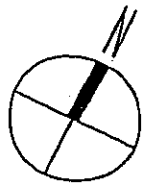
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Anträgen auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der seitlichen Abstandsflächen jeweils um 1,00 m und der Überschreitung der Grundflächenzahl zuzustimmen.

In Vertretung:




(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



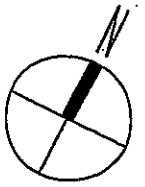
Bebauungsplan
WA I



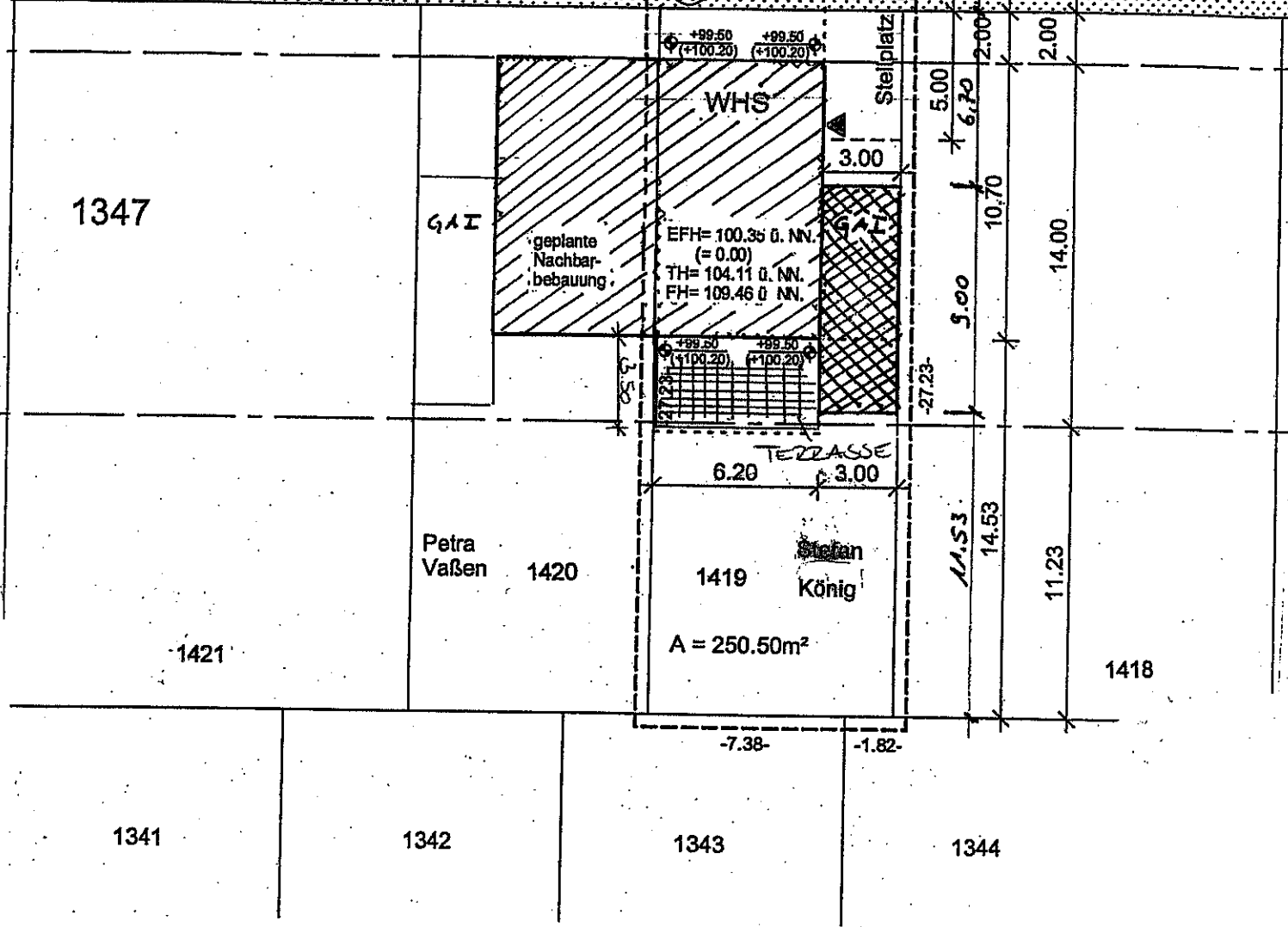
GRZ 0,3
 GFZ 0,3
 2 Wo



Errichtung einer Garage, Wilhelm Busch-Str, 52499 Baesweiler					
Bauherr	:	Petra Vaßen	Datum	:	04.03.2011
Gemarkung	:	Baesweiler	Masstab	:	1:250
Flur	:	1	Entwurfsverfasser	:	RO
Flurstück	:	1420			



1034
 +100.00
 (+100.00)
 Wilhelm-Busch-Straße
 1035



Bebauungsplan
 WA I
 ED
 GRZ 0,3
 GFZ 0,3
 2 Wo

Stefan König

Errichtung einer Garage, Wilhelm Busch-Str, 52499 Baesweiler					
Bauherr	:	Stefan König	Datum	:	04.03.2011
Gemarkung	:	Baesweiler	Massstab	:	1:250
Flur	:	1	Entwurfsverfasser	:	RO
Flurstück	:	1419			

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 03.05.2011/Punkt 7 der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Linnich:

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

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

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Linnich Nr. 25 „Linnicher Gärten“

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

Gemeinde Aldenhoven:

- Bebauungsplan 54 S - Mühlenstraße -

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

Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 317 - Hoengen Mitte -
17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 - Hoengen Mitte -

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

Stadt Geilenkirchen:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche zwischen den Ortslagen Rischden und Niederheid, zwischen den Straßen Am Forsthaus, Daimlerstraße, B 221 und Von-Humboldt-Straße (Gewerbegebiet „An Fürthenrode“)

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche nördlich im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Niederheid in einem Bereich zwischen der Umgehungsstraße (B 221), der Von-Braun-Straße und der Max-Planck-Straße

- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Geilenkirchen
Fläche im südwestlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Niederheid (Bebauungsplan 30), südöstlich der B 221 (Gutenbergstraße, Ottostraße, Einsteinstraße)

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen
Fläche im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Niederheid (Bebauungsplan Nr. 69) westlich der B 221 und nördlich der B 56 alt (Gutenbergstraße, Benzstraße)

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche auf dem Gebiet der ehemaligen Selfkantkaserne Niederheid, nördlich des Richtweges zwischen Von-Braun-Straße und der Straße Am Forsthaus

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche östlich der Heinsberger Landstraße in Höhe des Euro-Service-Centers ESC

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

Interessen der Stadt Baesweiler werden durch die Planungen nicht berührt.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter