

**Einladung**

Am **Donnerstag**, dem 19.09.2013 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



---

(W. Lankow)

**Tagesordnung:**

**A) Öffentliche Sitzung:**

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 11.07.2013
2. Vorstellung des Konzeptes „Umnutzung der Lessingschule“
3. Bebauungsplan Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 12. Änderung, Stadtteil Baesweiler
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 12 mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB
  2. Vorstellung der Änderungsplanung

3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
4. Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -
  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. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB
5. 15. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen  
- Erweiterung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) Übach-Palenberg, Stadt Übach-Palenberg -;  
hier: Stellungnahme der Stadt Baesweiler
6. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;  
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.91, 2. Änderung – Hubertusstraße – gem. § 31 BauGB
7. Widmung der Straße „Bergmannsweg“ im Bebauungsplangebiet 82 – Am Bergpark – im Stadtteil Baesweiler
8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
9. Mitteilungen der Verwaltung
10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**B) Nicht öffentliche Sitzung**

11. Vergabe des Auftrages über die Herstellung von Kanalhausanschlüssen und Senkenanschlussleitungen in der Garten-, Lessing- und Selfkantstraße in Baesweiler-Setterich
12. Vergabe des Auftrages über die Kanalerneuerung Am Bergpark und Im Weinkeller und Gehwegerneuerung Am Bergpark in Baesweiler
13. Vergabe des Auftrages über die punktuelle Kanalreparatur in geschlossener Bauweise im Stadtgebiet Baesweiler
14. Vergabe des Auftrages über die Beseitigung von Fundamenten und Bauschuttresten auf dem Campusgelände
15. Mitteilungen der Verwaltung
16. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 19.09.2013/Punkt 2 der Tagesordnung)**

**Vorstellung des Konzeptes „Umnutzung der Lessingschule“**

Der Rat hat in seinen Sitzungen am 15.11.2011, Top 20.2, und 19.03.2013, Top 22, den Verkauf der ehemaligen Lessingschule -Hauptschule- in Baesweiler-Setterich, an die Bauherrngemeinschaft Jans und Willems GbR beschlossen. Der Kaufvertrag wurde mittlerweile beurkundet, der Kaufpreis bezahlt und der Bauantrag eingereicht.

Die beiden Investoren als Inhaber der ELMO Massivhaus GmbH beabsichtigen nun in Zusammenarbeit mit dem Pflegedienst „Kuijpers“, 13 behindertengerecht ausgestattete Wohneinheiten für „Service-Wohnen“ zwischen 46 und 75 qm Wohnfläche zu errichten und möchten mit ihrem Konzept die Grundserviceleistungen, wie Beratung zu-, und Vermittlung von Dienstleistungen, einen Hausmeisterservice, ambulante Pflege, einen Mahlzeiteinsatzservice sowie einen Fahr- und Begleitdienst anbieten bzw. sicherstellen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, eine ambulant betreute Wohngruppe für demenzerkrankte Pflegebedürftige mit 12 Wohneinheiten zu errichten, in dem die zu betreuenden Personen eigene Schlaf-, Wohn- und Badbereiche haben sollen, die nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden können; gemeinsam genutzt werden sollen zudem ein Wohnzimmer, ein Speiseraum und eine Küche.

Ferner soll eine ambulant betreute Wohngruppe für außerklinische Intensiv- und Behandlungspflege mit 6 Wohneinheiten angeboten werden, die die Fortführung der stationären Intensivpflege im eigenen Lebensumfeld des Patienten bietet.

Das Konzept wird in der Sitzung von Seiten der Investoren vorgestellt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 19.09.2013/Punkt 3 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 12 mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 12 mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 12. Änderung liegt am Herzogenrather Weg im Gewerbegebiet Haldenvorgelände im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 1178. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.160 qm (0,82 ha).

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

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet GE – Gewerbegebiet fest.

Der Grundstückseigentümer beantragt auf seinem Grundstück die Errichtung von Wohngebäuden.

Neben der Anpassung des Flächennutzungsplanes bedarf es für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, in dem das Maß, Art und Weise der Bebauung etc. festgesetzt wird.

Durch die Änderung des derzeitigen Bebauungsplans soll ein WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzt werden.

Die Erschließung ist über den Herzogenrather Weg sichergestellt.

Die geplante Änderung stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung im Bereich des Herzogenrather Weges dar und trägt zur Nachverdichtung des Wohngebietes bei.

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

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, vorbehaltlich einer Kostenübernahme seitens des Eigentümers, für die im Anlageplan dargestellte Fläche, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 12. Änderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 12. Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

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

**2. Vorstellung der Planungsänderung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

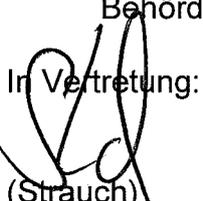
Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss dem Entwurf der Aufstellung zustimmt, kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgen.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Bebauungsplan Nr. 54, 12. Änderung  
- Haldenvorgelände -**

Übersicht

M 1:2.000

Geltungsbereich

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





**ENTWURF (STAND 05.09.2013)**  
**BEGRÜNDUNG ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 54**  
**- Haldenvorgelände -**  
**Änderung Nr. 12**  
**(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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



**ENTWURF (STAND 07.03.2012)**  
**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54**  
**(nach § 13a BauGB)**  
**- Haldevorgelände -**  
**Änderung Nr. 12**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände –, 12. Änderung liegt am Herzogenrather Weg im Gewerbegebiet Haldenvorgelände im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 1178. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.160 qm (0,82 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **2.2 REGIONALPLANPLAN**

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

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als "Gewerbegebiet" sowie "Fläche für Bahnanlagen" dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den als "Gewerbegebiet" sowie "Fläche für Bahnanlagen" im FNP dargestellten Bereich ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Weg einer Berichtigung angepasst.

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

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

## **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 54 Änderung Nr. 4.

## **3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **3.1 ZIEL DER PLANUNG**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern im Bereich der Änderung zu schaffen. Der Eigentümer des Grundstückes möchte gerne im Bereich der Änderung Wohnhäuser errichten.

### **3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung am Herzogenratherweg von GE in WA vor, sodass das gesamte Grundstück als WA (allgemeines Wohngebiet) in ein- bis zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen wird.

Entlang der Erschließungsstraße werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Einfügung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Bild der Umgebung.

Die geplante Änderung stellt eine städtebauliche sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung im Bereich des Herzogenrather Weges dar und trägt zur Nachverdichtung des Wohngebietes bei.

### **3.3 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE**

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über den ausgebauten Herzogenrather Weg.

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

#### 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Art der Nutzung	WA
<b>Bauweise</b>	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
<b>Maß der Nutzung</b>	
Geschossigkeit	I - II
GRZ - Grundflächenzahl	0,4

##### 4.1 ART DER NUTZUNG

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

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

## **4.2 MAß DER NUTZUNG**

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

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

## **4.3 BAUWEISE**

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

## **5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

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

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE**

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

## 6.1 ENTWÄSSERUNG

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung ist eine Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen in den Untergrund ausgeschlossen, um eine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

Die anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen werden der vorhandenen Mischkanalisation zugeleitet.

## 6.2 ALTLASTEN

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5003/0001.

Auf dem gesamten ehemaligen Betriebs- und Kokereigelände sind nach den Befunden der Gefährdungsabschätzung Belastungen zu erwarten.

Insbesondere im Bereich der ehemaligen Kokerei sind massive Bodenbelastungen vorhanden. Die Kennzeichnung erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. BauGB.

## 6.3 HINWEISE

### A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

## B.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. (§§ 15, 16 DschG NW).

## 7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

<b>Bebauungsplan Nr. 100</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>in %</b>
Allgemeines Wohngebiet	5.140	63
Grünfläche	3.020	37
<b>Plangebiet, gesamt</b>	<b>8.160</b>	<b>100</b>

Baesweiler, den

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 19.09.2013/Punkt 4 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -**

- 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. 99 – Hauptstraße / Bahnstraße – als Satzung gemäß § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 15.11.2012 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 31.07.2013 bis 30.08.2013 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 31.07.2013 bis 30.08.2013.

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

- 1.1 Vor Offenlegung gem. § 3(1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.2 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.3 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

**a) Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 13.01.2012:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 befindetet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld "Rheinland" wird in die Begründung aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld "Rheinland" wird in die Begründung aufgenommen.

b) **BUND mit Mail vom 24.01.2012:**

1. Wir würden es begrüßen, wenn der Bebauungsplan naturschutzrechtlich bilanziert und ausgeglichen würde.
2. Wir bitten im städtebaulichen Entwurf nur jene Bäume darzustellen, die auch per Pflanzgebot garantiert gepflanzt werden.
3. Als Bäume sollten ausschließlich einheimische, standortgerechte und großkronige Arten gepflanzt und mit einem Stammsonnenschutz geschützt werden.
4. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu begrünen und das Niederschlagswasser per Muldenentwässerung zu versickern. Dies wird auch für die Gebäude empfohlen.
5. Der gesamte Verkehrsbereich sollte als Spielstraße gestaltet werden.
6. Es sind Festsetzungen zu treffen, die ausreichend überdachte Radabstellplätze für Bedienstete und Bewohner sicherstellen.
7. An den Gebäuden sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse auch für das Naturerlebnis der Bewohner integriert werden.
8. Aus diese Grund sind die Grünanlagen auch mit blütenreihen einheimischen Stauden und Gehölzen zu gestalten und mit ausreichend Sitzmöglichkeiten (aus FSC-Holz) auszustatten.

Stellungnahme:

- Zu 1: Im Rahmen des Verfahrens wurden die umweltrelevanten Auswirkungen untersucht und in einem Gutachten zusammengestellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zu 2: Der städtebauliche Entwurf ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zu 3: Es werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu neu zu pflanzenden Bäumen getroffen.
- Zu 4: Der Großteil der Stellplätze wird überdacht, sodass eine Festsetzung der Ausführung mit Rasengittersteinen nicht sinnvoll ist.
- Zu 5: Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsfläche fest. Die Gestaltung der Flächen, über die der Verkehr abgewickelt wird, wird im Rahmen der Ausbauplanung festgesetzt.
- Zu 6: Eine Festsetzung von überdachten Stellplätzen für Fahrräder findet nicht auf Ebene des Bebauungsplanes statt, sondern wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.
- Zu 7: Im Rahmen des Artenschutzes wurde ein Gutachten erstellt, das zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Alle darin aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden umgesetzt.
- Zu 8: Eine Gestaltung der Grünanlagen sowie die Festsetzung von Sitzmöglichkeiten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 19.01.2012:**

Gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgernde Anregungen und Hinweise gemacht.

**A 70 - Umweltamt**

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zur Zeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserversorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht dargestellt. Für die Wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage

von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 - Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Nach Vorlage eines wasserwirtschaftlichen Vorentwurfes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Immissionsschutz:

Gegen das Planvorhaben werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken erhoben, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens die Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Bodenschutz/Altlasten:

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5003/2024 "Altstandort Karosserie und Fahrzeugbau Hauptstraße 43".

Auf diese Verdachtsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 89 hingewiesen, im Bebauungsplan Nr. 99 fehlt der Hinweis.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Altlastenverdachtsfläche zu berücksichtigen (siehe auch Punkt 7 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99). Folgender Hinweis ist aufzunehmen:

"Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 99 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5003/2024 "Altstandort Karosserie und Fahrzeugbau Hauptstraße 43". Alle Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten- Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen."

Landschaftsschutz:

Meinerseits bestehen keine Bedenken, wenn folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Vor Beginn von Abrissarbeiten ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf Gebäude bewohnende Fledermäuse und Vögel durchzuführen. Art und Umfang dieser Untersuchung sind mit der unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen einvernehmlich abzustimmen. Sollte bei diesen Untersuchungen festgestellt werden, dass Fledermäuse oder Vögel eines der Gebäude bewohnen, sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Abrissarbeiten dürfen ausschließlich in einer Zeit erfolgen, in der Quartiere bzw. Nester nicht belegt sind.

- Die Habitategnung im Umfeld ist gezielt zu untersuchen (Ausweichhabitate, Erhalt ökologischer Funktionen) und - im Falle einer Untersuchung im Sommer - das Potential als Winterquartier abzuschützen.
- Baufeldräumungen im Bereich der Garten- und Grünlandflächen dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

Stellungnahme:

Wasserwirtschaft:

Ein Versickerungsgutachten wurde erstellt und wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Demnach ist eine Versickerung auf dem Gelände nicht möglich und die anfallenden Niederschlagswässer werden dem Kanal zugeführt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, das erstellte Versickerungsgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

Immissionsschutz:

Ein Gutachten liegt vor und wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Die darin enthaltenen Festsetzungen werden zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, das erstellte Immissionsschutzgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

Altlasten:

Der Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5003/2024 "Altstandort Karosserie und Fahrzeugbau Hauptstraße 43" wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, einen Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Stellungnahme:**

Landschaftsschutz:

Ein entsprechender Hinweis auf den Artenschutz wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, einen Hinweis auf den Artenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**LVR mit Schreiben vom 24.01.2012**

Die hier überplante Fläche liegt unmittelbar westlich der Burg Setterich. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass in der näheren Umgebung der Burg ältere Siedlungsanlagen gestanden haben. Da aber das Gelände fast vollständig durch Altbebauung gestört ist, ist hier gegebenenfalls nur von einer geringen Befunderhaltung auszugehen.

Ich verweise daher auf die Bestimmung der §§ 12, 16 DschG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9093-0, Fax: 02425/9093-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Stellungnahme:**

Der aufgeführte Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, den aufgeführten Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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

d) **ENWOR mit Schreiben vom 30.07.2013:**

Bezug nehmend auf den o.g. Bebauungsplan Nr. 99 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits, in versorgungstechnischer Sicht, für die Trinkwasserversorgung keine Bedenken bestehen.

Die im Plan mit GF gekennzeichnete Fläche müsste u.E. als GFL Fläche ausgewiesen werden, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass über diese Fläche auch Versorgungsleitungen zur Trinkwasserversorgung verlegt werden müssen. Wir bitten um entsprechende Änderung.

Beiliegend überreichen wir Ihnen einen Übersichtsplan sowie einen Bestandplan unserer Trinkwasserleitungen und bitten Sie, diese Leitungen bei Ihren Planungen zu berücksichtigen und zu beachten.

**Stellungnahme:**

Die im Plan mit GF (Geh- und Fahrrecht) gekennzeichnete Fläche wird in eine GFL-Fläche (Geh-, Fahr und Leitungsrecht) geändert.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die mit GF gekennzeichnete Fläche in eine GFL-Fläche zu ändern.

e) **Straßen NRW mit Schreiben vom 05.08.2013:**

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Aufgrund der straßenbaulichen Verhältnisse wie

- Einmündung/Kreuzung der L 50 (Hauptstraße/Schmiedstraße und Hauptstraße/K8) in kurzer Folge
- Fußgängerüberweg auf der L 50 zwischen beiden Kreuzungen
- Stellplätze

sind weitere Zufahrten zur L 50 sowie Stellplätze entlang der Landesstraße auch innerörtlich nicht zu befürworten.

Des Weiteren sind die Anbindungen des Plangebietes bzw. die Änderungen im Straßenraum und den Gehwegflächen usw. frühzeitig mit mir abzustimmen. Für die abschließende Prüfung und Erteilung der Genehmigung zum Bau der Anbindung ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfes erforderlich. Vorzulegen sind folgende Entwurfsunterlagen gemäß RE:

- Erläuterungsbericht
- Übersichtskarte M 1:25.000
- Übersichtslageplan M 1:5.000
- Lageplan M 1:250 und Deckenhöhenplan M 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Versorgungsflächen an die angeschlossen werden soll.
- Höhenplan der neuen Erschließungsstraße
- Regelquerschnitt M 1:50 oder 1:25

Für die Änderungen im Verlauf der L 50 ist evtl. der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Baesweiler und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel in Euskirchen, erforderlich. Mit dem Bau der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

Im Bereich der Anbindungen an die L 50 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, RAL, Abschnitt 6.6 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch den Verkehr auf der L 50 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetriebe geltend gemacht werden.

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 - Hauptstraße/ Bahnstraße - sind sowohl zur Bahnstraße als auch zur Hauptstraße hin keine Stellplätze vorgesehen.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnstraße.

Von ehemals drei Zufahrten im Bereich der L 50 wird eine als Ausfahrt für Müllfahrzeuge genutzt. Über eine weitere Zufahrt wird sichergestellt, dass die Gebäude für die Feuerwehr erreichbar sind und auch die Anwohner die Möglichkeit haben, ihre Wohnungen direkt anzufahren.

Aufgrund der geplanten Nutzungsart als senioren- und altersgerechte Wohnungen ist nur mit einer geringen Verkehrsbelastung zu rechnen. Die Besucherstellplätze sind ebenfalls nur über die Bahnstraße zu erreichen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

f) **Die Verwaltung schlägt folgende Ergänzung und Änderung der Festsetzungen vor:**

Es sollten noch zusätzlich Wettbüros und Sportwetten ausgeschlossen werden.

Bei den Festsetzungen zu Einfriedungen (Höhe, Material) sollte differenziert werden hinsichtlich der Lage der Zäune/Hecken (Straße/Park etc.) und Betonzaunelemente sollten ausgeschlossen werden.

Stellungnahme:

Folgende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen, Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die zu den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen aus Betonsteinelementen sind nicht zulässig.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen, Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die zu den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

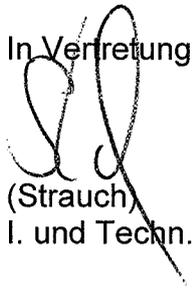
Einfriedungen aus Betonsteinelementen sind nicht zulässig.

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

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 – Hauptstraße/Bahnstraße – mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter



**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 99**  
**Hauptstraße/Bahnstraße**

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Verfahren
3. Planvorgaben
  - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 3.2 Regionalplan
  - 3.3 Flächennutzungsplan
  - 3.4 Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass und Ziel der Planung
  - 4.1 Ziel der Planung
  - 4.2 Städtebauliches Konzept
  - 4.3 Erschließung / Stellplätze
5. Planinhalte und Festsetzungen
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Immissionsschutz
6. Belange von Natur und Landschaft
7. Hinweise
8. Städtebauliche Kennzahlen / Flächenbilanz
9. Kosten / Finanzierung
10. Bodenordnung



## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 99

#### Hauptstraße/Bahnstraße

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) mit den jeweiligen Änderungen
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) mit den jeweiligen Änderungen
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6) mit den jeweiligen Änderungen
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S.256) mit den jeweiligen Änderungen
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S.666) mit den jeweiligen Änderungen
- f) Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) mit den jeweiligen Änderungen
- g) Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung

#### 2. Verfahren

Die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Seit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchzuführen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, darüber hinaus keine Beeinträchtigungen auf Umweltschutzgüter zu erwarten sind und die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche innerhalb des Plangebietes nicht erreicht wird, sind hier die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben. Diesbezüglich ist vorgesehen, den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

### **3. Planvorgaben**

#### **3.1. Räumlicher Geltungsbereich**

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

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

#### **3.2. Regionalplan**

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

#### **3.3. Flächennutzungsplan**

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

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

#### **3.4. Bestehendes Planungsrecht**

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

## **4. Anlass und Ziel der Planung**

### **4.1. Ziel der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung altengerechter Wohnungen. Des Weiteren sollen im Bereich der Hauptstraße in untergeordnetem Maße Büros, Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel angesiedelt werden.

Damit soll der, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, erkennbare Bedarf an senioren-gerechten, barrierefreien Häusern und Wohnungen im Stadtteil Setterich gedeckt werden. Die gewerblichen Nutzungen dienen sowohl der Versorgung der neuen Bewohner in diesem Bereich als auch der Ergänzung der Angebotsvielfalt in Setterich.

Die integrierte Lage des Plangebietes eignet sich in besonderer Weise für eine solche Neunutzung, da mit der Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, der Anbindung an das benachbarte Altenheim und der unmittelbaren Anbindung des Gebietes an den alten Friedhof und den Stadtpark beste Standortvoraussetzungen vorhanden sind.

## 4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept nimmt die heute vorhandenen Raumkanten entlang der Straßen auf und gruppiert fünf Baukörper zu einem Ensemble. Die abgesenkte Parkpalette vervollständigt die räumliche Grundstruktur. Mit der Neubebauung wird der stadträumlich wichtige Eingang zum Zentrum Setterichs betont. Die Fassung der Straßenräume setzt die für Setterich typische Baustruktur fort. Die Gebäude sollen sich freundlich und offen präsentieren und erhalten diesbezüglich einen hohen Anteil von Fensteröffnungen. Als Fassadenmaterialien sind im überwiegenden Maße Putz im Wechsel mit Ziegelmauerwerk geplant. Als Dachform sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer vorgesehen. Die geplante Neubebauung trägt mit ihrer zeitgemäßen Architektur zu einer positiven Weiterentwicklung Setterichs bei.

Entlang der Hauptstraße sind im Erdgeschoss Läden des täglichen Bedarfs, ein Cafe oder Dienstleistungen aus dem Pflegebereich denkbar. In den Obergeschossen ist Wohnen geplant. Die übrigen Gebäude sind dem Wohnen vorbehalten.

Das Konzept sieht unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen vor. Je nach Wohnungsgröße sind ca. 50 Wohnungen vorgesehen. Alle Baukörper sind mit Balkonen, Terrassen bzw. Wintergärten ausgestattet, sodass für die Bewohner der Kontakt zum Außenraum ermöglicht wird. Erschlossen werden die Baukörper über zentrale Eingänge, die nach Norden bzw. Nordosten ausgerichtet sind und an den Haupterschließungsachsen der Wohnanlage liegen.

Ergänzend zu den bestehenden altengerechten Angeboten sollen an dieser zentralen Stelle insbesondere erweiterte Wohnungsangebote für Menschen über 60 Jahre geschaffen werden. Dabei liegt das Augenmerk auf Wohnraum, der im Alter ein selbstständiges und komfortables Leben ermöglicht. Der Standort bietet dazu beste Voraussetzungen, denn

- Einkaufsmöglichkeiten und wohnungsnaher Dienstleistungen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen; dies gilt insbesondere auch für medizinische und therapeutische Angebote.
- Mit dem angrenzenden Stadtpark steht ein qualitativvolles Freiraum- und Erholungsangebot zur Verfügung.
- Die verkehrliche Anbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus hervorragend gesichert.
- Mit dem benachbarten Altersheim stehen altengerechte Infrastrukturangebote in räumlicher Nähe zur Verfügung.

Die im Inneren aufgelockerte und durchgrünte Wohnanlage bietet damit in zentraler Lage neue Wohnformen mit besonderen Aufenthaltsqualitäten an.

Ein interner zentraler Platz angrenzend an den alten Friedhof schafft besondere Verweilqualitäten für Bewohner und Besucher. Durch die begrünten Freibereiche im Plangebiet wird ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Burgpark hergestellt. Die begrünte Parkpalette bietet zusätzliche Freiraumqualitäten.

Durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung zwischen der Hauptstraße und dem öffentlichen Park wird für das Gebiet selbst, wie auch für die Ortslage eine direkte fußläufige Anbindung an den Burgpark im Norden ermöglicht.

Die Neubebauung ist in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise geplant. Das jeweils oberste Geschoss springt als Dachgeschoss entsprechend zurück. An der städtebaulich bedeutsamen Ecke Bahnstraße/Hauptstraße und im weiteren Verlauf der Hauptstraße ist ein zurückgesetztes Dachgeschoss zur Betonung des Stadteingangs geplant. Die geplante Gebäudehöhe liegt mit maximal ca. 13,10 m etwas unterhalb der Firsthöhe der bestehenden Bebauung Hauptstraße 47 von 13,20 m. Die Abstufung im Bereich der Bahnstraße berücksichtigt die vorhandene Bestandsbebauung und liegt mit 8,50 m an der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 1 Meter über der Firsthöhe des Wohngebäudes Bahnstraße 2. Die kleinteilige Bebauung fügt sich somit in ihrer offenen Baustruktur harmonisch in die Bestandsbebauung ein.

## 4.3. Erschließung / Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Hauptstraße und Bahnstraße sichergestellt. Der öffentliche Gehweg entlang der Hauptstraße wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und in Verbindung mit dem beabsichtigten Straßenumbau der Hauptstraße bis zur Bahnstraße eine Breite

von mindestens 3,00 m erhalten. Entlang der Bahnstraße ist geplant, den auch als Schulweg genutzten Seitenbereich in einer Mindestbreite von 2,00 m auszuführen.

Entlang der Hauptstraße ist vorgesehen, im Zuge des oben genannten Straßenumbaus vor der Neubebauung öffentliche Parkplätze anzuordnen, um an dieser Stelle für Kunden und Besucher entsprechende Kurzzeitparkplätze anzubieten.

Die interne Erschließung ist sowohl von der Bahnstraße als auch von der Hauptstraße aus vorgesehen. Für den motorisierten Verkehr steht die Zufahrt von der Bahnstraße aus zur Verfügung. Von dort werden sowohl die ebenerdigen Stellplätze im Innenhof als auch die zweigeschossige Parkpalette angebunden. Sie dient zusätzlich auch der Müllentsorgung bzw. als Feuerwehzufahrt. Die Sonderfahrzeuge können ohne wenden zu müssen über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung in Richtung Hauptstraße ausfahren. Die interne Erschließung, ausgehend von der Hauptstraße, erfolgt über einen Weg, der auch den direkten Zugang zum Burgpark ermöglicht. Des Weiteren ist an der östlichen Seite der Wohnanlage neben dem Friedhof die Zugänglichkeit für Anwohner und Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Für den ruhenden Verkehr werden in eigens dafür vorgesehenen Flächen insgesamt ca. 51 Stellplätze angeboten. Davon befinden sich 16 Stellplätze im Innenbereich und 35 Stellplätze in der Parkpalette. Weitere Stellplätze können innerhalb der überbaubaren Fläche angeboten werden. So ist z. B. im östlichen Baukörper an der Hauptstraße denkbar, entlang des nach Norden verlaufenden Erschließungsweges im Erdgeschoss Stellplätze anzuordnen.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet (MI)

Die als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 89 2. Änderung bereits als Mischgebiet festgesetzt. Um entlang der Haupteerschließung in Setterich entsprechende Nutzungen, wie beispielsweise Büros und Dienstleistungen, Einzelhandel oder Gastronomie ansiedeln zu können, wird diese Festsetzung übernommen. Demensprechend soll das Mischgebiet der Unterbringung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, dienen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden im Mischgebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme an diesem zentralen Standort nicht erwünscht und werden demzufolge im Mischgebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus ist in geringer Entfernung zum Plangebiet bereits ein Gartencenter mit Baumschule vorhanden. Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da die bei solchen Betrieben auftretenden Emissionen von Luftschadstoffen und die verkehrsbedingten Geräuschentwicklungen an dem hier zu entwickelnden Standort in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verträglich sind.

Um zukünftig eine Abwertung des Stadtteilquartiers und eine Verdrängung von Nutzungen (Trading-Down-Effekt) zu verhindern, sind Vergnügungsstätten und Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen, die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe anzusehen sind, im Mischgebiet allgemein nicht zulässig. Solche Nutzungen und das davon ausgehende negative Image wären mit der im direkten und näheren Umfeld befindlichen Wohnnutzung nicht vereinbar.

Aus demselben Grunde sind auch Wettbüros bzw. Betriebe, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden, nicht zulässig. Davon unberührt sind Lotto- und Toto-Aannahmestellen, die in der Regel zusätzlich ein mit der umgebenden Wohnnutzung verträgliches Warensortiment anbieten.

Zur Sicherstellung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze für das Plangebiet wird eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkpalette“ festgesetzt. Diese wird im rückwärtigen Grundstücksbereich der Bebauung an der Bahnstraße angelegt. Aufgrund dieser Lage und der festgesetzten begrenzten Höhe tritt sie städtebaulich nicht in Erscheinung.

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der dörflichen Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches von Setterich werden die Flächen im rückwärtigen Bereich gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Diese Festsetzung ermöglicht, dass im Übergang zum Burgpark neben dem Wohnen nichtstörende Nutzungen wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Somit besteht die Möglichkeit, mit dem Neubauvorhaben einen Beitrag zur weiteren Belebung der öffentlichen Grünfläche zu leisten.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da solche Einrichtungen zur Stärkung der vorhandenen Struktur entlang der Haupterschließungsstraße innerhalb des Mischgebietes zulässig sind. Die erforderliche gute Erreichbarkeit solcher Nutzungen ist im rückwärtigen Bereich nicht gegeben. Darüber hinaus dient diese Festsetzung der Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils.

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind in dem Wohngebiet aufgrund ihrer Flächenausdehnung und ihrer verkehrserzeugenden Wirkung unzulässig. Sie widersprechen dem städtebaulichen Maßstab und dem angestrebten ruhigen, innerörtlichen Wohnen und würden zudem zu hohen Verkehrsbelastungen führen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme sowie des von ihnen erzeugten Verkehrsaufkommens an diesem im rückwärtigen Bereich liegenden Standort nicht verträglich.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der Höhe der baulichen Anlagen für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Durch die Festsetzungen ist sichergestellt, dass im Zuge der Umsetzung der Planung die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandflächen eingehalten werden können. Eine entsprechende Prüfung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

### **5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Mischgebiet wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes eine GRZ von 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzten Werte der GRZ halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Auf diese Weise wird in Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte ausgeschlossen.

### **5.2.2. Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen**

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen, die das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe begrenzen, die sich an den angrenzenden Gebäuden orientiert.

Um ein gleichmäßiges Erscheinungsbild der Erdgeschosshöhen zu erzielen, wird die Eingangshöhe des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes begrenzt. Diese darf nicht höher als 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Gebäude anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der geplanten Fläche für Geh- und Fahrrecht (GF und GFL), gemessen an dem jeweiligen Eingang, liegen. Mit dem Bezug der Eingangshöhe zur jeweils zugeordneten Erschließungsstraße wird sichergestellt, dass ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild entsteht und sich die Gebäude an der Höhenlage der Straße orientieren.

Die zulässigen Gebäudehöhen bleiben unter der heute im Bestand mit 13,11 m hohen maximalen Firsthöhe des Gebäudes Hauptstraße 47. Die Festsetzungen sind dementsprechend aus der umgebenden städtebaulichen Struktur entwickelt und sichern damit die Fortschreibung der ortstypischen Höhenentwicklung. Der Kirchturm bleibt wie bisher als stadtbildprägendes Element uneingeschränkt erlebbar.

Zur Sicherung eines wohlproportionierten Straßenraumes ist die Geschossigkeit im Mischgebiet entlang der Hauptstraße und der Einmündung in die Bahnstraße auf drei Vollgeschosse begrenzt. Um – wie oben beschrieben - die Höhe der zulässigen Baukörper auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu beschränken und der umliegenden Bestandsbebauung anzupassen, wird zusätzlich für das zurückgesetzte Dachgeschoss eine maximale Gebäudehöhe mit 13,10 m über dem vorhandenen Gelände mit Bezugspunkt über dem Meeresspiegel (Normalhöhennull (NHN)) festgesetzt. Im Bereich der Hauptstraße werden die Gebäude zu den Zufahrten und Zugängen auf drei Vollgeschosse abgestuft, so dass das oberste Geschoss städtebaulich nicht in vollem Umfang wirksam wird.

Im Bereich der Bahnstraße werden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,30 m festgesetzt, zur benachbarten Bestandsbebauung wird die Gebäudehöhe auf maximal zwei Vollgeschosse mit einer Höhe von maximal 8,50 m abgestuft. Diese Festsetzung sichert einen verträglichen Übergang zu den sich in Richtung Ortsausgang anschließenden Baukörpern.

Zum Schutz des nördlich angrenzenden Grundstückes wird die Höhe der vorgesehenen Parkpalette mit maximal 4,50 m ebenfalls begrenzt. Die festgesetzte Höhe berücksichtigt eine abgesenkte und eine darüber liegende aufgeständerte Parkebene sowie die geplante Überdachung mit einem Gründach, ohne dass diese Stellplatzanlage in der Höhe übermäßig in Erscheinung tritt. Auf die Festsetzung einer maximalen Geschoszahl wird hier verzichtet, da diese Maßzahl für derartige Bauten nur unzureichend anwendbar ist.

Der Übergangsbereich zwischen der straßenständigen Bebauung an der Bahnstraße und der Parkpalette wird mit einer Höhe von maximal 3,00 m bestimmt. Auf diese Weise ist dieser Bereich für die untere Parkebene der Parkpalette nutzbar, kann aber auf der Dachfläche als privater Terrassen- und Gartenbereich genutzt werden.

Die Baukörper im Inneren des Baugebietes werden mit einer reduzierten Höhe von maximal drei bzw. zwei Vollgeschossen bestimmt, mit einer Höhe von 10,00 m bzw. 7,50 m und erhalten dadurch eine für den ruhigen und begrünten Innenbereich und dem Übergang zum Burgpark angemessene nicht störend in Erscheinung tretende Höhe. Die Abstufung von drei auf zwei Vollgeschosse erfolgt nach Südwesten, um attraktive Dachterrassen zu ermöglichen.

In der Planzeichnung sind alle festgesetzten Gebäudehöhen als Höhen über Normalhöhennull (NHN) umgerechnet und eingetragen. Weiterhin sind als Hinweis die bezogenen Referenzhöhenpunkte aus dem Bestand in der Planzeichnung vermerkt. Damit ist die Eindeutigkeit der Höhenfestsetzung gegeben.

### **5.2.3. Technische Aufbauten**

An diesem innerörtlichen Standort ist es städtebaulich angestrebt, die Dachlandschaft der Neubebauung grundsätzlich nicht durch zusätzliche Aufbauten auf den Dächern zu beeinträchtigen. Gerade entlang der Hauptstraße ist aus stadtgestalterischen Gründen eine solche Festlegung geboten. Diesbezüglich wird im Mischgebiet festgesetzt, dass die Grundfläche der technischen Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge 15 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten dürfen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

### **5.2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmen die Stellung und Grundflächen der baulichen Anlagen derart, dass die angestrebte städtebauliche Ordnung nach Vorgabe der oben beschriebenen konkreten Planung realisiert werden kann. Entlang der angrenzenden Straßen ist demnach eine Straßenrandbebauung zur Schaffung einer Raumkante zur Hauptstraße und Bahnstraße festgesetzt. Zum Burgpark hin werden zur Auflockerung der Baustruktur zwei einzelne Baufelder festgesetzt.

Um die gewünschte Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen, ist festgesetzt, dass innerhalb der Grundstücksflächen die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen Stellplätze mit ihren Zufahrten - landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind.

### 5.2.5. Stellplätze und Garagen

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und zur Gewährleistung einer qualitätvollen Anordnung derselben enthält der Bebauungsplan entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen. Danach sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Es handelt sich dabei um die Möglichkeit, an der Bahnstraße zwei Garagen zu errichten und im Innenbereich offene Stellplätze anzulegen. Die geplante zweigeschossige, halb abgesenkte Parkpalette ist als überbaubare Fläche planungsrechtlich gesichert

### 5.2.6. Nebenanlagen

Um eine geordnete und für die zukünftigen Nutzer und Bewohner zweckmäßige Müllentsorgung zu sichern, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bauliche Anlagen für die Unterbringung von Müllbehältern nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei den drei Gebäuden entlang der Hauptstraße und Bahnstraße kann die Müllentsorgung über die angrenzenden öffentlichen Straßen erfolgen. Zusätzlich ist im Innenbereich ein Standort zur temporären Aufstellung von Müllgefäßen vorgesehen, um die Sicherung einer geordneten Müllentsorgung auch für die Gebäude zu gewährleisten, die nicht direkt vom Müllfahrzeug angefahren werden können. Hinsichtlich der zeitlichen Begrenzung der Sammelstellenstandorte wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sichergestellt und ein Befahren des gesamten Innenbereiches durch Müllfahrzeuge verzichtbar.

### 5.2.7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche, die von der Bahnstraße zur Hauptstraße angelegt ist, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten, um eine Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke auch bei veränderten Eigentumsverhältnissen sicher zu stellen. Darüber hinaus wird die problemlose Anbindung von Ver- und Entsorgungsleitungen an alle Baufelder gesichert. Zudem wird eine geordnete Müllentsorgung gewährleistet und die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste ist ebenfalls gegeben.

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Da die im hinteren Teil des Grundstücks liegenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes nicht direkt an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, wird dadurch auch hier die Erreichbarkeit der Grundstücke unabhängig von den Eigentumsverhältnissen gesichert. Eine Aufweitung der Fläche am nördlichen Ende des GFL-Rechtes ermöglicht die Anlage eines PKW-Wendeplatzes. So dass eine einspurige Verkehrsführung hier ausreichend ist. Für die Nutzung durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist diese Fläche ebenfalls geeignet. Müllfahrzeuge sind hier nicht zu berücksichtigen, da die Andienung über die zentrale Müllsammelstelle erfolgt.

Ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger stellt auch für die unterschiedlichen infrastrukturellen Anbindungen wie Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation und sonstige Medien ausreichend Fläche zur Verfügung und stellt zudem sicher, dass diese Leistungen auch unabhängig von den zukünftigen Eigentumsverhältnissen in Anspruch genommen werden können.

### 5.2.8. Gestaltung

Um die bauliche Entwicklung Setterichs durch eine zeitgemäße Architektur zu fördern, werden im Plangebiet Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude sich harmonisch in das Ortsbild einfügen sind als Fassadenmaterialien Glas, Putz und Ziegel festgesetzt. Damit im Zuge der hochbaulichen Umsetzung die notwendige Offenheit der Architektur und Flexibilität der Nutzung gewährleistet bleibt, sind in untergeordnetem Maße weitere Materialien zulässig.

Damit sich die Neubebauung insgesamt in das Ortsgefüge einpasst sind neben der architektonischen Gestaltung der Gebäude die Einfriedungen entsprechend zu gestalten. Diesbezüglich wird festgesetzt dass entlang der Grundstücksgrenzen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen, hier der Bahnstraße und der Hauptstraße orientiert sind nur Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind.

Um an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Einfriedung zu ermöglichen, die auf der einen Seite ein gewisses Maß an Intimität der privaten Terrassen und Gärten gewährleistet, auf der anderen

Seite aber vermeidet, dass der aufgelockerte, grüne Charakter des Innenbereichs durch das Blickfeld begrenzende Abgrenzungen verloren geht, sind hier lediglich Metallgitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dadurch bleibt der Eindruck eines harmonischen Übergangs von den privaten rückwärtigen Grünflächen zum Burgpark gewahrt.

Die Einschränkung auf die genannten Materialien und Gestaltungen sowie der Ausschluss von Betonsteinelementen für die Einfriedungen soll sicherstellen, dass sich auch diese, gemeinsam mit der neuen Bebauung, harmonisch in das Ortsbild von Setterich einfügen.

### **5.3. Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage an der Ortsdurchfahrt, der Hauptstraße (B47) als überregionaler Verbindungsstraße, Verkehrslärmemissionen ausgesetzt. Die Lärmbelastung ist für die überbaubaren Flächen des Mischgebiets und des Allgemeinen Wohngebiets gutachterlich bestimmt worden (Szymanski und Partner, Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 99 „Hauptstraße/ Bahnstraße“ in Baesweiler-Setterich, Juni 2013). Die gutachterlich zugrunde gelegte Verkehrsbelastung (Anzahl der Fahrzeuge und LKW-Anteil) stellen eine „worst case“ Betrachtung dar. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächliche Immissionsbelastung durch Verkehrslärm auf Basis aktueller Belastungszahlen bzw. detaillierterer Berechnungsmodelle niedriger liegt.

Zur Dimensionierung der notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist die DIN 4109 maßgebend. Die planungsrechtliche Einstufung des Baugebiets (Gebietscharakter) ist hierbei nicht von Belang. Der resultierende Außenlärmpegel berechnet sich aus den einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegeln, da die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen herrühren kann. Maßgeblich sind die höheren Belastungen des Tageszeitraumes.

Da im konkreten Fall für die durch Verkehrslärm beaufschlagten Fassaden keine relevante Gewerbelärmbelastung vorliegt, ist eine Kumulierung der beiden Lärmarten bei der Bildung der resultierenden Außenlärmpegel entbehrlich.

Im straßenseitigen Bereich des Plangebiets mit der Ausweisung Mischgebiet MI ergibt sich an ungünstigster Stelle innerhalb der bebaubaren Fläche unter Berücksichtigung der anzunehmenden Maximalbelastung durch Verkehrslärmbelastung ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Tageszeitraum von maximal 69 dB(A) und somit der Lärmpegelbereich zu IV.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet WA unterschreiten die Belastungen die Orientierungswerte der DIN 18 005. Der sich nach DIN 4109 ergebende Lärmpegelbereich führt zu so geringen resultierenden Schalldämmmaßen, dass diese nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Diesbezügliche Festsetzungen sind damit aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der komplexen Schallausbreitung in der vorliegenden Situation (z. B. Eigenabschirmung) und sonstige Pegelminderungen sind Ausnahmen von den sich aus den Festsetzungen ergebenden Anforderungen ermöglicht, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile ausreichend sind. Es ist daher auf Empfehlung des Gutachters für den gesamten Bereich der straßenseitigen Bauflächen im Mischgebiet der Lärmpegelbereich IV im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **5.3.1. Verkehrslärm**

Das aus sachverständiger Sicht zu unterstellende maximale Emissionsszenario („worst case“) durch Verkehrslärm führt im MI an ungünstigen Stellen zu erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum. Im Tageszeitraum sind die Belastungen ausweislich der Berechnungen überwiegend unbedenklich. Übliche aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) sind in der vorliegenden Situation lagebedingt aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Der Konflikt kann ausschließlich durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude kompensiert werden.

Die Anwendung von sogenannten „passiven“ Schallschutzmaßnahmen ist bei der Bewältigung von durch Verkehrslärm ausgelösten Immissionskonflikten in Fällen, bei denen „aktiver“ Schallschutz nicht ausreichend realisiert werden kann, grundsätzlich akzeptiert.

Bei der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm wird das Lüftungsbedürfnis durch zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen berücksichtigt. Ein Öffnen der Fenster im Nachtzeitraum ist somit nicht mehr erforderlich. Bei dem aktuellen Stand der Bautechnik ist in vielen Fällen bereits auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz eine kontrollierte Raumbelüftung, die einen hygienischen Luftwechsel gewährleistet, gegeben. In Verbindung mit der heute erforderlichen Wärmeschutzverglasung führen Festsetzungen zum passiven Schallschutz bei den üblichen Belastungen in der Regel nicht mehr zu erhöhten Anforderungen in der Bauweise.

Im konkreten Fall ist aus sachverständiger Sicht bei unverändertem Planinhalt der Immissionskonflikt nur durch passiven Schallschutz zu kompensieren.

Diesbezüglich werden die Grundrisse der Wohnungen der straßenseitigen Fassade optimiert, sodass wenn möglich in jedem Aufenthaltsraum zu Lüftungszwecken mindestens ein notwendiges Fenster an einer „leisen“ Fassade liegt.

Für Aufenthaltsräume, bei denen dies architektonisch nicht zu realisieren ist, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich und daher festgesetzt. Die bauliche Lösung (passiver Schallschutz mit geschlossenem Fenster und zusätzlicher Lüftung) führt faktisch zu einer Immissionsbelastung innerhalb der Aufenthaltsräume, die gesunden Wohnverhältnissen entspricht.

Aus sachverständiger Sicht sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der vorliegenden Situation an den straßenseitigen Fassaden im MI an der Bahnstraße die Erdgeschossfassaden und an der Hauptstraße die Fassaden des Erdgeschosses bis zum dritten Obergeschoß mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Zusätzlich ist textlich festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren bei entsprechendem Nachweis der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm auf Basis aktueller Belastungszahlen bzw. detaillierterer Berechnungsmodelle nach den dann gültigen Regelwerken bei einer entsprechend unbedenklichen Belastung von den Festsetzungen zu den „Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen“ abgewichen werden kann. Damit werden unverhältnismäßige pauschale bauliche Aufwendungen dort, wo es möglich ist, vermieden, ohne gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden.

### **5.3.2. Schalldämmmaße für Außenbauteile**

Für den erforderlichen passiven Schallschutz (einschließlich möglicher Lüfter) ist im gesamten Plangebiet mit der Ausweisung MI der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen ermöglichen allerdings, dass im Baugenehmigungsverfahren bei entsprechendem Nachweis nach DIN 4109 bzw. des dann gültigen Regelwerkes von den pauschalen Festsetzungen zum Lärmpegelbereich und den daraus resultierenden Schalldämmmaßen der Fassaden abgewichen werden kann, um übermäßige pauschale Anforderungen an die bauliche Ausführung zu vermeiden und dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

### **5.3.3. Parkdeck**

Zur Vermeidung von Lärmemissionen durch das im Innenbereich angeordnete Parkdeck an den umliegenden Fassaden der Wohnbebauung sind einzelne Festsetzungen getroffen worden. So sind die Fahrbahn querende Regenrinnen zu vermeiden bzw. bei der Bauausführung in einer geräuschkindernden Bauweise (z. B. Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofil) auszuführen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Ein-/ bzw. Ausfahrt. Toranlagen haben dem Stand der Lärmminderungs-technik zu entsprechen.

## **6. Belange von Natur und Landschaft**

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, ist innerhalb dieses Verfahrens somit nicht erforderlich.

Gleichwohl wurden die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen einer Ersteinschätzung betrachtet (Büro Reepel, Ersteinschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen zum Bebauungsplan Nr. 99 „Hauptstr./Bahnstr.“ Dezember 2011).

Gutachterlich wurden für die unterschiedlichen Schutzgüter zusammengefasst folgende Erkenntnisse und Auswirkungen ermittelt:

Für einige Schutzgüter entsteht danach kein Konflikt. Dies gilt für Pflanzen/Vegetation, Oberflächengewässer, Klima, Landschaft/Biologische Vielfalt sowie Schutzgebiete.

Für die Schutzgüter Grundwasser und Kulturgüter (Bodendenkmale) wird ein Konflikt nicht erwartet, kann aber aufgrund möglicher historischer Vornutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem erhöhten Versiegelungsgrad sichergestellt werden muss. Unter Einbindung eines hydrogeologischen Fachbüros mit konkreten Kenntnissen der örtlichen Verhältnisse wurde festgestellt, dass eine Versickerung nicht möglich ist und das Niederschlagswasser in das Kanalnetz entwässert werden muss. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Für das Schutzgut Fauna, speziell gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse, empfiehlt der Gutachter eine Kontrolle zum Zeitpunkt der Abrissmaßnahmen der Bestandsbebauung. Bei einem Vorkommen ist gezielt die Habitateignung im Umfeld zu untersuchen (Ausweichhabitate, Erhalt der ökologischen Funktion) und das Potenzial als Winterquartier abzuschätzen. Diese Untersuchungen werden im Zuge der Abrissplanung für die Gebäude fachmännisch durchgeführt. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Auf dem Grundstück Hauptstr. Nr. 43 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist eine Umweltgefährdung auszuschließen. Diesbezüglich wird auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet. Gleichwohl ist ein entsprechender Hinweis auf die Altlastverdachtsfläche aufgenommen, um sicherzustellen, dass die untere Bodenschutzbehörde im Zuge von Baumaßnahmen zur Umsetzung der Planung entsprechend beteiligt wird.

Bei den Gebäuden an der Hauptstraße ist mit erhöhten Schallimmissionen von der Bundesstraße zu rechnen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um den notwendigen Schallschutz abschätzen zu können. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (s. Kap. 5.3).

Die gutachterlich getroffene Ersteinschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen zum Bebauungsplan wurde in den Abwägungsprozess eingestellt und entsprechend berücksichtigt.

## **7. Hinweise**

### **7.1. Artenschutz**

In der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wurde festgestellt, dass der Altgebäudebestand ein hohes Potenzial für Vögel und Fledermäuse hat. Insofern ist im Hinblick auf den Abbruch der Gebäude zu klären, ob tatsächlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten betroffen sind.

Um zu einem abschließenden Ergebnis zu kommen, sind diesbezüglich weitergehende Untersuchungen zur Erfassung möglicher Quartiere als Vorbereitung für den Abrissantrag nötig.

### **7.2. Niederschlagswasser**

In der späteren Umsetzung der Planung werden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Bauvorhaben liegt auf dem Siersdorfer Horst. Nach örtlichen Erfahrungen ist hier eine etwa 10 m dicke Deckschicht aus feinsandigen Schluffen (Lößlehm und Löß) über Sanden und Kiesen der Hauptterrasse der Maas zu erwarten.

Die Durchlässigkeit der Schluffe wurde in zahlreichen Versuchen zu  $k_f < 10^{-6}$  m/s bestimmt. Die Terrassensedimente sind mit den üblichen Tiefbaugeräten nicht aufzuschließen. Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nach DWA-A 138 nicht möglich und kann nach dem

Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 18.05.1998 nicht gefordert werden.

Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse wird eine dezentrale Versickerung nicht empfohlen. Dementsprechend sind die anfallenden Niederschlagswasser der Privatgrundstücke gemäß den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz NRW in den Regenwasserkanal zu entwässern.

### **7.3. Kampfmittel**

Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

### **7.4. Denkmalschutz**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 16, 16 DschG NW).

### **7.5. Altlasten**

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 99 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5003/2024 "Altstandort Karosserie und Fahrzeugbau Hauptstraße 43". Alle Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Städteregion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

### **7.6. Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Rheinland" der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

### **7.7. Grundwasserabsenkung durch den Rheinischen Braunkohletagebau**

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind.

Die Fläche liegt außerdem im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmäßnahme ist ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## 7.8. Erdbebenzone

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

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

## 8. Städtebauliche Kennzahlen / Flächenbilanz

<b>Bebauungsplan Nr. 99</b>	<b>Fläche</b>
Mischbauflächen	3.880 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	1.688 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	5.568 m <sup>2</sup>
Davon	
Stellplatzflächen	597 m <sup>2</sup>
Wege- und Platzflächen	550 m <sup>2</sup>

## 9. Kosten / Finanzierung

Der Stadt Baesweiler entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Kosten für die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans werden vom Grundstückseigentümer getragen.

## 10. Bodenordnung

Vor der Realisierung des Bebauungsplans ist die Durchführung einer Grundstücksneuordnung/ Bodenordnung notwendig.

Sie erfolgt im Rahmen einer privaten bzw. freiwilligen Umlegung, mit dem Ziel, die Besitz- und Eigentumsverhältnisse derart neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für eine weitere bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete, fertig vermessene und im Grundbuch und Liegenschaftskataster ordnungsgemäß eingetragene Grundstücke entstehen.

Baesweiler, den 06.09.2013

Der Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 99



## LEGENDE

Symbolen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichenvorordnung 1989 - Franz 7 80)

### 1. Art der baulichen Nutzung

-  1.1.3 Allgemeines Wohngebiet
-  1.2.2 Mischgebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0.4 2.5 Grundflächenzahl (GRZ)
- II 2.7 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- GH 128.90 2.8 Gebäuhöhe über Normalhöhennull (NHN), als Höchstgrenze

### 3. Bauweise, Baulinien, Bauzonen

-  3.5 Bauzone

### 15. Sonstige Planzeichen

-  15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebennutzen
-  St  
Steilplätze
-  Ga  
Gangnen
-  **Parkplatz**  
15.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen
-  **GfL**  
15.5 Mit Geh-, Fahr- und Lehnungsrechten zu belastende Flächen  
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anbieter sowie Fahr- und Lehnungsrecht zugunsten der Ver- und Entomungsfähiger
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des Maaßes der Nutzung
-  FD  
Flächen- oder hoch geneigtes Dach bis 15°

### Hinweise

-  **MNU**  
Sammelstelle Abfallmüllgeställe
-  117.23  
Referenzhöhen anliegende öffentliche Verkehrsfläche und angrenzende geplante Höhe Gf- und GfL-Fläche



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 99  
Hauptstraße/Bahnstraße**

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

### 1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nachfolgenden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

1. Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
5. Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen,
6. Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind innerhalb des Wohngebietes die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgeführten, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe).

### 2.1 Eingangshöhe

Die Eingangshöhe des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Gebäude anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL), gemessen an dem jeweiligen Eingang, liegen.

## 2.2 Technische Aufbauten

Im Mischgebiet darf die Grundfläche der technischen Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

## 3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen Stellplätze mit ihren Zufahrten - landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

## 4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## 5 NEBENANLAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Bauliche Anlagen für die Unterbringung von Müllbehältern sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 6 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit **GFL** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

## 7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 7.1 Lärmpegelbereich IV

An allen Gebäudefronten innerhalb der überbaubaren Flächen des Mischgebietes im Plangebiet, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile (erf.  $R'_{w,res}$  im Sinne der DIN 4109) von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) ist unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 mit mindestens 40 dB nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung des Lärmpegelbereiches und dem resultierenden genannten Schalldämmmaß der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ge-

währleisten. Der Nachweis kann auch unter Zuhilfenahme von anerkannten Rechenmodellen erbracht werden.

## **7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen an den straßenseitigen Fassaden des Mischgebietes im Erdgeschoss entlang der Bahnstraße und im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss entlang der Hauptstraße sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn es zu dem jeweiligen Aufenthaltsraum zu Lüftungszwecken nicht mindestens ein notwendiges Fenster an einer „leisen“ Fassade gibt.

Von den Festsetzungen zu den „Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen“ kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren von einem Sachverständigen der Nachweis erbracht werden kann, dass die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm auf Basis aktueller Belastungszahlen bzw. detaillierterer Berechnungsmodelle nach den dann gültigen Regelwerken eine entsprechend unbedenklichen Belastung vorliegt.

## **7.3 Parkdeck**

Die Fahrbahn querende Regenrinnen sind zu vermeiden bzw. bei der Bauausführung in einer geräuschmindernden Bauweise (z.B. Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofil) auszuführen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Ein-/ bzw. Ausfahrt. Toranlagen haben dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

## **8 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 BauO NRW i.v.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **8.1 Dachform**

Es sind für die Hauptbaukörper als Dachform nur Flachdächer und flach geneignete Dächer bis 15 Grad Neigung zulässig.

### **8.2 Fassadenmaterialien**

Als Fassadenmaterialien sind Glas, Putz, Ziegel zulässig. In untergeordnetem Maße sind weitere Materialien zulässig.

### **8.3 Einfriedungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen, die zu den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen aus Betonsteinelementen sind nicht zulässig.

## **II. HINWEISE**

### **1 ARTENSCHUTZ**

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung lässt eine eventuelle Beeinträchtigung von gebäudebewohnenden Fledermäusen und Vögeln erkennen. Die diesbezüglich weiteren notwendigen Untersuchungen werden als Vorbereitung für den Abrissantrag erarbeitet.

### **2 NIEDERSCHLAGSWASSER**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht empfehlen. Dementsprechend sind die anfallenden Niederschlagswasser der Privatgrundstücke in den Regenwasserkanal zu entwässern.

### **3 MÜLLABFUHR**

Die Hausmüllgefäße dürfen bei den nicht direkt durch Müllfahrzeuge anfahrbaren Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet nur am Müllabfuhrtag und nur im Bereich des im Bebauungsplan mit **Mü** gekennzeichneten Standortes gestellt werden.

### **4 KAMPFMITTEL**

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen.

### **5 DENKMALSCHUTZ**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **6 ALTLASTEN**

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 99 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5003/2024 "Altstandort Karosserie und Fahrzeugbau Hauptstraße 43". Alle Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Städteregion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

## **7 BERGBAU**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Rheinland" der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

## **8 GRUNDWASSERABSENKUNG DURCH DEN RHEINISCHEN BRAUNKOHLETAGEBAU**

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind.

Die Fläche liegt außerdem im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahme ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## **9 ERDBEBENZONE**

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

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

## **10 DIN-NORMEN EINSEHBARKEIT**

Die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Baesweiler, Planungsabteilung, Mariastraße 2, 52499 Baesweiler, während der Dienststunden eingesehen werden.

### III. RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung;

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung;

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts**

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zurzeit gültigen Fassung;

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), in der zurzeit gültigen Fassung;

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232), in der zurzeit gültigen Fassung;

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) in der zurzeit gültigen Fassung.

**Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 19.09.2013/Punkt 5 der Tagesordnung)**

**15. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt  
Region Aachen**  
**- Erweiterung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) Übach-  
Palenberg, Stadt Übach-Palenberg-;**  
**hier: Stellungnahme der Stadt Baesweiler**

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat in seiner 15. Sitzung am 05. Juli 2013 die Erarbeitung der o. g. 15. Planänderung beschlossen und damit die Regionalplanungsbehörde beauftragt, das Erarbeitungsverfahren nach § 19 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW durchzuführen.

Gleichzeitig wurde die Frist, innerhalb der öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) Stellungnahmen zu dem Planentwurf und zum Umweltbericht vorbringen können, auf 3 Monate festgesetzt.

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, den im nordöstlichen Teil des Stadtgebiets gelegenen regionalplanerisch gesicherten Gewerbestandort zu erweitern. Die Grundlage für das Vorhaben bildet das regionale Gewerbeflächenkonzept.

Die Erweiterungsfläche ist im Regionalplan derzeit als Freiraum (allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich) ohne überlagernde Schutzdarstellungen dargestellt und schließt an den vorhandenen GIB Übach-Palenberg an.

Da die Reserven des bestehenden GIB Übach-Palenberg in spätestens 5 Jahren belegt werden, hat die Stadt mit dem Schreiben vom 07.11.2012 angeregt, den Regionalplan zu ändern. Ziel der Planung ist, den bestehenden GIB Übach-Palenberg um ca. 35 ha zu erweitern.

Die beabsichtigte Regionalplanänderung ist mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Gemäß § 9 Raumordnungsgesetz (ROG) besteht damit die Verpflichtung einer Umweltprüfung durchzuführen und einem Umweltbericht zu erstellen.

Diese liegen zwischenzeitlich vor.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der vorhandenen Abstände zu den Wohngebieten der Stadt Übach-Palenberg und der Stadt Baesweiler (Ortsteil Beggendorf) die Vereinbarkeit der Gewerbegebietserweiterung mit den Vorgaben des Immissionsschutzes bei der Umsetzung der Planung

sichergestellt werden kann. Hierzu kann es notwendig sein, in der Bauleitplanung eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes festzusetzen.

**Stellungnahme:**

Der Antrag der Stadt Übach-Palenberg, den bestehenden GIB Übach-Palenberg um ca. 35 ha in nordöstliche Richtung zu erweitern, wird von der Stadt Baesweiler äußerst kritisch gesehen.

Nach Ausweisung der Erweiterungsfläche würde der geringste Abstand des GIB zur Wohnbebauung des Stadtteils Beggendorf lediglich ca. 650 m betragen. Verschärfend kommt die Lage im Raum hinzu. Das GIB befindet sich in Hauptwindrichtung, sodass bei den häufig auftretenden starken Westwinden mögliche Immissionen um ein Vielfaches erhöht werden. Insbesondere die vorgesehene Zulässigkeit der Ansiedlung von Industriebetrieben verschärft diesen Konflikt deutlich.

Die Stadt Baesweiler hat daher im Konsultationsverfahren gemäß § 9 Raumordnungsgesetz (Scoping) gefordert, im Rahmen der Umweltprüfung den Nachweis zu führen, dass für den Stadtteil Beggendorf schädliche Immissionen ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls ist eine deutliche Reduzierung der Erweiterungsfläche des GIB Übach-Palenberg vorzunehmen.

Es dürfen nachweislich keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung des Stadtteils Beggendorf zu erwarten sein.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die vorgenannte Stellungnahme zur Kenntnis.

In Vertretung:



(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 19.09.2013/ Punkt 6 der Tagesordnung)**

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91,  
2. Änderung - Hubertusstraße - gem. § 31 BauGB**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage. Aufgrund der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze soll die Baugrenze seitlich überschritten werden.

**Stellungnahme:**

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und Stellplatz.

Aufgrund der schräg verlaufenden Grundstücks- und daran angepasst auch einer schräg verlaufenden Baugrenze wird das Baufenster bei der hier vorgelegten rechtwinkligen Planung im vorderen Bereich nicht vollständig ausgenutzt. Im rückwärtigen Bereich wird das Baufenster dagegen um maximal 1,375 m mit einer Fläche 2,84 m<sup>2</sup> geringfügig überschritten.

Sowohl rückwärtig als auch im vorderen Bereich wird das Baufenster nicht vollständig ausgenutzt, so dass die Überschreitung der Baugrenze nicht zur einer größeren Bebauung und Ausnutzbarkeit des Grundstücks, sondern lediglich zu einer sinnvollen und städtebaulich gewünschten Bebauung des Grundstücks führt.

Aufgrund des atypischen Zuschnitts des Grundstücks ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung und nachbarliche Belange werden nicht berührt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der seitlichen Baugrenze um 1,375 m zuzustimmen.

In Vertretung:

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail stroke extending downwards and to the right.

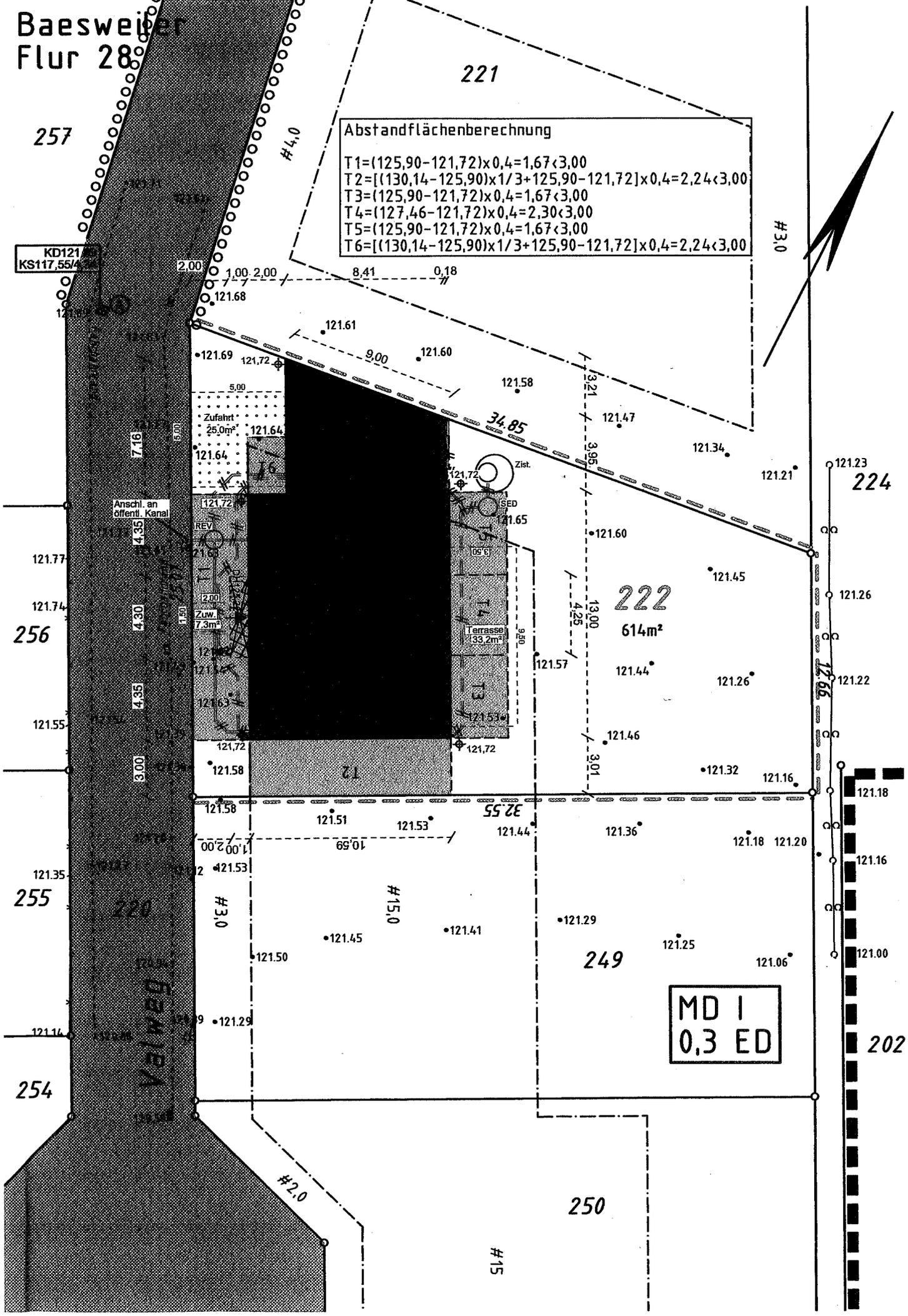
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Baesweiler  
Flur 28

**Abstandflächenberechnung**

$T1 = (125,90 - 121,72) \times 0,4 = 1,67 < 3,00$   
 $T2 = [(130,14 - 125,90) \times 1/3 + 125,90 - 121,72] \times 0,4 = 2,24 < 3,00$   
 $T3 = (125,90 - 121,72) \times 0,4 = 1,67 < 3,00$   
 $T4 = (127,46 - 121,72) \times 0,4 = 2,30 < 3,00$   
 $T5 = (125,90 - 121,72) \times 0,4 = 1,67 < 3,00$   
 $T6 = [(130,14 - 125,90) \times 1/3 + 125,90 - 121,72] \times 0,4 = 2,24 < 3,00$



257

221

KD121  
KS117,55/4

256

255

254

222  
614m²

249  
557m²

MD I  
0,3 ED

224

202

#3,0

#4,0

#3,0

#15,0

#15

#2,0

Baesweiler  
Flur 28

Zufahrt  
25,0m²

Anschl. an  
öffentl. Kanal

Zuw.  
7,3m²

Terrasse  
33,2m²

Zist.

SED

05°C

T1

T2

T3

T4

T5

T6

T1

T2

T3

T4

T5

T6

T7

T8

T9

T10

T11

T12

T13

T14

T15

T16

T17

T18

T19

T20

T21

T22

T23

T24

T25

T26

T27

T28

T29

T30

T31

T32

T33

T34

T35

T36

T37

T38

T39

T40

T41

T42

T43

T44

T45

T46

T47

T48

T49

T50

T51

T52

T53

T54

T55

T56

T57

T58

T59

T60

T61

T62

T63

T64

T65

T66

T67

T68

T69

T70

T71

T72

T73

T74

T75

T76

T77

T78

T79

T80

T81

T82

T83

T84

T85

T86

T87

T88

T89

T90

T91

T92

T93

T94

T95

T96

T97

T98

T99

T100

T101

T102

T103

T104

T105

T106

T107

T108

T109

T110

T111

T112

T113

T114

T115

T116

T117

T118

T119

T120

T121

T122

T123

T124

T125

T126

T127

T128

T129

T130

T131

T132

T133

T134

T135

T136

T137

T138

T139

T140

T141

T142

T143

T144

T145

T146

T147

T148

T149

T150

T151

T152

T153

T154

T155

T156

T157

T158

T159

T160

T161

T162

T163

T164

T165

T166

T167

T168

T169

T170

T171

T172

T173

T174

T175

T176

T177

T178

T179

T180

T181

T182

T183

T184

T185

T186

T187

T188

T189

T190

T191

T192

T193

T194

T195

T196

T197

T198

T199

T200

T201

T202

T203

T204

T205

T206

T207

T208

T209

T210

T211

T212

T213

T214

T215

T216

T217

T218

T219

T220

T221

T222

T223

T224

T225

T226

T227

T228

T229

T230

T231

T232

T233

T234

T235

T236

T237

T238

T239

T240

T241

T242

T243

T244

T245

T246

T247

T248

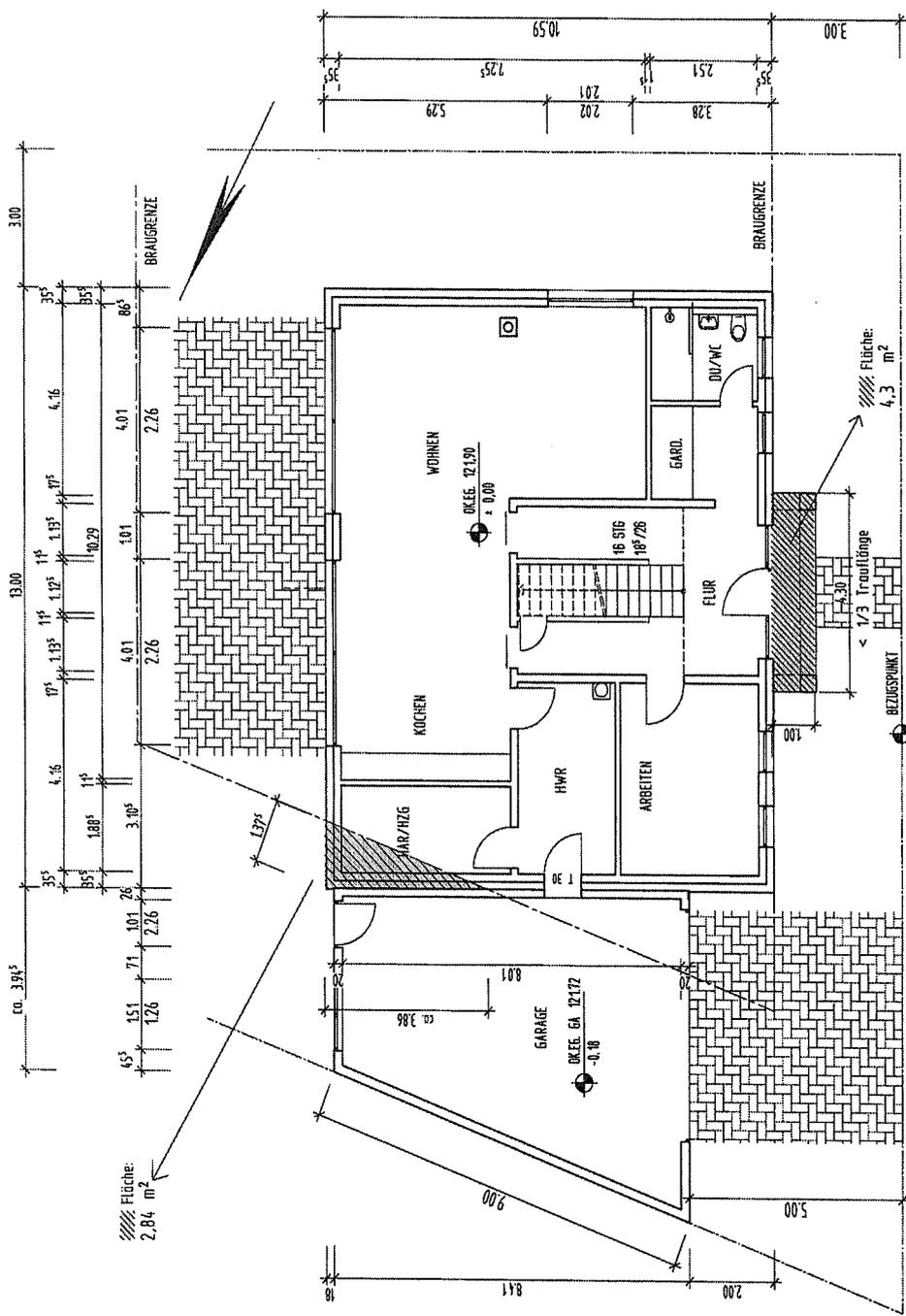
T249

T250

T251

T252

T



**ERDGESCHOSS**

17,45	5,01	3,85	9,8	8,85	7,4	8,85	1,565	2,885	1,565	8,85	7,4	8,85	9,8
	7,26		1,26	4,15	1,26	1,26	1,565	2,76	1,26	1,26	1,26	1,26	3,85
	7,005	17,2	3,85	4,15	4,15	3,625	3,625	3,625	2,03	2,03	2,03	2,01	3,85
	7,16	3,55	4,16	4,16	4,16	1,175	1,175	1,175	1,175	1,175	1,175	1,175	4,51
	7,16		4,35	4,35	4,35	4,30	4,30	4,30	4,35	4,35	4,35	4,35	4,35

Valweg

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 19.09.2013/Punkt 7 der Tagesordnung)**

**Widmung der Straße „Bergmannsweg“ im Bebauungsplangebiet 82 - Am Bergpark - im Stadtteil Baesweiler**

Die im Bebauungsplangebiet 82 - Am Bergpark - im Stadtteil Baesweiler befindliche Straße „Bergmannsweg“ sowie die fußläufige Verbindung zur Ringstraße sind als öffentliche Flächen angelegt.

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

Daher schlägt die Verwaltung vor, die entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindliche Straße „Bergmannsweg“ sowie den Fußweg (Verbindung zur Ringstraße) nach § 6 (1) des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen zu widmen, und zwar

- die im beigefügten Lageplan kariert dargestellte Fläche als Gemeindestraße und
- die schraffiert dargestellte Fläche als Fußweg.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die im beigefügten Lageplan zur Verwaltungsvorlage im Bebauungsplangebiet 82 - Am Bergpark - im Stadtteil Baesweiler kariert dargestellte Fläche der Straße „Bergmannsweg“ als Gemeindestraße sowie die schraffiert dargestellte Fläche als Fußweg nach § 6 (1) des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen zu widmen.

In Vertretung:

  
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Feldstr.

Am Bergpark

Heizergraben Weg

Kindertagesstätte

Kindertagesstätte

A. C.

1457

1496

1495

1456

1454

1195, 1355, 1342, 1341, 1338, 1337, 1336, 1335, 1334, 1333, 1332, 1331, 1330, 1329, 1328, 1327, 1326, 1325, 1324, 1323, 1322, 1321, 1320, 1319, 1318, 1317, 1316, 1315, 1314, 1313, 1312, 1311, 1310, 1309, 1308, 1307, 1306, 1305, 1304, 1303, 1302, 1301, 1300, 1299, 1298, 1297, 1296, 1295, 1294, 1293, 1292, 1291, 1290, 1289, 1288, 1287, 1286, 1285, 1284, 1283, 1282, 1281, 1280, 1279, 1278, 1277, 1276, 1275, 1274, 1273, 1272, 1271, 1270, 1269, 1268, 1267, 1266, 1265, 1264, 1263, 1262, 1261, 1260, 1259, 1258, 1257, 1256, 1255, 1254, 1253, 1252, 1251, 1250, 1249, 1248, 1247, 1246, 1245, 1244, 1243, 1242, 1241, 1240, 1239, 1238, 1237, 1236, 1235, 1234, 1233, 1232, 1231, 1230, 1229, 1228, 1227, 1226, 1225, 1224, 1223, 1222, 1221, 1220, 1219, 1218, 1217, 1216, 1215, 1214, 1213, 1212, 1211, 1210, 1209, 1208, 1207, 1206, 1205, 1204, 1203, 1202, 1201, 1200, 1199, 1198, 1197, 1196, 1195, 1194, 1193, 1192, 1191, 1190, 1189, 1188, 1187, 1186, 1185, 1184, 1183, 1182, 1181, 1180, 1179, 1178, 1177, 1176, 1175, 1174, 1173, 1172, 1171, 1170, 1169, 1168, 1167, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162, 1161, 1160, 1159, 1158, 1157, 1156, 1155, 1154, 1153, 1152, 1151, 1150, 1149, 1148, 1147, 1146, 1145, 1144, 1143, 1142, 1141, 1140, 1139, 1138, 1137, 1136, 1135, 1134, 1133, 1132, 1131, 1130, 1129, 1128, 1127, 1126, 1125, 1124, 1123, 1122, 1121, 1120, 1119, 1118, 1117, 1116, 1115, 1114, 1113, 1112, 1111, 1110, 1109, 1108, 1107, 1106, 1105, 1104, 1103, 1102, 1101, 1100, 1099, 1098, 1097, 1096, 1095, 1094, 1093, 1092, 1091, 1090, 1089, 1088, 1087, 1086, 1085, 1084, 1083, 1082, 1081, 1080, 1079, 1078, 1077, 1076, 1075, 1074, 1073, 1072, 1071, 1070, 1069, 1068, 1067, 1066, 1065, 1064, 1063, 1062, 1061, 1060, 1059, 1058, 1057, 1056, 1055, 1054, 1053, 1052, 1051, 1050, 1049, 1048, 1047, 1046, 1045, 1044, 1043, 1042, 1041, 1040, 1039, 1038, 1037, 1036, 1035, 1034, 1033, 1032, 1031, 1030, 1029, 1028, 1027, 1026, 1025, 1024, 1023, 1022, 1021, 1020, 1019, 1018, 1017, 1016, 1015, 1014, 1013, 1012, 1011, 1010, 1009, 1008, 1007, 1006, 1005, 1004, 1003, 1002, 1001, 1000, 999, 998, 997, 996, 995, 994, 993, 992, 991, 990, 989, 988, 987, 986, 985, 984, 983, 982, 981, 980, 979, 978, 977, 976, 975, 974, 973, 972, 971, 970, 969, 968, 967, 966, 965, 964, 963, 962, 961, 960, 959, 958, 957, 956, 955, 954, 953, 952, 951, 950, 949, 948, 947, 946, 945, 944, 943, 942, 941, 940, 939, 938, 937, 936, 935, 934, 933, 932, 931, 930, 929, 928, 927, 926, 925, 924, 923, 922, 921, 920, 919, 918, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 911, 910, 909, 908, 907, 906, 905, 904, 903, 902, 901, 900, 899, 898, 897, 896, 895, 894, 893, 892, 891, 890, 889, 888, 887, 886, 885, 884, 883, 882, 881, 880, 879, 878, 877, 876, 875, 874, 873, 872, 871, 870, 869, 868, 867, 866, 865, 864, 863, 862, 861, 860, 859, 858, 857, 856, 855, 854, 853, 852, 851, 850, 849, 848, 847, 846, 845, 844, 843, 842, 841, 840, 839, 838, 837, 836, 835, 834, 833, 832, 831, 830, 829, 828, 827, 826, 825, 824, 823, 822, 821, 820, 819, 818, 817, 816, 815, 814, 813, 812, 811, 810, 809, 808, 807, 806, 805, 804, 803, 802, 801, 800, 799, 798, 797, 796, 795, 794, 793, 792, 791, 790, 789, 788, 787, 786, 785, 784, 783, 782, 781, 780, 779, 778, 777, 776, 775, 774, 773, 772, 771, 770, 769, 768, 767, 766, 765, 764, 763, 762, 761, 760, 759, 758, 757, 756, 755, 754, 753, 752, 751, 750, 749, 748, 747, 746, 745, 744, 743, 742, 741, 740, 739, 738, 737, 736, 735, 734, 733, 732, 731, 730, 729, 728, 727, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 720, 719, 718, 717, 716, 715, 714, 713, 712, 711, 710, 709, 708, 707, 706, 705, 704, 703, 702, 701, 700, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692, 691, 690, 689, 688, 687, 686, 685, 684, 683, 682, 681, 680, 679, 678, 677, 676, 675, 674, 673, 672, 671, 670, 669, 668, 667, 666, 665, 664, 663, 662, 661, 660, 659, 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 651, 650, 649, 648, 647, 646, 645, 644, 643, 642, 641, 640, 639, 638, 637, 636, 635, 634, 633, 632, 631, 630, 629, 628, 627, 626, 625, 624, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 607, 606, 605, 604, 603, 602, 601, 600, 599, 598, 597, 596, 595, 594, 593, 592, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 582, 581, 580, 579, 578, 577, 576, 575, 574, 573, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 566, 565, 564, 563, 562, 561, 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 549, 548, 547, 546, 545, 544, 543, 542, 541, 540, 539, 538, 537, 536, 535, 534, 533, 532, 531, 530, 529, 528, 527, 526, 525, 524, 523, 522, 521, 520, 519, 518, 517, 516, 515, 514, 513, 512, 511, 510, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502, 501, 500, 499, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489, 488, 487, 486, 485, 484, 483, 482, 481, 480, 479, 478, 477, 476, 475, 474, 473, 472, 471, 470, 469, 468, 467, 466, 465, 464, 463, 462, 461, 460, 459, 458, 457, 456, 455, 454, 453, 452, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 439, 438, 437, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 430, 429, 428, 427, 426, 425, 424, 423, 422, 421, 420, 419, 418, 417, 416, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 385, 384, 383, 382, 381, 380, 379, 378, 377, 376, 375, 374, 373, 372, 371, 370, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
(Sitzung am 19.09.2013/Punkt  der Tagesordnung)

**Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden**

**Stadt Linnich:**

- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich, Teilbereiche Körrenzig;
- Bebauungsplan Körrenzig Nr. 9 „Windkraftzone Körrenzig/Kofferen/Hottorf“

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Interessen der Stadt Baesweiler werden durch die Planung erkennbar nicht berührt.

In/Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter