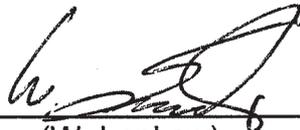


### Einladung

Am **Donnerstag**, dem 05.12.2013 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 12.11.2013
2. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -, Stadtteil Baesweiler
  1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung, Stadtteil Setterich
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung

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. 54 - Haldenvorgelände -, 13. Änderung, Stadtteil Baesweiler
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 13 mit Gebietsabgrenzung nach § 13 a 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
5. Bebauungsplan Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße -, Stadtteil Baesweiler
  1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
6. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;  
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung – Am Bergpark – gem. § 31 BauGB
7. Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Baesweiler;  
hier: 5. Fortschreibung für die Jahre 2014-2019 und 2020-2025
8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
9. Mitteilungen der Verwaltung
10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**B) Nicht öffentliche Sitzung**

11. Vergabe von Ingenieurleistungen für die Bereiche Am Feuerwehrturm, Im Kirchwinkel sowie Peterstraße an das Planungsbüro GTL, Gnüchtel-Triebswetter
12. Hausmeisterverträge für verschiedene städtische Gebäude der Stadt Baesweiler;  
hier: Vergabe des Auftrages für
  1. Maler- und Lackiererarbeiten
  2. Fliesen und Plattenarbeiten
13. Verschiedene städtische Gebäude;  
hier: Vergabe des Auftrages für Brandschutztüren
14. Verschiedene städtische Gebäude;  
hier: Vergabe des Auftrages für Instandhaltungsarbeiten an Aufzügen
15. Mitteilungen der Verwaltung
16. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
(Sitzung am 05.12.2013/Punkt **2** der Tagesordnung)

**Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II -, Stadtteil Baesweiler**

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

In seiner Sitzung am 04.09.2012 hat der Stadtrat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 28.05.2013 bis 28.06.2013 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 28.05.2013 bis 28.06.2013.

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

- 1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

1. private Stellungnahme:

Mit Interesse habe ich die Entwicklung des o.a. B-Plans bis zur letzten Vorlage in der Bürgerversammlung begleitet. Hierzu möchte ich Ihnen eine Stellungnahme senden.

1. Ich begrüße, dass die Stadt Baesweiler das Thema mit Vehemenz angeht und die Verwirklichung des Vorhabens antreibt.

Die Maßnahme an sich und den Standort halte ich für die einzig möglichen, um den Einzelhandel im Zentrum zu stützen resp. zu retten.

2. Die zuletzt vorgelegte Vorplanung des Investors halte ich für gut. Die Vermischung mit Wohnflächen lässt auf eine attraktive Lösung hoffen. Das Heranziehen des Eingangsbereiches des Lebensmittelmarktes an den Feuerwehrturm finde ich positiv. Dadurch kann im Eingangsbereich eine Platzanlage entstehen, die 1. die neuen Gebäude näher an die vorhandene Handelsstraße (Kirchstraße) heranführt und die Anbindung städtebaulich attraktiv lösen lässt.

Die Stadt muss darauf achten, dass die Endplanung des Objektes nicht an architektonischer Raffinesse verliert.

3. Es ist ganz wichtig, dass die Anbindung zur Kirchstraße (unterer Kirchwinkel) insgesamt attraktiv und fußläufig interessant gestaltet wird, möglichst durch zusätzliche Ansiedlung von Geschäften. (Bemerkung am Rande: Direkt neben dem Feuerwehrturm steht ein kleines Wohnhaus, das jetzt von einer alten Dame bewohnt wird. Sollte diese Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben werden, wäre dies ein idealer Cafe-Standort, der mit dem benachbarten Bäckerei-Café verwirklicht werden könnte. Daraus könnte für Stadt und Betreiber eine win-win-Situation werden.)

4. Die angesprochene attraktive Anbindung des unteren Kirchwinkels und des Platzes am Markt würde unter fließendem Verkehr leiden. Ich schlage daher im weiteren Verfahren die Prüfung vor, ob das Straßenstück von fließendem Verkehr freigehalten werden kann. Mehrrichtungsverkehr kann den entstehenden Platz wie die fußläufige Anbindung an die Kirchstraße empfindlich stören. Der Lockeffect, in die Stadt zu gehen, würde sehr eingeschränkt, wenn eine vielbefahrene Fahrbahn überquert werden muss.

5. Der städtebaulich attraktiven Nutzung des neuen Platzes steht auch der in der jetzigen Planlösung vorgesehene Anlieferungsstandort im Kirchwinkel entgegen. Es sollte versucht werden entweder einen anderen Standort für die Warenschleuse zu finden, oder durch zeitliche Begrenzungen des Anlieferverkehrs den Eingangplatz am Feuerwehrturm zu Öffnungszeiten verkehrlich freizuhalten.

6. Ich möchte die Vertreter der Stadt bitten bei der Nutzung der Grundstücke zwischen Kirchstraße und Am Feuerwehrturm am Ball zu bleiben. Jede Ansiedlung eines Handelshauses in diesem Bereich würde den Standort und auch dem Baesweiler Handel insgesamt nutzen weil damit die Branchenattraktivität gesteigert würde. Dies würde auch gelten, wenn im Bereich Kirchstraße großflächigere Ladeneinheiten entstehen könnten.

**Stellungnahme:**

zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl der Feuerwehrturm als die angrenzenden Flächen entlang der Straße Am Kirchwinkel werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 nicht beplant. Mögliche Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich wird die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt untersuchen.

zu 4.) der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 5.) Ein alternativer Standort für die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes ist nicht vorhanden. Die Anlieferungszeiten werden aus Emissionsgründen entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass es bei einer späteren Nutzung im Bereich des Feuerwehrturms zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird.

zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

**2. private Stellungnahme:**

Verkehrsberuhigung im Bereich Peterstraße / Mariastraße z.B. durch einen Kreisel.

Anlieferung auch des EDEKA-Marktes nur über die Peterstraße, um die Lärmbelastung im Bereich "Im Kirchwinkel" zu reduzieren und nur einen Verkehrsknotenpunkt zu haben.

Parkplatzoberfläche ohne Phase (Fugen), um die Geräuschentwicklung durch Einkaufswagen weiter zu minimieren.

Stellungnahme:

Der genannte Bereich wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 nicht überplant.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung zum geplanten Vorhaben bescheinigt der Kreuzung Peterstraße/ Mariastraße nach Realisierung des Vorhabens ein Verkehrsaufkommen, welches an dem Knotenpunkt leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die Führung des Liefer- und Ladeverkehrs ausschließlich über die Peterstraße ist auf Grund der Gestaltung des zukünftigen Einzelhandelsgebäudes nicht möglich. Bei einer Verteilung der Liefer- und Ladeverkehre auf zwei Straßen werden zudem die zu erwartenden Belastungen verteilt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

3. private Stellungnahme:

Bezug nehmen möchten wir auf die Vorstellung der Pläne für das Gebiet Am Feuerwehrturm. Die durchaus ansprechenden Pläne weisen unter anderem geschlossene Entladezonen aus. Dazu möchten wir über Erfahrungen berichten, die wir als Anwohner des jetzigen Edeka-Marktes sehr häufig machen.

Die anliefernden LKW fahren ab 5:30 Uhr im Abstand von 30 bis 60 Minuten bis circa 11:00 Uhr an. Der erste LKW fährt auf den vorgesehenen Entladeplatz. Der nächste LKW parkt auf der Straße und lädt von dort die Rollcontainer aus. Wenn es unglücklich läuft, laden bis zu 3 LKW gleichzeitig aus. Auch in Zukunft ist nicht zu erwarten, dass der zweite Anlieferer bis zu einer Stunde auf den frei werdenden Entladeplatz wartet. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Antoniusstraße wie auch der Kirchwinkel für viele Kinder der Schulweg ist. Immer wieder beobachten wir, dass vor allem Grundschüler vor rangierenden LKWs stehen.

Einleuchtend dürfte sein, dass dadurch für die jetzt bestehende und die neue Wohnbebauung eine erhebliche Lärmbelästigung frühmorgens entsteht. Im Vorfeld sollte man die Lösung dieser Problematik einbeziehen.

Stellungnahme:

Die Anlieferzeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr, die Öffnungszeiten von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr. Lieferverkehr während der Nachtzeiten (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen.

Die durch die geplanten Betriebsabläufe auftretenden Geräuschemissionen wurden gutachterlich untersucht. Unzulässige Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen werden durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen vermieden. Diese werden entweder durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor verbindlich festgelegt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt die Anlieferungszeiten auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und die Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr zu begrenzen.

Die durch die geplanten Betriebsabläufe auftretenden Geräuschemissionen wurden gutachterlich untersucht. Unzulässige Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen werden durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen vermieden. Diese werden entweder durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor verbindlich festgelegt.

4. private Stellungnahme:

Da Baesweiler sich ja mehr auf die ältere Generation konzentrieren möchte/sollte, wäre vielleicht zu überlegen, die angedachten Wohnung auf dem neuen Einkaufszentrum, behinderten- bzw. altersgerecht auszustatten (breitere Türen, ebenerdiger Zugang, Aufzug?).

Die ältere Generation könnte so direkt zum Einkaufszentrum und die Einkaufsstraße gelangen, bzw. wäre eine Anbindung an das Ärztezentrum Am Feuerwehrturm/In der Schaf direkt fußläufig erreichbar.

Die Wohnungen könnten in verschiedenen Größen angeboten werden, vielleicht könnten größere Wohnungen auch für Familien mit (geh)-behinderten Kindern/Angehörigen errichtet werden mit Behindertenparkplätzen direkt vorm Haus (Auffahrtsbereich über der Einhausung).

Bezüglich der Einhausung für den Lieferverkehr könnte eine gute Alternative sein, dass die Zufahrt über den Parkplatz Peterstraße erfolgen könnte und die Abfahrt über den Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm.

Das Einkaufszentrum sollte vielleicht komplett unterkellert werden, was ja wegen der Einhausung sowieso teilweise baulich entsteht. In der Unterkellerung könnten dann die Lieferzonen entstehen, in die die LKWs rückwärts einparken und über Laderampen anliefern könnten (mehrere Anlieferstellen nebeneinander). Dies würde die erhebliche Lärmbelästigung fast gänzlich verschwinden lassen.

In der Unterkellerung könnten auch die Abfallentsorgungsmaschinen/-container stehen, wodurch eine Geruchsbelästigung außerhalb vermindert wird.

#### Stellungnahme:

Die geplanten unteren Wohneinheiten der zweigeschossigen Wohngebäude und der überwiegende Teil der Wohnungen im Obergeschoss werden barrierefrei errichtet.

Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen 70 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup>.

Auf eine Einhausung der Anlieferungsbereiche kann auf Grund der geplanten Wohnnutzung nicht verzichtet werden.

Mit der geplanten Einhausung der Anlieferungszonen wird das Gebäude nicht unterkellert. Die Zufahrten in den Anlieferungszonen werden lediglich abgesenkt, so dass eine Entladung der Fahrzeuge am Rampentisch ohne Höhenversatz möglich ist.

Ein unterkellern des geplanten Gebäudes, (teilweise oder vollständig) ist auf Grund der Betriebsabläufe nicht sinnvoll.

Die vorgesehene Einhausung der Anlieferungsbereiche ist aus lärmtechnischer Sicht zur Lärmreduzierung ausreichend.

Ebenso die Container für die Abfallentsorgung werden in dem eingehausten Bereich untergebracht.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

#### 5. private Stellungnahme:

Wie bereits während der öffentlichen Auslegung im Rathaus mündlich erläutert, bitte ich die zwei nachfolgenden Anregungen bei den weiteren Planungen und Festsetzungen zu berücksichtigen:

##### Baumbestand, Baumschutz

Die im Plangebiet außerhalb des vorgesehenen Baukörpers und seiner erforderlichen Zugänge und Zufahrten vorhandenen Bäume sollten nach Möglichkeit alle erhalten werden. Neben der besonderen ökologischen Bedeutung dieses Altbestandes für das Stadtklima wirken sich diese Bäume insbesondere Lärm mindernd angesichts der geplanten Nutzung aus. Darüber hinaus erhöht die Erhaltung dieses Baumbestands die Akzeptanz des geplanten Vorhabens bei den unmittelbaren Anwohnern. Die Planung der Parkplätze sollte sich folglich den vorhandenen Baumstandorten anpassen.

##### Fahrradabstellanlagen

Aufgrund der Zentrumsnähe des geplanten Vorhabens sollte dieses über eine ausreichend dimensionierte, praxistaugliche Fahrradabstellanlage verfügen. Diese sollte überdacht sein und die Möglichkeit bieten, Fahrräder diebstahlsicher mit dem Rahmen an fest montierte Bügel anzuketten. Eine modern ausgestattete Fahrradabstellanlage dient darüber hinaus zur Verringerung von Kfz-Verkehr und zur Vermeidung weiterer Parkplätze.

#### Stellungnahme:

Der Erhalt der Bäume im Plangebiet ist nur eingeschränkt möglich. Die Planung sieht sowohl im Bereich der Einzelhandels-/Wohnnutzung als auch im Bereich der zukünftigen öffentlichen Park-/Festplatzes eine weitgehende Bebauung der Fläche vor.

Da durch das geplante Vorhaben der vorhandene Baumbestand im Planbereich reduziert wird, hat die Stadt Baesweiler beschlossen einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellen zu lassen und den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Diese Kompensation erfolgt ungeachtet des Umstandes, dass das Verfahren nach § 13a durchgeführt wird und damit die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, ohne Ausgleich zulässig sind.

Im Zuge der Vorhabenplanung wurden die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Fahrradstellplätze für die geplanten Nutzungen berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Kompensation laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchzuführen.

Ebenso wird bei der Vorhabenplanung die Bauordnung NRW bei der Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze berücksichtigt.

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

a) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 30.10.2012**

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

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt

**Wasserwirtschaft:**

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend 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 Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

**Immissionsschutz:**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn die Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen, verursacht durch die geplante Ansiedlung frequenzstarker Einzelhandelsbetriebe, nachgewiesen wird.

Das Schalltechnische Gutachten bitte ich mir im weiteren Verfahren vorzulegen.

**Landschaftsschutz:**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine spezielle Artenschutz-Vorprüfung durchzuführen ist.

**A 85.2 - Mobilität und Raumentwicklung:**

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes, der innerhalb des im städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) abgestimmten Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Baesweiler liegt. Damit ist der Standort prinzipiell privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Kern Sortimenten über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufzunehmen.

Um die Zulässigkeit des Vorhabens abschließend beurteilen zu können, bitte ich um weitere Angaben zu den geplanten Verkaufsflächen und der Sortimentenstruktur. Im weiteren Verfahren sind die Verkaufsflächen sowie die jeweiligen Sortimente festzusetzen. Die Verträglichkeit ist durch eine entsprechende Analyse nachzuweisen.

Im Rahmen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) wurde vereinbart, dass alle Planungen oberhalb der Großflächigkeitsgrenzen in das standardisierte interkommunale Abstimmungsverfahren eingebracht werden. In diesem Kontext bitte ich um zeitnahe Beteiligung des AK-STRIKT.

Stellungnahme:

**Wasserwirtschaft:**

Für das Bauvorhaben wurde ein Baugrundgutachten erstellt, in dem u.a. geprüft wurde, ob das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert werden kann.

Es wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in das vorhandene Netz eingeleitet.

Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, das Bodengrundgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Die Anfallenden Schmutzwässer werden dem öffentlichen Kanal zugeleitet.

**Stellungnahme:**

Immissionsschutz:

Die Verträglichkeit des Vorhabens ist in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlegung vorgelegt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, das Schallschutzgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

**Stellungnahme:**

Landschaftsschutz:

Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung liegt vor. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die artenschutzrechtliche Voruntersuchung im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

**Stellungnahme:**

A 85.2 - Mobilität und Raumentwicklung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die jeweils zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt. Um die Auswirkungen dieses Vorhabens

beurteilen zu können, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersucht. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 31.10.2012 wurde der Arbeitskreis STRIKT beteiligt.

Mit Schreiben vom 30.11.2012 wurde aus Sicht des Arbeitskreises STRIKT die Konsensfähigkeit festgestellt.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die zulässigen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

#### b) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 10.10.2012**

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zur Planung wie folgt Stellung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 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.

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“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke wird in die Begründung aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ in die Begründung aufzunehmen.

c) **IHK Aachen mit Schreiben vom 10.06.2013**

Gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da das Plangebiet innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Baesweiler liegt.

Wir regen jedoch an, auch im Rahmen des VEP die maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen. Als allgemein rechtsverbindlich gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die dazugehörigen textlichen Festsetzungen. Darüber hinausgehende Regelungen in städtebaulichen Rahmenverträgen sind hingegen zwischen den Vertragsparteien rechtsverbindlich. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze im Bebauungsplan ist somit eine dauerhafte Steuerung des Einzelhandels im Hauptzentrum von Baesweiler gegeben.

**IHK Aachen mit Schreiben vom 31.10.2012**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da es sich um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Baesweiler handelt. Es ist aus unserer Sicht aber im weiteren Verfahren unbedingt erforderlich, dass eine maximale Verkaufsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt wird, um schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche in Baesweiler, aber auch in angrenzenden Nachbargemeinden, zu vermeiden.

Dies sollte jedoch unproblematisch sein, da bereits im Vorfeld zu dem Planverfahren uns eine voraussichtliche maximale Verkaufsflächenobergrenze des geplanten Vorhabens mitgeteilt worden ist.

**Stellungnahme:**

Die Stadt Baesweiler stellt zur planungsrechtlichen Absicherung aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung für das Zentrum einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Hierdurch wird das geplante Vorhaben nicht nur mit seinen architektonischen Merkmalen festgelegt, sondern auch die maximal zulässige Verkaufsfläche (2.400 qm für den Vollsortimenter bzw. 1.000 qm für den Discounter).

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die maximal zulässige Verkaufsfläche (2.400 qm für den Vollsortimenter bzw. 1.000 qm für den Discounter) im Bebauungsplan festzusetzen.

d) **RWE Power AG mit Schreiben vom 23.10.2012**

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichen Verordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**Stellungnahme:**

Der Stadtrat beschließt den Hinweis auf humose Böden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf humose Böden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

e) **EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH mit Schreiben vom 12.10.2012**

Wir danken für Ihr o.g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Allerdings befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere teilweise städtische Leitungen und Anlagen, die derzeit der Versorgung der Kirmes dienen; weiterhin befinden sich mehrere Straßenleuchten im Geltungsbereich.

Für eine Abstimmung schlagen wir ein persönliches Gespräch in Ihrem Hause vor.

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten.

Die Bestandspläne Strom und Gas fügen wir diesem Schreiben bei. Diese sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden.

**Stellungnahme:**

Im Zuge der Ausbauplanung ist eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, dass im Zuge der Ausbauplanung eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich ist.

f) **Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 23.10.2012**

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

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006);

2. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg / Sümpfungsauswirkungen / mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise auf die Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006); sowie auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg / Sümpfungsauswirkungen / mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Hinweise auf die Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006); sowie auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg / Sümpfungsauswirkungen / mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

g) **NABU Aachen Land mit Schreiben vom 26.06.2013**

Mit dem Vorhaben Supermärkte in die Innenstadt zu holen folgt die Stadt einem allgemeinen Trend der Märkte, sich wieder in den Innenstädten anzusiedeln. Sinnvoll wird das, wenn die Märkte in bestehende Leerstände einziehen. Diese Lösung wird hier leider nicht verfolgt.

Durch die Inanspruchnahme von Teilen des Volksparkes mit Abriss des Kindergartens, der Voliere und Fällen des alten Baumbestandes gehen wertvolle Erholungs- und Kommunikationsflächen verloren. Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle können diesen Verlust nicht ersetzen.

Die Kaufkraft der vorhandenen Geschäfte zu stärken wird mit diesem BP nicht erreicht werden.

Die sog. „Umsiedlung“ der Saatkrähen ist mit diesem BP wohl auch unter einem neuen Aspekt zu sehen. Vorgeschobener Grund für die Vertreibung war die mögliche Verschmutzung der Spielfläche des Kindergartens durch Krähenkot. Nunmehr kann man davon ausgehen, dass die Vertreibung eine vorsorgliche Maßnahme zur konfliktfreien Ausweisung einer Gewerbefläche war mit dem Ziel die Innenstadt zu beleben.

Der NABU lehnt diesen BP 102 ab.

**Stellungnahme:**

Der zentrale Versorgungsbereich in der Stadt wird durch Veränderungen in der regionalen Einzelhandelsstruktur im Umland und durch den Verlust von Verkaufsflächen im eigenen Versorgungszentrum geschwächt.

Die Stadt Baesweiler sieht es als ihre Aufgabe an, das Zentrum um die Kirchstraße langfristig zu stärken. Um den vorhersehbaren negativen Auswirkungen dieser Strukturveränderungen entgegen zu wirken, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersucht. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter auf Grund deutlicher Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelsegment eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Bereich. Vorgeschlagen werden die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Discounters mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Grünflächen des Volksparks bleiben bis auf Anpassungen im Randbereich erhalten, so dass ausreichend Fläche zur Erholungs- und Kommunikation zur Verfügung bleibt. Der Kindergarten zieht in ein neues Gebäude in der Peterstraße um.

Zum Zeitpunkt der Umsiedlung der Saatkrahen existierte keine Planung zur Ansiedlung von Einzelhandel. Der Grund für die durchgeführten Maßnahmen war seinerzeit die Verschmutzung der Spielfläche des Kindergartens.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

h) **LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 11.06.2013**

Bezug nehmend auf o. g. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass von der Planung des Bebauungsplanes Nr. 102 nach hiesigen Informationen ein Baudenkmal betroffen ist. Es handelt sich hierbei um den Backsteinturm der Umspannungsstelle an der Straße Im Kirchwinkel, gegenüber der Hausnummer 4, der 1979 als Baudenkmal gemäß § 2 DSchG NW erfasst worden ist. 1981 wurde das Benehmen zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Baesweiler hergestellt. Inwieweit die Eintragung tatsächlich erfolgt ist, entzieht sich unserer Kenntnis, doch bitte ich dies im Rahmen des Verfahrens zu überprüfen.

Der Turm befindet sich unmittelbar gegenüber dem Bebauungsplangelände. Aus diesem Grund sind aus Sicht der Denkmalpflege Belange des Umgebungsschutzes nach § 1 (3) DSchG NW zu berücksichtigen und bedürfen Änderungen in seiner Umgebung, die sich auf dessen Erscheinungsbild auswirken, der Erlaubnis nach § 9 (1b) DSchG NW.

Da den Unterlagen lediglich ein Bestandsplan des Areals, nicht aber die Planung beilieg, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Stellungnahme zur Planung abgeben. Im Rahmen des Umgebungsschutzes können jedoch bereits folgende allgemeine Belange formuliert werden:

Laut Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen neben den baulichen Anlagen für Einzelhandel und Wohnen auch Stellplatzflächen realisiert werden. Aus Gründen des Umgebungsschutzes des Backsteinturmes sollten diese ebenerdig vor allem im nördlichen Teil der Bebauungsplanfläche

angeordnet werden. Somit würde der Turm städtebaulich auch weiterhin wie bisher als freistehendes Element nach Westen und Süden wirken können.

Sollten schwerwiegende Belange dem entgegenstehen, so ist darauf zu achten, dass eine in unmittelbarer Nähe zum Backsteinturm platzierte Baumasse diesen durch ihre Höhenausdehnung nicht dominiert. Eine dem Turm benachbarte Bebauung dürfte dessen Höhe nicht überschreiten, um die Eigenschaft als vertikales räumliches Element nicht einzuschränken. Ebenfalls wäre in diesem Fall darauf zu achten, dass der Backsteinturm entlang der Straße Im Kirchwinkel von Südwesten kommend als räumliches Element erlebbar bleibt. Hierzu ist die Flucht der neu zu errichtenden Baumassen entlang der Straße Im Kirchwinkel so weit von der Straße abzurücken, dass der Backsteinturm weiterhin sichtbar bleibt.

Dieser Punkt bitte ich bei der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Im Rahmen weiterer Gespräche wurde eine Abstimmung in Bezug auf die geplante Kubatur und der Höhenentwicklung mit dem LVR getroffen. Da die Forderungen des Denkmalschutzes weitestgehend eingehalten sind, werden vom LVR keine Bedenken mehr erhoben.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

i) **Regionetz GmbH mit Schreiben vom 20.06.2013**

Wir danken für Ihr o. g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des gepl. Objektes teilen wir Ihnen mit, dass eine Erweiterung des Erdgasnetzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der regionetz GmbH unter

Onlineservice/ Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bauausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der Regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzanweisung über unsere Internetplanauskunft (s. o.) einzuholen.

Stellungnahme:

Im Zuge der Ausbauplanung ist eine Neuordnung bzw. Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, dass im Zuge der Ausbauplanung eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich ist.

j) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.10.2013

Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau sind nicht auszuschließen.

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2011 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) nicht betroffen. Jedoch liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach

Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich und zu möglichen Bodenbewegungen empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Ferner liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Rheinland“. Die Erlaubnis gewährt das Recht auf Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel.

Außerdem liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Zukunft“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Erdwärme.

Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Hückelhoven.

Eine Thematisierung dieser befristeten Aufsuchungsrechte auf der Ebene der Bebauungsplanung erscheint aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

#### Stellungnahme:

Die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Emmi“, „Carl-Alexander I“, die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Emmi“, „Carl-Alexander I“, die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ zur Kenntnis.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

k) **Anregungen der Bauordnung:**

Wie ist die Einschränkung des kleinteiligen Einzelhandels geplant?

Nach den Erfahrungen im Baugenehmigungsverfahren REWE/Penny sind die auf dem Grundstück neben den Bau- und Stellplatzflächen verbleibenden Restflächen für die von den Märkten teilweise vorgegebenen Flächen für Einkaufswagen, Papierpresse, erhebliche Müllcontainer, Fahrradständer usw. zu gering.

**Stellungnahme:**

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und der Festsetzung eines Sondergebietes, in dem die geplante Nutzung definiert wird, ist der kleinteilige Einzelhandel nicht zulässig.

Im Vorhabenplan werden Umfang und Größe der genannten Nebenanlagen dargestellt. Der Vorhabenplan wird mit der Verwaltung bzw. den Fachämtern abgestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

m) **Stadt Herzogenrath mit Schreiben vom 21.06.2013:**

Leider liegt mir kein Planentwurf eines Bebauungsplanes vor, der die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zum geplanten großflächigen Einzelhandel mit seinen vorgesehenen Sortimentslisten, Randsortimenten und der Vorgabe der entsprechenden maximalen Verkaufsflächen, beinhaltet. Zwar wurde aus Sicht des STRIKT die Konsensfähigkeit festgestellt, jedoch ist aus den zugeschickten Unterlagen die planungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsplan Nr. 102 nicht ersichtlich, sodass mir eine Beurteilung als Nachbarkommune leider nicht möglich ist.

Stellungnahme:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB lagen noch kein Bebauungsplanentwurf sowie die zugehörigen Festsetzungen bzw. Gutachten vor.

Ein Bebauungsplanentwurf mit den planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere zu den Sortimentslisten und der maximalen Verkaufsfläche sowie allen Gutachten werden im Rahmen der Offenlage zugeschickt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplanentwurf mit den Festsetzungen sowie den Gutachten im Rahmen der Offenlage zur Verfügung zu stellen.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II -, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

**Bau- und Vorhabenbeschreibung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“  
der Stadt Baesweiler**

**Neubau von zwei Einzelhandelsbetrieben (Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) mit angrenzendem Parkplatz und der Errichtung von Wohnungen im Bereich der Straßen „Im Kirchwinkel“, „Am Feuerwehrturm“ und „Peterstraße“, Baesweiler**

Vorhabenträger: LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH  
Hauptstraße 52 - 56  
48529 Nordhorn

### **Planvorhaben und Standort**

Die LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH beabsichtigt in der Stadt Baesweiler, in unmittelbarer Nähe der Innenstadt zwischen den Straßen „Im Kirchwinkel“, „Am Feuerwehrturm“ und „Peterstraße“, ein Gebäude mit 2 Einzelhandelsbetrieben (Vollsortimenter mit Bäckerei und Lebensmitteldiscounter) sowie mit max. 20 überwiegend seniorengerechten Wohnungen zu errichten.

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend als innenstadtnaher Parkplatz und Veranstaltungsplatz genutzt. Im Norden befinden sich aktuell eine Kindertagesstätte mit Außenanlagen und verschiedene zum angrenzenden Volkspark gehörende Nutzungen (z.B. Vogelvolière).

Das Baufeld umfasst das Grundstück zwischen „Im Kirchwinkel“, „Am Feuerwehrturm“ und „Peterstraße“ mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Baesweiler, Flur 4, Flurstück 2005. Die Größe des Grundstücks beträgt 10.480 m<sup>2</sup>.

Die Umgebung im Nordwesten und Südosten des Grundstücks („Im Kirchwinkel“ und „Peterstraße“) ist durch meist zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im nahen Umfeld befindet sich die Innenstadt Baesweiler mit unterschiedlichen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, die durch das Vorhaben eine Erweiterung erfährt. Nordöstlich des Grundstücks, im Bereich „Im Kirchwinkel“ / „Am Feuerwehrturm“, befindet sich der historische Feuerwehrturm mit seiner charakteristischen Klinkerfassade.

Im Westen an das Plangebiet schließt der öffentliche Volkspark mit Kinderspielplatz an.

Das Baufeld weist ein nicht unerhebliches Gefälle auf. Die Straße „Im Kirchwinkel“ steigt vom Feuerwehrturm bis zur Grundstücksgrenze um ca. 4 m und von der „Peterstraße“ zum Feuerwehrturm um ca. 2 m. Höchster Punkt ist die westliche Grundstücksecke.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine Geschossfläche von max. 8.300 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt max. 6.150 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche (VKF) des Vollsortimenters beträgt max. 2.400 m<sup>2</sup>, davon entfallen max. 100 m<sup>2</sup> auf einen Backshop mit integriertem Cafébetrieb. Die Verkaufsfläche des Discounters ist auf 1.000 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die Anlieferzeiten der Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter mit Bäcker und Discounter) sind begrenzt auf den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr, sonntags können in der Zeit von 6:00 Uhr bis 18:00 Uhr Anlieferungen für die Bäckerei erfolgen.

Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe werden auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr begrenzt, der Bäckereibetrieb kann zudem auch sonntags zwischen 6:00 Uhr und 18:00 Uhr öffnen. Lieferverkehr während der Nachtzeiten (22:00 bis 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen.

Die Bäckerei wird an der Süd-Ostecke beliefert. Der Anlieferungsbereich des Vollsortimenters befindet sich auf der Nordseite (Bereich „Im Kirchwinkel“), jener des Discounters an der Süd-Westseite des Gebäudes (zum Park); beide Anlieferungen sind eingehaust.

## **Gebäude**

Die beiden Einzelhandelsbetriebe werden in einem rechteckigen, eingeschossigen Baukörper untergebracht, der sich im Nordwesten und Nordosten zu den Straßen „Im Kirchwinkel“ und „Am Feuerwehrturm“ orientiert. Auf dem Dach der Einzelhandelsflächen befinden sich 5 zweigeschossige Gebäudekörper, die der Wohnnutzung dienen und jeweils max. 4 Wohnungen beinhalten. Diese sind zur Straße „Im Kirchwinkel“ ausgerichtet und nehmen die Dimension der umliegenden Bebauung auf. Südlich des Gebäudes befinden sich die erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze für die Einzelhandelsnutzungen. Zusätzlich sind 20 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Im Kirchwinkel“ für die Wohnbebauung vorgesehen.

Die Nordseite wird primär durch Wohnen, die Südseite durch Handel bestimmt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Vollsortimenter (max. Verkaufsfläche 2.400 m<sup>2</sup>) inkl. einem Backshop mit untergeordnetem Cafébereich, der über eine Bestuhlung im Innen- und Außenbereich verfügt. Er wird über ein Entree mit 2 Zugängen erschlossen. Die Anlieferung des Vollsortimenters schließt nördlich an das Lager an und ist aus Schallschutzgründen komplett eingehaust. Die Personalräume des Vollsortimenters sind ebenfalls zur Straße „Im Kirchwinkel“ ausgerichtet und werden vom Norden aus erschlossen. Der Discounter mit angegliedertem Lager und Anlieferung (max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) befindet sich im westlichen Teil des Erdgeschoss und wird von Süden aus erschlossen.

Das Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich aufgrund der Gefällesituation des Grundstücks und von der Perspektive aus der Straße „Im Kirchwinkel“ größtenteils unter der Geländeoberfläche.

Die Süd- und Ostfassade des Erdgeschosses wird durch größere geschlossene Wände bestimmt, die mit Glaselementen alternieren, die der Belichtung und Erschließung der Verkaufsräume dienen. Durch den rückwärtigen Versprung der Gebäudeaußenwand (sowohl im Osten als auch im Süden) entsteht ein Vordach, welches die Zugänge der Verkaufsräume überdacht und sich weiterhin zur Ostseite des Gebäudes hin vergrößert, um somit zusätzlich die Außenbestuhlung des Bäckers vor Regen zu schützen.

Die Wohngebäude in den beiden Obergeschossen werden über je eine Treppe an der nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeecke erschlossen. Zusätzlich wird eine barrierefreie Rampe entlang des Gebäudes auf die Erschließungsebene führen. Weiterhin wird ein Aufzug an der Nord-Ost-Ecke des Gebäudes installiert. Die 5 Wohngebäude werden jeweils von Norden aus erschlossen und verfügen im Süden über private Terrassen im 1. Obergeschoss bzw. über eingeschnittene Balkone im 2. Obergeschoss.

Die Wohnbebauung und die Nordfassade des Erdgeschosses werden mit gleichförmigen, bodentiefen Fenstern realisiert. Es wird eine helle freundliche Farbgebung gewählt.

## **Schallschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Verkehrsgeräuschen im Nachtzeitraum findet die Anlieferung ausschließlich im Tagzeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr statt.

Die Öffnungszeiten des Nahversorgungszentrums werden auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr begrenzt.

Zudem wird die Stellplatzanlage mit einer Asphaltoberfläche (alternativ fassenloses Betonsteinpflaster) hergestellt.

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen befinden sich die Anlieferungsbereiche des Vollsortimenters und des Discounters innerhalb des Gebäudes. Beide Anlieferungsbereiche werden bei der Entladung durch Rolltore verschlossen. Die Bauhülle der Anlieferungsbereiche ist massiv ausgeführt. Innerhalb dieser beiden Anlieferungsbereiche befindet sich die jeweilige Papierpresse (Schneckenverdichter).

Für das Nahversorgungszentrum sind Aggregate mit Schalleistungspegeln vorgesehen, die wie folgt begrenzt sind:

- 2 x Haustechniköffnung im Dach des Marktes (Schacht mit Verflüssiger etc.):  
insgesamt abgestrahlte Schalleistung der Öffnung je: Lw = 68 dB(A)
- 4 x Abluftgitter in der Fassade des Gebäudes: Lw = 55 dB(A)
- Abluftkamin Bäckerei: Lw = 75 dB(A)

Die Betriebszeit für die Aggregate wird mit 24 h am Tag angenommen. Die Geräusche der Aggregate sind nicht tonhaltig.

### **Energetisches Konzept**

Die Energieeffizienz des Vollsortimenters wird durch Optimierung der Anlagentechnik (hocheffiziente Kältemaschine im Kühlverbundsystem) sowie der Kühlgeräteausstattung unterstützt. Die Abwärme aus der Kälteerzeugung wird entsprechend der technischen Möglichkeiten zur Beheizung des Marktes genutzt. Beim Discounter hingegen ist ein Brennwertkessel vorgesehen.

Die Dachflächen werden statisch so auslegt, dass eine extensive bzw. intensive Dachbegrünung möglich ist.

Die Warmwasserbereitung der Wohnhäuser erfolgt mit einem regenerativen Anteil, z.B. durch Vakuumröhrenkollektoren auf den Dächern der Häuser.

### **Erschließung**

Für die äußere Erschließung des motorisierten Individualverkehrs sind zwei Zu- und Ausfahrten vorgesehen. Eine Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Straße „Am Feuerwehrturm“ (im Bereich der bestehenden Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes) und eine zweite in der „Peterstraße“. Durch die beiden Zu- und Ausfahrten ist eine reibungslose Abwicklung des Zuliefer- und Parkplatzverkehrs gewährleistet.

Die ebenerdige Parkplatzanlage befindet sich südlich des Gebäudes. Auf den im Vorhabenbereich für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden für den ruhenden Verkehr ca. 127 Stellplätze hergestellt. Diese Anzahl schließt 5 Behindertenparkplätze in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen des Nahversorgungszentrums mit ein. Die erforderlichen Stellplätze (20 Stück) für die geplante Wohnnutzung sind im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Am Kirchwinkel“ geplant.

Die notwendigen Fahrradstellplätze für die Einzelhandelsnutzung werden in der Nähe der Gebäudeeingänge angeordnet. Ferner sind 20 im Gebäude liegende Fahrradstellplätze im Bereich der Zugangsrampe zur Wohnbebauung und ca. 10 weitere Fahrradstellplätze auf dem Dachgeschoss entlang der Zuwegung zur Wohnbebauung vorgesehen.

Zwischen der südlichen Gebäudeaußenwand und der ersten Stellplatzreihe – unterhalb des Vordaches – gelangt man zu den Eingängen der Handelsnutzungen. Der Zugang der Wohnbebauung erfolgt über die Straße „Im Kirchwinkel“.

### **Dachbegrünung**

Die Dachflächen des Gebäudes (exklusive der Vordächer) werden teils mit einer extensiven, teils mit einer intensiven Dachbegrünung versehen. Zudem erfolgt auf dem Dach eine befestigte Zuwegung zu den Wohngebäuden.

Eine Kleinkinderspielfläche wird gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadt Baesweiler über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder angelegt.

## **Werbeanlagen**

Im Bereich Peterstraße / Am Feuerwehrturm wird eine Werbestele errichtet. Die Schaufensterelemente des Marktes können ebenfalls nach Bedarf als Werbeflächen genutzt werden, dabei bleibt grundsätzlich in Teilbereichen der Verglasungen die Einsicht in den Markt erhalten.

## **Regenentwässerung**

Gemäß dem Baugrundgutachten vom 11. Oktober 2013 ist die vollständige Versickerung des Niederschlagwassers bedingt durch die Bodenbeschaffenheit nicht sichergestellt.

Für die auf den Dachflächen und dem Parkplatz anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt daher die Einleitung in das städtische Kanalnetz. Die anfallenden Wassermengen können laut Aussage des Stadtentwässerungsamtes Baesweiler in das öffentliche RW-Kanalnetz eingeleitet werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation.

Die erforderlichen Anträge zur Entwässerung werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

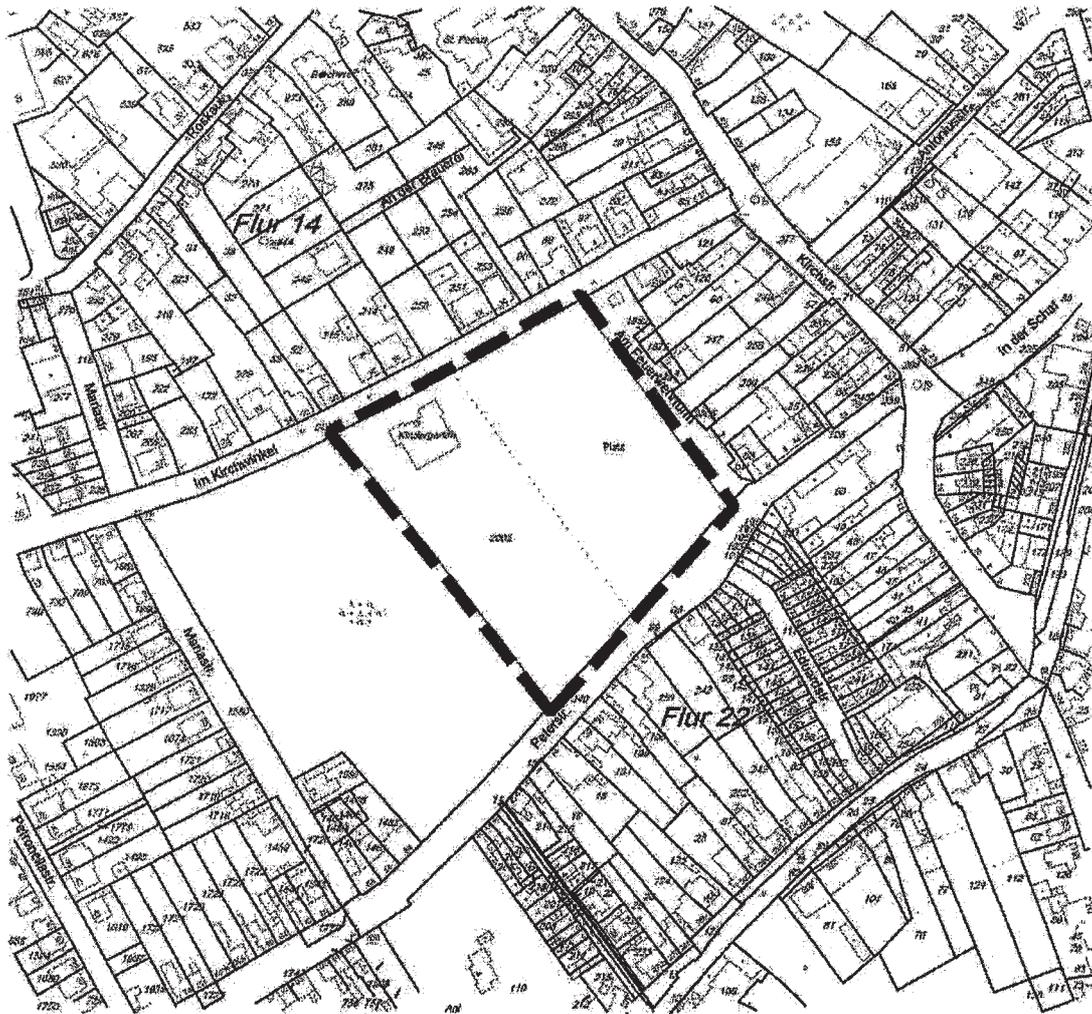
## **Abfallentsorgung**

Für die Abfälle der Einzelhandelsbetriebe ist jeweils ein Presscontainer vorgesehen, die in den jeweiligen eingehausten Anlieferungen platziert werden. Die Abholung dieser Container wird demnach innerhalb der Anlieferung abgewickelt.

Für die Wohnungen wird ein ausreichend dimensionierter Müllraum innerhalb des Gebäudes vorgesehen, der direkte Zugang befindet sich zu Beginn der barrierefreien Rampe im Bereich „Im Kirchwinkel“.

# Stadt Baesweiler

## Bebauungsplan Nr. 102 „Am Feuerwehrturn II“



## Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

21 November 2013



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



## INHALT

„Ziel, Zweck, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung“

|   |           |
|---|-----------|
| <b>VORBEMERKUNG</b> .....                                     | <b>2</b>  |
| <b>ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS</b> .....            | <b>3</b>  |
| <b>1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....                | <b>7</b>  |
| 1.1 Rechtsgrundlagen.....                                     | 7         |
| 1.2 Verfahren .....   | 7         |
| 1.3 Geltungsbereich der Planung .....                         | 8         |
| 1.4 Beschreibung des Plangebietes .....                       | 8         |
| 1.5 Planungsrahmenbedingungen.....                            | 9         |
| <b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....                  | <b>10</b> |
| <b>3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....                   | <b>13</b> |
| <b>4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:</b> .....         | <b>19</b> |
| 4.1 Einzelhandelsbelange .....                                | 19        |
| 4.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung ..... | 24        |
| 4.3 Belange des Immissionsschutzes .....                      | 27        |
| 4.4 Verkehrsbelange.....                                      | 30        |
| 4.5 Belange der Ver- und Entsorgung .....                     | 32        |



# TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIEL, ZWECK, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## VORBEMERKUNG

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Baesweiler soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der zum 01.01.2007 neu in das Baugesetzbuch aufgenommene § 13a BauGB regelt das Verfahren und die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann ein beschleunigtes Verfahren eingeführt werden.

Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der sog. UP-Richtlinie der EU in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen; bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf das Vorhaben, das der Bebauungsplan begründet, nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Für die vorliegende Planung muss zunächst überprüft werden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Die grundsätzliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB wäre unter folgenden Bedingungen gegeben:

- Die zu realisierenden Grundflächen des B-Planes betragen nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO und es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Diese Voraussetzungen liegen in diesem Fall vor, da die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO rd. 6.150 m<sup>2</sup> beträgt.

- Eine allgemeine Vorprüfung ist weiterhin auch aufgrund von § 3c Abs.1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 notwendig. Diese Prüfung ist in Innenlagen vorgesehen, wenn die zulässige Geschossfläche des Einzelhandels den Wert von 1.200 m<sup>2</sup> übersteigt.

Die folgende Vorprüfung, die auf der Grundlage der Anlage 2 zum UVPG erstellt wurde, soll aufgrund einer Prüfung unter Berücksichtigung der in den Anlagen zum UVPG aufgeführten Kriterien darlegen, inwieweit die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.



## ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Gemäß Nr. 18.8. der Anlage 1 zum UVPG wird für den vorliegenden Bebauungsplan, der die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet, die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB darf nicht zur Anwendung kommen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | <b>Merkmale der Vorhaben</b><br>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen: |   |
| 1.1 | Größe des Vorhabens,   | Der Vorhabenbereich weist eine Größe von rd. 10.480 m <sup>2</sup> auf. Der Gesamtbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich der nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen, umfasst eine Fläche von 17.415 m <sup>2</sup> .  |
| 1.2 | Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,  | Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen, eine Nutzung von Grundwasser wird nicht vorbereitet.<br>Das Vorhaben ist in einem innerstädtischen Bereich gelegen, der bereits durch Siedlungsnutzungen geprägt ist. Mit der Planung gehen allerdings zusätzliche Bodenversiegelungen einher.<br>Im südlichen Abschnitt des Plangebietes werden die bestehenden Nutzungen (Parkplatz, Festplatz) fortgeführt. Im nördlichen Teil wird eine Bebauung mit großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzungen vorgesehen. Durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung wird auf eine angepasste Gestaltung der Bebauung hingewirkt. |
| 1.3 | Abfallerzeugung,   | Durch die geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzungen werden Siedlungsabfälle in üblichem Ausmaß erzeugt. Eine Abfallerzeugung durch die geplanten Stellplatzflächen ist nicht zu prognostizieren.   |
| 1.4 | Umweltverschmutzung und Belästigungen,   | Durch die geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzungen einschließlich der Verkehre werden Luftschadstoff- und Lärmemissionen in begrenztem Umfang erzeugt.  |
| 1.5 | Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.   | Es sind keine Stoffe und Technologien vorgesehen, die ein besonderes Unfallrisiko begründen würden.   |



|       |  |  |
|-------|--|--|
| 2.    | <b>Standort der Vorhaben</b><br>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen: |  |
| 2.1   | bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),  | Das Plangebiet ist innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Baesweiler lokalisiert. Eine besondere ökologische Empfindlichkeit ist nicht ersichtlich. Die Flächen werden bisher durch Parkplätze, einen Kindergarten sowie öffentliche Grünflächen eingenommen. Sie werden zudem als Festplatz in Anspruch genommen.<br>KfZ-Stellplätze werden auch weiterhin in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, der Kindergarten wird an einen neuen Standort in der Umgebung verlagert. Erholungsmöglichkeiten bleiben mit dem unmittelbar angrenzenden Stadtpark erhalten. Die Nutzung als Festwiese bleibt weiterhin gewährleistet. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch das geplante Einzelhandelsvorhaben verbessert. |
| 2.2   | Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),   | Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits zu einem großen Teil versiegelt und durch Parkplatz- und sonstige Siedlungsnutzungen eingenommen. Insgesamt betrachtet zeichnet sich das Gebiet nicht durch besonderen Reichtum oder besondere Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft aus. Als einzelne höherwertige Elemente sind die Altgehölze (auch im westlich angrenzenden Stadtpark) zu nennen. Im Hinblick auf das Ortsbild ist zudem der nordöstlich gelegene Feuerwehrturm prägend.   |
| 2.3   | Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):  |  |
| 2.3.1 | Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,  | FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.   |
| 2.3.2 | Naturschutzgebiete, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst   | Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.   |
| 2.3.3 | Nationalparke und Nationale Naturmonumente   | Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen.   |
| 2.3.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete   | Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.  |
| 2.3.5 | Naturdenkmäler   | Naturdenkmäler sind nicht betroffen.   |
| 2.3.6 | geschützte Landschaftsbestand-   | Innerhalb des Plangebietes werden eine Reihe von   |



|        |   |  |
|--------|---|--|
|        | teile einschließlich Alleen   | Bäumen überplant, die den Bestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegen (geschützte Landschaftsbestandteile). Es werden Ersatzpflanzungen vorgesehen.   |
| 2.3.7  | gesetzlich geschützte Biotope   | Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.  |
| 2.3.8  | Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete   | Entsprechende Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.  |
| 2.3.9  | Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind  | Entsprechende Gebiete sind nach Kenntnisstand nicht betroffen.   |
| 2.3.10 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,  | Das Plangebiet ist innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Baesweiler gelegen. Hierbei handelt es sich um einen Zentralen Ort im Sinne des Raumordnungsgesetzes.  |
| 2.3.11 | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | Der nordöstlich des Plangebietes gelegene Feuerwehrturm stellt ein ortsbildprägendes Bauwerk dar, ist jedoch nicht in amtlichen Listen oder Karten als Baudenkmal verzeichnet.   |
| 3.     | <b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b><br>Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:   |  |
| 3.1    | dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),   | Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens sind insbesondere auf den Plangeltungsbereich bezogen (zusätzliche Versiegelungen, Gehölzverluste) und somit sehr kleinräumig. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung sind nicht prognostiziert. |
| 3.2    | dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,  | Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen besteht nicht.  |
| 3.3    | der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,   | Die zu erwartenden Auswirkungen zeichnen sich nicht durch eine besondere Schwere oder Komplexität aus.   |
| 3.4    | der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,  | Die Wahrscheinlichkeit, dass die Planung umgesetzt wird und die prognostizierten Auswirkungen  |



|     |  |  |
|-----|--|--|
|     |  | eintreten, ist hoch.   |
| 3.5 | der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen. | Die Dauer und Häufigkeit der auf die Flächeninanspruchnahmen zurückzuführenden Auswirkungen sind aller Voraussicht nach einmalig-langfristig. Die Versiegelung von Böden und die Fällung von Gehölzen sind bedingt reversibel. |

**Fazit:** Das geplante Vorhaben weist einen räumlich eng begrenzten Rahmen auf. Da es sich um ein Vorhaben innerhalb der Siedlungslage handelt, ist die ökologische Empfindlichkeit vergleichsweise gering. Zudem entspricht die Planung dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Innenentwicklung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB. Die durch die Planung betroffenen Gehölze können durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Die maßgeblichen Vorgaben zum Schutz des Menschen können eingehalten werden. Aus den Merkmalen des Vorhabens, seinem Standort und den Merkmalen der möglichen Auswirkungen ergeben sich zusammenfassend keine Hinweise darauf, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursacht werden.

Nach der durchgeführten Prüfung unter Berücksichtigung der zu Grunde gelegten Kriterien sind durch die Verwirklichungen des Planes bzw. des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist damit nicht erforderlich und die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB zulässig.





## 1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### 1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 04.09.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Am 14.05.2013 hat der Rat zudem den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – als vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Baesweiler ist daher der Meinung, dass das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Baesweiler.
- Die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen werden eingehalten.
- Für das Vorhaben wurde gem. Anlage 1 Nr.18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt. Als Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§13 Abs. 3 BauGB).



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 28.05.2013 bis zum 28.06.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 04.10.2012 bis einschließlich 02.11.2012.

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.102- Am Feuerwehrturm II - liegt zwischen den Straßen „Im Kirchwinkel“, „Am Feuerwehrturm“ und der „Peterstraße“ im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Baesweiler Flur 4, Nr. 2005. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 17.415 qm.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist dem Deckblatt, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

#### **□ Siedlungs- und Erschließungsstrukturen**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an den Straßen „Im Kirchwinkel“, „Am Feuerwehrturm“ und der „Peterstraße“ und wird durch diese erschlossen.

Derzeit befinden sich im Plangebiet ein von der StädteRegion betriebener Kindergarten und öffentliche Stellplätze. Ferner umfasst der Geltungsbereich auch eine Teilfläche des Stadtparks. Auf dieser Fläche befinden sich eine Vogelvoliere, ein Brunnen sowie verschiedene Ruhezone mit Bänken.

Für eine Realisierung des Vorhabens sind der Rückbau der Gebäude und Freizeitanlagen und der Neubau des Kindergartens erforderlich.

Die Umgebung im Nordwesten und Südosten des Grundstücks („Im Kirchwinkel“ und „Peterstraße“) ist durch überwiegend zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Innenstadt Baesweiler mit unterschiedlichen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, die durch das Vorhaben eine Erweiterung erfährt. Unmittelbar am Nordöstlich des Grundstücks, im Bereich „Im Kirchwinkel“ / „Am Feuerwehrturm“ befindet sich der historische Feuerwehrturm mit seiner charakteristischen Klinkerfassade

Im Westen an das Plangebiet schließt der öffentliche Volkspark mit Kinderspielplatz an.

Das Baufeld weist ein nicht unerhebliches Gefälle auf. Die Straße „Im Kirchwinkel“ steigt vom Feuerwehrturm bis zur Grundstücksgrenze um ca. 4 m, von der „Peterstraße“ zum Feuerwehrturm um ca. 2 m. Höchster Punkt ist die westliche Grundstücksecke.

#### **□ Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der einzelnen Netze muss überprüft und gegebenenfalls entsprechend neuer Konzepte ergänzt werden.



## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“, Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken und Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.

Die oben beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen nicht mehr der nunmehr verfolgten Planungskonzeption. Da das Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend den im Folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

### Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Baesweiler und dem Städte-regionalen Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen befindet sich das Plangebiet im Westen des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs „Baesweiler Innenstadt“.

Die Fläche des innerstädtischen Parkplatzes „Am Feuerwehrturm“ ist im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt einbezogen worden und bildet eine der wesentlichen Entwicklungsflächen für Einzelhandel innerhalb der Innenstadt.

Aufgrund der Lage in der Ballungsrandzone des Oberzentrums Aachen und im Standortverbund meist gleichrangiger zentraler Orte kommt Baesweiler aus Sicht der Landesplanung in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicher zu stellen.



## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Baesweiler plant seinen zentralen Versorgungsbereich im Stadtzentrum durch eine Ergänzung von Betrieben aus dem Lebensmittelsegment zu stärken.

Durch eine in den letzten Jahren zunehmende Tendenz der Verlagerung der Kaufkraft aus den Innenbereichen in die Randbereiche, kommt es zu einer zunehmenden Schwächung der Zentren und damit des Einzelhandels. Die Folge dieser Entwicklung ist ein anwachsender Leerstand in den Innenstädten bzw. Fußgängerzonen. Um das langfristige Überleben der Innenstädte zu sichern, ist es daher wichtig, die Zentren zu stärken und ihre Nahversorgung zu erhalten.

Neben den Veränderungen in der regionalen Einzelhandelsstruktur im Umland von Baesweiler, durch die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen, wird der zentrale Versorgungsbereich in der Stadt zusätzlich durch den Verlust von Verkaufsflächen im eigenen Versorgungszentrum geschwächt.

Die Stadt Baesweiler sieht es daher als ihre Aufgabe an, das Zentrum um die Kirchstraße langfristig zu stärken. Der bislang im zentralen Versorgungsbereich Baesweilers vorhandene Vollsortimenter ist eine zentrale Stütze der Nahversorgung und als Kundenmagnet für die Baesweiler Fachgeschäfte unverzichtbarer Bestandteil der gewerblichen Struktur.

Um den vorhersehbaren negativen Auswirkungen dieser Strukturveränderungen entgegen zu wirken, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersucht. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter auf Grund deutlicher Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelsegment eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Bereich. Vorgeschlagen werden die Ansiedlung *eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 2.000 - 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.*

*„...Die Vorkassenzone sollte ausschließlich mit einer Bäckerei belegt werden, um einen Flächenaustausch bei kleinteiligen Handelsbetrieben mit der Hauptgeschäftslage der Kirchstraße zu verhindern.*

*Die Kombination von Super- und Discountmarkt stellt ein für den Verbraucher attraktives Nahversorgungsangebot dar. Aufgrund der Nähe zur Kirchstraße können sie die Funktion von Magnetbetrieben für die Innenstadt übernehmen. ...“*

Zusätzliche Fachgeschäfte sollten nicht angesiedelt werden, da über die vorgeschlagene Verstärkung des Lebensmittelsegmentes die Zentralität des Einkaufsstandortes Baesweiler gestärkt werde, wovon auch die bereits vorhandenen Fachgeschäfte im Baesweiler Zentrum profitieren.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen soll auch in Zukunft eine funktionierende Nahversorgung mit entsprechender Vielfalt an Fachgeschäften gewährleistet werden und die Konkurrenzfähigkeit des Baesweiler Zentrums gegenüber den Nachbarkommunen erhalten bleiben.

Der geplante Standort am Feuerwehrturm ist besonders durch die Nähe zum Hauptgeschäftsbereich und dem Vorhalten einer großen Fläche für den ruhenden Verkehr für das Vorhaben geeignet. Die Parkplatzanlage dient bereits heute als Hauptstellplatzfläche für den Innenstadtbereich. Die funktionale Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftsbereich Kirchstraße ist damit gegeben. Die bereits bestehenden Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und der Parkplatzan-



lage am Feuerwehrturm werden zu einem Synergieeffekt mit der etablierten Einkaufslage beitragen.

Neben der Einzelhandelsnutzung soll die innerstädtische Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung auch einer Wohnbebauung zugeführt werden. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle ist auf Grund der günstigen Lage des Plangebietes im Stadtgebiet sinnvoll. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet fünf Gebäudekörper mit max. 20 Wohneinheiten. Mit den geplanten Gebäuden soll vorrangig ein vorwiegend seniorengerechtes Wohnangebot geschaffen werden.

Die geplante Wohnnutzung ist aufgrund seiner Lage am Volkspark zudem eng verknüpft mit Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Ziel der Planung ist es, ein attraktives innenstadtnahes Wohnangebot zu schaffen und dadurch den Bereich aufzuwerten und zu stärken.

Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der großen städtebaulichen Bedeutung für das Zentrum der Stadt Baesweiler hält es die Stadt für unverzichtbar, das Vorhaben in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich zu steuern. Dadurch ergibt sich für die Stadt die Möglichkeit, detailliert auf das gesamte Vorhaben Einfluss zu nehmen.

Derzeit wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als innerstädtischer Parkplatz des Hauptgeschäftsbereiches Kirchstraße genutzt. Ferner wird der Platz für Brauchtumsveranstaltungen (u. a. Junggesellenkirmes, etc.) genutzt. Diese Nutzungen sollen unter Beibehaltung der heutigen Stellplatzzahl auch weiterhin erfolgen. Auf Grund der Größe der nach der Realisierung der Einzelhandelsnutzung verbleibenden öffentlichen Fläche ist die Durchführung der Festveranstaltungen allerdings nur möglich, wenn auch Flächen des Einzelhandelsgrundstücks genutzt werden können.

Somit besteht zwischen dem geplanten Vorhaben und den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Flächen eine enge funktionale Verbindung, zumal auch der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnnutzung im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Am Kirchwinkel“ vorgesehen ist.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes sowie die Absicherung der Nutzung als Festplatz soll daher ebenfalls durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB die Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden.

#### **□ Städtebauliche Konzeption**

Das städtebauliche Konzept sieht den Neubau eines Gebäudes mit 2 Einzelhandelsbetrieben (Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) sowie mit max. 20 vorwiegend seniorengerechten Wohnungen vor.

Die beiden Einzelhandelsbetriebe werden in einem rechteckigen, eingeschossigen Baukörper untergebracht, der sich im Nordwesten und Nordosten zu den Straßen „Im Kirchwinkel“ und „Am Feuerwehrturm“ orientiert. Auf dem Dach des Einzelhandelsgebäudes sind 5 zweigeschossige Gebäudekörper geplant, in denen jeweils max. 4 Wohnungen geschaffen werden. Diese sind zur Straße „Im Kirchwinkel“ ausgerichtet und nehmen die Dimension der umliegenden Bebauung auf. Südlich des Gebäudekomplexes befinden sich die erforderlichen PKW- und Fahr-



radstellplätze für die Einzelhandelsnutzungen. Zusätzlich sind 20 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Im Kirchwinkel“ für die Wohnbebauung vorgesehen.

An der Nordseite wird durch die Wohnbebauung primär die Wohnnutzung wahrgenommen, während die Südseite durch die Einzelhandelsnutzung geprägt ist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Vollsortimenter inkl. eines Backshops mit untergeordnetem Cafébereich, der über eine Bestuhlung im Innen- und Außenbereich verfügt. Der Bereich wird über ein Entree mit 2 Zugängen erschlossen. Die Anlieferung des Vollsortimenters schließt nördlich an das Lager an und ist aus Schallschutzgründen komplett eingehaust. Die Personalräume des Vollsortimenters sind ebenfalls zur Straße „Im Kirchwinkel“ ausgerichtet und werden vom Norden aus erschlossen.

Der Discounter mit angegliedertem Lager und Anlieferung befindet sich im westlichen Teil des Erdgeschoss und wird von Süden aus erschlossen.

Das Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich aufgrund der Gefällesituation des Grundstücks und von der Perspektive aus der Straße „Im Kirchwinkel“ größtenteils unter der Geländeoberfläche.

Die Süd- und Ostfassade des Erdgeschosses wird durch größere geschlossene Wände bestimmt, die mit Glaselementen alternieren, die der Belichtung und Erschließung der Verkaufsräume dienen. Durch den rückwärtigen Versprung der Gebäudeaußenwand (sowohl im Osten als auch im Süden) entsteht ein Vordach. Dieses überspannt zum einen die Zugänge der Verkaufsräume. Zur Ostseite des Gebäudes hin vergrößert sich das Vordach und schützt somit zusätzlich die Außenbestuhlung des Cafébereiches.

Die Wohngebäude in den beiden Obergeschossen werden über je eine Treppe an der nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeecke erschlossen. Zusätzlich wird eine barrierefreie Rampe entlang des Gebäudes auf die Erschließungsebene führen. Weiterhin wird ein Aufzug an der Nord-Ost-Ecke des Gebäudes installiert. Die 5 Wohngebäude werden jeweils von Norden aus erschlossen und verfügen im Süden über private Terrassen bzw. über eingeschnittene Balkone.

Die Wohnbebauung und die Nordfassade des Erdgeschosses werden als Lochfassade mit gleichförmigen, bodentiefen Fenstern realisiert. Es wird eine helle freundliche Farbgebung gewählt.

Die Dachflächen des Gebäudes (exklusive der Vordächer) werden teils mit einer extensiven, teils mit einer intensiven Dachbegrünung versehen. Zudem erfolgt auf dem Dach eine Zuwegung zu den Wohngebäuden. Ferner wird auf der Dachfläche eine Spielfläche für Kleinkinder angelegt.

Die ebenerdige Parkplatzanlage befindet sich südlich des Gebäudes. Auf den im Vorhabenbereich für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden für den ruhenden Verkehr ca. 127 Stellplätze hergestellt. Diese Anzahl schließt fünf Behindertenparkplätze in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen der Einzelhandelsbetriebe mit ein.

Die Zu- und Ausfahrt zur Parkplatzanlage befindet sich in der Straße „Am Feuerwehrturm“, im Bereich der Zu- und Ausfahrt des bestehenden Parkplatzes. Eine zweite Zu- und Ausfahrt in der „Peterstraße“ kann ebenfalls genutzt werden. Durch die beiden Zu- und Ausfahrten ist eine reibungslose Abwicklung des Zuliefer- und Parkplatzverkehrs gewährleistet.

Die erforderlichen Stellplätze (20 Stück) für die geplante Wohnnutzung sind im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Am Kirchwinkel“ vorgesehen.



Die notwendigen Fahrradstellplätze für die Einzelhandelsnutzung werden in der Nähe der Gebäudeeingänge angeordnet. Ferner sind 20 im Gebäude liegende Fahrradstellplätze im Bereich der Zugangsrampe zur Wohnbebauung und ca. 10 weitere Fahrradstellplätze auf dem Dachgeschoss entlang der Zuwegung zur Wohnbebauung vorgesehen.

Zwischen der südlichen Gebäudeaußenwand und der ersten Stellplatzreihe – unterhalb des Vordaches – gelangt man zu den Eingängen der Handelsnutzungen. Der Zugang der Wohnbebauung erfolgt über die Straße „Im Kirchwinkel“.

Für die Abfälle der Einzelhandelsbetriebe ist jeweils ein Presscontainer vorgesehen, die in den eingehausten Anlieferungen platziert werden. Die Abholung dieser Container wird innerhalb der Anlieferung abgewickelt.

Für die Wohnungen wird ein ausreichend dimensionierter Müllraum innerhalb des Gebäudes vorgesehen, der über die Straße „Im Kirchwinkel“ zugänglich ist. Der Zugang befindet sich zu Beginn der Rampe im Bereich „Im Kirchwinkel“.

### 3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Baesweiler werden die Flächen des Vorhabens als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt. Entsprechend der Zweckbestimmung dient das Sondergebiet überwiegend der Unterbringung von Einzelhandel sowie in untergeordnetem Umfang von Wohnnutzungen.

Innerhalb des Sondergebietes sind im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- ein Vollsortimenter inklusive Backshop mit untergeordneten Cafébereich, mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> wobei Backshop und Cafébereich maximal eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen,
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>,

Der Anteil der als Randsortimente vertriebenen zentrenrelevanten Sortimente wird beim Vollsortimenter auf 10% der Verkaufsfläche und beim Lebensmitteldiscountmarkt auf 15% begrenzt.

Im Sondergebiet ist im Zusammenhang mit dem zulässigen Backshop eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich zulässig. Der Umfang der Außenbereichsnutzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung der Einzelhandelsnutzung wurden die Auswirkungen des Vorhabens sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Baesweiler, mit der Hauptgeschäftslage der Kirchstraße, als auch auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen gutachterlich untersucht.

Das Vorhaben befindet sich demnach in integrierter Lage im Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ (Hauptzentrum) der Stadt Baesweiler. Die Lagegunst der geplanten Lebensmittelmärkte wird grundsätzlich positiv bewertet, da eine direkte funktionale und städtebauliche An-



bindung an den vorhandenen Geschäftsbesatz der Innenstadt möglich ist. Aus gutachterlicher Sicht sind die Voraussetzungen für positive Synergieeffekte zwischen dem geplanten Vorhaben und den bestehenden innerstädtischen Handelsstrukturen gegeben.

Negative städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt in Folge der Verlagerung von Kundenfrequenzen sind auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse nicht zu erwarten. Das nördliche Stadtgebiet weist im Ortskern von Setterich eine eigenständige Nahversorgungsausstattung auf. Die übergemeindliche Ausstrahlungskraft ist aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation sehr gering und wurde im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt

Durch die Begrenzung der Verkaufsflächen und der als Randsortimente vertriebenen zentrenrelevanten Sortimente werden negative städtebauliche Auswirkungen im Falle einer späteren Nachnutzung, die zu einer Unverträglichkeit bezogen auf die Zentren der Stadt Baesweiler oder der Nachbarkommunen führen könnten, ausgeschlossen.

Im Sinne einer Integration des Gebäudes in das städtebauliche Umfeld sind zur Stärkung der Wohnfunktion in der Baesweiler Innenstadt innerhalb des Sondergebietes auch Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Die Brutto-Grundfläche darf maximal 1.125 m<sup>2</sup> betragen.

Weiterhin sind Geschäfts-, Büro- und Lagerräume im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude der Einzelhandelsbetriebe, Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen, Wasser dienen sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Stellplätze zulässig. Diese Nutzungen sind für die Erschließung der Fläche notwendig.

Dier an einigen Tagen auf dem bestehenden Parkplatz stattfindende Kirmesnutzung soll auch nach der Realisierung des geplanten Vorhabens auf dem Gelände erhalten bleiben. Zur Durchführung der Kirmes ist eine Fläche von ca. 7000 m<sup>2</sup> erforderlich. Nach der Umgestaltung und der Überbauung der bestehenden Parkplatzfläche steht diese Fläche nicht mehr im vollen Umfang auf der verbleibenden öffentlichen Parkplatzfläche zur Verfügung. Aus diesem Grund wird zu Zeiten der Kirmes auch ein Teil der Kundenparkplätze der Einzelhandelsbetriebe benötigt. Dieser Bereich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

#### **□ Grundflächenzahl**

Entsprechend der innerstädtischen Lage des Plangebietes wird für das festgesetzte Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Anlage der Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten erfordert neben den baulichen Anlagen ein zusätzliches Maß an Versiegelung. Aus diesem Grund wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 festgelegt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 [4] Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Somit gewährleistet der Bebauungsplan eine der Zentralität des Grundstücks entsprechende wirtschaftliche Ausnutzung, deren Versiegelungsgrad dem des angrenzenden Kerngebietes in der Kirchstraße entspricht.



Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO besteht die Möglichkeit von den festgesetzten Obergrenzen abzuweichen. Die Abweichung kommt insbesondere bei solchen Grundstücksnutzungen in Betracht, bei denen ein weitgehend versiegelter Boden eine Grundvoraussetzung für die zweckentsprechende Nutzung ist oder wenn sich die notwendige Versiegelung auf Grund der beabsichtigten Nutzung aus der Einhaltung von Vorschriften ergibt, z. B. bei Betrieben mit notwendigen Kundenparkplätzen. Im geplanten Sondergebiet liegen diese Voraussetzungen vor. Die hohe Verdichtung erscheint der Stadt aufgrund der beabsichtigten Nutzungen gerechtfertigt, zumal eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen durch diese Überschreitung nicht zu erwarten sind,

Das zulässige Maß der Versiegelung wird einerseits durch die am nordwestlichen Rand des Sondergebietes gelegene öffentliche Grünfläche gemindert, andererseits wirkt sich auch die festgesetzte Begrünung der Dachflächen positiv auf das Kleinklima aus.

### **□ Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit (Z=III) definiert.

Da der Spielraum, den die Legaldefinition des Begriffes „Vollgeschoss“ eröffnet, selbst bei zwingend festgesetzten Geschosszahlen zu erheblichen Unterschieden zwischen verschiedenen realisierten Gebäudehöhen führen kann, wird für die geplante Bebauung gemäß § 18 (1) BauNVO darüber hinaus die zulässigen Baukörperhöhen definiert.

Als einheitliche Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird die Höhe über NN (Normalnull) gewählt. Die Höhe des Gebäudes wird definiert als Höhenabstand zwischen der festgesetzten Bezugshöhe von 119,71 m ü. NN (an der Straßenbegrenzungslinie zur Straße „Am Feuerwehrturm“) und dem Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe des Erdgeschosses darf 127,00 m ü. NN nicht überschreiten. Bei der im Rahmen der Vorhabenplanung angestrebten Bezugshöhe von 120,0 m ü. NN entspricht diese Höhe einer absoluten Erdgeschosshöhe von max. 7,0 m.

Die maximale Gesamthöhe des Gebäudes darf 132,45 m ü. NN nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe richtet damit an der Höhe des angrenzenden Feuerwehrturms aus.

Zusätzlich zu den o.g. Höhen werden für technische Bauteile bzw. bauordnungsrechtlich erforderliche Anlagen zusätzliche Höhenfestsetzungen getroffen.

Zur Absicherung der Dachfläche des Erdgeschosses darf die erforderliche Brüstung zusätzlich eine Höhe von 1,2m ab OK fertiger Dachfläche inkl. Aufbau des Gründaches aufweisen. Dies entspricht einer Höhe von 128,20 m. ü. NN.

Zudem darf die festgesetzte Höhe des Erdgeschosses und die der Gesamthöhe ausnahmsweise für notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren) überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die Erdgeschosshöhe darf um bis zu 1,50 m ab OK fertiger Dachfläche (128,50 m ü. NN) und die Gesamthöhe um bis zu 1,0 m (133,45 m ü. NN) ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Anlagen haben einen Abstand von der Gebäudeaußenwand im Verhältnis Höhe : Abstand von 1:2 einzuhalten.

Die im Sondergebiet zulässigen Straßenleuchten zur Ausleuchtung der Stellplatzflächen dürfen maximal eine Höhe von 15 m aufweisen und die Höhe von 135,00 m ü. NN nicht überschreiten.



**3.3 Bauweise**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Innerhalb des Sondergebietes wird entsprechend des Planungszieles eine abweichende Bauweise festgesetzt, da durch den geplanten Baukörper die in der offenen Bauweise maximal zulässige Baukörperlänge von 50 m überschritten wird.

**3.4 Nebenanlagen**

**§ 9 [1] Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

Um die Errichtung nutzungsspezifischer Nebenanlagen im Sondergebiet zu ermöglichen werden gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen. Auf den Dachflächen des Erdgeschosses werden Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund dass die ohnehin begrenzten Außenwohnbereiche und geplanten Grünflächen durch unerwünschte Nebenanlagen eingeschränkt bzw. verunstaltet werden.

**3.5 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte**

**(§ 9 [1] 21 BauGB)**

Für die Sicherung der fußläufigen Verbindung zwischen Stadtpark und Innenstadt wird im Bereich des geplanten Vorhabens ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die fußläufige Erreichbarkeit wäre zwar auch über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gegeben, allerdings sieht die Stadt in diesem Bereich durch den Parkplatzsuchverkehr ein höheres Gefahrenpotential. Zudem ist eine Überwegung dieser Fläche zu Zeiten der Kirmes nur eingeschränkt möglich.

**3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Im Bebauungsplan werden auf Grund der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung vor den maßgeblichen Außenlärmpegeln Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm wird festgesetzt, dass alle Außenfassaden der geplanten Wohngebäude im Sondergebiet ein erforderliches Schalldämmmaß des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 aufweisen müssen.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$<br><br>dB(A) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w,res}$ |                         |
|--------------------------------|--|---|-------------------------|
|                                |  | Wohnräume   | Büroräume <sup>2)</sup> |
|                                |  | [dB(A)]   |                         |
| IV                             | 66 – 70  | 40  | 35                      |

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)



- <sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe ist für Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadengestaltung. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) entsprechend dem Stand der Technik gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Speziell für die Einzelhandelsnutzung werden zusätzlich die mit bodenrechtliche Bezug getroffenen Annahmen aus dem Schallgutachten planungsrechtlich gesichert.

Danach sind die Fahrgassen des Parkplatzbereichs mit einer Asphaltoberfläche oder mit fassenlosem Betonsteinpflaster herzustellen. Zum Schutz vor weiteren schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Anlieferungsbereiche des Vollsortimenters und des Discounters vollständig einzuhausen. Die Einhausung der Anlieferungsbereiche ist massiv auszuführen und muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen.

Die für die Anlieferungsbereiche erforderlichen Rolltore müssen jeweils mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von größer 20 dB(A) aufweisen. Die Rolltore beider Anlieferungsbereiche müssen bei der Entladung verschlossen sein. Der Torantrieb muss zur Vermeidung von zusätzlichen Geräuschen beim Öffnen und Schließen des Tores korrekt eingebaut, justiert und in regelmäßigen Abständen gewartet werden. Die beiden zuletzt genannten Punkte sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Steigung der nördlichen Zufahrtsrampe der Anlieferung, darf einen Wert von 8% nicht übersteigen.

Ferner sind Aggregate für die Einzelhandelsnutzung mit Schalleistungspegeln vorzusehen, die wie folgt begrenzt sind:

|   |                  |
|---|------------------|
| Haustechniköffnung im Dach des Marktes (Schacht mit Verflüssiger etc.): |                  |
| insgesamt abgestrahlte Schalleistung der Öffnung:                       | je Lw = 68 dB(A) |
| Abluftgitter an der Nord- und Westfassade des Gebäudes:                 | je Lw = 55 dB(A) |
| Abluftkamin Bäckerei:   | Lw = 75 dB(A)    |

Der Betrieb des Abluftkamins ist nur im Tagzeitraum in der Zeit von 6-22 Uhr zulässig. Die Betriebszeiten für die übrigen Aggregate können mit 24 h am Tag angenommen werden. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht tonhaltig sein.

Wird von den zugrunde gelegten schalltechnisch relevanten Ausgangsdaten abgewichen, ist eine Überprüfung der Immissionssituation erforderlich.



### **3.7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (bzgl. ökologischer Ausgleich vgl. 4.2.) (§ 9 [1] 25 a BauGB)**

Als gestalterische Maßnahme und zur Integration der geplanten Stellplätze sind entlang der Straße im Kirchwinkel mindestens zwei Bäume als Hochstämme, Stammumfang mindestens 20-25 cm, neu anzupflanzen. Die Auswahl der Art ist der zukünftigen Neupflanzung der straßenbegleitenden Bäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen.

Um die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima durch den hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes zu mildern, sind die Dachflächen der Gebäude unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv bzw. extensiv zu begrünen, sofern dies durch die Nutzung z. B. als Laufweg, Terrasse, Technik und Spielplatzfläche nicht ausgeschlossen ist.

Die technische Ausgestaltung (Aufbau der Substratschicht etc.) hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen. Die o.g. Richtlinie kann beim - Stadtentwicklungsamt – der Stadt Baesweiler eingesehen werden.

Durch die Begrünung der Dächer werden eine gestalterische Aufwertung der Dachflächen sowie eine Verbesserung der ökologischen Funktion erreicht. Zu den Vorteilen zählen die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches sowie die Rückhaltung und ein verzögertes Abfließen von Regenwasser.

Alle Begrünungsmaßnahmen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### **3.8 Sonstige Festsetzungen**

#### **Ruhender Verkehr**

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Im Bereich des Sondergebietes auf den für Stellplätze vorgesehenen Flächen können ca. 127 Stellplätze hergestellt werden, die den für die geplanten Einzelhandelsnutzungen bauordnungsrechtlich erforderlichen Bedarf decken.

Die erforderlichen Stellplätze (20 Stück) für die geplante Wohnnutzung sind im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Am Kirchwinkel“ vorgesehen. Im Bebauungsplan wird hierzu eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung getroffen. Entsprechende Regelungen über die Nutzung bzw. der Herstellung dieser öffentlichen Stellplätze werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt getroffen.

### **3.9 Festsetzungen für die einbezogene Fläche**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ und Festplatz) festgesetzt. Diese Flächen sollen für die Herstellung öffentlicher Stellplätze und der Nutzung als Festplatz planungsrechtlich gesichert werden.



Nördlich des Vorhabenbereiches entlang der Straße Im Kirchwinkel wird ein Teil der vorhandenen Straßenverkehrsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. In diesem Bereich werden, im Zuge der Umgestaltung des Straße Im Kirchwinkel, 20 Stellplätze hergestellt, die zukünftig den Bewohnern der geplanten Gebäude zur Verfügung stehen.

Die zwischen dem geplanten Vorhaben und der Peterstraße gelegene Fläche wird Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und Festplatz) festgesetzt. In diesem Bereich entstehen ca. 233 öffentliche Parkplätze, so dass eine Stellplatzanlage (inkl. Einzelhandelsstellplätze) mit insgesamt rund 360 Stellplätzen entsteht. Die Gesamtanlage wird über zwei Zu- und Ausfahrten erschlossen. Eine Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Straße „Am Feuerwehrturm“ (bestehende Zu- und Ausfahrt des vorhandenen Parkplatzes im Vorhabenbereich), eine zweite in der „Peterstraße“.

Die Anordnung von zwei Zu- und Ausfahrten ermöglicht zum einen die mengenmäßige Verteilung der zusätzlichen Verkehre und zum anderen die Erschließung der Einzelhandelseinrichtungen auch während des Kirmesbetriebes.

Die geplante Stellplatzanordnung sieht auf dem Parkplatzareal die Mehrzahl der Stellplätze in senkrechten Reihen zum geplanten Gebäude vor.

Die öffentlichen Stellplätze sind 2,50 m breit und 5,00 m lang. Die Fahrgassen haben in der Regel eine Mindestbreite von 6,50 m.

Während des Kirmesbetriebes stehen den Kunden und Besuchern rund 60 Stellplätze zur Verfügung, die über die Zu- und Ausfahrt „Am Feuerwehrturm“ erschlossen werden.

In Abstimmung mit den Beteiligten könnten auch mehr Stellplätze während des Kirmesbetriebs genutzt werden, so könnten z. B. die Stellplätze am Ende der Parkreihen mit zusätzlichen temporären Stellplätzen ergänzt werden.

Grundsätzlich ist bei der Gestaltung der Parkierungsanlage zu berücksichtigen, dass die einzelnen Stellplätze nur markiert werden dürfen, um eine flexible Nutzung der Fläche während des Kirmesbetriebes zu gewährleisten. Demnach sollte auf dem Parkplatz auf feste bauliche Anlagen oder Freiflächengestaltung wie Fahnenmasten, Pylone, Bäume oder dergleichen weitestgehend verzichtet werden bzw. soweit erforderlich, diese Anlagen optimal in das Stellplatzraster einzufügen.

Entsprechende Regelungen über die jeweiligen Nutzungen im Bereich der Stellplatzanlage werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart.

## **4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:**

### **4.1 Einzelhandelsbelange**

Die Stadt Baesweiler beabsichtigt ein Teil des städtischen Grundstückes im Bereich „Am Feuerwehrturm“ für Einzelhandelsnutzungen und ggf. auch andere Nutzungen zu entwickeln. Ankernutzer soll ein größerer Lebensmittelmarkt werden. Innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs der Kirchstraße fehlen die Voraussetzungen, größere Angebotsformate mit zukunftsfähigem Zuschnitt baulich zu integrieren. Darüber hinaus wurde darüber nachgedacht, noch weitere, im Standortverbund mit einem Lebensmittelmarkt realisierbare Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in die Entwicklungsmaßnahme zu integrieren.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachter mit der Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens<sup>1</sup> zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens beauftragt. In erster Linie wurde mit dem Gutachten eine Abschätzung der prospektiven Auswirkungen dieses Vorhabens bezogen auf eine marktseitig tragfähige und gleichzeitig auch städtebaulich sinnvolle Nutzung vorgenommen. Ausgehend von den standortseitigen Rahmenbedingungen wurden die Wettbewerbssituation im Standortumfeld beleuchtet und standortbezogene Nutzungsempfehlungen ausgesprochen. Berücksichtigt wurden dabei Sortimente der Nahversorgung (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) als auch zentrenrelevante Sortimente wie Elektrowaren / Unterhaltungselektronik, Bekleidung und Schuhe.

Ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung des Vorhabens ist auch die derzeitige Nutzung der Fläche. Insbesondere die Funktion des öffentlichen Besucherparkplatzes ist als wichtige Standortvoraussetzung für den Einzelhandel in Hauptgeschäftslage auch dann zu erhalten, wenn das Areal teilweise bebaut wird. Darüber hinaus muss weiterhin gewährleistet bleiben, dass Veranstaltungen wie die Prunkkirchweil oder andere Veranstaltungen örtlicher Vereine weiterhin stattfinden können.

**Im Folgenden werden die wesentlichen Punkte aus dem Gutachten wiedergegeben.**

(...)

#### **„Markt- und Standortanalyse - Makrostandort**

*Aufgrund der Lage in der Ballungsrandzone des Oberzentrums Aachen und im Standortverbund meist gleichrangiger zentraler Orte kommt Baesweiler aus Sicht der Landesplanung in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicher zu stellen.*

#### **Markt- und Standortanalyse - Mikrostandort und Lagebeziehungen zum Bestand**

*Der Planstandort Am Feuerwehrturm ist dem zentralen Versorgungsbereich der Baesweierer Innenstadt zugeordnet. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Kirchstraße über eine Distanz von rund 800 m, wobei sich die größeren frequenzstarken Einzelhandelsbetriebe vor allem im südlichen Abschnitt befinden. Die fußläufige Erlebbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches ist zudem durch die große Längenausdehnung eingeschränkt*

*Die Innenstadt ist durch relativ kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt. Mit Edeka, Netto, Intersport sind nur wenige Magnetbetriebe ansässig.*

*Zur Sicherung der Attraktivität der Innenstadt ist die Ansiedlung weiterer frequenzstarker Einzelhandelsbetriebe zu empfehlen, die Magnetfunktionen für den bestehenden überwiegend kleinteiligen Einzelhandel erfüllen können. Vor dem Hintergrund der Größe des Marktgebietes von Baesweiler und der regionalen Wettbewerbssituation bestehen Ansiedlungschancen vor allem für Lebensmittelmärkte. Ergänzende Funktionen können Fachmärkte übernehmen.*

*Der ansässige Lebensmittelmarkt Edeka weist schwierige bauliche und parkplatzbezogene Rahmenbedingungen auf, so dass die Marktfähigkeit des Betriebes am aktuellen Standort nicht gesichert erscheint. Demgemäß ist auch die Verlagerung des ansässigen Betriebes zur Angebotssicherung durch einen modernen Betriebstyp versorgungsstrukturell sinnvoll.*

---

<sup>1</sup> „Die Brockeswalder Chaussee in Cuxhaven als Einzelhandelsstandort - Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit eines Nahversorgungszentrums“, Dr. \_Lademann & Partner -Gesellschaft für Unternehmens und Kommunalberatung mbH; Hamburg.; Juli 2011



Innerhalb des zentralen Hauptgeschäftsbereichs finden sich allerdings keine Entwicklungsflächen, die für die Aufnahme größerer, kundenfrequenzstarker Angebotsformate geeignet sind. Grundsätzlich diskussionswürdig ist lediglich der Innenblockbereich zwischen Kirchstraße, Antoniusstraße, Fringsstraße, Friedenstraße und Maarstraße. Dieser Baublock ist allerdings von einer fast durchgehenden Randbebauung umschlossen, die insbesondere entlang der Fringsstraße und Friedenstraße von Wohnnutzungen dominiert wird. Selbst bei Aktivierung des Innenbereichs für den Einzelhandel ergäben sich hier so deutliche Restriktionen in der Verkehrserschließung, dass von größeren Einzelhandelsnutzungen in diesem Standortbereich abgeraten werden muss.

Am Planstandort befindet sich demgegenüber die größte Parkplatzanlage in der Innenstadt, so dass die Erschließung möglich erscheint. Auch sind zwischen dem Standort und der Kirchstraße bereits eingeführte Wegebeziehungen gegeben, die einen Leistungsaustausch des Planstandort mit der etablierten Einkaufslage ermöglichen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird die Schwerpunktsetzung im südlichen Abschnitt der Innenstadt weiter verfestigen.

#### **Markt- und Standortanalyse - Strategische Positionierung des Projektes**

- Der Standortbereich „Am Feuerwehrturm“ weist bereits heute eine enge funktionale Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftsbereich Kirchstraße auf; denn hier findet sich der wichtigste Kundenparkplatz der Innenstadt.
- Zusätzliche Einzelhandelsangebote an diesem Standort „hängen“ sich somit in bereits etablierte Fußwegebeziehungen ein.
- Größtes Potenzial des Planstandorts ist neben der Lagebeziehungen zum Hauptfunktionsbereich der Innenstadt die Flächengröße. Diese prädestiniert ihn dazu, große Angebotsformate des Einzelhandels aufzunehmen, die in die kleinteilige bauliche Struktur der Hauptgeschäftslage nur schwer integriert werden können und die standortseitig auf eine ausreichende Zahl von Kundenparkplätzen in direkter Zuordnung zu ihren Verkaufsflächen angewiesen sind.
- Dies trifft insbesondere auf kundenfrequenzstarke Lebensmittelmärkte und andere Fachmarktkonzepte zu.
- **Anzustrebendes Standortprofil: Innenstadtintegrierter Nahversorgungsstandort mit Ergänzungsfunktionen für den großflächigen Einzelhandel.**
- **Dagegen sollte der kleinteilige Einzelhandel am Standort nur begrenzt entwickelt werden, um die Verbundeffekte mit der Kirchstraße zu schaffen.**

#### **Wettbewerbsanalyse – Regionale Wettbewerbssituation**

Starke Wettbewerbsbeziehungen bestehen für die Stadt Baesweiler mit dem Oberzentrum Aachen, das vor allem bei mittel- und langfristigen Artikeln eine große Ausstrahlungskraft entfaltet. In den direkt benachbarten Mittelzentren sind vor allem die größeren Lebensmittelmärkte (u. a. Kaufland in Aisdorf und Real in Übach-Palenberg) sowie Fachmärkte (u. a. ProMarkt in Aisdorf) von Bedeutung. Eine wichtige Planung stellt das Einkaufszentrum „Am Wasserturm“ in Übach-Palenberg dar (u.a. Lebensmittel, Elektrowaren, Bekleidung, Schuhe).

#### **Wettbewerbsanalyse – Wettbewerbssituation in der Stadt Baesweiler**

Die Stadt Baesweiler weist zwei zentrale Versorgungsbereiche auf: das Hauptzentrum in der Innenstadt mit gesamtstädtischer Versorgungsbedeutung und das Stadtteilzentrum in Setterich mit ergänzenden Versorgungsfunktionen für das nördliche Stadtgebiet. Die strukturprägenden



Lebensmittelmärkte sind mit Ausnahme der Betriebe Rewe, Lidl und Aldi den beiden zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet. Gleiches gilt für die überwiegende Zahl der Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

#### **Wettbewerbsanalyse – Bewertung der Ausstattung mit Lebensmittelmärkten**

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten / -Geschäften liegt in Baesweiler-Kernstadt bei rd. 0,22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner.

Für das nördliche Stadtgebiet besteht ein leicht höheres Ausstattungsniveau, das jedoch auch deutlich unter der durchschnittlichen Lebensmittelausstattung liegt.

Bei einer Betrachtung der verschiedenen Vertriebstypen zeigt sich, dass im Umfeld der Kernstadt sowohl bei den Lebensmittelvollsortimentern als auch bei den Lebensmitteldiscountern keine angemessene Ausstattung vorhanden ist, so dass ein deutliches Angebotsdefizit bei modernen Lebensmittelmärkten besteht.

#### **Wettbewerbsanalyse – Umsatz-Kaufkraft-Relation**

Die Stadt Baesweiler weist gleichermaßen bei den Sortimenten der Nahversorgung (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) als auch bei Elektrowaren / Unterhaltungselektronik eine geringe Umsatz-Kaufkraft-Relationen auf; per Saldo fließen somit aufgrund des mangelnden Angebotes erhebliche Anteile der Kaufkraft in andere Kommunen ab. Auch in den sonstigen zentrenprägenden Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe) bestehen Potenzialreserven zur Angebotsergänzung.

#### **Wettbewerbsanalyse – Einzugsgebiet**

Das Einzugsgebiet wird wesentlich durch die Wettbewerbssituation und durch die Entfernungen zu wichtigen Konkurrenzstandorten bestimmt, die die Kunden bereit sind, zum Einkauf zurückzulegen.

Für den vorgeschlagenen Nahversorgungs-Standort beschränkt sich das Kerneinzugsgebiet auf die Kernstadt und die Stadtteile Oidtweiler und Beggendorf.

Das nördliche Stadtgebiet weist im Ortskern von Setterich eine eigenständige Nahversorgungs-ausstattung auf.

Im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben übernimmt das Planvorhaben ergänzende Versorgungsfunktionen im erweiterten Einzugsgebiet. Die übergemeindliche Ausstrahlungskraft ist aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation sehr gering und wird im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt.

#### **Wettbewerbsanalyse – Marktpotenzial**

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl in den Stadtteilen von Baesweiler und den mit Hilfe der regionalen Kaufkraftkennziffern gewichteten Verbrauchsaussagen für die untersuchungsrelevanten Sortimente ergibt sich das vorhabenrelevante Kaufkraftpotenzial.

Dies beläuft sich in Baesweiler für Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 52,7 Mio. €, für Drogeriewaren auf ca. 6,4 Mio. € und für Elektrowaren (inkl. Unterhaltungselektronik, Computer) auf ca. 9,8 Mio. €.

In den Angebotsbereichen Bekleidung und Schuhe beträgt das Kaufkraftpotenzial ca. 15,3 Mio. € bzw. 2,7 Mio. €.



### **Flächen- und Nutzungskonzeption - Marktfähige Einzelhandelsnutzungen**

Vor dem Hintergrund der Standortrahmenbedingungen und der Wettbewerbssituation kann am Planstandort durch Lebensmittelmärkte ein Marktanteil von ca. 35 % im Kerneinzugsgebiet (Kernstadt, Oidtweiler, Beggendorf) und ca. 10 % im erweiterten Einzugsgebiet (restliches Stadtgebiet) erzielt werden. Die Streuumsätze mit auswärtigen Kunden können sich auf zusätzlich ca. 10 % des Umsatzes belaufen. Darüber hinaus sind in begrenztem Umfang Umsätze mit Nonfood-Sortimenten zu berücksichtigen.

Unter Verwendung durchschnittlicher Flächenleistungswerte (Supermarkt ca. 3.800 € je m<sup>2</sup> VKF/Discounter ca. 6.500 € je m<sup>2</sup> VKF) sind damit ein Supermarkt mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> und ein Discounter mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VKF wirtschaftlich rentabel.

Angesichts der unterdurchschnittlichen Lebensmittelmarktausstattung in der Stadt Baesweiler und der hohen Kaufkraftabflüsse bei Lebensmitteln können bei Ansiedlung dieser Betriebe negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den zentralen Versorgungsbereich Setterich, der weiterhin die Nahversorgung für das nördliche Stadtgebiet sicherstellen kann.

Im Drogeriemarktbereich kann ein leistungsfähiger Anbieter am Planstandort eine Versorgungsbedeutung von ca. 35 % im Kerneinzugsgebiet und ca. 20 % im nördlichen Stadtgebiet erzielen. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen mit auswärtigen Kunden und begrenzten Randsortimenten (u. a. Lebensmittel, Fotozubehör, Babyartikel / -bekleidung) liegt die Umsatzerwartung bei ca. 3,5 Mio. €. Dies entspricht einer rentablen Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> (Flächenproduktivität ca. 5.000 € je m<sup>2</sup> VKF).

Angesichts der Versorgungssituation in der Stadt Baesweiler sollte hierbei die Verlagerung und Vergrößerung eines bereits ansässigen Drogeriemarktes angestrebt werden, um ausgeglichene Versorgungsstrukturen sicherzustellen.

Im Bereich der Elektrowaren / Unterhaltungselektronik weist die Stadt Baesweiler nur ein sehr ausschnittweises Angebot auf, so dass durch eine Angebotsergänzung in diesem Bereich erheblich zusätzliche Kaufkraft gebunden werden kann. Vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation ist ein Umsatz in Höhe von ca. 5 Mio. € möglich, so dass marktseitige Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Fachgeschäftes mit einer Verkaufsfläche von 800 - 900 m<sup>2</sup> gegeben sind.

Eine größere Verkaufsfläche (max. 1.800 m<sup>2</sup> VKF) ist nur bei Verlagerung eines bereits ansässigen Anbieters in das Planvorhaben denkbar.

Im Bekleidungssegment kann das innerstädtische Einzelhandelsangebot durch einen größeren Fachmarkt ergänzt werden. Vergleichbare Anbieter wie Takko, Vögele, Jeans Fritz, It'z sind in Baesweiler noch nicht ansässig und können das vorhandene Einzelhandelsangebot sinnvoll ergänzen. Städtebaulich negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Für den Schuhbereich besteht aufgrund der Angebots- und Fachfragesituation nur ein begrenztes Entwicklungspotenzial für einen kleineren Fachmarkt mit ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der allerdings auch in die bestehende Hauptgeschäftslage integrierbar wäre.

### **Flächen- und Nutzungskonzeption – Abschließende Empfehlungen**

Am Planstandort „Am Feuerwehrturm“ sollte der Angebotsschwerpunkt auf eine Kombination eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 2.000 - 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gelegt werden. Die Vorkassenzone sollte ausschließlich mit einer Bäckerei belegt werden, um einen Flächenaustausch bei kleinteiligen Handelsbetrieben mit der Hauptgeschäftslage der Kirchstraße zu verhindern.

*Die Kombination von Super- und Discountmarkt stellt ein für den Verbraucher attraktives Nahversorgungsangebot dar. Aufgrund der Nähe zur Kirchstraße können sie die Funktion von Magnetbetrieben für die Innenstadt übernehmen.*

*Um die gewünschten Austauschbeziehungen zu erzielen, ist eine attraktive Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich der Kirchstraße zu schaffen. Dabei ist die Platzierung der Gebäude ebenso wichtig wie die Gestaltung der Straßenzüge im Kirchwinkel und Peterstraße.*

*(...)“*

#### **4.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 102 „Am Feuerwehrturm“ wird gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB (s. Abschnitt 1). Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- ein Umweltbericht gemäß § 2a
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und
- eine Überwachung (Monitoring) nach §4c BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

#### **□ Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erforderlich. Die Stadt Baesweiler sieht jedoch durch die zusätzlich ermöglichten Bodenversiegelungen sowie den Verlust von Gehölzen die Belange von Natur und Landschaft betroffen und möchte diese Betroffenheiten durch landschaftspflegerische Maßnahmen kompensieren.

Zur vorliegenden Planung liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster vor (Stand 23. Oktober 2013). Hier wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig (Büro Froelich + Sporbeck 1990) durchgeführt. Hiernach ergibt sich ein ökologisches Defizit in Höhe von – 59.070 Ökologischen Werteinheiten (ÖW). Hiervon entfallen – 39.000 ÖW auf den vorhabenbezogenen Bereich und – 20.070 ÖW auf das Grundstück der Stadt Baesweiler.

Zur Reduzierung des ökologischen Defizits ist die Anpflanzung von 19 standorttypischen Einzelbäumen im Stadtgebiet von Baesweiler vorgesehen, davon 15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße. Weiterhin ist die Begrünung des Lärmschutzwalls am Gewerbegebiet vorgesehen durch eine flächige Gehölzanpflanzung und Integration von 20 Einzelbäumen (insbesondere entlang des Böschungsfußes). Durch diese Maßnahmen wird das ökologische Defizit um 25.930 ÖW reduziert.

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 35.420 ÖW wird durch eine Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen in einem Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m auf einer 3.070m<sup>2</sup> großen Ackerfläche durchgeführt. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung umzusetzen.

Die zu verwendenden Arten sind dem o.g. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

### □ Belange des besonderen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere die Verträglichkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG, werden auf Grundlage einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung beurteilt, die mit Stand vom Dezember 2012 vorliegt. Die wesentlichen Ergebnisse der Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung werden nachfolgend zusammengefasst:

Auf Grundlage der Informationssysteme des LANUV NRW (insbesondere der Zusammenstellung planungsrelevanter Arten für die Messtischblätter) und einer Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Vorhabensbereich einschließlich der näheren Umgebung wurde zunächst analysiert, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen könnten. Im Ergebnis sind Vorkommen folgender planungsrelevanter Arten möglich bzw. nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen:

**Fledermäuse:** Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus

Im Baumbestand im Vorhabensbereich bzw. unmittelbar randlich wurden vier Bäume mit Spalten oder Höhlen nachgewiesen, die theoretisch Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bieten könnten. Drei der Bäume weisen jeweils eine Höhle oder Spalte auf, der vierte weist zwei Asthöhlen und einen hohlen Ast auf.

**Vögel:** Mäusebussard, Mehlschwalbe, Saatkrähe, Turmfalke, Waldkauz

Die genannten planungsrelevanten Vogelarten werden für den Vorhabensbereich als potenzielle Gastvogelarten eingestuft. Brutvorkommen können hier ausgeschlossen werden, können jedoch in der Umgebung vorhanden sein.

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Folgende in der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung vorgeschlagene Maßnahmen sollen im Zuge der Vorhabensrealisierung umgesetzt werden:

- **V1 Ausschlusszeit für Gehölzrodungen, vorgezogene Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz:** Zur Vermeidung von Verlusten von Individuen und Entwicklungsstadien geschützter Arten sind Gehölzrodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Vor Rodung der Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse ist eine fachgerechte Kontrolle der Höhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, z.B. ein Aufschieben der Rodung bis nach Beendigung der Quartiernutzung.



- **V2 Ausschlusszeit für Gebäuderückbau, vorgezogene Kontrolle von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und ggf. von möglichen Niststätten für Vögel:** Zur Vermeidung von Verlusten von Individuen und Entwicklungsstadien geschützter Arten bei Gebäuderückbau sind Rückbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. des Kindergartens und der Voliere) möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zudem ist vor Durchführung von Rückbaumaßnahmen eine fachgerechte Kontrolle der Quartiermöglichkeiten auf Besatz durch Fledermäuse durchzuführen. Bei Nachweisen oder Hinweisen auf Besatz sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, z.B. ein Aufschieben der Arbeiten bis zum Verlassen des Quartiers. Zudem werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (s.u.). Sollten die Rückbaumaßnahmen nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (s.o.) durchgeführt werden, sind die Gebäude unmittelbar vor der geplanten Durchführung der Arbeiten auf Vogelbruten zu überprüfen und bei Nachweis von Brutplätzen weitergehende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen, z.B. ein Aufschieben der Arbeiten an der jeweiligen Stelle bis nach Abschluss des Brutgeschäftes.
- **V3 Ausschlusszeit für das Umhängen von Nistkästen:** Die Nistkästen im Baumbestand auf dem Kindergartengelände sind, soweit die Bäume bei Umsetzung der Planung gerodet werden, außerhalb der Brutzeit (d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar) an geeigneten Bäumen in der näheren Umgebung, z.B. im Volkspark zu installieren.
- **V4 Erhalt von Gehölzbeständen am Rand des Vorhabensbereichs:** Baum- bzw. Gehölzbestände im Vorhabensbereich und am Rand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den Baumbestand an der Südwestseite des Kindergartengeländes und südlich bzw. südwestlich der Voliere. Es handelt sich um Laubhölzer im mittleren bis starken Baumholzstadium. Vier Bäume weisen Spalten bzw. Höhlen als theoretische Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf.
- **V5 Verminderung baubedingter Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und insbesondere Gehölzen:** Baubedingte Inanspruchnahmen von Vegetationsstrukturen sind nach Möglichkeit zu vermindern bzw. auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Insbesondere baubedingte Inanspruchnahmen und Beschädigungen von Baumbeständen randlich des Vorhabensbereichs und der Bäume mit Höhlen und Spalten sind zu vermeiden.
- **V6 Reduzierung von Lichtemissionen:** Am westlichen und südwestlichen Rand des Vorhabensbereichs ist nach Möglichkeit auf eine Installation von stationären Beleuchtungen zu verzichten. Falls dies nicht realisierbar ist, sind die Lichtemissionen durch geeignete technische Maßnahmen zu minimieren, z.B. durch Verwendung von Leuchten mit geringer Leuchtstärke, niedriger Leuchtpunkthöhe, gerichteter Lichtabgabe (Vermeidung von Streulicht) und Verwendung von Natriumdampflampen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden **im Hinblick auf Vögel** die artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungstatbestände, Schädigungstatbestände, Störungstatbestände) gemäß den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung nicht berührt.

Im Hinblick auf Fledermäuse sind nicht alle in der Artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung genannten Vermeidungsmaßnahmen umsetzbar.

Da Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse überplant werden, wird die Schaffung von Ausweichquartieren im räumlichen Umfeld erforderlich.

Sollte bei den vorgezogenen Kontrollen im Rahmen des Gebäuderückbaus (s. Vermeidungsmaßnahme V2) Hinweise auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, werden ebenfalls entsprechende Ausweichquartiere im räumlichen Umfeld zu schaffen.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Aspekte werden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte cef-Maßnahmen) vorgesehen:

- **A1 Installation von Fledermauskästen:** Für die nicht vermeidbare Inanspruchnahme von Bäumen mit Höhlen oder Spalten sind künstliche Fledermauskästen bzw. –höhlen zu installieren, um die Verluste von Quartiermöglichkeiten für potenziell vorkommende Fledermausarten vorgezogen zu kompensieren. Je entfallender Höhle ist ein künstliches Quartier zu installieren, und zwar im räumlichen Zusammenhang (z.B. an Bäumen im Volkspark).

Falls sich im Rahmen der Kontrollen von Spalten und Höhlen an baulichen Anlagen vor deren Rückbau Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse ergeben, sind die Verluste dieser Quartiermöglichkeiten durch weitere künstliche Quartiere auszugleichen

Somit werden die artenschutzrechtlichen Verbote hinsichtlich der Tötungstatbestände und der Schädigungstatbestände nicht berührt. Im Hinblick auf die Störungstatbestände werden im Gutachten vorsorglich Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass potenzielle Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden können. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Umsetzung der Planung damit nicht dauerhaft entgegen.

### 4.3 Belange des Immissionsschutzes

Von dem geplanten Vorhaben gehen betriebsbedingte Lärmeinflüsse aus (Kundenverkehr, Lieferverkehr, sonstige betriebsbedingte Geräusche), die im Rahmen einer schalltechnischen Prognose untersucht und bewertet wurden.

Für die schalltechnische Beurteilung der Situation wurde das Büro für Schallschutz Umweltkonzepte- und messungen beauftragt, eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durchzuführen<sup>2</sup>. Aufgabe des Gutachtens ist es, die durch die zukünftige Nutzung des Geländes bewirkten Lärmemissionen und Lärmimmissionen im Hinblick auf die Einwirkungen auf das Planungsgebiet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft des Planungsgebietes zu untersuchen.

Im Einzelnen wurden folgende Emittentenarten untersucht:

- - Gewerbelärm,
- - Nachbarschaftslärm,
- - Freizeitlärm und
- - Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Im Folgenden werden die wesentlichen Punkte aus dem Gutachten wiedergegeben.

(...)

#### *„Bewertung der Ergebnisse Gewerbelärm*

*Ein Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel aus den Geräuschen des geplanten Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Vorbelastung mit den Immissionsrichtwerten im Tagzeitraum an den gewählten Immissionsorten zeigt, dass diese eingehalten werden können.*

---

2 Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“ in 52499 Baesweiler - Planungsstand: November 2013, Büro für Schallschutz Michael Mück Herzogenrath, 20. November 2013



*Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung ebenfalls eingehalten. Durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen liegen die Maximalpegel an allen Immissionsorten innerhalb des zulässigen Bereiches gemäß TA Lärm.*

*Der Bäckereibetrieb im Tagzeitraum an Sonn- und Feiertagen führt ebenfalls unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte.*

(...)

*Nachbarschaftslärm wird entsprechend den LImSchG bewertet, die Kriterien der TA Lärm werden hilfsweise herangezogen. Die Beurteilungspegel der Geräusche aus dem Betrieb der Wärmepumpen sowie der nachzuweisenden Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum halten die Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum an den betrachteten Immissionsorten analog der TA Lärm ein. Durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen können die Maximalpegel an drei Immissionsorten an der Bestandsbebauung und an einem Immissionsort der geplanten Bebauung um maximal 4 dB(A) analog der TA Lärm im Nachtzeitraum überschritten werden. Ursächlich wird die Überschreitung der Maximalpegel nachts durch lautes Tür- und Kofferraumschlagen hervorgerufen. An allen übrigen Immissionsorten werden die Maximalpegelkriterien tags und nachts eingehalten.“*

Hinsichtlich des Freizeitlärms trifft das Gutachten folgende Aussagen:

*„Traditionell wird die öffentliche Stellplatzfläche im Bebauungsplangebiet auch als Festplatz genutzt. Diese Nutzung soll im Rahmen des Verfahrens auch zukünftig sichergestellt werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan mit der Bestimmung als öffentliche Stellplatzfläche und als Festplatz festgesetzt.*

*Die Nutzung eines Festplatzes ist hinsichtlich der möglichen Veranstaltungsszenarien stark variabel und lässt sich aus diesem Grund in der Vielzahl der Aufstellungsmöglichkeiten der relevanten Lärmszenarien nicht festschreiben. In einem Gesprächstermin mit der Städtereion Aachen und der Stadt Baesweiler wurde folgende Vorgehensweise abgestimmt:*

*Traditionell durchgeführte Veranstaltungen/Nutzungen, bei denen eine höhere Lärmbelastung insbesondere im Nachtzeitraum zu erwarten ist, sollen weiterhin jeweils durch eine Ordnungsbehördliche Erlaubnis genehmigt werden und hinsichtlich ihrer zu gestattenden Immissionsrichtwerte jeweils geprüft werden. Aufgrund der seit jeher traditionellen Nutzung soll neben einer normalen Nutzung des Festplatzes, an maximal 12 Tagen im Jahrein Fest- und Kirmesbetrieb möglich sein, der im Rahmen der Erlasse und Gesetze höhere Immissionsrichtwerte zulässt.*

*Dieser Zeitraum von maximal zwölf Tagen soll sich auf drei Zeiträume von je maximal vier Tagen auf das Jahr verteilen. Diese Zeiträume sind jahreszeitlich getrennt. In der jeweils auszusprechenden Ordnungsbehördlichen Erlaubnis soll wie auch bisher ein seltenes Ereignis im Sinne des Freizeitlärmerlass NRW gestattet werden. Sowie im Bedarfsfall auch Ausnahmen vom LImSchG § 9 und § 10 unter Berücksichtigung der Fußnote 23 gestattet werden. Bei einem Kirmesbetrieb sollen Ansätze für Maßnahmen gemäß dem Leitfaden zur umweltgerechten Durchführung von Volksfesten und ähnlichen Traditionsveranstaltungen - Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - V-2/V-5 17. Dezember 2009 in die Genehmigung miteinfließen. Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche ist der Freizeitlärm mit den normalen Werten des Freizeitlärmerlass NRW im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite dauerhaft einwirkend berücksichtigt worden.*

(...)

*Bewertung öffentlicher Straßenverkehrslärm*



*Es ergeben sich an ausgewählten Immissionsorten folgende Immissionen (Prognose-Nullfall / Prognose-Planfall) und daraus resultierende Veränderungen:*

*Der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) sowie zum Teil für die Misch-/Kerngebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) wird sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall überschritten.*

*Der sogenannte Sanierungswert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird sowohl im Prognose-Nullfall als auch beim Prognose-Planfall bei weitem nicht erreicht.*

*Im Plangebiet werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für die Misch-/Kerngebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) im Prognose-Planfall eingehalten. An der Nordfassade der Planbebauung über Dach sind Immissionspegel nachts größer 45 dB(A) zu erwarten.*

*Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadenausgestaltung. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) entsprechend dem Stand der Technik gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“*

(...)

Im Zusammenhang mit der schalltechnischen Beurteilung trifft der Gutachter hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung verschiedene Schallminderungsmaßnahmen als Annahme, die bei den schalltechnischen Berechnungen zu Grunde gelegt wurden:

1. Zur Vermeidung von Verkehrsgeräuschen im Nachtzeitraum muss die Anlieferung der Lebensmittelmärkte im Tagzeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr stattfinden.
2. Die Öffnungszeiten der Lebensmittelmärkte sind auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr zu begrenzen.
3. Zudem ist die Stellplatzanlage mit einer Asphaltoberfläche (alternativ faserloses Betonsteinpflaster) herzustellen.
4. Zur Begrenzung der Geräuschemissionen sind die Anlieferungsbereich des Vollsortimenters und des Discounters einzuhausen. Die Einhausung der Anlieferungsbereiche ist massiv auszuführen und muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen
5. Beide Anlieferungsbereiche müssen bei der Entladung durch Rolltore verschlossen sein Die Tore müssen jeweils mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von größer 20 dB(A) aufweisen. Der Torantrieb muss zur Vermeidung von zusätzlichen Geräuschen beim Öffnen und Schließen des Tores korrekt eingebaut, justiert und in regelmäßigen Abständen gewartet werden.
6. Die Steigung der nördlichen Zufahrtsrampe der Anlieferung, darf einen Wert von 8% nicht übersteigen.



7. Weiterhin sollte durch geeignete technische Maßnahmen gesichert sein, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.
8. Für die Aggregate sind Schalleistungspegel vorzusehen, die wie folgt begrenzt sind:
  - Haustechniköffnung im Dach des Marktes (Schacht mit Verflüssiger etc.):  
insgesamt abgestrahlte Schalleistung der Öffnung: je Lw = 68 dB(A)
  - Abluftgitter in der der Nord- und Westfassade des Gebäudes: Lw = 55 dB(A)
  - Abluftkamin Bäckerei: Lw = 75 dB(A)

Der Betrieb des Abluftkamines ist nur im Tagzeitraum zulässig. Die Betriebszeiten für die übrigen Aggregate werden mit 24 h am Tag angenommen. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht tonhaltig sein.

Der Parkplatz der Gewerbenutzung (Vollsortimenter und Discounter) kann aufgrund seiner Lage angrenzend bzw. vermischt mit einer öffentlichen Parkplatzfläche nicht durch eine Beschränkung abgegrenzt werden. Eine Beschränkung dient in der Regel zum einem der Verhinderung der Nutzung des Parkplatzes durch Dritte nach Geschäftsschluss sowie zur Verhinderung von Nachtanlieferungen. Im vorliegenden Fall soll durch eine Beschilderung eine nächtliche Anlieferung unterbunden werden. Als technische Maßnahme sollen die Rolltore der Anlieferung zeitgesteuert verriegelt werden und im Nachtzeitraum nicht offenbar sein.

Wird von den zugrunde gelegten schalltechnisch relevanten Ausgangsdaten abgewichen, ist eine erneute Überprüfung der Immissionssituation erforderlich.

Soweit ein bodenrechtliche Bezug besteht, werden die zugrunde gelegten Maßnahmen durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden. Die übrigen Maßnahmen des Gutachters, u.a. Regelungen der Ladenschlusszeiten und der Anlieferung, Ausschluss der nächtlichen Parkplatznutzung, können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Voraussetzungen müssen auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung geregelt und im Zuge der Baugenehmigung überwacht werden.

#### 4.4 Verkehrsbelange

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung nordöstlich des Volksparks und der Umgestaltung der vorhandenen öffentlichen Stellplatzfläche wurde durch das Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, im Februar 2013 eine Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> durchgeführt.

Die für das Verkehrsgutachten mit der Stadt Baesweiler abgestimmte Planungsvariante, sah die Errichtung eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounter, mit einer max. Bruttogeschossfläche von etwa 4.600 m<sup>2</sup> vor. Es wurde ferner davon ausgegangen, dass der Vollsortimenter eine Fläche von rund 3.100 m<sup>2</sup> und der Lebensmitteldiscounter von circa 1.500 m<sup>2</sup> der BGF umfasst.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die bestehende Verkehrsbelastung und Parkraumauslastung im näheren Umfeld des Planungsraumes erfasst und bewertet, das zu erwar-

---

<sup>3</sup> Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung im Stadtzentrum Baesweiler, Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, Februar 2013

tenden Verkehrsaufkommen abgeschätzt und überprüft, ob es im bestehenden Verkehrsnetz leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei der untersuchten Erschließungsvariante das prognostizierte Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten

- Peterstraße/Mariastraße,
- Mariastraße/Im Kirchwinkel,
- Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm,
- Peterstraße/Am Feuerwehrturm,
- der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Straße Im Kirchwinkel und
- der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Peterstraße

leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Auch der im Gutachten ermittelte Stellplatzbedarf konnte über die skizzierte Stellplatzanordnung gedeckt werden. Im Zusammenhang mit den zusätzlichen Liefer- und Ladeverkehre hat der Gutachter eine Umgestaltung der Straße Im Kirchwinkel sowie der Peterstraße empfohlen.

Mittlerweile liegt ein konkretes Bauvorhaben der Firma List + Wilbers Projektentwicklung GmbH vor. Nach Abstimmung mit der Stadt Baesweiler wurde auf Grundlage der vorhergehenden Verkehrsuntersuchung durch den Verkehrsgutachter eine Aktualisierung<sup>4</sup> der bisherigen Ergebnisse vorgenommen<sup>5</sup>.

Der Projektentwickler plant entlang der Straße Im "Kirchwinkel" einen Gebäudekomplex mit einem Vollsortimenter, einem Discounter und max. 20 Wohneinheiten zu errichten. Die Liefer- und Ladebereiche für die Einzelhandelseinrichtungen sind getrennt voneinander angeordnet. Der Liefer- und Ladebereich für den Vollsortimenter befindet sich auf der nördlichen Seite des Gebäudes zur Straße „Im Kirchwinkel“ hin. Der Liefer- und Ladebereich für den Discounter dagegen wird auf der südlichen Seite des Gebäudes angeordnet, die Erschließung erfolgt hierfür über die Zu- und Ausfahrt Peterstraße.

Der im Bestand vorhandene Parkplatz wird umgestaltet und soll weiterhin für Bewohner und Besucher der umliegenden Gebäude und der Innenstadt zur Verfügung stehen. Zusätzlich dient der Parkplatz während einiger Tage im Jahr als Festplatz. Die Kirmesnutzung soll auch nach der Realisierung des Bauvorhabens auf dem Gelände erhalten bleiben.

Die äußere Erschließung des Gesamtgebietes für den motorisierten Individualverkehrs (MIV) sieht zwei Zu- und Ausfahrten vor. Eine Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Straße „Am Feuerwehrturm“ (im Bereich der bestehenden Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes) und eine zweite in der „Peterstraße“.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Einzelhandelsvorhabens beabsichtigt die Stadt Baesweiler zudem die Verkehrsführung der Straße „Im Kirchwinkel“ für den Abschnitt zwischen den Knotenpunkten Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm und Im Kirchwinkel/Kirchstraße zu än-

<sup>4</sup> Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102, Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen November 2013

<sup>5</sup> Die Aussagen aus der o.g. Verkehrsuntersuchung insbesondere die Ergebnisse des Kapitels „Verkehrserhebung“ werden Abstimmung mit der Stadt Baesweiler weiterhin zu Grunde gelegt.

dem. Der Zweirichtungsverkehr in diesem Straßenabschnitt soll zu einer Einbahnstraße in Fahrtrichtung Kirchstraße geändert werden. Die veränderte Verkehrsführung wird im Hinblick auf die Verkehrsbelastung in der Prognose ebenfalls mitberücksichtigt.

Mit der aus der neuen Nutzung abgeleiteten Kfz-Verkehrsstärke wurde die Verkehrsqualität an den zu untersuchenden Knotenpunkten ermittelt. Bei der Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen für den neuen Einzelhandelsstandort bleibt eine eventuelle Verlagerung des bestehenden Vollsortimenters (Edeka, Kirchstraße) hin zu dem neuen Standort unberücksichtigt. D. h. die heute bereits existierenden Ziel- und Quellverkehre des Vollsortimenters (Edeka, Kirchstraße) bleiben für die Prognose bestehen. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die folgenden Untersuchungen einem „Worstcase-Szenario“ entsprechen.

Die Überprüfung ergab, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung an den Knotenpunkten bzw. Zu- und Ausfahrten in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde (16:15 Uhr bis 17:15 Uhr) leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die Vorfahrt geregelte Kreuzung Mariastraße/Im Kirchwinkel erreicht in der nachmittäglichen Spitzenstunde in der Prognose die Qualitätsstufe C (siehe Anlage Tabelle 5). Maßgebend ist hier die westliche Zufahrt.

Die Kreuzung Peterstraße/Mariastraße erreicht die Verkehrsqualitätsstufe C (siehe Anlage Tabelle 5). Maßgebend ist hier die östliche Zufahrt.

Für die „rechts-vor-links“ geregelten Einmündungen Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm und Peterstraße/Am Feuerwehrturm ergeben sich für die Verkehrsströme in der Spitzenstunde nachmittags weiterhin die Qualitätsstufe B (siehe Anlage Tabelle 5).

Bei den neuen Zu- und Ausfahrten des Grundstücks erreichen alle Verkehrsströme in der Spitzenstunde nachmittags Qualitätsstufe A (siehe Anlage Tabelle 5).

Die verkehrlichen Belange werden bei der Planung ausreichend berücksichtigt.

#### **4.5 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung sind durch Anschluss an bestehende Netze gesichert.

#### **□ - Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das geplante Bauvorhaben durch ein Fachbüro ein Baugrundgutachten erstellt.<sup>6</sup> Ergänzend wurde nach §51a LWG geprüft, ob das auf den Dachflächen der Bauwerke anfallende Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert werden kann. Hierzu wurde die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes beurteilt.

Im Ergebnis wurden ausreichend durchlässige Schichten in den mit normalen Tiefbaugeräten zu erreichenden Tiefen bis 5,0 m unter GOK nicht nachgewiesen. Die Terrassensedimente beginnen in Tiefen zwischen 7 m und 9 m unter GOK. Die Durchlässigkeit der in der Bohrung aus

<sup>6</sup> „Bauvorhaben „Am Feuerwehrturm“ in Baesweiler, Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser“, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Boden- und Felsmechanik Umweltgeotechnik - Bericht 2930-1, Aachen den 11.10.2013



den Terrassensedimenten entnommenen Probe liegt an der Untergrenze der erforderlichen Durchlässigkeiten für Einzelanlagen und unterhalb des Grenzwertes für zentrale Versickerungsanlagen. Daher ist auch in dieser Schicht, die nur mit erheblichem technischen und wirtschaftlichen Aufwand aufzuschließen wäre, eine dauerhafte, vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht sichergestellt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück daher nicht möglich. In Folge dessen wird das anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene Netz eingeleitet. Sollten die Einleitungsparameter für die Oberflächenentwässerung nicht einzuhalten sein, ist auf dem Grundstück das anfallende Regenwasser anteilig zurück zu halten.

Baesweiler den

(Bürgermeister)

**Tabelle 5: Allgemeine Beschreibung der Qualitätsstufen für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage gemäß HBS 2001, Fassung 2005**

| Qualitätsstufe | Bedeutung   | Qualität des Verkehrsablaufs |
|----------------|---|------------------------------|
| <b>A</b>       | Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.   | <b>Sehr gut</b>              |
| <b>B</b>       | Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering   | <b>gut</b>                   |
| <b>C</b>       | Die Fahrzeugführer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.  | <b>befriedigend</b>          |
| <b>D</b>       | Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.  | <b>ausreichend</b>           |
| <b>E</b>       | Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch führen. Die Kapazität wird erreicht.   | <b>mangelhaft</b>            |
| <b>F</b>       | Die Anzahl der Fahrzeuge, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über ein längeres Zeitintervall größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Schlangen mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet. | <b>ungenügend</b>            |

# LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



1.4.2. Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel und Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

Z Zeit der Vollgeschosse  
maximale Gebäuhöhe

GH max.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze Erdgeschoss

Baugrenze Obergeschoss

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche

Festplatz

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

15. Sonstige Planzeichen



15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



15.5. mit Gehrecht zu belastende Fläche für die Allgemeinheit



15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Räumliche Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)



15.14. Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Einzelhandelnutzungen



Bezugspunkt zur Definition der Gebäuhöhen

GH max. 12,45m / Z=III  
s. textl. Fests. Nr. 4.1

Der Wohnnutzung im  
Sondergebiet zugeordnete  
Stellplatzfläche

Vollsortimenter  
VK= 2.400 m<sup>2</sup>

Discounter  
VK= 1.000 m<sup>2</sup>

Teilfläche A

Festplatz

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| SO                       | Z=I |
| 0,8                      |     |
| a                        |     |
| GH max. 7,00m            |     |
| s. textl. Fests. Nr. 4.1 |     |

# Textliche Festsetzungen

## Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

| 1.  | Art der baulichen Nutzung  | (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [4] - [4] BauNVO) |
|-----|--|---|
| 1.1 | Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben (Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) sowie der Errichtung von Wohnungen.   |   |
| 1.2 | Innerhalb des gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen" sind im <b>Erdgeschoss</b> folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>• ein Vollsortimenter inklusive Backshop mit untergeordneten Cafébereich, mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 2.400 m<sup>2</sup> wobei der Backshop und Cafébereich maximal eine Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen,</li><li>• ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>,</li><li>• Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude der Einzelhandelsbetriebe.</li></ul> Ferner sind im Bereich des Sondergebietes <ul style="list-style-type: none"><li>• Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung, fernmeldetechnische Anlagen sowie Nebenanlagen die dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung dienen sowie</li><li>• Stellplätze zulässig.</li></ul> |   |
| 1.3 | Der Anteil der als Randsortimente vertriebenen zentrenrelevanten Sortimente wird beim Vollsortimenter auf 10% der Verkaufsfläche und beim Lebensmitteldiscountmarkt auf 15% begrenzt.  |   |
| 1.4 | Im Sondergebiet ist im Zusammenhang mit dem zulässigen Backshop eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich zulässig.   |   |
| 1.5 | Oberhalb des Erdgeschosses ist im Sondergebiet ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Die Brutto-Grundfläche darf maximal 1.125 m <sup>2</sup> betragen.   |   |
| 1.6 | Die im Sondergebiet gekennzeichnete Fläche A im Bereich der festgesetzten Stellplätze darf als Festplatz genutzt werden.   |   |
| 1.7 | Gemäß §12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  |   |

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 [1] 1 BauGB)

|     |  |
|-----|--|
| 2.1 | Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 [4] Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. |
|-----|--|

## 3. Bauweise

(§ 9 [1] 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

|     |  |
|-----|--|
| 3.1 | Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt. Dies meint die offene Bauweise, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. |
|-----|--|

## 4. Bauliche Höhen

(§ 9 [3] BauGB und § 16 BauNVO)

|     |  |
|-----|--|
| 4.1 | Als einheitliche Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird hier die Höhe über NN (Normalnull) gewählt. Die Höhe des Gebäudes ist definiert als Höhenabstand zwischen der festgesetzten Bezugshöhe von 119,71 m ü. NN (an der Straßenbegrenzungslinie) und dem Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut. |
|-----|--|

Die Höhe des **Erdgeschosses** darf 127,00 m ü. NN nicht überschreiten

Die maximale **Gesamthöhe** des Gebäudes darf 132,45 m ü. NN nicht überschreiten

- 4.2 Zur Absicherung der Dachfläche des Erdgeschosses darf die bauordnungsrechtlich erforderliche Brüstung zusätzlich eine Höhe von 1,2m ab OK fertiger Dachfläche inkl. Aufbau des Gründaches (128,20 m. ü. NN) aufweisen.
- 4.3 Im Sondergebiet darf die festgesetzte Höhe des Erdgeschosses und die der Gesamthöhe ausnahmsweise für notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren) überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).  
Die Erdgeschosshöhe darf um bis zu 1,50 m ab OK fertiger Dachfläche (128,50 m ü. NN) und die Gesamthöhe um bis zu 1,0 m (133,45 m ü. NN ) ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Anlagen haben einen Abstand von der Gebäudeaußenwand im Verhältnis Höhe : Abstand von 1:2 einzuhalten.
- 4.4. Die im Sondergebiet zulässigen Straßenleuchten zu Ausleuchtung der Stellplatzflächen dürfen maximal eine Höhe von 15 m aufweisen und die Höhe von 135,00 m ü. NN nicht überschreiten.

|           |                     |  |
|-----------|---------------------|--|
| <b>5.</b> | <b>Nebenanlagen</b> | <b>(§ 9 [1] Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)</b> |
|-----------|---------------------|--|

- 5.1 Innerhalb des Sondergebietes sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- 5.2 Innerhalb des Sondergebietes sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den Dachflächen des Erdgeschosses Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gartenhäusern nicht zulässig.

|           |                                       |                           |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------|
| <b>6.</b> | <b>Geh,- Fahr- und Leitungsrechte</b> | <b>(§ 9 [1] 21 BauGB)</b> |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------|

- 6.1 Die im Bereich des Vorhabens mit G bezeichnete Fläche, ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

|           |  |                           |
|-----------|--|---------------------------|
| <b>7.</b> | <b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> | <b>(§ 9 [1] 24 BauGB)</b> |
|-----------|--|---------------------------|

- 7.1 Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung vor den maßgeblichen Außenlärmpegeln aus Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm wird festgesetzt, dass alle Außenfassaden der geplanten Wohngebäude im Sondergebiet ein erforderliches Schalldämmmaß des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 aufweisen müssen.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

| Lärmpegelbereich<br>nach DIN 4109 | Maßgeblicher<br>Außenlärmpegel<br>$L_a$ | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der<br>Außenbauteile <sup>1)</sup> $R_{w,res}$ |                        |
|-----------------------------------|---|--|------------------------|
|                                   |   | Wohnräume  | Bürräume <sup>2)</sup> |
|                                   |   | [dB(A)]  |                        |
| IV                                | 66 – 70                                 | 40   | 35                     |

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 7.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadengestaltung. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) entsprechend dem Stand der Technik gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.
- 7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 7.4 Die Fahrgassen des Parkplatzbereichs sind, gemäß schalltechnischem Gutachten, mit einer Asphaltoberfläche oder mit faserlosem Betonsteinpflaster herzustellen.

- 7.5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Anlieferungsbereiche des Vollsortimenters und des Discounters vollständig einzuhausen. Die Einhausung der Anlieferungsbereiche ist massiv auszuführen und muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen
- 7.6 Die für die Anlieferungsbereiche erforderlichen Rolltore Tore müssen jeweils mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von größer 20 dB(A) aufweisen.
- 7.7 Die Steigung der nördlichen Zufahrtsrampe der Anlieferung, darf einen Wert von 8% nicht übersteigen.
- 7.6 Für die Einzelhandelsnutzungen sind Aggregate mit Schalleistungspegeln vorzusehen, die wie folgt begrenzt sind:

Haustechniköffnung im Dach des Marktes (Schacht mit Verflüssiger etc.):  
 insgesamt abgestrahlte Schalleistung der Öffnung: je Lw = 68 dB(A)

Abluftgitter des Gebäudes an der Nord- und Westfassade: je Lw = 55 dB(A)

Abluftkamin Bäckerei: Lw = 75 dB(A)

Der Betrieb des Abluftkamins ist nur im Tagzeitraum in der Zeit von 6-22 Uhr zulässig. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht tonhaltig sein.

Wird von den zugrunde gelegten schalltechnisch relevanten Ausgangsdaten abgewichen, ist eine Überprüfung der Immissionssituation erforderlich.

|           |  |
|-----------|--|
| <b>8.</b> | <b>Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br/>(§ 9 [1] 25 a und b BauGB)</b> |
|-----------|--|

- 8.1 Entlang der Straße im Kirchwinkel sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens zwei Bäume als Hochstämme, Stammumfang mindestens 20-25 cm, neu anzupflanzen. Die Auswahl der Art ist der zukünftigen Neupflanzung der straßenbegleitenden Bäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen.
- 8.2 Die nicht überbaubaren Dachflächen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv oder extensiv zu begrünen, sofern dies durch die Nutzung z. B. als Laufweg, Terrasse, Technik und Spielplatzfläche nicht ausgeschlossen ist. Bei einer extensiven Begrünung ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht mit Sedum sowie standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen.
- Bei einer intensiven Dachbegrünung soll die durchschnittliche Schichtstärke der Dachbegrünung 25 cm betragen. Unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des Daches sind oberhalb einer Drän- und Filterschicht Dachbegrünungssubstrat, Sand, Kies und Oberboden als Standorte für verschiedene Pflanzengesellschaften nebeneinander in wechselnder Aufbauhöhe zwischen 10 cm und 40 cm einzubauen.
- Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen.
- 8.3 Alle Begrünungsmaßnahmen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## **Begriffsbestimmungen**

### **Verkaufsfläche**

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen und Ausstellungsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Vorkassenbereiche, sofern dort keine Waren ausgestellt werden, sowie die Abstellflächen für Einkaufswagen.

## **Sortimentsliste nach Städtereionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen**

### **Zentrenrelevante Sortimente**

- **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation**
  - Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1)
  - Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2)
  - Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
- **Kunst, Antiquitäten**
  - Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21)
  - Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1)
  - Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
- **Baby-, Kinderartikel**
  - Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
- **Bekleidung**
  - Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42)
- **Lederwaren, Schuhe**
  - Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren**
  - Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2)
  - Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5)
  - Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6)
  - Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1)
- **Foto, Optik**
  - Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3)
  - Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
- **Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien**
  - Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41)
  - Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)
  - nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33)
  - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4)
  - Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7)
- **Bastelartikel, Kunstgewerbe**
  - Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60)
  - Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
- **Musikalienhandel**
  - Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
- **Uhren, Schmuck**
  - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
  - Spielwaren, Sportartikel
  - Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6)
  - Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)

- **Blumen**

Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)

- **Fahrräder und -Zubehör**

Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

**Kennzeichnungen****§ (§ 9 [5] BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000. Bundesland Nordrhein- Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Die erforderlichen bautechnischen Maßnahmen sind der DIN 4149 zu entnehmen

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 8.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

In Teilen des Plangebietes sind Böden vorhanden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung dieses Bereiches sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**Nachrichtliche Übernahmen****§ (§ 9 [6] BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 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.

**Hinweise****Kompensationsleistungen**

Zur Reduzierung des ökologischen Defizites ist die Anpflanzung von 19 standorttypischen Einzelbäumen der Artenliste 1 im Stadtgebiet von Baesweiler (15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße) und die Begrünung des Lärmschutzwalls am Gewerbegebiet (flächige Gehölzanzpflanzung gemäß Artenliste 2 und Integration von 20 Einzelbäumen der Artenliste 1 insbesondere entlang des Böschungsfußes) vorgesehen.

Ferner ist zur Kompensation die Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 in einem Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m auf einer 3.070m<sup>2</sup> großen Ackerfläche durchzuführen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung umzusetzen.

Die Artenlisten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster - Stand 23.Oktober 2013 – zu entnehmen.

**Bodendenkmäler**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Kampfmittel**

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf wird eine geophysikalische der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten Pfahlgründungen etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion.

**Artenschutz**

Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und sonstige Baufeldvorbereitungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar zu beschränken.

**Bergbau**

Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau sind nicht auszuschließen.

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 05.12.2013/Punkt 3 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung, Stadtteil Setterich**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung**
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. 2 mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße –, 2. Änderung liegt zwischen der Pestalozzistraße, der Selfkantstraße, Emil-Mayrisch-Straße und der Grünstraße, Gemarkung Setterich, Flur 1 im Stadtteil Setterich und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30.360 qm (3,04 ha).

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

In den letzten Jahren haben sich die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Wohnraum geändert. Durch den demografischen Wandel ändert sich auch das Wohnverhalten.

Das hat zur Folge, dass der Bedarf nach Wohnfläche anderen Ansprüchen genügen muss, als noch vor einigen Jahren.

Der Bebauungsplan Nr. 44 (Rechtskraft 07.07.2000) setzt für das Plangebiet eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 fest.

Diese Festsetzung genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Durch die Errichtung von barrierefreien Häusern im Zusammenhang mit einer flächensparenden Bauleitplanung ist eine höhere Ausnutzung der Grundfläche erforderlich.

Aus diesem Grund soll die GRZ von 0,3 auf 0,4 geändert werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße – bleiben erhalten.

**Beschlussvorschlag:**

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

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

Bebauungsplan Nr. 44 – Pestalozzistraße -, 2. Änderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße -, 2. Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB .

**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. 44 – Pestalozzistraße -, 2. 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. 44, 2. Änderung  
- Pestalozzistraße -**

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 25.11.2013)**  
**BEGRÜNDUNG ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 44**  
**- Pestalozzistraße -**  
**Änderung Nr. 2**

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 **Erschließung / Stellplätze**
4. **Planinhalt und Festsetzungen**
  - 4.1 **Art der Nutzung**
  - 4.2 **Maß der Nutzung**
  - 4.3 **Bauweise**
5. **Belange von Natur und Landschaft**
6. **Sonstige Planungsbelange**
  - 6.1 **Entwässerung**
  - 6.2 **Altlasten**
  - 6.3 **Hinweise**



**ENTWURF (STAND 25.11.2013)**  
**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 44**  
**- Pestalozzistraße -**  
**Änderung Nr. 2**

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße –, 2. Änderung liegt zwischen der Pestalozzistraße, der Selfkantstraße, Emil-Mayrisch-Straße und der Grünstraße, Gemarkung Setterich, Flur 1 im Stadtteil Setterich und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30.360 qm (3,04 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 „Allgemeines Wohngebiet“ sowie einem Spielplatz dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **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 44 – Pestalozzistraße

-.

## 3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In den letzten Jahren haben sich die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Wohnraum geändert. Durch den demografischen Wandel ändert sich auch das Wohnverhalten.

Das hat zur Folge, dass der Bedarf nach Wohnfläche anderen Ansprüchen genügen muss, als noch vor einigen Jahren.

Der Bebauungsplan Nr. 44 (Rechtskraft 07.07.2000) setzt für das Plangebiet eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 fest.

Diese Festsetzung genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Durch die Errichtung von barrierefreien Häusern im Zusammenhang mit einer flächensparenden Bauleitplanung ist eine höhere Ausnutzung der Grundfläche erforderlich.

Aus diesem Grund soll die GRZ von 0,3 auf 0,4 geändert werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße – bleiben erhalten.

### 3.1 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die ausgebaute Pestalozzistraße.

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<br>Wohnnutzung    | II        |
| Dachneigung                      | 25° - 40° |
| 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.

#### 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

Zum Bebauungsplan Nr. 44 – Pestalozzistraße – wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser hat auch weiterhin Bestand.

Durch die 2. Änderung wird die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht, was eine Erhöhung der versiegelten Fläche zur Folge hat.

Die damit verbundene Änderung der ökologischen Bilanz ist in einem gesonderten Landschaftspflegerischem Fachbeitrag dokumentiert, der zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

### 6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

#### 6.1 ENTWÄSSERUNG

Laut hydrologischer Karte findet man eine 4-6m dicke Löß- oder Lößlehmschicht vor. Darunter wechseln die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes zwischen Grobkies über Ton im Westen und Grob- und Mittelkies im Osten. Diese Kiesschichten gehören zur Älteren Haupttrasse des Maas. Für Löß und Lößlehm ist mit einem Durchlässigkeitswert von  $k_f = 1 \times 10^{-6}$  m/s bis  $k_f = 1 \times 10^{-7}$  m/s zu rechnen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den vorgefundenen

Bodenverhältnissen ohne erheblichen technischen und wirtschaftlichen Mehraufwand nicht möglich.

Für das benachbarte Gebiet zwischen Pestalozzistraße und Wolfsgasse (Bebauungsplan Nr. 66) wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt, was ebenfalls zum Ergebnis kommt, dass „eine betriebssichere Versickerung von nicht-verunreinigtem Niederschlagswasser technisch nicht sichergestellt werden kann“.

Ein Gewässer zur Einleitung steht nicht zur Verfügung, so dass nur die Einleitung in das vorhandene Kanalnetz der Stadt in Frage kommt. Ein Mischwasserkanal ist bereits in der Pestalozzistraße vorhanden und die Kapazitäten sind im Generalentwässerungsplan der Stadt bereits berücksichtigt.

## 6.2 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

## 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).

**C.**

Die Rheinbraun AG weist auf humose Böden im Plangebiet hin, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. Gegebenenfalls sind hier besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Dieser Umstand wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen und die Fläche entsprechend gekennzeichnet.

Baesweiler, den

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 05.12.2013/Punkt 4 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 13. Änderung, Stadtteil Baesweiler**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 13. Änderung liegt am Herzogenrather Weg zwischen der Kapellenstraße und der Carlstraße im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 958, 963, 965 sowie Teilflächen des Grundstücks Nr. 1040. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.200 qm (0,42 ha).

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

Das Gelände war bis vor kurzem an ein Personenbeförderungsunternehmen verpachtet, das aufstehende Gebäude wurde kürzlich abgebrochen, das Grundstück steht nunmehr für eine Neubebauung zur Verfügung.

Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind geprägt durch Wohnnutzung. Hier befinden sich überwiegend Altbauten mit teilweise recht hohen Geschossdecken. Es überwiegt eine kleinteilige Baustruktur, ergänzt durch Geschosswohnungsbau. Stadtauswärts in östlicher Richtung befindet sich ein Verbrauchermarkt.

Vor dem Hintergrund des Vorrangs der innerstädtischen Nachverdichtung vor der Erschließung weiterer Baugebiete in Randlagen kommt der baulichen

Entwicklung dieser Fläche besondere Bedeutung zu. Sie ergänzt die nördlich und südlich angrenzende Wohnbebauung sinnvoll. Der geplante Eckbaukörper soll zudem die städtebauliche Wirkung des Einfahrbereichs zur Innenstadt betonen.

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.

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 § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB angepasst.

### **Beschlussvorschlag:**

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

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

Bebauungsplan Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 13. Änderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 13. 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 -, 13. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

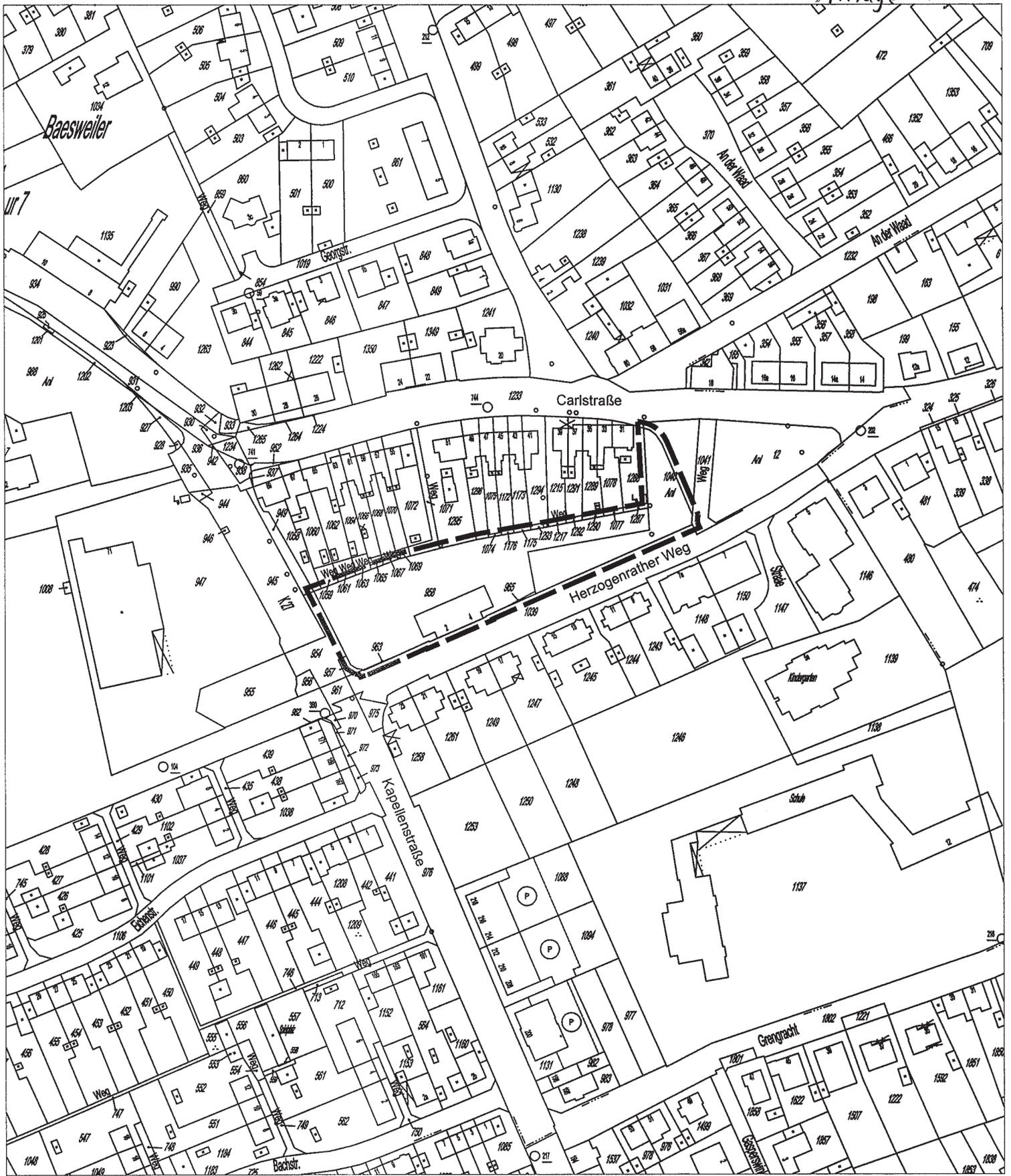
In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 1



**Bebauungsplan Nr. 54, 13. 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 14.11.2013)**  
**BEGRÜNDUNG ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 54**  
**- Haldenvorgelände -**  
**Änderung Nr. 13**  
**(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 und Festsetzungen**
  - 4.1 **Art der Nutzung**
  - 4.2 **Maß der Nutzung**
  - 4.3 **Bauweise**
5. **Belange von Natur und Landschaft**
6. **Sonstige Planungsbelange**
  - 6.1 **Entwässerung**
  - 6.2 **Altlasten**
  - 6.3 **Hinweise**
7. **Flächenbilanzierung**



**ENTWURF (STAND 14.11.2013)**  
**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54**  
**- Haldevorgelände -**  
**Änderung Nr. 13**  
**(nach § 13a BauGB)**

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 –, 13. Änderung liegt am Herzogenrather Weg zwischen der Kapellenstraße und der Carlstraße im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 958, 963, 965 sowie Teilflächen des Grundstückes Nr. 1040. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.200 qm (0,42 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“, „Fläche für Bahnanlagen“ sowie „Grünflächen“ dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den als „Gewerbegebiet“, „Fläche für Bahnanlagen“ sowie „Grünfläche“ 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 – Haldenvorgelände -.

## 3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

### 3.1 ZIEL DER PLANUNG

Das Gelände war bis vor kurzem an ein Personenbeförderungsunternehmen verpachtet, das aufstehende Gebäude wurde kürzlich abgebrochen, das Grundstück steht nunmehr für eine Neubebauung zur Verfügung.

Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind geprägt durch Wohnnutzung. Hier befinden sich überwiegend Altbauten mit teilweise recht hohen Geschossdecken. Es überwiegt eine kleinteilige Baustruktur, ergänzt durch Geschosswohnungsbau. Stadtauswärts in östlicher Richtung befindet sich ein Verbrauchermarkt.

Vor dem Hintergrund des Vorrangs der innerstädtischen Nachverdichtung vor der Erschließung weiterer Baugebiete in Randlagen kommt der baulichen Entwicklung dieser Fläche besondere Bedeutung zu. Sie ergänzt die nördlich und südlich angrenzende Wohnbebauung sinnvoll.

Der geplante Eckbaukörper soll zudem die städtebauliche Wirkung des Einfahrbereichs zur Innenstadt betonen.

Die Grünfläche hat auf Grund ihrer Ausprägung keinen besonderen Freizeitwert für die Anwohner, zumal das gesamte Quartier stark begrünt ist. Die Reduzierung auf die westlich angrenzende Fläche kann somit hingenommen werden.

### 3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Bereich zwischen Carlstraße und Herzogenrather Weg steht durch den Abbruch des Altbaus eine freie Grundstücksfläche von insgesamt ca. 4.200 qm zur Verfügung, wovon ca. 3.100 qm in privatem und 1.100 qm in städtischem Besitz sind.

Der Grundstückseigentümer schlägt vor, das gesamte Grundstück für eine Wohnnutzung zu entwickeln.

Die Planung sieht im Kreuzungsbereich einen Eckbaukörper mit bis zu 15 Wohnungen vor. Die erforderlichen Stellplätze sind nach Norden orientiert. Im Anschluss daran soll eine Einfamilienhausbebauung mit Doppel- bzw. Einzelhäusern

errichtet werden. Dabei sollte eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm nicht unterschritten werden.

Für den Geschosswohnungsbau ist eine 3-Geschossigkeit geplant, bei den Einfamilienhäusern sollten 2 Geschosse realisiert werden können. Die Höhen der Neubauten sollten sich an den Höhen der vorhandenen Altbauten orientieren. Bei der Dachform des Geschosswohnungsbaus kann ein Satteldach oder ein Staffelgeschoss realisiert werden.

Die Grünanlage wird sich auf die dreieckige städtische Grundstücksfläche konzentrieren.

Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

Für den Bereich nördlich des Herzogenrather Wegs gilt der Bebauungsplan Nr. 54 aus dem Jahr 1997, der für den westlichen Grundstücksbereich WA mit einer 2-geschossigen offenen Bauweise und für den östlichen Grundstücksabschnitt Grünflächen festsetzt.

### 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<br>(Geschosswohnungsbau) | III   |
| Geschossigkeit<br>(Einzelhäuser)        | 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 250 qm 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 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. 54, 13.<br/>Änderung</b> | <b>Fläche in qm</b> | <b>in %</b> |
|---|---------------------|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet                        | 4.050               | 96,5        |
| Grünfläche                                    | 150                 | 3,5         |
| <b>Plangebiet, gesamt</b>                     | <b>4.200</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 05.12.2013/Punkt 5 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße -**

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

In seiner Sitzung am 14.12.2010 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 14.04.2011 bis 16.05.2011 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 27.04.2011 bis 27.05.2011.

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

- 1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:
  - a) **Deutsche Telekom GmbH mit Schreiben vom 04.05.2011:**

Für den Bebauungsplan Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße bitten wir folgende Hinweise und Belange zu berücksichtigen:

1. Zur Erschließung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet wird die Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich (innere Erschließung). In den Straßen bzw. Gehwegen bitten wir geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in

einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

2. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege ermöglicht. Auf Privatwegen (Eigentümergebiet) wird der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht (als zu belastende Fläche festzusetzen entspr. § 9 (1) Zi. 21 BauGB) eingeräumt und der Erschließungsträger veranlasst die Grundbucheintragung.
3. Wir bitten um eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger. Aus dem vorgelegten Bebauungsplan können wir keine Angaben zur weiteren Dimensionierung und zeitlichen Einordnung der Netzerweiterung oder Netzänderung entnehmen. Für die Baumaßnahmen der Deutschen Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten.

Stellungnahme:

Die grundsätzliche Sicherung ist im Telekommunikationsgesetz geregelt.

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

Eine weitere Abstimmung wird im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

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

Eine weitere Abstimmung wird im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes erfolgen.

b) **EWV, Energie- und Wasserversorgung GmbH mit Schreiben vom 05.05.2011**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.

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

Allerdings befindet sich eine Ortsnetzstation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die in der städtebaulichen Planung keine Berücksichtigung findet.

Der Stationsstandort ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch in II/2 gemäß der Bewilligung vom 15.04.1980 gesichert. Sofern Änderungen am Standort seitens des Erschließungsträgers bzw. des Grundstückseigentümers gewünscht bzw. notwendig sind oder werden, hat dieser ein Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen und die anfallenden Kosten zu tragen.

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

**Stellungnahme:**

Der Entwurf wurde vom Investor überarbeitet, so dass es zu keinen Konflikten mit der Ortsnetzstation kommt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **LVR mit Schreiben vom 19.05.2011**

Bezüglich der vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wahrzunehmenden öffentlichen Belange ergibt sich ein erheblicher Konflikt.

Im nördlichen Planungsabschnitt verläuft ein Teilstück der via belgica, diese bedeutende römische Straße ist zunächst in ihrem genauen Verlauf zu fixieren und im Ergebnis zu erhalten und zu sichern und demnach so in die Planung einzubeziehen, dass dieses Ziel gewährleistet bleibt. Vor diesem Hintergrund, dass ein vorhandener Verdacht im Rahmen des Abwägungsprozesses stets soweit aufzuklären ist, dass eine abschließende Entscheidung über die Nutzung der Fläche getroffen werden kann, ist auch die archäologische Ausgangssituation, die sich auf die Straße bezieht, durch Sachverhaltsermittlung zu klären. Hierfür ist eine Fachfirma zu beauftragen, die nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW tätig wird. Nur auf der Basis einer derartigen Voruntersuchung wird es möglich, Planung und Denkmalschutz in ein ausgewogenes

Verhältnis zu bringen. Diese Ausgewogenheit lässt das derzeit aufgestellte Planungskonzept (noch) nicht erkennen.

Im Übrigen setzt die Planung einen Umweltbericht voraus. Auch in diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut darzulegen.

Stellungnahme:

Das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte Gutachten zur Lageermittlung der via belgica hat durch zwei Suchschnitte, die Straßengräben nachweisen können.

Die in diesem Zusammenhang vom LVR vorgebrachten Anregungen stehen nach Ansicht der Stadt Baesweiler sowie dem Bauherrn Vivawest in keinem Verhältnis zu dem erzielbaren Nutzen.

Die Forderung des LVR würden eine Freihaltung eines Korridors von ca. 26m Breite und ca. 140m Länge bedeuten. Demnach müssten zwei der acht geplanten Einfamilienhäuser wegfallen und es entstünde zusätzlicher Aufwand für die Umplanung des Erschließungskonzeptes.

Die Angelegenheit wurde mit dem Bauherrn Vivawest besprochen, mit dem Ergebnis, dass eine Stellungnahme zu dem Gutachten durch das Fachbüro Archaeologie eingeholt wurde.

Diese kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die vorgeschlagenen Forderungen des LVR nicht im angemessenen Verhältnis zum erzielbaren Ergebnis stehen.

Durch den Beitritt der Stadt Baesweiler zur „Erftstädter Erklärung“ soll die via belgica dort wo möglich als interkommunales Projekt wieder dargestellt, planerisch dauerhaft gesichert, angemessen erschlossen, gepflegt, denkmalrechtlich geschützt und der Öffentlichkeit in geeigneter Weise vermittelt werden, was auch sukzessive erfolgen wird.

Die Stadt Baesweiler wird am westlichen Ortsrand die dort archäologisch nachgewiesene via belgica mit der römischen Siedlung im Rahmen eines EuRegionalen-Projektes erfahrbar machen. Im freien Gelände bieten sich dazu beste Voraussetzungen.

Die jetzt überplante Fläche liegt inmitten der Ortslage. Das Gutachten hat Reste der seitlichen Gräben nachweisen können. Vom Straßenkörper waren keine Spuren mehr erhalten. Die bestehende Bebauung an der Erich-Klausener-Straße und der Kurt-Schumacher-Straße überlagert die Spuren der römischen Straße, wie überhaupt in der Ortslage Baesweiler die Trasse der via belgica durch vorhandene Bebauung überlagert wird. Keine bestehende Straße folgt auch nur annähernd ihrem Verlauf.

Wie in der Stellungnahme vom Fachbüro Archaeologie erwähnt, würde es im Fall des Bebauungsplanes Nr. 98 – Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße – jedoch zu einer ca. 140m langen von Bebauung freizuhaltenden Schneise führen, die der Öffentlichkeit nur in sehr beschränkter Weise zugänglich gemacht werden könnte.

Es handelt sich hier vornehmlich um Garten – und Wiesennutzung.

Zudem stellt sich die Frage, ob an dieser Stelle eine sinnvolle „Darstellung“ der via belgica innerhalb dichter Wohnbebauung möglich ist, zumal an keiner anderen Stelle innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Baesweiler die via belgica, sei es durch einen Straßenverlauf oder durch Freiflächen dargestellt wird und bedingt durch die dichte Bebauung auch nicht möglich ist.

Aus diesem Grund wurde der LVR mit dem erstellten Gutachten nochmals um eine Stellungnahme gebeten.

#### **LVR mit Mail vom 25.07.2012**

Die von Ihnen vorgetragene Abwägungsentscheidung wird zwar der Bedeutung des hier getroffenen Bodendenkmals nicht gerecht. Dabei wird insbesondere der vom Denkmalschutzgesetz vorgegebene Auftrag, das Erscheinungsbild eines Denkmals einzubinden, unterlaufen.

Dennoch akzeptieren wir in diesem Einzelfall Ihre Entscheidung unter der Bedingung, dass im Vorfeld der geplanten Erdeingriffe eine Dokumentation der Befundsituation durch eine Fachfirma erfolgt.

#### **Stellungnahme:**

Die geplanten Erdeingriffe werden durch eine Fachfirma dokumentiert.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, dass der geplante Erdeingriff durch eine Fachfirma dokumentiert wird.

#### e) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 17.05.2011**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 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.

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 Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das Erlaubnisfeld "Rheinland" in die Begründung aufzunehmen.

f) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 19.05.2011**

Zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005):

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006))

Stellungnahme:

Der Hinweis auf die Erdbebenzone wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

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

g) **BUND mit Mail vom 13.05.2011**

Innenentwicklung und flächensparende Bebauung und der Fußweg werden begrüßt.

1. Wir bemängeln, dass der BP ohne vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan in die Trägerbeteiligung geht.
2. Alle Firstrichtungen sind für die (spätere) solare Nutzung zu optimieren.
3. Es sollte auf den Entwicklungsträger eingewirkt werden, dass eine solare Nutzung und Regenwasser und Grauwassersammlung und Nutzung stattfindet.
4. Die Regenwasserversickerung ist mittels Muldensystem in den Gärten zu integrieren.
5. Flachdächer sind zu begrünen.
6. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen mit Magerrasensaat auszuführen.
7. Die im Entwurf dargestellten Bäume sind als großkronige Bäume gebietsheimischer Arten per Pflanzgebot festzusetzen.
8. Die Gärten sind (ausschließlich) mit gebietsheimischen Heckenpflanzen (in denen grüne Maschendrahtzäune integriert werden dürfen, wenn diese Bodenabstand für Kleintiere berücksichtigen) abzugrenzen. Dies sollte durch den Entwicklungsträger geschehen, um eine einheitliche Gestaltung des Ortsbildes sicher zu stellen.
9. In jedem Garten sollte wie auch in anderen BP auch jeweils ein einheimischer Laubbaum gepflanzt und erhalten werden.
10. Allen Mietern ist vor Beschluss des BP ein ortsnahe Schrebergarten-Grundstück zur Pacht durch den Entwicklungsträger anzubieten.

Stellungnahme:

Zu 1: Der Landschaftspflegerische Begleitplan lag zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Er wird im Rahmen der Offenlegung nachgereicht und inhaltlich mit der ULB abgestimmt.

Zu 2: Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Jeder Bauherr, der die Nutzung von Solarenergie in Betracht zieht, kann das auch bei der Ausrichtung des Gebäudes berücksichtigen.

Punkt 3 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 4: Eine Versickerung im Plangebiet ist laut Gutachten nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasser-Kanal eingeleitet.

Zu 5: Flachdächer sind nur ausnahmsweise für Nebenanlagen zulässig. Eine Begrünung wird den Bauherrn überlassen und nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 6: Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasenpflastersteine) angelegt.

Die Punkte 7-9 werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt.

Punkt 10 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt:

Zu Punkt 1: Der Landschaftspflegerische Begleitplan wird im Rahmen der Offenlage nachgereicht und inhaltlich mit der ULB abgestimmt.

Zu Punkt 2: Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Jeder Bauherr, der die Nutzung von Solarenergie in Betracht zieht, wird das auch bei der Ausrichtung des Gebäudes berücksichtigen.

Zu Punkt 3: Ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Zu Punkt 4: Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasser-Kanal eingeleitet.

Zu Punkt 5: Flachdächer sind nur ausnahmsweise für Nebenanlagen zulässig. Eine Begrünung wird den Bauherrn überlassen und nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu Punkt 6: Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasenpflastersteine) angelegt.

Zu den Punkten 7-10: Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Entwurf (Stand 26.11.2013)

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98

### - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße -

#### INHALT

|   |    |
|---|----|
| 1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....  | 3  |
| 2. PLANVORGABEN.....  | 3  |
| 2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....   | 3  |
| 2.2 Regionalplan.....   | 3  |
| 2.3 Flächennutzungsplan.....  | 3  |
| 2.4. Landschaftsplan.....   | 3  |
| 2.5 Bestehendes Planungsrecht.....  | 3  |
| 3. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....  | 3  |
| 3.1 Ziel der Planung.....   | 3  |
| 4. BESCHREIBUNG DES BESTANDES.....  | 4  |
| 4.1 Verkehr.....  | 4  |
| 4.2 Umwelt.....   | 4  |
| 4.3 Artenschutz.....  | 5  |
| 4.4 Gemeinbedarfseinrichtungen.....   | 5  |
| 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....  | 5  |
| 5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ERSCHLIESSUNG.....   | 6  |
| 5.1 Städtebauliche Konzeption.....  | 6  |
| 5.2 Erschließung/Stellplätze.....   | 6  |
| 6. INHALT UND FESTSETZUNGEN.....  | 8  |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung.....  | 8  |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung.....  | 8  |
| 6.3 Höhe baulicher Anlagen.....   | 8  |
| 6.4 Bauweise und Baugrenzen.....  | 8  |
| 6.5 Dachneigung.....  | 9  |
| 6.6 Höchstzahl der Wohnungen.....   | 9  |
| 6.7 Stellplätze.....  | 9  |
| 6.8 Nebenanlagen.....   | 9  |
| 6.9 Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....                        | 9  |
| 7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE.....  | 10 |
| 7.1 Schutz von Natur und Landschaft -<br>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/planexterne Maßnahmen..... | 10 |
| 7.2 Entwässerung.....   | 10 |
| 7.3 Hydrogeologie.....  | 11 |
| 7.4 Immissionen.....  | 12 |
| 7.5 Altlasten.....  | 12 |

|   |    |
|---|----|
| 8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....  | 12 |
| 8.1 Dächer .....  | 12 |
| 8.2 Einfriedungen .....   | 13 |
| 8.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) .....  | 13 |
| 9. HINWEISE .....   | 13 |
| 9.1 Artenschutz .....   | 13 |
| 9.2 Bergbau .....   | 13 |
| 9.3 Kampfmittel .....   | 13 |
| 9.4 Umgang mit Bodendenkmälern .....  | 14 |
| 9.5 Erdbebenzone .....  | 14 |
| 10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG .....   | 14 |
| 11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....  | 14 |
| 12. UMWELTBERICHT .....   | 15 |
| 12.1 Aufgabenstellung .....   | 15 |
| 12.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....  | 15 |
| 12.2.2 Ziele in Plänen und Programmen .....   | 16 |
| 12.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens .....   | 17 |
| 12.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer<br>zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen ..... | 18 |
| 12.4.1 Status-quo-Prognose .....  | 18 |
| 12.4.2 Schutzgut Mensch .....   | 18 |
| 12.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität .....   | 18 |
| 12.4.4 Schutzgut Boden .....  | 20 |
| 12.4.5 Schutzgut Wasser .....   | 22 |
| 12.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene .....  | 22 |
| 12.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung) ....   | 23 |
| 12.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....  | 24 |
| 12.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen .....   | 25 |
| 12.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen .....   | 25 |
| 12.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....   | 25 |
| 12.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....  | 25 |
| 12.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....   | 26 |
| 12.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....  | 26 |
| 12.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge .....  | 26 |
| 12.7 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der<br>Auswirkungen .....  | 26 |
| 12.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....   | 27 |
| 12.9 Zusammenfassung .....  | 27 |

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Bebauungsplanverfahren "Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße" wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zur Zeit gültigen Fassung durchgeführt.

## 2. PLANVORGABEN

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ liegt nördlich der Innenstadt von Baesweiler, nur wenige Fußminuten vom Stadtkern mit allen Infrastruktureinrichtungen entfernt.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Straßen Kurt-Schumacher-Straße, Heinrich-Imbusch-Straße, Erich-Klausener-Straße und Albert-Schweitzer-Straße und umfasst Teilstücke der Parzellen Nr. 290, 1435, 1466, und 1468 sowie 672 des Flur I mit einer Größe von ca. 19.400m<sup>2</sup>.

Die unmittelbar an die Straßen angrenzenden Flächen sind entweder bebaut oder es besteht Planungsrecht nach §34 BauGB. Da kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht, wurde diese Fläche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

### 2.2 Regionalplan

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

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 2.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II Baesweiler-Alsdorf-Merkstein.

### 2.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

## 3. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

### 3.1 Ziel der Planung

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen inmitten einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung am Rande der Innenstadt von Baesweiler. Die nähere

Umgebung ist geprägt durch überwiegend zweigeschossigen, in der „Erich-Klausener-Straße“ durch eingeschossigen Wohnungsbau. Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Fläche, mit größtenteils ungenutztem Gartenland der Mehrfamilienhäuser der angrenzenden Straßen dar. Die Mehrfamilienhäuser zwischen „Kurt-Schumacher-Straße“ und „Erich-Klausener-Straße“ weisen Grundstückstiefen bis zu 70m auf. Derartig große Grundstücke entsprechen größtenteils nicht mehr den Bedürfnissen heutiger Bewohner. Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich sinnvoll, eine behutsame Nachverdichtung für eine wohnbauliche Nutzung vorzunehmen.

Die Vivawest Wohnen GmbH und die GWG möchten eine der umgebenden Bebauung angepasste Planung mit Doppel- und ggf. freistehenden Einfamilienhäusern durchführen und dafür die Grundstücke der bestehenden Häuser in diesem Bereich angemessen reduzieren. Die Tiefe dieser Grundstücke wird mindestens ca. 30m betragen. Somit ist gewährleistet, dass die Freiräume der bestehenden Gebäude der Lage entsprechend ausreichend groß erhalten bleiben. Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit kommt der Erschließung derartiger innerstädtischer Flächen eine große Bedeutung zu, da technische und soziale Infrastruktur genutzt werden können. Damit werden ökologisch wertvollere Freiflächen in den Randbereichen der Stadt geschont.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von Bauland in Baesweiler zu schaffen und somit innerstädtische Flächen für Wohnbauzwecke nutzbar zu machen.

## 4. BESCHREIBUNG DES BESTANDES

### 4.1 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Aachener Straße über die Jülicher Straße und Erich-Klausener-Straße, bzw. über den Ludwig-Erhard-Ring (L225), Geilenkirchener Straße, Heinrich-Imbusch-Straße und Erich-Klausener-Straße erschlossen. Das Gebiet ist somit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Über den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung (max. 1,3 km) an die Nachbargemeinden Geilenkirchen, Aldenhoven und Alsdorf sowie an Aachen angebunden.

### 4.2 Umwelt

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist nicht mehr gärtnerisch genutzt. Dabei läßt sich die Fläche in einen strukturarmen Teil im Norden, bestehend aus einer großen, extensiv gepflegten Rasenfläche mit wenig Gehölzen und einen strukturreichen Teil im Süden mit einem vielfältigen Baumbestand und einer extensiv gepflegten Grasflur unterscheiden.

In Ost-Westausrichtung verläuft ein Fußweg, der beidseitig durch ca. 1,7m hohe Ligusterhecken gesäumt ist.

### 4.3 Artenschutz

Aussage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages<sup>1</sup> liegen weder aus der Biotoptypenkartierung im Plangebiet, noch aus dem Fundortkataster des LANUV Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor.

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität im Plangebiet ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im Fachinformationssystem des LANUV verzeichneten planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Hiervon ausgenommen ist eine theoretisch mögliche Beeinträchtigung von Einzeltieren aus der Gruppe der Fledermäuse. Diesbezüglich ist vor der Fällung der Einzelbäume mit Baumhöhlen eine Untersuchung auf Einzeltiere anzuraten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes gegeben.

Ein Verstoß gegen die Verbote des §44 (1) BNatSchG in Verbindung mit §44 (5) BNatSchG liegen bei Beachtung des Hinweises zum Fledermausschutz somit nicht vor. (Siehe auch landschaftspflegerischer Fachbeitrag)

### 4.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Plangebiet ist mit Gemeinbedarfseinrichtungen hinsichtlich Spielplätzen, Kindergärten und Grundschulen ausreichend versorgt. Spielplätze sind unmittelbar innerhalb der Kurt-Schumacher-Straße und mit einer Entfernung von ca. 500m vor allem westlich und süd-westlich des Plangebietes vorhanden. Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung mit maximal ca. 600m süd-östlich des Plangebietes. Grundschulen sind mit einer Entfernung von ca. 1 km mit der Gemeinschaftsgrundschule I - Friedensschule in der Grabenstraße, sowie der Gemeinschaftsschule II - Grengrachtsschule in der Grengrachtstraße ebenfalls fußläufig erreichbar.

### 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im nördlichen Plangebiet wurde in Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR) (Aktivitätsnummer NW 2011/1088) der Verlauf und das Vorhandensein der römischen „via belgica“ anhand einer archäologischen Sachverhaltsermittlung<sup>2</sup> untersucht.

Dazu wurden zwei annähernd nord-süd orientierte Suchschnitte von jeweils 2m Breite und ca. 50m Länge aufgezogen. Im östlichen Suchschnitt wurde der Straßengraben auf der Südseite, im westlichen Suchschnitt die Straßengräben beider Straßenseiten erkannt und dokumentiert. Demnach betrug die Straßenbreite der „via belgica“ ca. 24m. Befunde vom Straßenaufbau selbst konnten nicht erfasst werden. Die bauliche Freihaltung des Straßenverlaufs der „via belgica“ ist im Hinblick auf das Gleichgewicht von Aufwand und Ergebnis fraglich. Da sich der Verlauf innerhalb der Ortslage befindet, wird der Verlauf westlich und östlich des Plangebietes von der vorhandenen Bebauung überlagert. Keine bestehende Straße folgt auch nur annähernd ihrem Verlauf. Bei Freihaltung der Fläche im Bereich des Bebauungsplanes entstünde eine ca. 140m lange Sichtachse. Auch mit entsprechenden Erläuterungen wäre die erzielte Situation nicht gut

---

<sup>1</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 98 „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ der Stadt Baesweiler, Umweltbüro Essen, Bolle und Partner GbR, Rellinghauser Straße 334f, 45136 Essen, 25.11.2013

<sup>2</sup> Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung Baesweiler, Kurt-Schumacher-Straße, Büro archäologie.de, Frau Ute Becker, Schlickstraße 15, 47138 Duisburg, Dezember 2011

geeignet, eine römische Straße erfahrbar zu machen. Ferner könnte der Verlauf der Öffentlichkeit nur in eingeschränkter Weise zugänglich gemacht werden.

Durch den Beitritt der Stadt Baesweiler zur „Erfstädter Erklärung“ soll die „via belgica“, dort wo möglich, als interkommunales Projekt wieder dargestellt, planerisch dauerhaft gesichert, angemessen erschlossen, gepflegt, denkmalgerecht geschützt und der Öffentlichkeit in geeigneter Weise vermittelt werden. Die Stadt Baesweiler wird hierzu am westlichen Ortsrand die dort archäologisch nachgewiesene „via belgica“ mit der römischen Siedlung im Rahmen eines EuRegionale-Projektes erfahrbar machen. Im freien Gelände bieten sich dazu beste Voraussetzungen. Im Bereich des Bebauungsplanes soll der Bereich des Verlaufs der „via belgica“ aus den oben angeführten Gründen nicht von Bebauung freigehalten werden. Im Vorfeld der geplanten Erdeingriffe soll eine baubegleitende Dokumentation der Befundsituation durch eine entsprechende Fachfirma unter Zugrundelegung einer Grabungserlaubnis nach §13 DSchG NW durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes gegeben.

## 5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie an der „Erich-Klausener-Straße“ zwischen den Gebäuden Nr. 3 und 13 können auf einer Fläche von ca. 19.400m<sup>2</sup> maximal ca. 48 Doppelhaushälften realisiert werden. Es können aber auch freistehende Einfamilienhäuser realisiert werden. Die Anzahl der Wohneinheiten reduziert sich dementsprechend.

### 5.2 Erschließung/Stellplätze

#### Verkehrliche Anbindung

In einer Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> wurden die leistungstechnischen Auswirkungen der geplanten Entwicklung auf die benachbarten Knotenpunkte Albert-Schweitzer-Straße / Erich-Klausener-Straße (unsignalisierter Standardknoten mit klassischer Vorfahrtsregelung) und Erich-Klausener-Straße / Heinrich-Imbusch-Straße (unsignalisierter Standardknoten mit „rechts vor links“) ermittelt und bewertet.

Demnach können die benachbarten Knotenpunkte Albert-Schweitzer-Straße / Erich-Klausener-Straße und Erich-Klausener-Straße / Heinrich-Imbusch-Straße sowie die umliegenden Straßenzüge die zu erwartenden Zusatzverkehre aus dem B-Planbereich problemlos abwickeln. Gleiches gilt für die Anbindung der B-Planfläche an die Erich-Klausener-Straße. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die vorgesehene Standortentwicklung. Das Plangebiet soll über eine Straße von der „Erich-Klausener-Straße“ erschlossen werden.

#### Planstraße

Die Planstraße mit Anbindung an die Erich-Klausener-Straße, ist als Stichstraße vorgesehen und weist sowohl im Norden als auch Süden je einen Wendepunkt aus. Innerhalb der Wendeanlagen, die den Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Erschließungsanlagen) für

<sup>3</sup> Erschließung nach B-Plan Nr. 98 Kurt-Schumacher-Straße/Erich-Klausener-Straße in Baesweiler Verkehrsuntersuchung, IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Monnetstraße 24, 52146 Würselen, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Ardennenstraße 30, 52249 Eschweiler, 02.08.2013

dreiachsige Müllfahrzeuge entsprechen, sollen mit Heckenpflanzungen eingefasste öffentliche Parkplätze vorgesehen werden. Jeweils zwei großkronige Bäume sollen innerhalb der Pflanzscheiben realisiert werden. Somit kann gewährleistet werden, dass auf der einen Seite Besucher geordnet innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche parken können, auf der anderen Seite durch Grünpflanzungen und Bäume eine stadtgestalterische Qualität gesichert wird. Die Ausführung der Maßnahme wird Bestandteil der Ausführungsplanung der Erschließung.

Die neu zu erstellende Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist als Mischverkehrsfläche geplant. Die Straße soll in einer Gesamtbreite von 8m im Einfahrtsbereich mit 5,5m Fahrbahn, 2m Parkstreifen und 0,5m Sicherheitsstreifen zu den privaten Grundstücken zum bequemen Ein- und Aussteigen und 6,5m (Fahrbahn ohne Parkmöglichkeit) im Bereich zwischen den Wendehämmern ausgebaut werden. Die Pflanzung von weiteren mindestens vier Bäumen zwischen den Parkplätzen im Einfahrtsbereich und im Bereich zwischen den Wendeplätzen ist ebenfalls Bestandteil der Ausführungsplanung.

#### Fußweg

Der im Bestand vorhandene schmale Fußweg zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Erich-Klausener-Straße wird durch seine Anbindung an den in westliche Richtung weiterführenden Fußweg als wichtiges städtebauliches Element gesehen und soll daher in der Planung Berücksichtigung finden. Die fußläufige Anbindung an den Spielplatz in der Kurt-Schumacher-Straße und die weitestgehend gefahrenlose Erreichbarkeit des ca. 500m entfernt gelegenen Spielplatzes im Bereich „Hermann-Hesse-Straße“ soll ebenfalls gewährleistet werden.

Der Fußweg soll daher zu einem öffentlichen Fußweg mit einer Breite von 2,5m ausgebaut werden.

#### Parkplätze/Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind 18 Parkplätze geplant. Hinzu kommen jeweils 4 Parkplätze im nördlichen und 3 Parkplätze im südlichen Wendebereich. Insgesamt können 25 Parkplätze realisiert werden. Dies entspricht einem Parkplatzschlüssel von 0,52 Parkplätzen je Wohneinheit. Stellplätze werden mit 2 je Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Dabei kann die Garagen/Carportzufahrt nicht als Nachweis für den zweiten Stellplatz herangezogen werden. Somit kann gewährleistet werden, dass im Zuge steigender Pkw-Zahlen je Familie genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorhanden sind und der ruhende Verkehr hinreichend geregelt ist.

## 6. INHALT UND FESTSETZUNGEN

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b> |            |
| Art der Nutzung                  | WA         |
| <b>Bauweise</b>                  |            |
| Einzelhäuser, Doppelhäuser,      | E, D       |
| Offene Bauweise                  | o          |
| <b>Maß der Nutzung</b>           |            |
| Geschossigkeit                   | max. II    |
| GRZ - Grundflächenzahl           | 0,4        |
| TH - Traufhöhe                   | max. 6,5m  |
| FH - Firsthöhe                   | max. 10,5m |
| Dachneigung SD                   | 25 - 45°   |

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

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

1. Betriebe des Beherbergungsbetriebes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Größe der Grundstücke soll gem. §9 Abs. 1 Nr.3 BauGB für freistehende Einfamilienhäuser 300m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser 250m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Durch die Festlegung der Mindestgrößen soll zusätzlich sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze verbleibt.

### 6.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäude werden mit maximal 2 Geschossen und einer Traufhöhe von max. 6,5m festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit max. 10,50m festgesetzt. Somit ist einerseits ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Gebäude gegeben, andererseits wird die Höhe der Gebäude auf das Maß der umgebenden Bebauung beschränkt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt des zu beurteilenden Grundstücks an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie.

### 6.4 Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die offene Bauweise zulässig. Es werden ausschließlich Bereiche für Einzelhäuser und Doppelhäuser ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen werden gemäß §23 BauNVO über Baugrenzen geregelt. Die Festsetzung der

Geschoßflächenzahl ist nicht notwendig, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die GRZ und die zulässige bauliche Höhe bestimmt ist. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,5m und durch Erker und Wintergärten bis zu 1,0m ausnahmsweise zulässig.

### **6.5 Dachneigung**

Durch die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 25-45° wird auf der einen Seite ein gestalterischer Spielraum für die Gebäudeplanung gewährleistet, auf der anderen Seite wird eine gestalterische Anpassung an die vorhandene Bebauung angestrebt.

### **6.6 Höchstzahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Somit kann gewährleistet werden, dass Einwohnerzahl und Verkehrsaufkommen an diesem Standort kalkulierbar bleiben und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden wird.

### **6.7 Stellplätze**

Stellplätze werden mit 1,5 je Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Dabei kann die Garagen- und Carportzufahrt nicht als Nachweis für den zweiten Stellplatz herangezogen werden. Somit kann gewährleistet werden, dass im Zuge steigender Pkw-Zahlen je Familie genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorhanden sind und der ruhende Verkehr hinreichend geregelt ist.

Um eine geordnete und möglichst flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten, dürfen außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und den überbaubaren Flächen keine Garagen, Carports oder Stellplätze errichtet werden.

Davon ausgenommen sind die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze). Hier dürfen Stellplätze realisiert werden, wobei durch sie und Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszuwegungen) bei Einfamilienhäusern maximal 5,0m Breite und bei Zweifamilienhäusern 7,5m Breite nicht überschritten werden. Somit wird gewährleistet, dass bei Einfamilienhäusern neben einer 3m breiten Zufahrt zur Garage der zweite bzw. dritte geforderte Stellplatz mit 2,5m Breite realisiert werden kann. Eine Realisierung von mehreren Stellplätzen und die damit einhergehende Versiegelung der Vorgartenbereiche wird somit unterbunden.

Garagen/Carports dürfen die hintere Baugrenze um 1m überschreiten. Somit ist die Stellung einer Garage mit 9m Tiefe hinreichend gewährleistet. Um ein gefahrenloses Befahren der Garagen/Carports sicher zustellen, müssen diese mit einem Abstand von min. 5m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

### **6.8 Nebenanlagen**

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports aus stadtbildprägenden Gründen Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6.9 Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus stadtbildprägenden Gründen und um eine städtebaulich sinnvolle Trennung zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Erschließungsflächen zu erzielen, sind entlang des

geplanten Rad- und Fußweges und den seitlichen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (südlicher Bereich des Bebauungsplanes), mindestens 1m breite Gehölzbestände in Form von Schnitthecken mit einer Höhe nicht unter 1,6m anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens auszuführen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind aus stadtbildprägenden Gründen mindestens 8 standortgerechte und bodenständige, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20 - 25 cm anzupflanzen. Die Baumbete müssen mindestens 2 m x 3m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

## 7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

### 7.1 Schutz von Natur und Landschaft – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/planexterne Maßnahmen

Um die Belange von Natur und Landschaft sachgemäß zu berücksichtigen, wurde zu dem Bebauungsplan im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Es errechnet sich eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von 45.661 Punkten.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 verbleibende Defizit soll auf Flächen des Vorhabenträgers nahe des Fließgewässers „Settericher Fließ“, im unmittelbaren Umfeld bereits anderweitig festgelegter Kompensationsmaßnahmen, sowie durch Inanspruchnahme des Ökokontos „Zeche Adolf“ in Herzogenrath-Merkenstein ausgeglichen werden.

Die Kompensation nahe des „Settericher Fließ“ betrifft das Flurstück 246, das eine Größe von ca. 4.920 m<sup>2</sup> aufweist. Vorgesehen ist eine flächige Gehölzentwicklung in Ergänzung einer bereits verbindlich festgesetzten Kompensationsmaßnahme (Aufforstung auf den Flurstücken 286 und 249 ca. 40 m entfernt) und einer westlich fast unmittelbar angrenzenden Gehölzstruktur im Umfeld einer Windkraftanlage.

Die Gehölzpflanzung ist ausschließlich mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Artenauswahl ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und gegebenenfalls dem Regionalforstamt vorzunehmen.

Die Kompensationsfläche ist als Acker normaler Bewirtschaftungsintensität zu bewerten. Bei einer anrechenbaren Wertsteigerung von 4 Punkten (Acker in Wald/Feldgehölz) ist eine Kompensationsleistung von 19.680 Punkten zu erreichen.

Das verbleibende Defizit von 25.981 Punkten wird auf dem Ökokonto „Zeche Adolf“ nachgewiesen.

Vor diesem Hintergrund ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 gewährleistet.

### 7.2 Entwässerung

Das Schmutzwasser soll durch die neu zu verlegenden Schmutzwasserkanäle an das vorhandene Mischwasserkanalnetz angeschlossen werden. Da die Tiefenlage der umliegenden Kanalisation eine Entwässerung im Freigefälle nicht zulässt und das Kanalnetz hydraulisch weitgehend

ausgelastet ist, wurde eine hydraulische Berechnung<sup>4</sup> durchgeführt um zu klären, unter welchen Bedingungen und in welchen Kanal das anfallende Schmutz- und Regenwasser eingeleitet werden kann.

Das Gutachten sieht die Entwässerung über einen Anschluss im Bereich des Urwegs (Schacht 12422023) vor. Der Anschluß an den bestehenden Kanal der Nennweite 700mm im Urweg ist aus hydraulischer Sicht sehr vorteilhaft, bedingt aber die Kreuzung, bzw. Unterfahrung des bestehenden Kanals in der Erich-Klausener-Straße.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Auslastung des Kanalnetzes und des geplanten Direktanschlusses des B-Plangebietes wurde untersucht, inwieweit ein Rückhaltesystem mit Notüberlauf in die Entwässerungsplanung zu integrieren ist, um den bestehenden Entwässerungskomfort beizubehalten. Um mögliche Änderungen im Überstauverhalten bzw. resultierende Rückstauereffekte identifizieren und beurteilen zu können, wurde die Entwicklung der Entwässerungsvarianten unter Berücksichtigung des gesamten Entwässerungsnetzes der Stadt Baesweiler durchgeführt.

Die Ergebnisse der hydrodynamischen Berechnungen zeigen, dass ein direkter Anschluss der Fläche des B-Planbereiches an das bestehende Kanalnetz nachweislich nicht zu einer Zunahme von Überstauereignissen führt. Daraus ergibt sich, dass die Konzeption eines dezentralen Rückhaltesystems nicht notwendig ist.

### 7.3 Hydrogeologie

Gemäß § 51a Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.“

Die Bodenverhältnisse wurden in einem hydrogeologischen Gutachten<sup>5</sup> untersucht.

Der natürliche Grundwasserstand im Plangebiet ist im amtlichen „Rahmenplan Rur“ auf rd. NN +105m eingetragen. Bei einer nach topographischen Unterlagen vorhanden mittleren Geländehöhe von rd. NN +122m ergibt sich ein natürlicher Grundwasserflurabstand von 17m. Infolge von Sumpfungmaßnahmen der RWE-Power in den Braunkohletagebauten ist der natürliche Grundwasserspiegel nach den entsprechenden Karten des Erft-Verbandes unter dem Plangebiet dauerhaft und noch bis in ferne Zukunft um rd. 3 bis 5m künstlich abgesenkt, d.h. der Grundwasserflurabstand beträgt derzeit mindestens 20 bis 22m.

Unter dem Oberboden, der in einer Mächtigkeit von 0,3 bis 0,4m ansteht bzw. den vereinzelt nur örtlich vorhandenen Anfüllungen, die in einer Mächtigkeit von 1,1 und 3,2m vorliegen, folgt überall die gewachsene Baugrubenoberseite aus gewachsenen feinsandigen und schwach feinsandigen Schluffen. Geologisch handelt es sich um „Lößlehm“, der unter dem Plangebiet bis über 9m, d.h. für die Beurteilung einer oberflächennahen Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr interessierende Tiefen reicht.

In den Bohrlöchern wurden im Bereich der Schicht „Lößlehm“ Durchlässigkeitsbeiwerte von  $3,0 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$  bis  $2,7 \cdot 10^{-9} \text{ m/s}$  ermittelt. Damit liegen die Werte weit unter der zulässigen Mindstdurchlässigkeit nach ATV-DVWK-A von  $k_{\min} = 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ . Aufgrund der

<sup>4</sup> Gutachten – Planung der Entwässerung für die Erschließung des Innenbereichs „Kurt-Schumacher-Straße / Erich-Klausener-Straße“ in Baesweiler, Dr. Pecher AG, Klinkerweg 5, 40699 Erkrath, 26.4.13

<sup>5</sup> Geotechnischer Bericht über die Geohydrologie im Hinblick auf die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser sowie über Baugrund und Gründung,

Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Bertoldstraße 7, 52066 Aachen, 08.02.2011

Untersuchungsergebnisse ist keine betriebssichere Versickerung im Plangebiet zu gewährleisten. Hinzu kommt, dass bei der jahreszeitlichen „Vernässung“ des Bodens zeitweise überhaupt keine Versickerungsraten zu erwarten sind. Des Weiteren sind die wasserrechtlichen Mindestanforderungen an die Bodendurchlässigkeit für eine entsprechende Genehmigung nicht erfüllt.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wie Dächer, Garagen oder Carports und der Erschließungsflächen muss daher im Plangebiet sowohl aus technischen als aus wasserrechtlichen Gründen verzichtet werden.

Private Stellplätze und deren Zufahrten sollen möglichst gering versiegelt hergestellt werden. Das Niederschlagswasser der privaten Stellplätze sowie ihrer Zufahrten soll daher über versickerungsfähiges Pflaster oder Rasengittersteine zur Verrieselung gebracht werden.

#### 7.4 Immissionen

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Planungsraum liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind allenfalls die Verkehrsstraßen zu nennen, die überwiegend der Erschließung der umliegenden Wohngebiete dienen. Hinweise auf planungserhebliche Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

Es sind angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht

#### 7.5 Altlasten

Es sind keine Altlasten vorhanden. Siehe Umweltbericht Pkt. 13.4.4

## 8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 8.1 Dächer

Um eine geordnete stadtgestalterische Materialwahl zu erzielen und zu gewährleisten, dass sich die Gebäude im Bestand einfügen, sind als Dacheindeckung Ton- oder Betonpfannen in den Farben grau, braun, anthrazit oder schwarz zulässig. Für Dachaufbauten und Anbauten sind auch Metalleindeckungen möglich.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nur bis zu 50% der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Nebengiebel (Zwerchgiebel) sind ebenfalls nur bis zu 50% der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses soll somit ebenfalls vermieden werden. Um zu gewährleisten, dass sich Nebengiebel ansonsten dem eigentlichen Gebäude unterordnen, muss der First des Nebengiebels mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes einschneiden. Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Bei Gebäude mit einer realisierten Traufhöhe bis max. 5m dürfen Zwerchgiebel auch mit mehr als 65% der jeweiligen Trauflänge errichtet werden. Allerdings dürfen diese Zwerchgiebel 80% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Da im Obergeschoss meistens Schlafräume und Kinderzimmer liegen, soll bei Realisierung einer Traufhöhe bis max. 5m sichergestellt werden, dass im Obergeschoss Räume mit gut nutzbaren Raumgrößen realisiert werden können. Um

jedoch zu vermeiden, dass Nebengiebel ein Volumen bekommen, welches zur baulichen Konkurrenz zum Hauptbaukörper tritt, wird festgesetzt, dass bei Überschreitung der Breite des Nebengiebels von mehr als 65% der Gebäudelänge, die Höhe des Nebengiebels nicht mehr als 6,5m betragen darf.

Bei untergeordneten Bauteilen mit nicht mehr als 10m<sup>2</sup> Grundfläche und Garagen sind Flachdächer zulässig.

## **8.2 Einfriedungen**

Aus gestalterischen Gründen dürfen im Bebauungsplan Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, nur als Hecken bis zu einer Höhe von max. 1m realisiert werden.

Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Stahlmattenzäune auf der Grundstücksinnenseite bis zu 1,2m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5m ausgenommen. Um sich dem Sichtbereich der Nachbarn im Terrassenbereich zu entziehen, sind geschlossene Elemente erlaubt

Eine Einfriedung mit Zäunen, Mauern, Betonelementen und sonstigen Sichtschutzelementen ist ansonsten aus stadtbildprägenden Gründen unzulässig. Somit kann die beabsichtigte stadtgestalterische Qualität bewahrt bleiben.

## **8.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)**

Um einen gestalterischen Gesamteindruck der Vorgartenbereiche sicher zu stellen und versiegelte Flächen zu minimieren, sind die Vorgartenbereiche (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) mit Ausnahme der Zuwegungen zum Gebäude und Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sowie Stellplätzen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

# **9. HINWEISE**

## **9.1 Artenschutz**

Siehe 4.3

## **9.2 Bergbau**

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## **9.3 Kampfmittel**

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist 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.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes gegeben.

#### 9.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes gegeben.

#### 9.5 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 Untersuchungsklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2005) ist zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes gegeben.

### 10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

| Flächen des räumlichen Geltungsbereichs | Fläche in m <sup>2</sup>   | Fläche in %    |
|---|----------------------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet                  | 16.301,5m <sup>2</sup>     | 84,05%         |
| Erschließung                            |                            |                |
| öffentliche Erschließung                | 2.751m <sup>2</sup>        | 14,20%         |
| öffentliche Erschließung Rad und Fußweg | 341,5m <sup>2</sup>        | 1,75%          |
|   | 3.092,5m <sup>2</sup>      | 15,95%         |
| <b>Plangebiet gesamt</b>                | <b>19.394m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |

### 11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Plangebiet befindet sich mit den Flurstücken 290, 1435, 1466 und 1468 im Besitz der Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft - verwaltet durch die Vivawest Wohnen GmbH, bzw. die Teilfläche des Flurstücks 672 des Flur 1 der GWG – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für die Städteregion Aachen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 12. UMWELTBERICHT

### 12.1 Aufgabenstellung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen waren insbesondere folgende Fachgutachten:

**Büro Archäologie (2011):** Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung Baesweiler, B-Plan Nr. 98, Kurt-Schumacher-Straße. Gutachten im Auftrag der Evonik Wohnen GmbH mit Stand von Dezember 2011. Duisburg.

**Dieler + Partner GmbH (2011):** Geotechnischer Bericht über die Geohydrologie im Hinblick auf die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser sowie über Baugrund und Gründung. Gutachten im Auftrag der Evonik Wohnen GmbH vom 08.02.2011. Aachen.

**Umweltbüro Essen (2013):** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 98 „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ der Stadt Baesweiler. Gutachten im Auftrag der Vivawest mit Stand vom 25.11.2013. Essen.

### 12.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

#### Ziele in Gesetzen und Verordnungen

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

#### Immissionsschutzrecht

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen.

#### Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders

hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Artenschutzrechtlich unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden, im Bundesnaturschutzgesetz näher definierten, Gruppen relevanten Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind<sup>6</sup>.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

### **Wasserrecht**

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

### **Bodenschutzrecht**

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

#### **12.2.2 Ziele in Plänen und Programmen**

Das Plangebiet ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

---

<sup>6</sup> [http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/broschuere\\_vorschriften\\_artenschutz.pdf](http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/broschuere_vorschriften_artenschutz.pdf)

Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts liegen nicht vor.

### 12.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Das insgesamt ca. 1,9 ha große, nahezu ebene Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt von Baesweiler. Es handelt sich um eine Fläche zwischen Kurt-Schumacher-Straße, Heinrich-Imbusch-Straße, Erich-Klausener-Straße und Albert-Schweitzer-Straße, die jedoch nur mit den zur verkehrlichen Anbindung vorgesehenen schmalen Flächen bis an diese Straßen reicht. Die unmittelbar an die Straßen angrenzenden Flächen sind entweder bebaut oder es besteht Planungsrecht nach § 34 BauGB. Teilweise waren die Flächen in der Vergangenheit bereits bebaut. Da kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht, wurden diese Flächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Umfeld ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern aber auch in Form von Mehrfamilienhäusern geprägt.

Ursprünglich wies das Plangebiet in weiten Teilen eine gärtnerische Nutzung auf, die nach und nach aufgegeben wurde und seit einigen Jahren nur noch auf wenigen Restflächen erhalten geblieben ist. Vorherrschend sind somit Wiesen/Rasenflächen, die im Norden nur mit wenigen Bäumen bestanden sind, im Süden aber zahlreiche Laub- und Nadelbäume unterschiedlicher Arten und Größe enthalten.

Von der ehemals geschlossenen Mehrfamilienhausbebauung an Kurt-Schumacher- und Erich-Klausener-Straße ist nur ein Teil erhalten geblieben und saniert, andere Häuser wurden abgerissen und die Flächen teilweise bereits wieder neu bebaut.

Vorgesehen ist, eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form von maximal 24 Doppelhäusern zu realisieren. Neben dieser Variante mit einem Maximum an Wohneinheiten kommt auch die Realisierung von freistehenden Einfamilienhäusern in Betracht, in denen dann entsprechend weniger Wohneinheiten entstehen würden. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die äußere Verkehrserschließung soll ausschließlich von Osten über die Erich-Klausener-Straße erfolgen, die innere Erschließung über eine Planstraße in Nord-Süd-Ausrichtung, deren zwei Äste in Wendepunkten enden. An die Wendepunkte schließen sich noch kurze, ebenfalls öffentliche, Verkehrsflächen an, die der Erschließung der nicht unmittelbar an die Wendepunkte angrenzenden Grundstücke am nördlichen und südlichen Rande des Plangebietes dienen.

Ergänzend ist ein Fußweg zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Erich-Klausener-Straße vorgesehen, der dem Verlauf des heutigen Weges folgt, jedoch auf 2,5 m Breite ausgebaut wird. Der Weg soll auch zukünftig von Gehölzen begleitet werden, die auf den angrenzenden Privatflächen festgesetzt werden, also nicht in öffentliches Eigentum übergehen.

Der Nachweis der erforderlichen öffentlichen Stellplätze erfolgt innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

Eine Versickerung von Regenwasser ist im Plangebiet nach gutachterlicher Einschätzung nicht möglich. Daher wird die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgen.

Zur Gestaltung des Fußweges sowie zur gestalterischen Einbindung von Nebenanlagen in das städtebauliche Umfeld werden einzelne Pflanzgebote für Privatflächen sowie Festlegungen zur Straßenraumbegrünung getroffen.

## 12.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen

### 12.4.1 Status-quo-Prognose

Beim Verzicht auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (= Nullvariante) würde, soweit keine anderen städtebaulichen Ziele über einen Bebauungsplan verbindlich gemacht werden, voraussichtlich die derzeitige Biotop- und Nutzungsstruktur weitgehend erhalten bleiben und lediglich der Umfang der gärtnerisch genutzten Flächen weiter zurückgeht und Einzelbäume absterben und nicht ersetzt werden.

### 12.4.2 Schutzgut Mensch

#### *Umweltzustand*

##### Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)

Auf das Plangebiet wirken infolge der Abschirmung durch den Gebäudebestand und die generell geringe Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen allenfalls geringe Lärmbelastungen ein. Auf eine gutachterliche Ermittlung des bestehenden Zustandes sowie eine Schallprognose wurde daher verzichtet.

##### Erholung und Freizeit

Eine förmliche Erschließung für die Naherholung besteht für die eigentlichen Vorhabensflächen nicht. Allerdings ist eine informelle Nutzung insbesondere durch Kinder erkennbar.

In Ost-West-Ausrichtung quert ein offenbar intensiv genutzter Fußweg die Vorhabenfläche.

##### Auswirkungen

##### Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)

Das Vorhaben wird allenfalls zu geringen Veränderungen in der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen führen und damit auch auf die Lärmbelastung im Umfeld nur geringen Einfluss haben. Im Plangebiet selbst sind keine Lärmbelastungen zu erwarten, die spezieller Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bedürften.

##### Erholung und Freizeit

Für das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die für die Naherholung und somit im weitesten Sinne für die Gesundheit des Menschen keine erhebliche Bedeutung haben. Eine vorhandene Wegebeziehung wird erhalten und ausgebaut. Auch in stadtgestalterischer Hinsicht ist keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

Aufgrund der Versorgung mit privatem und öffentlichem Grün in den umliegenden Siedlungsflächen ist zu erwarten, dass mit einer Bebauung keine dringend erforderlichen Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Versorgung mit erholungswirksamem Freiraum verloren gehen.

##### Geplante Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen in Hinblick auf das Schutzgut Mensch vorgesehen.

|  |
|--|
| <b>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als nicht erheblich anzusehen.</b> |
|--|

### 12.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität

#### *Umweltzustand*

Im Plangebiet sind unterschiedlich strukturreiche, wenig genutzte Freiflächen vorherrschend. Daneben gibt es, flächenmäßig deutlich untergeordnet, Gartenflächen und Gartenbrache.

Die **Gartenflächen** schließen abseits der Straße an die vorhandene Wohnbebauung an. Neben strukturarmen Ziergärten mit Rasenflächen und wenigen Ziergehölzen gibt es solche, die aufgrund ihres Baumbestandes als strukturreich zu bezeichnen sind. In einigen Flächen sind große Nutzgartenanteile vorhanden. Eine Gartenfläche ist brachgefallen und weist ein erhöhtes Aufkommen aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen auf.

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist nicht mehr gärtnerisch genutzt und als **private Grünanlage** zu bezeichnen. Dabei lassen sich ein strukturarmer Teil im Norden und ein strukturreicher Teil im Süden unterscheiden, die durch einen schmalen Fußweg getrennt sind. In der strukturarmen Teilfläche im Norden verweisen zwei einfache Fußballtore auf eine entsprechende Nutzung. Im südlichen Teil des Plangebietes weist die Grünanlage einen vielfältigen Baumbestand auf, der Unterwuchs ist als extensiv gepflegten Grasflur zu bezeichnen, die nur teilweise den Charakter einer Rasenfläche hat. Vor allem hier stocken zahlreiche Einzelbäume mit Stammdurchmessern von 15 bis 80 cm. Zwei Kirschen erreichen Stammdurchmesser von 70 bzw. 80 cm. Der größte Baum im Plangebiet ist eine Trauerweide mit einem Stammdurchmesser von 130 cm. Insgesamt wurden 68 Einzelbäume im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld eingemessen. Es handelt sich um folgende Arten: Fichte, Kiefer, Tanne, Walnuss, Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Baumhasel, Salweide, Trauerweide. Einige dieser Bäume weisen Stamm- bzw. Astlöcher auf, bei denen in Einzelfällen Bearbeitungsspuren von Spechten zu erkennen waren. Einige der älteren Bäume werden oder wurden zum Kinderspiel genutzt.

Als sonstige Gehölzflächen sind zwei sich parallel des Weges erstreckende geschnittene, ca. 1,70 m hohe Ligusterhecken hervorzuheben.

**Versiegelte Flächen** sind nur untergeordnet vorhanden. Es handelt sich zum einen um einige vermutlich gemauerte Gartenhäuser am Rand des Plangebietes, zum anderen um den etwa 1 m breiten, asphaltierten Fußweg zwischen Kurt-Schumacher Straße und Erich-Klausener Straße.

Der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet eine geringe bis mittlere Strukturvielfalt vorhanden ist, dem Plangebiet aber unter Biotopverbundgesichtspunkten keine besondere Bedeutung in dem Sinne zukommt, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Die Ersetzbarkeit bei Eingriffen wird, mit Ausnahme weniger Einzelbäume, als gut beurteilt. Die ausgebildeten Biotoptypen weisen daher in Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion eine geringe bis mittlere bioökologische Wertigkeit auf.

Weder aus der **Biotoptypenkartierung** im Plangebiet, noch aus dem **Fundortkataster (FOK)** des LANUV (LINFOS-System) oder dem Biotopkataster des Kreises Mettmann liegen Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor. Ergänzend zu den räumlich konkreten Angaben im FOK wurde das **Fachinformationssystem (FIS)** des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 100 km<sup>2</sup>) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit, allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind.

Das FIS verzeichnet im Plangebiet 40 Tierarten (s. folgende Tabelle), die potenziell auftreten könnten: es handelt sich um 28 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife), acht

Säugetiere (darunter 6 Fledermausarten), zwei Amphibienarten sowie je eine Schmetterlings- und Libellenart.

### ***Auswirkungen***

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden ca. 1,9 ha Gärten bzw. Grünfläche mit teilweise älterem Baumbestand in Anspruch genommen. Diese Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von teilweise mittlerem ökologischem Wert einzustufen.

Es ist davon auszugehen, dass die gesamte aktuelle Biotopstruktur im Plangebiet beseitigt wird und nur einzelne Bäume erhalten bleiben. In Hinblick auf den Schutz von Einzeltieren unter den Fledermäusen enthält der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag die Empfehlung, vor Durchführung von Rodungsarbeiten eine Untersuchung von möglichen bzw. nachgewiesenen Baumhöhlen vorzunehmen.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange kommt der landschaftspflegerische Fachbeitrag zu folgendem Ergebnis: „Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität im Plangebiet bzw. im Planungsraum ist daher eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Hiervon ausgenommen ist eine theoretisch mögliche Beeinträchtigung von Einzeltieren aus der Gruppe der Fledermäuse. Diesbezüglich ist vor Fällung der Einzelbäume mit Baumhöhlen eine Untersuchung auf Einzeltiere anzuraten. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt bei Beachtung des Hinweises zum Fledermausschutz somit nicht vor.“

### ***Geplante Maßnahmen***

Über die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen hinaus sind keine speziell dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna bzw. dem Artenschutz dienenden Maßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität zwar von mittlerer Bedeutung, da Biotoptypen mit teilweise mittlere Qualität und älterem Baumbestand betroffen sind, die Eingriffe sind aber ausgleichbar. In Hinblick auf den Schutz von Individuen unter den Fledermäusen sind gegebenenfalls weitergehende Untersuchungen vor Durchführung von Baumfällungen erforderlich.

## **12.4.4 Schutzgut Boden**

### ***Umweltzustand***

Im Plangebiet herrschen natürlicherweise Parabraunerden vor. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen nach Angaben der Bodenkarte zwischen 70 und 90, was einer hohen natürlichen Fruchtbarkeit entspricht.

Die zum Bebauungsplan erstellte geotechnische Untersuchung ergab, dass außerhalb der Flächen, die früher bebaut waren oder als Wege genutzt werden, ein stark lehmiger Oberboden

mit geringen Anteilen an Ziegelbruch und Kohleresten vorliegt. Im Bereich von ehemals bebauten Flächen und Wegen fanden sich auch Auffüllungen, die in einem Fall eine Mächtigkeit von 1,1 m erreichten. Aufgrund der Nebenanteile an Ziegelbruch und Kohleresten, sowie teilweise auch Asche, wird der Aushub, vorbehaltlich noch ausstehender chemischer Analysen, gutachterlich der LAGA-Klasse 1 (Zuordnungswert Z 1.2 = eingeschränkter offener Einbau) oder besser, zugeordnet.

Für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zunächst die Ausweisungen des Geologischen Dienstes NW über „schutzwürdige Böden“ heranzuziehen. Im Plangebiet liegen demzufolge wegen ihrer Regelungs- und Pufferfunktion bzw. ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit „besonders schutzwürdige“ Böden vor. Die Ausweisung erfolgte auf Basis der digitalen Bodenkarte und berücksichtigt demzufolge nicht die realen Nutzungsverhältnisse (z.B. vorhandene Bebauung). Bei der Beurteilung dieser Ausweisung ist auch zu berücksichtigen, dass der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp regional fast flächendeckend ausgebildet ist, was dazu führt, dass in Baesweiler der weit überwiegende Teil des Stadtgebietes als solcher mit „besonders schutzwürdigen“ Böden verzeichnet ist. Zudem handelt es sich beim wertbestimmenden Faktor „Ertrag“, um einen rein anthropogenen Aspekt, der in der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung nur noch einen Aspekt unter vielen darstellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet nicht vorhanden und aufgrund der geringen Flächengröße und der Umgebungsnutzungen auch zukünftig nicht zu erwarten. Letztlich hat die langjährige, im Bereich der „Via Belgica“ sogar bis in die Zeit des römischen Reiches zurückreichende, Nutzung des Areals zu einer deutlichen Veränderung gerade der wertbestimmenden oberen Bodenschicht geführt. Obgleich kein Sanierungsbedarf erkennbar und auch keine Nutzungseinschränkungen wegen der anthropogenen Beimengungen erforderlich sind, erscheint eine Einstufung des Bodens als „besonders schutzwürdig“ gemäß § 1 Abs. 1 LBodSchG zweifelhaft.

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Plangebiet lässt eine vollständige Versickerung von Regenwasser laut gutachterlicher Einschätzung nicht zu.

### *Auswirkungen*

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen. Auf allen nicht überbauten Flächen ist zudem durch Umlagerungen (Auftrag und Abtrag) eine weitere Veränderung des Bodenaufbaus zu erwarten.

Betroffen ist Boden, der unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zwar als „besonders schutzwürdig“ gilt, aber regional sehr weit verbreitet und im Plangebiet zudem anthropogen deutlich überformt ist. Unter zusätzlicher Würdigung des Umstandes, dass im Plangebiet eine Innenentwicklung stattfinden soll, stehen die allgemeinen bodenschützerischen Aspekte der geplanten Entwicklung daher nicht generell entgegen.

#### Geplante Maßnahmen

Es ist keine speziell dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Boden dienenden Maßnahmen vorgesehen.

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zwar als erheblich zu beurteilen, da natürlicherweise besonders ertragreiche Böden betroffen sind. Als Maßnahme der Innenentwicklung ist das Vorhaben jedoch unter Bodenschutz Gesichtspunkten als tendenziell positiv zu werten.**

#### 12.4.5 Schutzgut Wasser

##### *Umweltzustand*

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Grundwasser ist erst in größeren Tiefen zu erwarten (ca. 17 bis 22 m unter Flur). Der lehmige Boden wirkt bei Starkregenereignissen als Wasserstauer, so dass es zu oberflächlich stehendem bzw. abfließendem Niederschlagswasser kommen kann.

Eine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor.

Die Grundwasserneubildung ist bislang nicht eingeschränkt, da kaum versiegelte Flächen vorhanden sind.

##### *Auswirkungen*

Durch die geplante Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes keine Auswirkungen auf das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserdargebot haben wird.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten.

##### *Geplante Maßnahmen*

Es sind keine speziell dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Wasser dienenden Maßnahmen vorgesehen.

|   |
|---|
| <b>Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu beurteilen.</b> |
|---|

#### 12.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

##### *Umweltzustand*

Eine Klimaanalyse liegt für den Planungsraum nicht vor. Daher können lufthygienisch-klimatische Aspekte nur aus der Topografie und der Nutzungsstruktur abgeleitet werden.

Im Plangebiet selbst und in seinem Umfeld ist der Klimatoptyp "Stadtrandklima" zu erwarten. Dieser Klimatoptyp zeigt zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung an, begründet jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf.

Somit ist im Plangebiet wie auch im Umfeld des Plangebietes kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Größe auszuschließen. Die offene Grünlandfläche wird zur nächtlichen Kaltluftproduktion beitragen, aufgrund des reliefarmen Geländes ist jedoch nicht mit einem nennenswerten Abfluss zu rechnen. Zudem haben die angrenzenden Siedlungsflächen aufgrund ihrer überwiegend aufgelockerten Bauweise und der Stadtrandlage keinen besonderen Bedarf an klimatischem Ausgleich.

Eine besondere Leistungsfähigkeit oder Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Planungsraum liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind allenfalls die Verkehrsstraßen zu nennen, die überwiegend der Erschließung der umliegenden Wohngebiete dienen. Hinweise auf planungserhebliche Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

Es sind angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

#### ***Auswirkungen***

Durch die Bebauung wird keine erhebliche Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen. Der Klimatotyp "Stadtrandklima" wird weiterhin bestehen bleiben. Der Klimatotyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Negative klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

#### ***Geplante Maßnahmen***

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als gering zu bewerten.**

### 12.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)

#### ***Umweltzustand***

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Lage innerhalb größerer Siedlungszusammenhänge und die im südlichen Plangebiet zahlreichen Einzelbäume bestimmt. Weitreichende Blickbeziehungen bestehen nicht.

Eine begrenzte Bedeutung für die Naherholung ist im gesamten Plangebiet zu erkennen (vor allem Kinderspiel). Eine direkte Erschließung für die Naherholung existiert allerdings nicht.

In stadtstruktureller Hinsicht ist ein das Plangebiet querender, offenbar intensiv genutzter Verbindungsweg sehr geringer Breite hervorzuheben.

#### ***Auswirkungen***

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollständig verändern. Die neue Bebauung fügt sich aber in die im Umfeld vorhandene Bebauung ein.

Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit wird in Zukunft nicht mehr möglich sein, da ausschließlich private Flächen und Erschließungsflächen vorgesehen sind.

Der das Plangebiet querende Gehweg bleibt aufgrund seiner stadtstrukturellen Bedeutung erhalten.

### ***Geplante Maßnahmen***

Zum Schutz des Landschaftsbildes, werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

#### **Straßenraumbegrünung (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 standortgerechte und bodenständige, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20 - 25 cm anzupflanzen. Die Baumbete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

#### **Private Grünflächen in Verbindung mit Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den als Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Schnitthecken mit einer Höhe nicht unter 1,6 m zu realisieren. Es sind standortgerechte Heckenpflanzen in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100 - 150 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Landschaft als gering zu bewerten.

## **12.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### ***Umweltzustand***

Im nördlichen Plangebiet wurden durch archäologische Untersuchungen Reste der römischen „Via Belgica“ nachgewiesen. Demzufolge ist in diesem Teil des Plangebietes eine vormittelalterliche Straße von ursprünglich ca. 24 m Breite vorhanden gewesen, von der noch Straßengräben nachgewiesen werden konnten, deren Straßenkörper jedoch nicht erhalten ist. Sonstige Kultur- oder Sachgüter die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind im Plangebiet nicht bekannt.

### ***Auswirkungen***

Nach gutachterlicher Einschätzung bedarf es in Hinblick auf die „Via Belgica“ keiner weitergehenden Maßnahmen.

Planungserhebliche Auswirkungen auf sonstige Sach- oder Kulturgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind nicht zu befürchten.

### ***Geplante Maßnahmen***

Es sind keine speziellen Maßnahmen in Hinblick auf Kultur- oder Sachgüter vorgesehen.

In Hinblick auf die Belange des Bodendenkmalschutzes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### **12.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Versiegelung (Schutzgut Boden) zu nennen. Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

### **12.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen**

#### **12.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Die Vorhabenkonzeption sieht eine vollständige Inanspruchnahme des Plangebietes für neue Nutzungen (Wohnungsbau, Verkehr) vor.

Festsetzungen zur Begrünung erfolgen vor allem in Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes und betreffen ausschließlich private Flächen. Sie haben punktuellen (Straßenbäume) oder kleinflächigen (wegebegleitende Pflanzstreifen) Charakter.

#### **1.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von 45.661 Punkten errechnet. Bei einer maximalen Wertsteigerung von 4 Punkten entspräche dies einem Kompensationsflächenbedarf von 11.415 m<sup>2</sup>.

Vom Gesamtkompensationsdefizit entfallen 10.650 Punkte auf die öffentlichen Verkehrsflächen und 35.011 Punkte auf die sonstigen Flächen (v.a. Wohnbauflächen).

Das Defizit wird durch eine Kompensationsmaßnahme nahe des Fließgewässers „Settericher Fließ“, im unmittelbaren Umfeld bereits anderweitig festgelegter Kompensationsmaßnahmen, sowie durch eine Inanspruchnahme des Ökokontos „Zeche Adolf“ in Herzogenrath-Merkenstein vollständig ausgeglichen.

Die Kompensation nahe des Settericher Fließ betrifft Flurstück 246, das eine Größe von ca. 4.920m<sup>2</sup> aufweist. Vorgesehen ist eine flächige Gehölzentwicklung in Ergänzung einer bereits verbindlich festgesetzten Kompensationsmaßnahme (Aufforstung von ca. 7.200 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 286 und 249 ca. 40 m entfernt) und einer westlich fast unmittelbar angrenzenden Gehölzstruktur im Umfeld einer Windkraftanlage. Die Artenauswahl ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und gegebenenfalls dem Regionalforstamt vorzunehmen.

Alle drei zukünftig gehölzbestandenen Flächen sind in ihrer Gesamtheit als ökologisch wirksame Anreicherung der Landschaft zu betrachten und erlangen ihre Wirkung insbesondere im

Zusammenspiel mit dem linearen Gehölzband längs einer ehemaligen Bahntrasse nördlich, die als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) festgesetzt ist.

Maßnahmen auf einer prinzipiell zur Verfügung stehenden Fläche unmittelbar südlich des GLB wurden wegen ihrer stärkeren agrarstrukturellen Auswirkungen zunächst verworfen. Prinzipiell erscheint hier aber auch eine moderate Erweiterung des vorhandenen Gehölzstreifens (GLB) denkbar und agrarstrukturell unbedenklich. Maßnahmen am Bach „Settericher Fließ“ erscheinen wegen dessen aktuell sehr geringem gewässerökologischem Entwicklungspotential hingegen nicht sinnvoll und würden zudem zunächst eigentumsrechtliche Veränderungen erfordern, die kurzfristig nicht absehbar sind.

Die Kompensationsfläche ist als Acker normaler Bewirtschaftungsintensität zu bewerten. Bei einer anrechenbaren Wertsteigerung von 4 Punkten (Acker in Wald/Feldgehölz) ist eine Kompensationsleistung von 19.680 Punkten zu erreichen.

Das verbleibende Defizit von 25.981 Punkten wird auf dem Ökokonto „Zeche Adolf“ nachgewiesen.

Vor diesem Hintergrund ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 gewährleistet.

#### 12.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Vorhabenkonzeption sieht eine vollständige Inanspruchnahme des Plangebietes für neue Nutzungen (Wohnungsbau, Verkehr) vor.

Festsetzungen zur Begründung betreffen insbesondere den öffentlichen Straßenraum.

#### 12.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von 33.523 Punkten errechnet. Bei einer maximalen Wertsteigerung von 4 Punkten entspräche dies einem Kompensationsflächenbedarf von 8.381m<sup>2</sup>. Das Defizit wird durch eine im weiteren Verfahren noch zu konkretisierende Kompensationsmaßnahme nahe des Fließgewässers „Settericher Fließ“, im unmittelbaren Umfeld bereits anderweitig festgelegter Kompensationsmaßnahmen, vollständig ausgeglichen.

*Hier fehlt noch die Anrechnung der Ökopunkte*

#### 12.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Nach der Entscheidung über die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Varianten entwickelt, die aber in Hinblick auf die Umweltbelange keine wesentlichen Unterschiede aufweisen.

#### 12.7 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Der Umweltprüfung liegen verschiedene Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren ergänzende Erhebungen vorgenommen. Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

## 12.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzugs der konkret festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 12.9 Zusammenfassung

Es ist die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche auf derzeit gärtnerisch oder als private Grünfläche genutztem Areal vorgesehen.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der meisten Schutzgüter keine Umweltbelange prinzipiell entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen entsteht nicht.

Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen bzw. einer wesentlichen Zunahme von Emissionen oder Immissionen besteht nicht.

Die geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich aber auf das Plangebiet. Insbesondere sind keine Beeinträchtigungen von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind nicht zu erkennen.

Es sind in weiten Teilen Flächen mit einer nur geringen bzw. einer mittleren ökologischen Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Es gehen keine für die Erholung genutzten Flächen verloren.

Der Umstand, dass Böden betroffen sind, die als besonders schutzwürdig im Sinne des § 1 Abs. 1 LBodSchG einzustufen sind, bedarf der Behandlung im Rahmen der Gesamtabwägung nach BauGB. Dabei ist zu berücksichtigen, dass solche Böden in Baesweiler fast flächendeckend ausgewiesen sind und im Plangebiet bereits deutliche anthropogene Überformungen nachweisbar sind. Zudem handelt es sich bei der Maßnahme um ein solche der „Innenentwicklung“, die im Baugesetzbuch auch unter Bodenschutzaspekten als vorrangig zu realisierend aufgeführt ist.

Es handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes würden voraussichtlich die vorhandenen Nutzungen beibehalten.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grüngestaltung.

Baesweiler, den  
Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Altenheim Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4

offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse

maximale Traufhöhe

maximale Fassade

**Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Straßengrenzungslinie

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

**Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)

Private Grünfläche

Schutz- und Tierengrünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Pflanzzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Hebeanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

# II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BAUGB I.V. § 26 BAUNRW)

Hauptfächrichtung

Satteldach

Dachneigung

# III. BESTANDSANGABEN

von

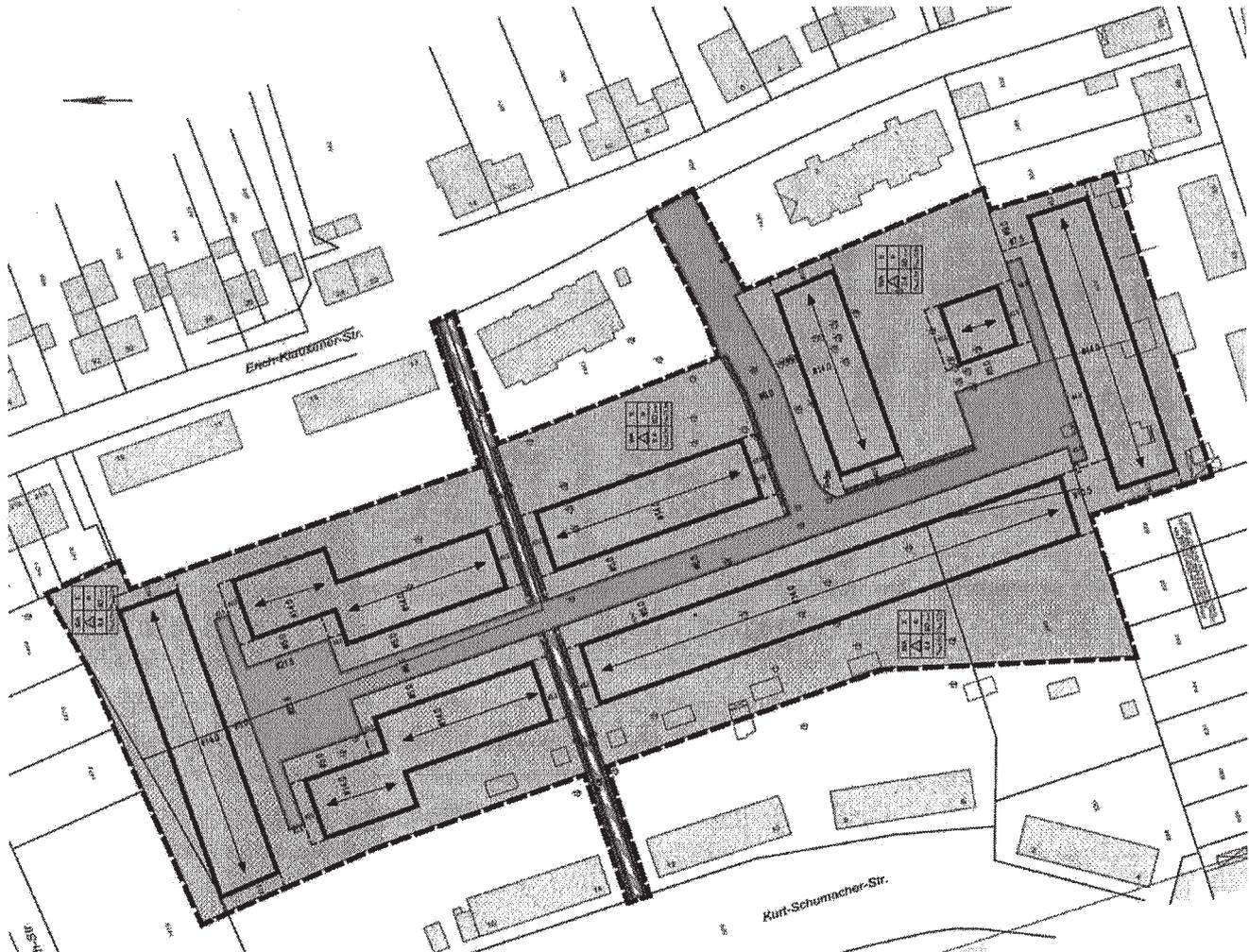
Flurstücknummer

Wohngebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

L-Laubbäum N-Nadelbaum

Fläche der Romanstraße "Via Belgica" (historische Darstellung ohne Festsetzungsschilder)



# Bebauungsplan Nr. 98

## - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße-

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### **1. Unzulässige Nutzung in dem WA-Gebiet**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 Abs.6 BauNVO)

- 1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. §1 (6) BauNVO folgende nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
  - Nr. 5 Tankstellen

### **2. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

- 2.1 Baugrenzen : eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,50m und durch Erker und Wintergärten bis zu 1,00m ausnahmsweise zulässig.

### **3. Bauweise**

(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; §22 BauNVO)

- 3.1 Für das WA-Gebiet wird die offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

### **4. Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

- 4.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. §9 (1) 3 BauGB bei Einzelhäusern 300m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern 250m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.
- 4.2 Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

### **5. Höhe der Gebäude und Höhenlage**

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr.4 und §18 BauNVO)

- 5.1 Die Traufhöhe wird mit max. 6,5m festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des zu beurteilenden Grundstücks an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie. Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.
- 5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit max. 10,5m festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie. Der First wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung.

### **6. Nebenanlagen**

(§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB; §14 BauNVO)

- 6.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zulässig.
- 6.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **7. Stellplätze, Garagen und Carports**

(§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB; §12 BauNVO)

- 7.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagen/Carportzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.
- 7.2 Stellplätze und Garagen/Carports innerhalb von Baugrenzen sind allgemein in den überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen dabei die Baugrenze rückwärtig max. um 1m überschreiten.
- 7.3 Stellplätze sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer festgesetzter Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von max. 5,0m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,5m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.
- 7.4 Mit der Rück- und Seitenwand müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 1m einhalten.

### **8. Stellplätze, Zufahrten und Hauszuwegungen**

(§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.4 BauGB; Landeswassergesetz NW; §1 Landeswasserschutzgesetz)

- Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen- und Carports und Hauszuwegungen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasenpflastersteine)

### **9. Grünflächen in Verbindung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§9 Abs.1 Nr.15; §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 9.1 Auf den als Grünfläche festgesetzten Flächen mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 1m breite geschlossene Gehölzbestände in Form von Schnitthecken mit einer Höhe nicht unter 1,6m anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 9.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 8 standortgerechte und bodenständige, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20 - 25 cm anzupflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

## II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

### 1. Dächer

1.1 Als Material für die Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betonpfannen in den Farben grau, braun, anthrazit oder schwarz zulässig. Für Dachgauben und Anbauten sind auch Metalleindeckungen zulässig.

1.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 50% der jeweiligen Trauflänge - bei Doppelhäusern ist die jeweilige Trauflänge auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf.

1.3 Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

1.4 Nebengiebel (Zwerggiebel) sind zulässig, wobei die Gesamtlänge 50% der zugehörigen Trauflänge - bei Doppelhäusern ist die jeweilige Trauflänge auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf. Der First des Nebengiebels muss mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes einschneiden. Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

1.5 Für Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 5m sind Zwerggiebel auch mit mehr als 50% der jeweiligen Trauflänge, jedoch max. bis zu 80% der Trauflänge zulässig. Der Nebengiebel darf dann die Höhe von 6,5m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die jeweilige Trauflänge auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich.

1.6 Bei untergeordneten Bauteilen mit nicht mehr als 10m<sup>2</sup> Grundfläche und Garagen sind Flachdächer zulässig.

1.7 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

### 2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Stahlmattenzäune auf der Grundstücksinnenseite bis 1,2m zulässig.

2.2 Von den Festsetzungen ausgenommen sind Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen. Ausgehend von der entsprechenden Bauflucht des Wohngebäudes, dürfen geschlossenen Einfriedungen bis zu einer Tiefe von 3,5m realisiert werden.

2.3 Einfriedungen mit geschlossenen Sichtschutzelementen wie z.B. Betonsteinelemente sind unzulässig.

### 3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

3.1 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Carports, Stellplätze sowie Zuwegungen zum Haus.

## III. HINWEISE

### 1. Denkmalpflege

Im Bereich der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Römerstraße „via belgica“ ist im Vorfeld der geplanten Erdengriffe für die Baumaßnahmen eine baubegleitende Dokumentation der Befundsituation durch eine entsprechende Fachfirma unter Zugrundelegung einer Grabungserlaubnis nach § 13 DSchG NW durchzuführen.

### 2. Umgang mit Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungstätte mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 3. 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 Untersuchungsklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2005) ist zu beachten.

### 4. Kampfmittel

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

### 5. Artenschutz

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag lässt eine theoretisch mögliche Beeinträchtigung von Einzeltieren aus der Gruppe der Fledermäuse erkennen. Diesbezüglich ist vor der Fällung der Einzelbäume mit Baumhöhlen eine Untersuchung auf Einzeltiere anzuraten.

## IV. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729)

- Pflanzenverordnung 1990 (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch G.v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 05.12.2013/ Punkt 6 der Tagesordnung)**

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82,  
4. Änderung - Am Bergpark - gem. § 31 BauGB**

Ein Antragsteller aus dem Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergpark - beabsichtigt in Verbindung mit der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims die Anlegung von Fußwegen in einem Bereich, der im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist. In diesem Zusammenhang wird hier ein Antrag auf Befreiung gestellt.

**Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergpark - setzt im rückwärtigen Bereich hinter dem Alten- und Pflegeheim einen 25 m breiten Grünstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Gemäß dem Bauantrag soll eine Gartenanlage mit einem Fußweg in Form einer "8" mit Parkbänken zur Naherholung der Bewohner und Besucher innerhalb des Grünstreifens angelegt werden. Die Anlage sollte ca. 40 m breit und 20 m tief ausgeführt werden. Die Zwischenräume sollen begrünt werden.

Gegen die Erteilung der Befreiung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Das Umweltamt der StädteRegion Aachen hat zu einer möglichen Befreiung unter folgenden **Voraussetzungen** zugestimmt:

1. Die Anlage des Rundweges ist abweichend von der dargestellten Ausdehnung in einer maximalen Tiefe von 13 m auszuführen, um so den Eingriff in den Grünbereich zu minimieren. Gegen die Breite von 40 m bestehen keine Bedenken.

2. Statt des geplanten Zierrasens in den Zwischenbereichen sind zwischen den Wegen Kräuterwiesen anzulegen, die mit einem wildkrautreichen Saatgut angelegt und maximal zweimal jährlich gemäht werden.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung dieser beiden Punkte bestehen sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch seitens des Umweltamtes der StädteRegion Aachen gegen die Befreiung keine Bedenken. Nachbarliche Belange sind aufgrund der Randlage im Bebauungsplan zum Außenbereich hin nicht betroffen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Anlegung eines Rundweges innerhalb der im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

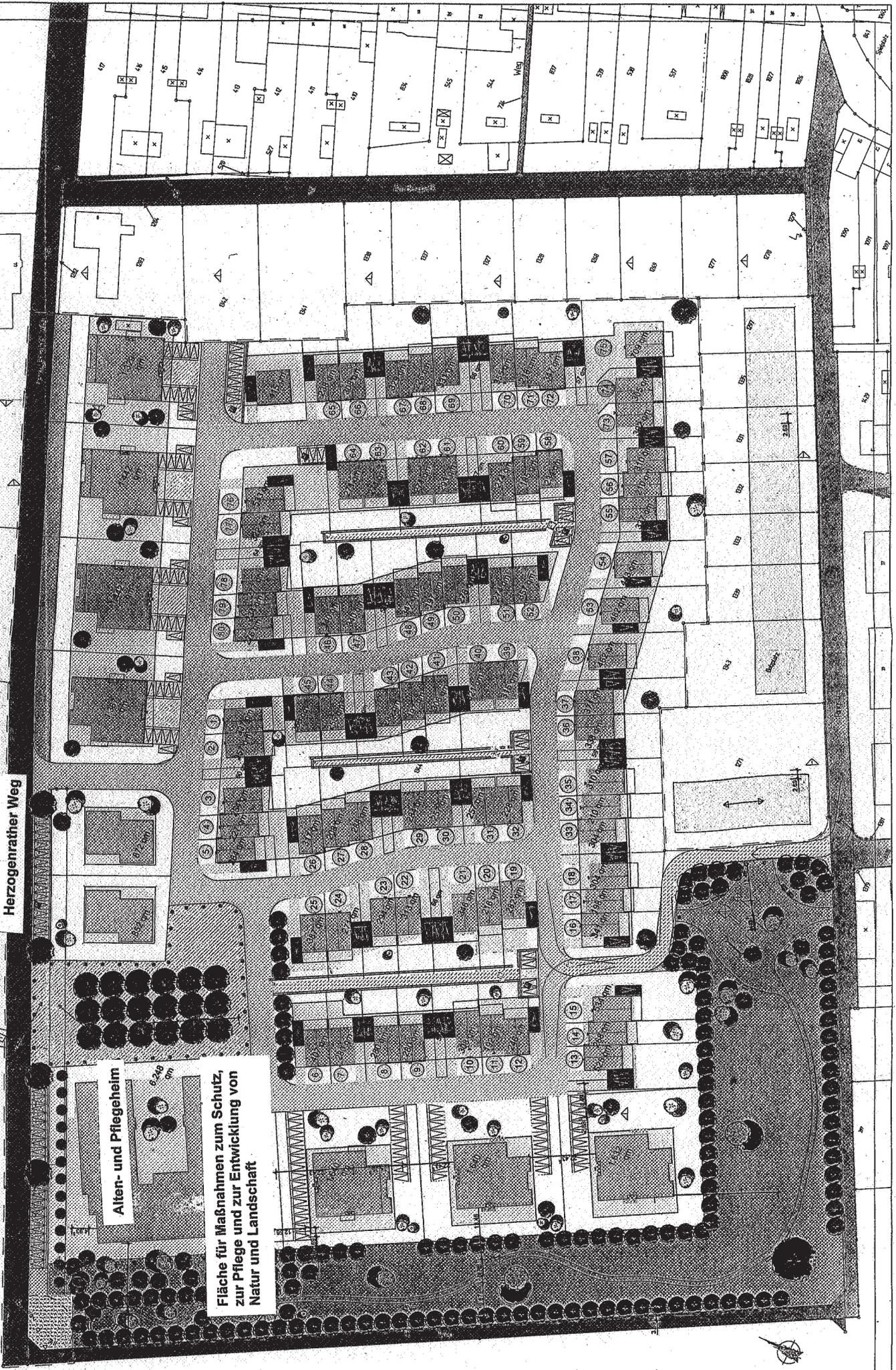
# STADT BAESWEILER Seniorenwohnpark "Carl-Alexander"

Herzogenrather Weg



Alten- und Pflegeheim  
6.246 qm

Fläche für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft





**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 05.12.2013/Punkt 7 der Tagesordnung)**

**Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Baesweiler;**  
**hier: 5. Fortschreibung für die Jahre 2014 - 2019 und 2020 - 2025**

Nach § 53 Abs. 1 i. V. m. § 53 Abs. 1 a sowie „ 54 Abs. 3 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) haben die Gemeinden die zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung notwendigen Abwasseranlagen in angemessenen Zeiträumen zu errichten, zu erweitern oder den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik anzupassen. Der Stand der öffentlichen Abwasserbeseitigung im Stadtgebiet sowie die zeitliche Abfolge der zur Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht noch notwendigen Baumaßnahmen sind in einem Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) darzustellen.

Das ABK ist jeweils im Abstand von 6 Jahren fortzuschreiben und der oberen Wasserbehörde (RP Köln) vorzulegen.

Die 5. Fortschreibung umfasst gemäß Verwaltungsvorschrift den Zeitraum 2014 - 2025.

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift über die Aufstellung von Abwasserbeseitigungskonzepten (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 08.08.2008) hat die Verwaltung die 5. Fortschreibung des ABK's erarbeitet.

Die im ABK beschriebenen Maßnahmen stellen Kanalsanierungsmaßnahmen in offener oder geschlossener Bauweise und Kanalerweiterungsmaßnahmen dar.

Die Notwendigkeit der Maßnahmen ergibt sich a) aus hydraulischen Untersuchungen und b) aus vorhandenen Schadensbildern, die sich auf Grund von gesetzlich vorgeschriebenen Kanal TV Untersuchungen ergeben.

Die in der 5. Fortschreibung des ABK's aufgeführten Erweiterungsmaßnahmen resultieren aus dem aktuellen vorliegenden rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) sowie aus sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen.

Der Vorlage ist eine tabellarische Aufstellung sämtlicher Maßnahmen der 5. Fortschreibung des ABK's beigefügt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat für die 5. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes die in der Verwaltungsvorlage aufgeführten Maßnahmen zu beschließen.

In Vertretung:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Strauch', written over a horizontal line.

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter





**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 05.12.2013/Punkt 8 der Tagesordnung)**

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

**Stadt Alsdorf:**

- Bebauungsplan Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd  
hier: Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

In Vertretung:



(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter