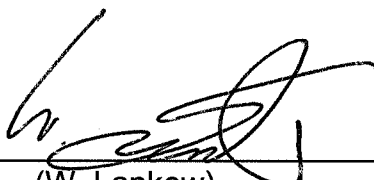


Einladung

Am **Donnerstag**, dem 11.07.2013 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 02.05.2013
2. Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -
 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

3. Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 9. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 11. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

5. Bebauungsplan Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - Stadtteil Beggendorf
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - 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

6. Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule -;
hier: Aufhebung der Veränderungssperre

7. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
 - 7.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 - Am Feuerwehrturm - gem. § 31 BauGB
 - 7.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 - Östlich der B 57 - gem. § 31 BauGB

8. Lärmaktionsplanung 2. Stufe;
hier: Sachstandsbericht

9. Soziale Stadt Setterich;
hier: Vorstellung der Planung für den Bereich Hauptstraße, 4. Bauabschnitt zwischen Emil-Mayrisch-Straße und Bahnstraße

10. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
11. Mitteilungen der Verwaltung
12. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

13. Genehmigung eines Dringlichkeitsbeschlusses;
hier: Vergabe des Rückbaus bzw. der Abbrucharbeiten des Wohnhauses Mariastraße 4, Stadtteil Baesweiler
14. Turnhalle Gymnasium;
hier: Nachtragsauftrag Trockenbauarbeiten/Hallendecke
15. Friedensschule;
hier: Vergabe des Auftrages für die Modernisierung der Heizungsverteilung, Teil I
16. Auftrag zur Anlegung einer Linksabbiegerspur auf der B 57 in Höhe Kloshaus in Baesweiler-Oidtweiler
17. Vergabe des Auftrages zur Errichtung des Informationspavillons im Bereich des Mansio-Standortes
18. Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel zur Herstellung der Freifläche "Am Bauhof" im Rahmen Soziale Stadt Setterich
19. Mitteilungen der Verwaltung
20. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 11.07.2013/Punkt 2 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -

- 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 15.11.2012 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 28.12.2011 bis 27.01.2012 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 28.12.2011 bis 27.01.2012.

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

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

- 1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:
 - a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 13.01.2012:**

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

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

8. Aus diesem Grund sind die Grünanlagen auch mit blütenreihen einheimischen Stauden und Gehölzen zu gestalten und mit ausreichend Sitzmöglichkeiten (aus FSC-Holz) auszustatten.

Stellungnahme:

- Zu 1: Im Rahmen des Verfahrens wurden die umweltrelevanten Auswirkungen untersucht und in einem Gutachten zusammengestellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zu 2: Der städtebauliche Entwurf ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zu 3: Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde durch einen Gutachter eine Ersteinschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen erstellt. Demnach ergeben sich für den Punkt Pflanzen/Vegetation keine Konflikte. Aufgrund der nahezu vollflächigen Bestandsbebauung im Plangebiet ist kein Ausgleich erforderlich. Es werden im Bebauungsplan daher keine Festsetzungen zu neu zu pflanzenden Bäumen getroffen. Gleichwohl beabsichtigt der Investor neue Gehölze anzupflanzen.
- Zu 4: Da die Stellplätze vorwiegend alters- und behindertengerecht angelegt werden müssen, um auch das Benutzen von Gehhilfen zu gewährleisten und darüber hinaus weitestgehend überdacht sind, ist eine Ausführung mit Rasengittersteinen nicht sinnvoll.
- Zu 5: Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsfläche fest. Die Gestaltung der Flächen, über die der Verkehr abgewickelt wird, wird im Rahmen der Ausbauplanung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um private Flächen.
- Zu 6: Eine Festsetzung von überdachten Stellplätzen für Fahrräder findet nicht auf Ebene des Bebauungsplanes statt, sondern wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.
- Zu 7: Im Rahmen des Artenschutzes wurde ein Gutachten erstellt, das zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Alle darin aufgeführten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen werden umgesetzt.
- Zu 8: Eine Gestaltung der Grünanlagen sowie die Festsetzung von Sitzmöglichkeiten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gleichwohl wird festgesetzt, dass innerhalb der Grundstücksflächen die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen Stellplätze mit ihren Zufahrten - landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens der Städte-Region Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgernde Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 - Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zur Zeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserversorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht dargestellt. Für die Wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 - Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Nach Vorlage eines wasserwirtschaftlichen Vorentwurfes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Immissionsschutz:

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

Bodenschutz/Altlasten:

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

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

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

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

Landschaftsschutz:

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

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

- Die Abrissarbeiten dürfen ausschließlich in einer Zeit erfolgen, in der Quartiere bzw. Nester nicht belegt sind.
- Die Habitateignung im Umfeld ist gezielt zu untersuchen (Ausweichhabitate, Erhalt ökologischer Funktionen) und - im Falle einer Untersuchung im Sommer - das Potential als Winterquartier abzuschützen.
- Baufeldräumungen im Bereich der Garten- und Grünlandflächen dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

Stellungnahme:

Wasserwirtschaft:

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die anfallenden Niederschlagswässer werden dem Kanal zugeführt.

Stellungnahme:

Immissionsschutz:

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die im Gutachten enthaltenen Festsetzungen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Stellungnahme:

Altlasten:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Stellungnahme:

Landschaftsschutz:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

d) **LVR mit Schreiben vom 24.01.2012**

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

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

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

Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme:

Der aufgeführte Hinweis zu Bodendenkmälern wird in den Bebauungsplan übernommen.

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

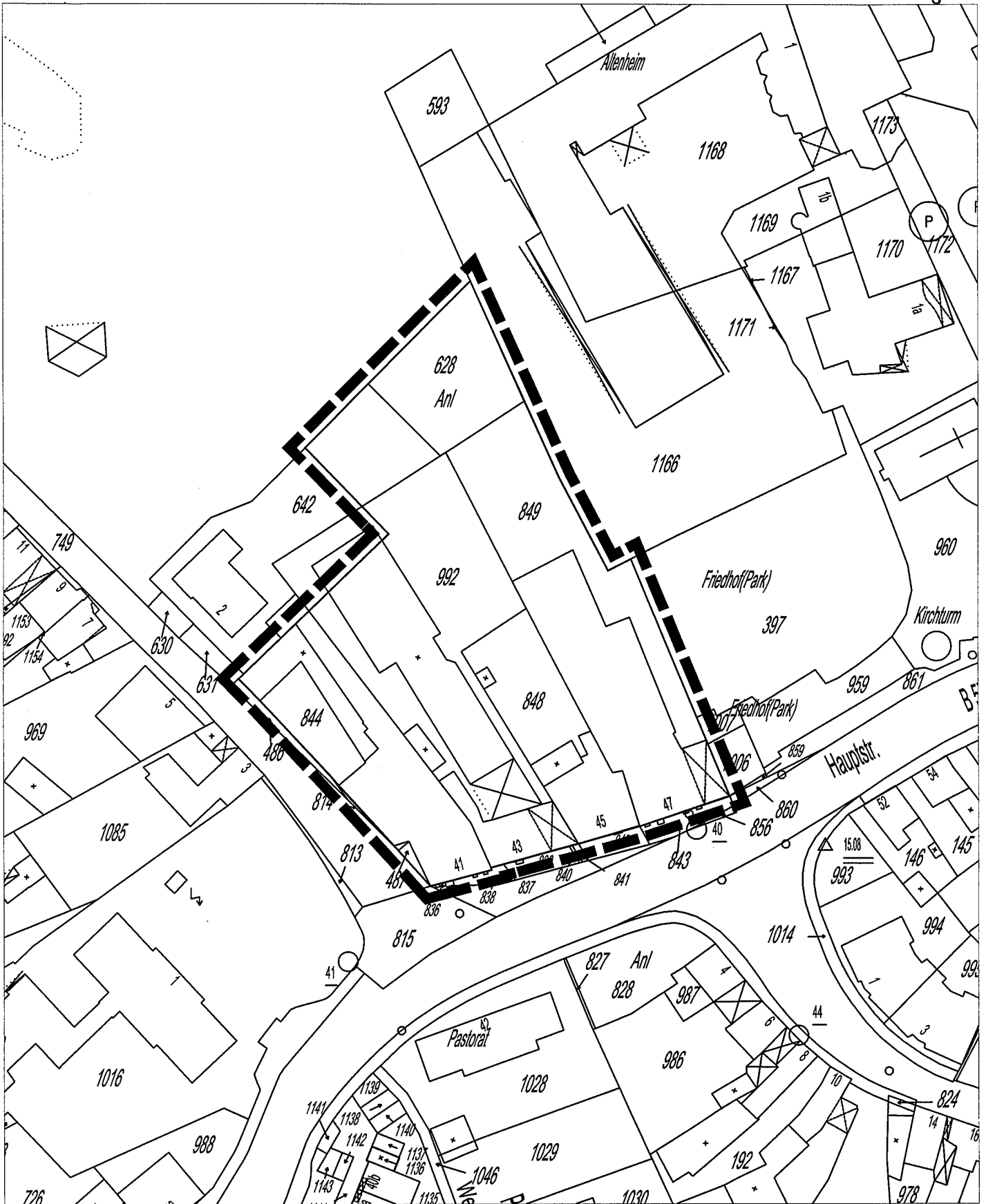
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -

Übersicht

M 1:1.000

Geltungsbereich

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





Auszug Bebauungsplan Nr. 99

Anlage 2

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauzeichnisse und die Darstellung des Planmaterials (Planschichtenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

-  1.1.3 Allgemeines Wohngebiet
-  1.2.2 Mischgebiet











2. Maß der baulichen Nutzung

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- GH 128,90 Gebäuhöhe über Normalhöhennull (NHN), als Höchstgrenze



3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

-  3.5 Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

-  15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
-  St Stellplätze
-  Ca Garagen
-  15.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen
-  15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Erlöszugsbereiche
-  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Erlöszugsbereiche
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des Maßes der Nutzung
-  15.15 Flachdach oder flach geneigtes Dach bis 15°

Hinweise

-  Sammelstelle Anliegermüllgefäße
-  Referenzhöhen anliegende öffentliche Verkehrsfläche und angrenzende geneigte Höhe GF- und GFL-Fläche





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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

1. Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Eingangshöhe

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

2.2 Technische Aufbauten

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

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

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

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

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

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

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

6 FLÄCHEN FÜR GEH- UND FAHRRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit **GF** gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Entsorgungsbetriebe zu belasten.

Die mit **GFL** gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

7.1 Lärmpegelbereich IV

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

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

Von dieser Festsetzung des Lärmpegelbereiches und dem resultierenden genannten Schalldämmmaß der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Der Nachweis kann auch unter Zuhilfenahme von anerkannten Rechenmodellen erbracht werden.

7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

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

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

7.3 Parkdeck

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

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

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

8.1 Dachform

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

8.2 Fassadenmaterialien

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

8.3 Einfriedungen

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

II. HINWEISE

1 ARTENSCHUTZ

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung lässt eine eventuelle Beeinträchtigung von gebäudebewohnenden Fledermäusen und Vö-

geln erkennen. Die diesbezüglich weiteren notwendigen Untersuchungen werden als Vorbereitung für den Abrissantrag erarbeitet.

2 NIEDERSCHLAGSWASSER

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

3 MÜLLABFUHR

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

4 KAMPFMITTEL

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

5 DENKMALSCHUTZ

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

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

6 ALTLASTEN

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

7 BERGBAU

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

8 GRUNDWASSERABSENKUNG DURCH DEN RHEINISCHEN BRAUNKOHLETAGEBAU

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

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

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

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

9 ERDBEBENZONE

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

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

10 DIN-NORMEN EINSEHBARKEIT

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

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

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

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

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



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN-VORENTWURF NR. 99
Hauptstraße/Bahnstraße

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

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



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN-VORENTWURF NR. 99

Hauptstraße/Bahnstraße

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

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

2. Verfahren

Die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Seit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchzuführen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, darüber hinaus keine Beeinträchtigungen auf Umweltschutzgüter zu erwarten sind und die Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche innerhalb des Plangebietes nicht erreicht wird, sind hier die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben. Diesbezüglich ist vorgesehen, den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

3. Planvorgaben

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

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

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

3.2. Regionalplan

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

3.3. Flächennutzungsplan

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

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

3.4. Bestehendes Planungsrecht

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

4. Anlass und Ziel der Planung

4.1. Ziel der Planung

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

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

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

4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept nimmt die heute vorhandenen Raumkanten entlang der Straßen auf und gruppiert fünf Baukörper zu einem Ensemble. Die abgesenkte Parkpalette vervollständigt die räumliche Grundstruktur. Mit der Neubebauung wird der stadträumlich wichtige Eingang zum Zentrum Setterichs betont. Die Fassung der Straßenräume setzt die für Setterich typische Baustruktur fort.

Die Gebäude sollen sich freundlich und offen präsentieren und erhalten diesbezüglich einen hohen Anteil von Fensteröffnungen. Als Fassadenmaterialien sind im überwiegenden Maße Putz im Wechsel mit Ziegelmauerwerk geplant. Als Dachform sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer vorgesehen. Die geplante Neubebauung trägt mit ihrer zeitgemäßen Architektur zu einer positiven Weiterentwicklung Setterichs bei.

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

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

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

Der Standort bietet dazu beste Voraussetzungen, denn

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

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

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

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

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

4.3. Erschließung / Stellplätze

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

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

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

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

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

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

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

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

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der dörflichen Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches von Setterich werden die Flächen im rückwärtigen Bereich gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Diese Festsetzung ermöglicht, dass im Übergang zum Burgpark neben dem Wohnen nichtstörende Nutzungen wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften zulässig

sind. Somit besteht die Möglichkeit, mit dem Neubauvorhaben einen Beitrag zur weiteren Belebung der öffentlichen Grünfläche zu leisten.

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

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

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

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

5.2. Maß der baulichen Nutzung

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

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

5.2.2. Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

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

Zur Sicherung eines wohlproportionierten Straßenraumes ist die Geschossigkeit im Mischgebiet entlang der Hauptstraße und der Einmündung in die Bahnstraße auf drei Vollgeschosse begrenzt. Um – wie oben beschrieben – die Höhe der zulässigen Baukörper auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu beschränken und der umliegenden Bestandsbebauung anzupassen, wird zusätzlich für das

zurückgesetzte Dachgeschoss eine maximale Gebäudehöhe mit 13,10 m über dem vorhandenen Gelände mit Bezugspunkt über dem Meeresspiegel (Normalhöhennull (NHN)) festgesetzt. Im Bereich der Hauptstraße werden die Gebäude zu den Zufahrten und Zugängen auf drei Vollgeschosse abgestuft, so dass das oberste Geschoss städtebaulich nicht in vollem Umfang wirksam wird.

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

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

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

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

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

5.2.3. Technische Aufbauten

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

5.2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

5.2.5. Stellplätze und Garagen

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

geplante zweigeschossige, halb abgesenkte Parkpalette ist als überbaubare Fläche planungsrechtlich gesichert

5.2.6. Nebenanlagen

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

5.2.7. Geh- und Fahrrechte

Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Entsorgungsbetriebe zu belasten, um eine Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke auch bei veränderten Eigentumsverhältnissen sicher zu stellen. Zudem wird eine geordnete Müllentsorgung gewährleistet und die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste ist ebenfalls gegeben.

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

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

5.2.8. Gestaltung

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

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

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

5.3. Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

5.3.1. Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2. Schalldämmmaße für Außenbauteile

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

5.3.3. Parkdeck

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

6. Belange von Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

Es wird gutachterlich darauf hingewiesen, dass die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem erhöhten Versiegelungsgrad sichergestellt werden muss. Eine entsprechende Entwässerungsstudie wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt. Die Bodenuntersuchungen ergaben, dass eine Versickerung nicht möglich ist und das Niederschlagswasser in das Kanalnetz entwässert werden muss. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Für das Schutzgut Fauna, speziell gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse, empfiehlt der Gutachter eine Kontrolle zum Zeitpunkt der Abrissmaßnahmen der Bestandsbebauung. Bei einem Vorkommen ist gezielt die Habitatsituation im Umfeld zu untersuchen (Ausweichhabitate, Erhalt der ökologischen Funktion) und das Potenzial als Winterquartier abzuschätzen. Diese Untersuchungen

werden im Zuge der Abrissplanung für die Gebäude fachmännisch durchgeführt. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

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

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

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

7. Hinweise

7.1. Artenschutz

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

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

7.2. Niederschlagswasser

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

Die Durchlässigkeit der Schluffe wurde in zahlreichen Versuchen zu $k_f < 10^{-6}$ m/s bestimmt. Die Terrassensedimente sind mit den üblichen Tiefbaugeräten nicht aufzuschließen. Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nach DWA-A 138 nicht möglich und kann nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 18.05.1998 nicht gefordert werden.

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

7.3. Kampfmittel

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

7.4. Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen,

Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.

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

7.5. Altlasten

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

7.6. Bergbau

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

7.7. Grundwasserabsenkung durch den Rheinischen Braunkohletagebau

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

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

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

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

7.8. Erdbebenzone

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

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

8. Städtebauliche Kennzahlen / Flächenbilanz

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

9. Kosten / Finanzierung

Der Stadt Baesweiler entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten für die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans werden vom Grundstückseigentümer getragen.

10. Bodenordnung

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

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

Baesweiler, den 06.06.2013

Der Bürgermeister

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 11.07.2013/Punkt **3 der Tagesordnung)**

Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 9. Änderung

- 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**
- 2. Vorstellung der Änderungsplanung**
- 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -, 9. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nrn. 1246, 1248, 1250 und 1253. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.120 qm (0,61 ha) und ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes haben sich in zwei Bereichen zeichnerische Darstellungen verschoben. Dies könnte zu Missverständnissen führen.

Zum Einen sind die Darstellungen "Stellplätze" im Bereich Kapellenstraße verschoben, zum Anderen ist die blaue Linie, die neben der Baugrenze liegt, in westliche Richtung verrückt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte daher der Bebauungsplan geändert werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es handelt sich hier lediglich um die Korrektur der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes. Der Eigentümer der Flächen hat der Bebauungsplanänderung zugestimmt. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt. Daher kann im vereinfachten Verfahren auf die

Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

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

Beschlussvorschlag:

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

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 9. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 9. Änderung".

2. Vorstellung der Änderungsplanung:

Die Verwaltung wird die Änderungsplanung in der Sitzung vorstellen.

Falls der Bau- und Planungsausschuss der Planung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss an den Stadtrat erfolgen.

3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße-Baesweiler -, 9. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

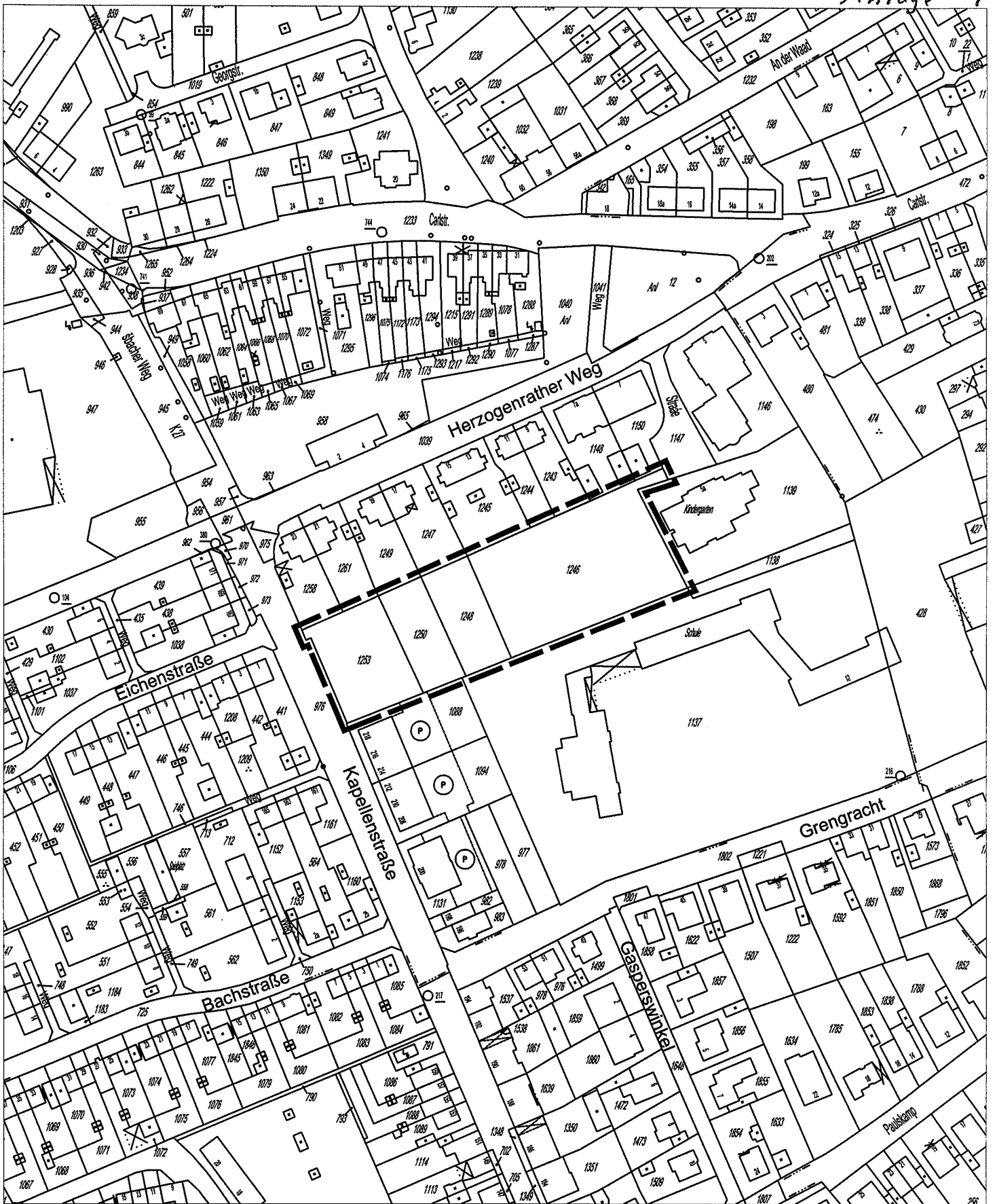
In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 7



Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 9. Änderung

Übersicht

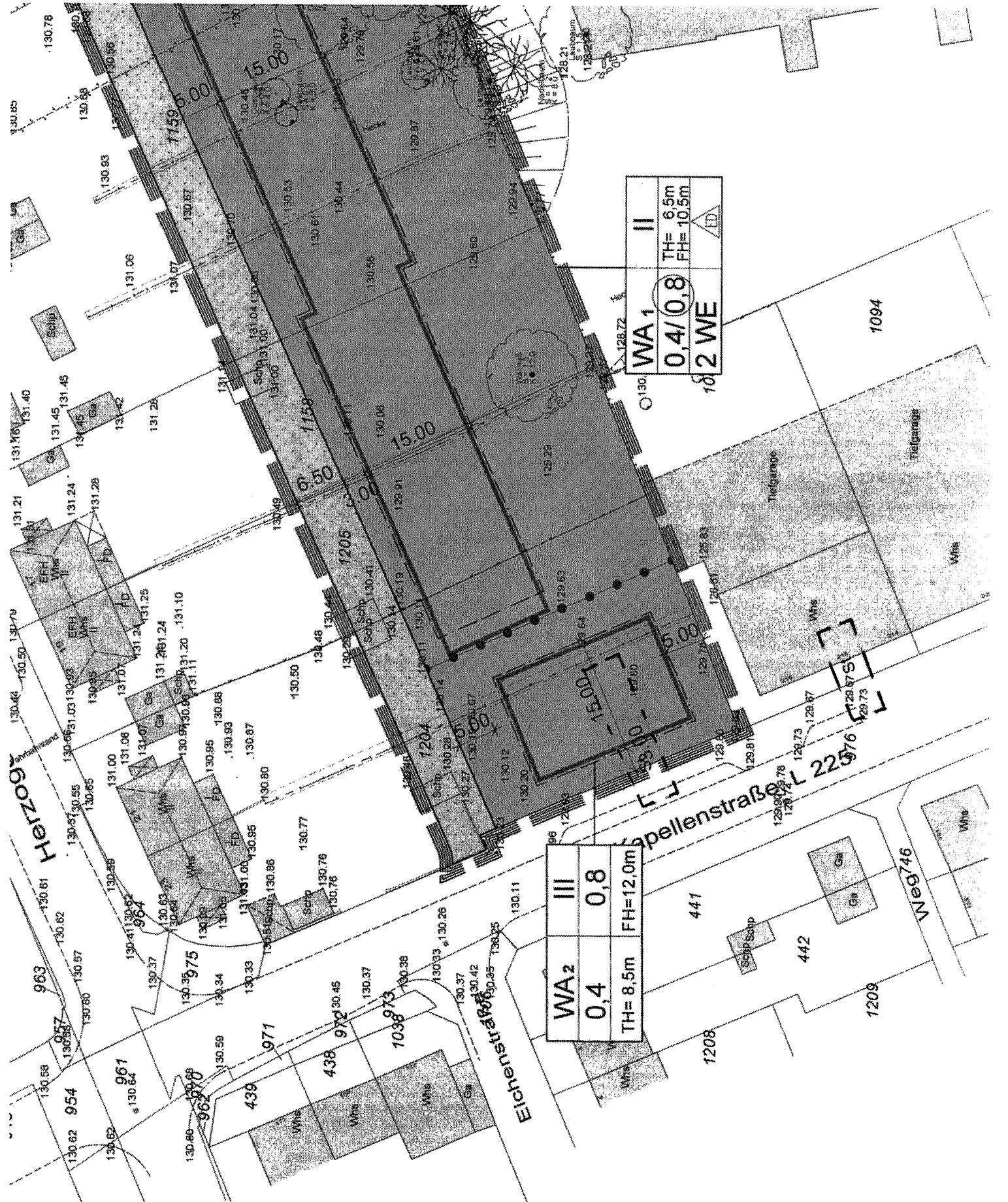
M 1:2.000

Geltungsbereich

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



Baesweiler, den 29.05.2013



WA 1	II
0,4/0,8	TH=6,5m FH=10,5m
10,2 WE	ED

WA 2	III
0,4	0,8
TH=8,5m	FH=12,0m

neu



WA ₁	II
0,4/0,8	TH = 6,5 m FH = 10,5 m
2 WE	ED

III	0.8
-----	-----



**BEGRÜNDUNG ZUR
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 6
- Mariastraße -
9. Änderung**

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**
4. **Planinhalt**
 - 4.1 **Art der Nutzung**
 - 4.2 **Bauweise**
 - 4.3 **Maß der Nutzung**
 - 4.4 **Höhenlage baulicher Anlagen / Dachformen**
 - 4.5 **Ruhender Verkehr**
5. **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
6. **Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 **Entwässerung**
7. **Flächenbilanz**



**BEGRÜNDUNG ZUR
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 6
- Mariastraße -
9. Änderung**

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. 6 - Mariastraße -, 9. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nrn. 1246, 1248, 1250 und 1253. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.120 qm (0,61 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

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet dar. 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 Nr. 6, 8. Änderung.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Darstellung des Bebauungsplanes ist in zwei Bereich darstellerisch missverständlich.

Zum Einen sind die Fenster "Stellplätze" im Bereich Kapellenstraße verschoben, zum Anderen ist die blaue Linie, die neben der Baugrenze liegt, in westliche Richtung verrückt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit werden die o.g. Punkte korrigiert.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6, 8. Änderung bleiben erhalten.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

WA₁

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA
Maß der Nutzung	
GRZ - Grundflächenzahl	0,4
GFZ- Geschossflächenzahl	0,8
Geschossigkeit	II
max. Traufhöhe TH	6,5 m
max. Firsthöhe FH	10,5 m

WA₂

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
GRZ - Grundflächenzahl	0,4
GFZ- Geschossflächenzahl	0,8
Geschossigkeit	III
max. Traufhöhe TH	8,5 m
max. Firsthöhe FH	12,0 m

4.1 ART DER NUTZUNG

Der Bebauungsplan wird als Gebietsart "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festsetzen.

4.2 BAUWEISE

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 MAß DER NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen von Grundflächenzahlen, durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude begrenzt. Zusätzlich werden hier Mindestgrößen der Wohnbaugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB (bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Die Festsetzungen sollen das Ziel der Realisierung von Einfamilienhäusern sicherstellen sowie die Wohndichte begrenzen.

4.4 Höhenlage baulicher Anlagen / Dachformen

Weiterhin werden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen die maximale Höhe der Erdgeschoss-Ebene die maximale Traufhöhe sowie die maximale First- bzw. Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50m über Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die Traufhöhe mit maximal 6,0 m und die First- bzw. Gebäudehöhe mit maximal 11,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 7,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 11,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 9,0 m (Höhe zwischen OK FFB EG und Schnittpunkt OK Dachhaut außen), müssen in einer Höhe von 6,0 m und 6,50 m (über FFB EG) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4,0 m zurückspringen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die Traufhöhe mit maximal 8,5 m und die Firsthöhe mit maximal 12,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt. Hier sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° bis maximal 45° zulässig.

4.5 Ruhender Verkehr

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl gegebenenfalls nach oben aufzurunden. Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten beträgt min. 5,0 m. Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet. Zur Unterbringung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken können Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den seitlichen Abstandflächen errichtet werden. Sie dürfen die Abstandfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,0 m überschreiten.

Weiterhin werden Stellplätze und Carports auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) bei Einfamilienhäusern eine Fläche von maximal 5,0 m Breite, bei Zweifamilienhäusern eine Fläche von maximal 7,5 m Breite (s. Anhang, textl. Festsetzungen) in Anspruch genommen wird.

Das Mehrfamilienhaus innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 ist mit ca. 6-7 Wohneinheiten geplant und benötigt bei einem Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit 9-11 Stellplätze. Hierfür werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 Flächen für Stellplätze (St) ausgewiesen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 BnatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Biotoptypen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -

- Versiegelte Flächen: Überbaubare Flächen
- Zier und Nutzgarten, strukturarm (keine Festsetzungen im Rechtsplan)

Biotoptypen des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -, 1. Änderung

- Versiegelte Flächen: Überbaubare Flächen; Öffentliche Verkehrsflächen
- Zier und Nutzgarten, strukturarm (keine Festsetzungen im Rechtsplan)

Zur Bilanzierung der derzeitig planungsrechtlich möglichen Eingriffe mit den zukünftig möglichen Eingriffen wurden die verschiedenen Biotoptypen der beiden zu vergleichenden Bebauungspläne flächenmäßig quantifiziert.

In den folgenden Tabellen werden die ökologischen Werteinheiten - ÖW - der Biotoptypen, in Anlehnung an das Verfahren Sporbeck zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (aus dem Jahr 2006) dem Wert der Biotoptypen nach Umsetzung aller B-Planinhalte gegenübergestellt. Der Wert der neu etablierten Biotoptypen stellt den Wert eines Biotoptyps nach 30 Jahren nach Neuanlage dar.

Ökologische Wertigkeit vor dem Eingriff

Bestandbewertung (BP Nr. 6)

Code	Biotoptyp	Fläche im m ²	Faktor	Summe-ÖW
HJ5	Gartenflächen (60 % Gärten von 2.527 m ²)	1.516,2	6	9.097,2
HJ5	Gartenflächen (60 % Gärten von 3.594 m ²)	2.156,4	5*	10.782
HY1	überbaubare Flächen WA (40 % Bebauung von 2.527 m ²)	1.010,8	0	0
HY1	überbaubare Flächen WA Gemeinbedarfsflächen (40 % Bebauung von 3.594 m ²)	1.437,6	0	0
	Summe vorher:	6.121		19.879,2 ÖW

* Abwertung des Biotoptyps HJ5 um eine Ökologische Werteinheit (ÖW) aufgrund der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Zweck Schule (an dieser Stelle wären voraussichtlich keine Ziergärten angelegt worden)

Ökologische Wertigkeit nach dem Eingriff (BP 6, 1. Änderung)

Code	Biotoptyp	Fläche im m ²	Faktor	Summe-ÖW
HJ5	Gartenflächen (60 % Gärten von 4.902 m ²)	2.941,2	6	17.647,2
HY1	überbaubare Flächen WA (40 % Gärten von 4.902 m ²)	1.960,8	0	0
HY2	Stellplätze an der Erschließungsstraße (wassergebundene Ausführung)	113	3	336
HY2	Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (wassergebundene Wege mit Verkehrsgrün)	52	3	156
HY1	Verkehrsflächen	1.054	0	0
	Summe vorher:	6.121		18.139,2 ÖW
	ökologisches Defizit (Summe vorher minus Summe nachher)			-1.740 ÖW

Es ergibt sich ein Defizit von **1.740** Wertepunkten. Das Defizit wird vom Öko-Konto Grube Adolf abgerechnet.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

Das Landeswassergesetz NRW § 51 a verlangt für Neubaugebiete eine Versickerung, Verrieselung oder Einleitung von Regenwässern in ein Gewässer.

Laut Hydrologischer Karte findet man ein ca. 10 m dicke Löß- oder Lößlehmschicht vor. Darunter stehen ca. 20 m dicke Kiesschichten an, die zur Älteren Hauptterrasse der Maas gehören. Erfahrungsgemäß sind die Löß- und Lößlehmschichten nur gering durchlässig, so dass die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

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 in der Kapellenstraße vorhanden und die Kapazitäten sind vorraussichtlich aufgrund des bestehenden Baurechts im Generalentwässerungsplan der Stadt bereits berücksichtigt.

7. FLÄCHENBILANZ

1. allgemeines Wohngebiet	ca. 5.015 qm	82,0 %
2. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.054 qm	17,2 %
3. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Fußweg"	ca. 52 qm	0,8 %
Gesamtfläche	ca. 6.121 qm	100 %

Der Bürgermeister
In Vertretung:

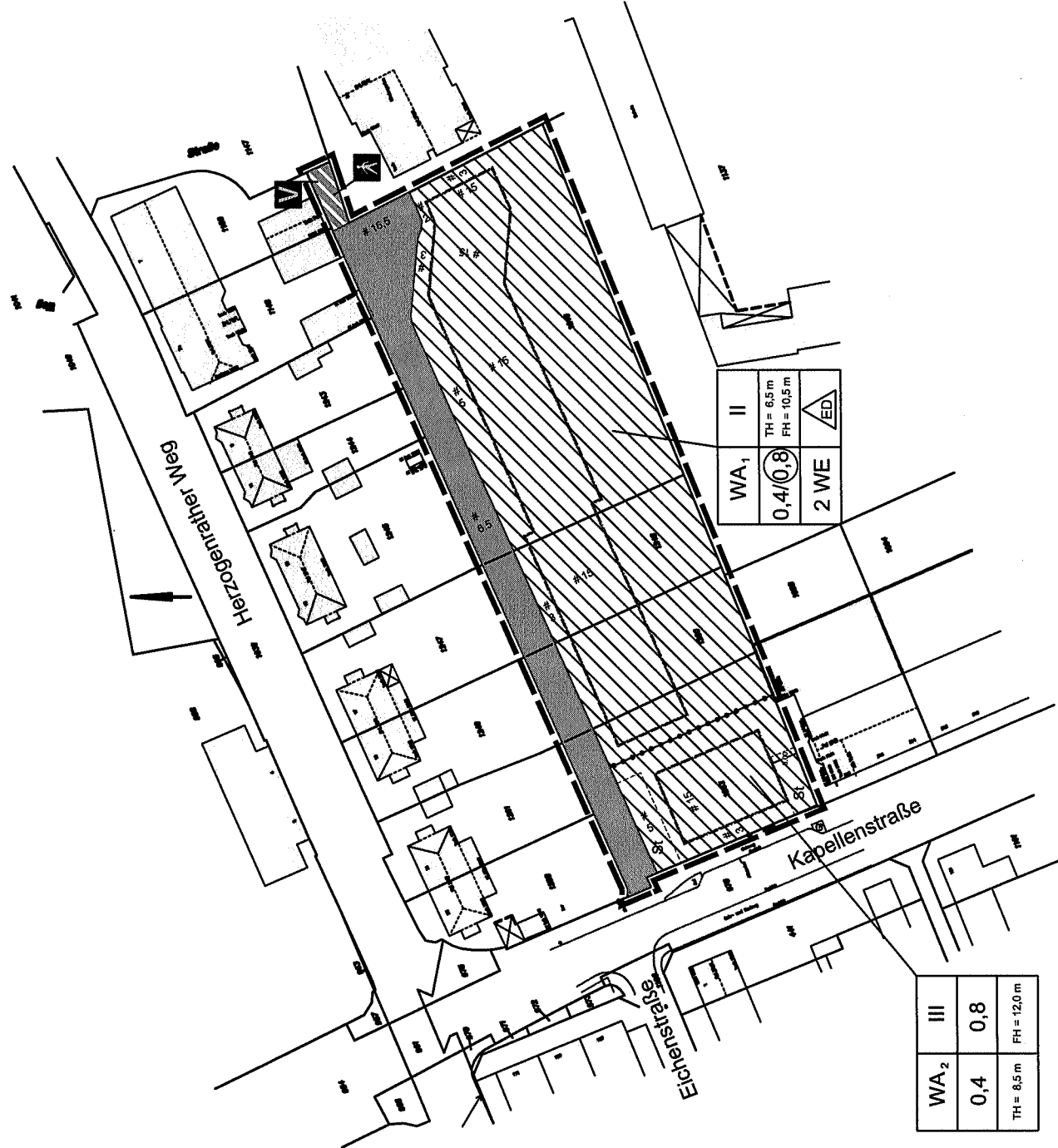
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 9. Änderung

LEGENDE

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

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse
 - z.B. TH = 6,5 m
 - z.B. FH = 10,5 m
 - 2 WE max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.5. Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, Änderung Nr. 9, Stadtteil Baesweiler:

Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):

1.1 In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 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 und
- Nr. 5 Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das WA₁ festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA₁ sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO):

4.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl gegebenenfalls nach oben aufzurunden.

Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden. (s. Anhang)

5. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Müllbehälterschränken und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 4.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

6. **Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB):**

6.1 **Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss:**

Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über Straßenniveau liegen.
Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

6.2 **Traufhöhe / First- bzw. Gesamthöhe:**

Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA₁** und **WA₂** werden die Höhen der Gebäude wie folgt über OK Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt:

WA₁ (2 Vollgeschosse): Traufhöhe: max. 6,0 m
 First- bzw. Gesamthöhe: max. 11,0 m

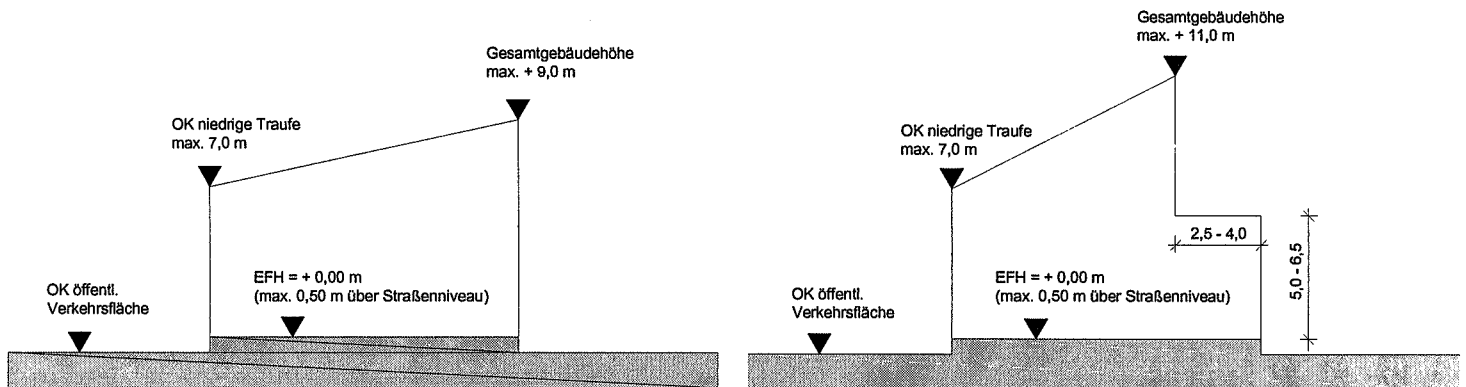
WA₂ (3 Vollgeschosse): Traufhöhe: max. 8,5 m
 First- bzw. Gesamthöhe: max. 12,0 m

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Regelungen für Gebäude mit Pultdächern innerhalb des WA₁:

Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 7,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 11,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 9,0 m (Höhe zwischen OK FFB EG und Schnittpunkt OK Dachhaut außen), müssen in einer Höhe zwischen 5,0 m und 6,50 m (über FFB EG) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4,0 m zurückspringen.

Mögliche Ausbildung bei Pultdächern:



Innerhalb des **WA₂** sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° zulässig.

4.3 Stellplätze und Carports sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) bei Einfamilienhäusern eine Fläche von maximal 5,0 m Breite, bei Zweifamilienhäusern eine Fläche von maximal 7,5 m Breite in Anspruch genommen wird. (s. Anhang)

4.4 Stellplätze sind außerdem innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

B) Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)

1. Dächer:

1.1 Es sind keine Flachdächer zulässig.

1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25° - maximal 45° für Sattel-Walmdächer und mind. 10° für Pultdächer vorgeschrieben.

1.3 Garagen, Carports, untergeordnete bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche dürfen mit Flachdach errichtet werden.

- 1.4 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.5 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien) und Quergiebeln darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.6 Die Traufhöhe der Dachgauben wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

2. Dacheindeckung:

- 2.1 Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder dunkelrote Dachziegel sowie Metalleindeckungen zulässig.
- 2.2 Sonnenkollektor - Elemente sind von der o. a. Festsetzung ausgenommen.

3. Einfriedungen:

Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

4. Zugänge, Zufahrten und Standflächen:

Hauszugänge, Garagen- und Carportzufahrten sowie Standflächen oberirdischer Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

C) Externer Ausgleich:

Zur Bilanzierung der derzeit planungsrechtlich möglichen Eingriffe mit den zukünftig möglichen Eingriffen wurden die verschiedenen Biotoptypen der beiden zu vergleichenden Bebauungspläne flächenmäßig quantifiziert.

Es ergibt sich ein Defizit von 1.740 Wertepunkten. Das Defizit wird vom Öko-Konto Grube Adolf abgerechnet.

D) Hinweise:

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, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199) unverzüglich zu

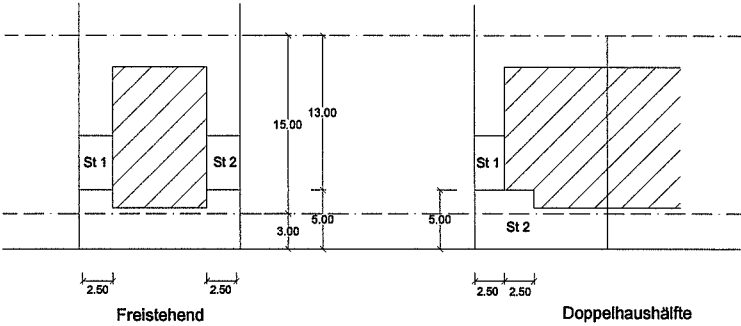
informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinische Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtsgrundlagen:

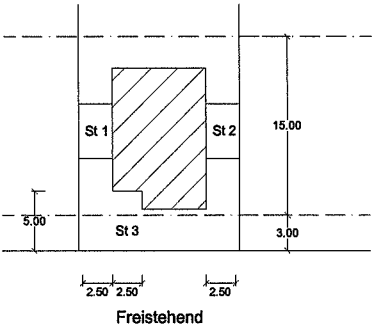
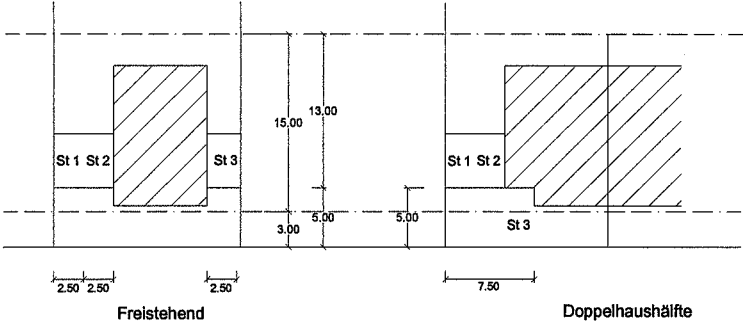
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- Gemeindeverordnung (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW. 2023)
- Bauordnung (BauO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Anhang zu Punkt 4 - Stellplätze, Carports und Garagen - der textlichen Festsetzungen

1. Einfamilienhaus



2. Zweifamilienhaus



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 11.07.2013/Punkt 4 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 11. Änderung

- 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**
- 2. Vorstellung der Änderungsplanung**
- 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54, 11. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54, 8. Änderung, Gemarkung Baesweiler, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 1259, 1356-1358, 1360-1366, 1368-1370, 1497F-1501F und Teilflächen des Flurstückes Nr. 1379. Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 107.700 qm (10,77 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung liegen der Vorlage (Anlagen 2 und 3) bei.

Im Zuge der Vermessung der Grundstücke im Gewerbegebiet Haldenvorgelände hat sich herausgestellt, dass die Lage des Weges im Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 8. Änderung geringfügig von der Örtlichkeit abweicht. Während der Erdarbeiten zur Anlegung des Weges wurden große Fundamentreste gefunden, die nur mit großem finanziellen und technischen Aufwand hätten entfernt werden können. Aus diesem Grund wurde der Weg um bis zu 80 cm nach Süden verschoben.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte der Bebauungsplan geändert und an die Örtlichkeit angepasst werden.

Dazu wird lediglich die Lage des Weges geringfügig nach Süden verschoben.

Alle Festsetzungen der 8. Änderung bleiben erhalten.

Da sich die Flächen in städtischem Besitz befinden und Belange Privater, Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht berührt werden, kann die Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

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 -, 11. Änderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 11. Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB.

2. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

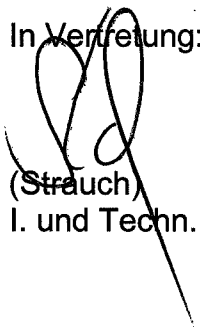
Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

3. **Vorschlag zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB:**

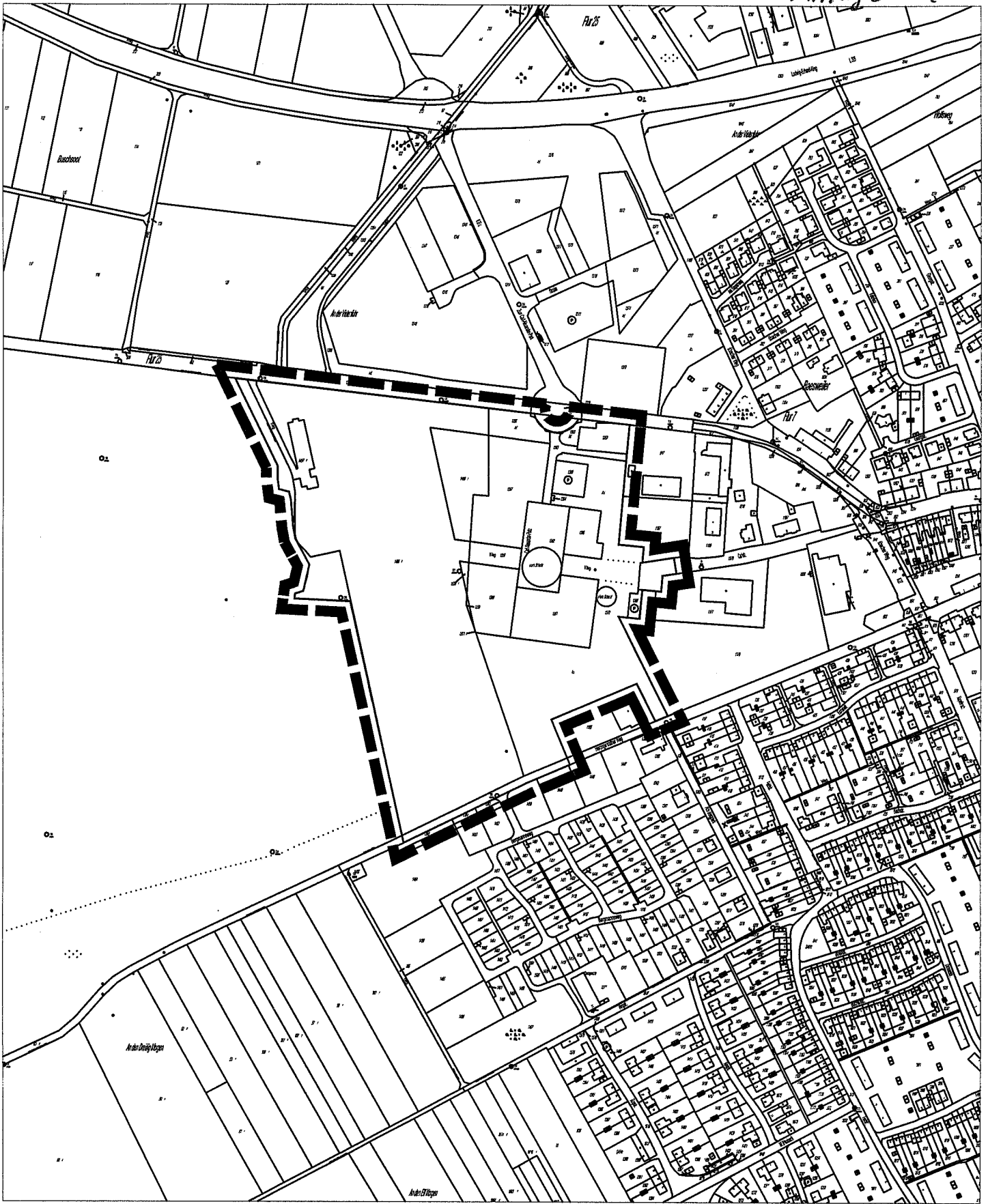
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 11. Änderung, mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 11. Änderung

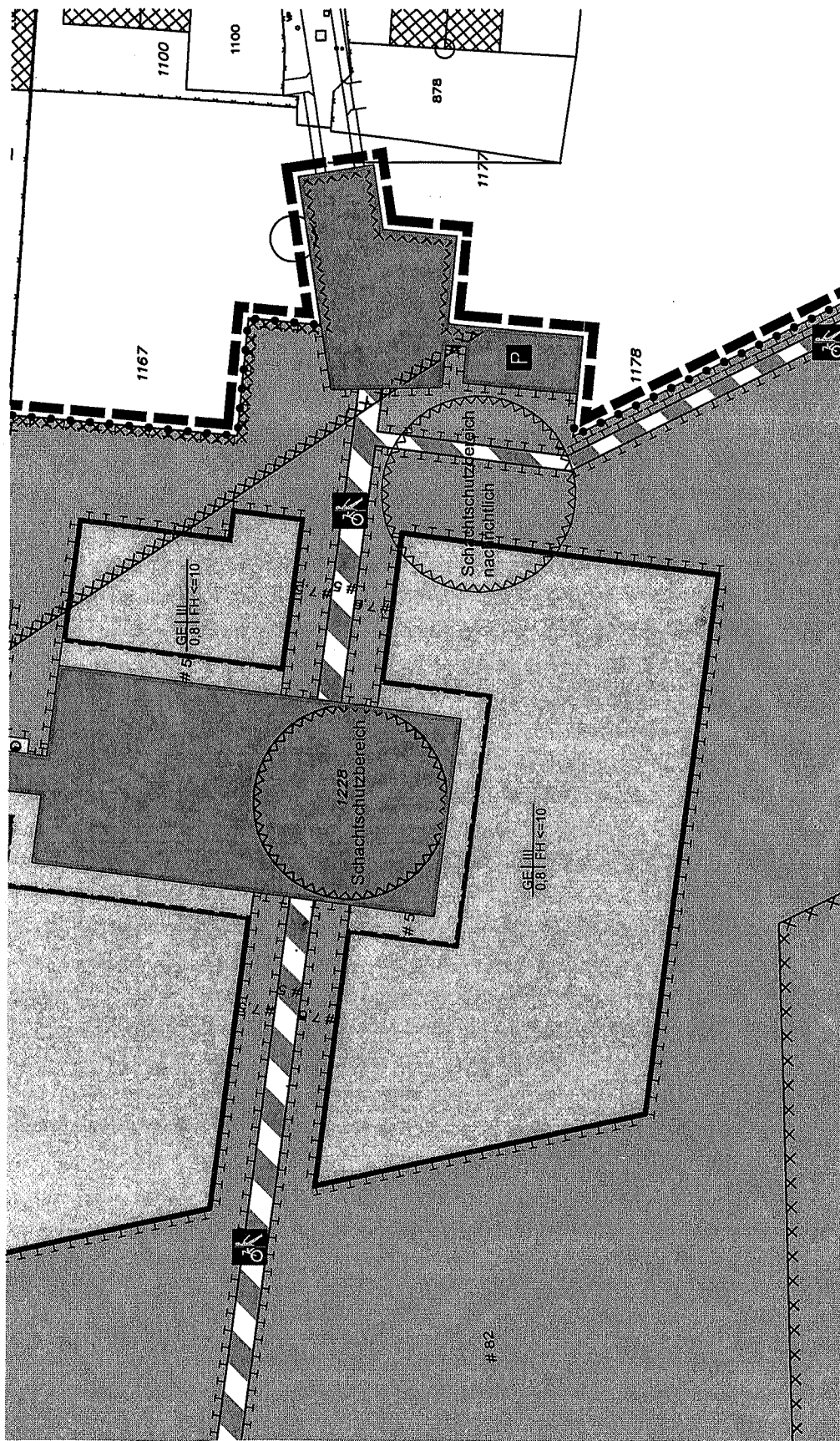
Übersicht

M 1:5.000

Geltungsbereich

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





Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 11. Änderung

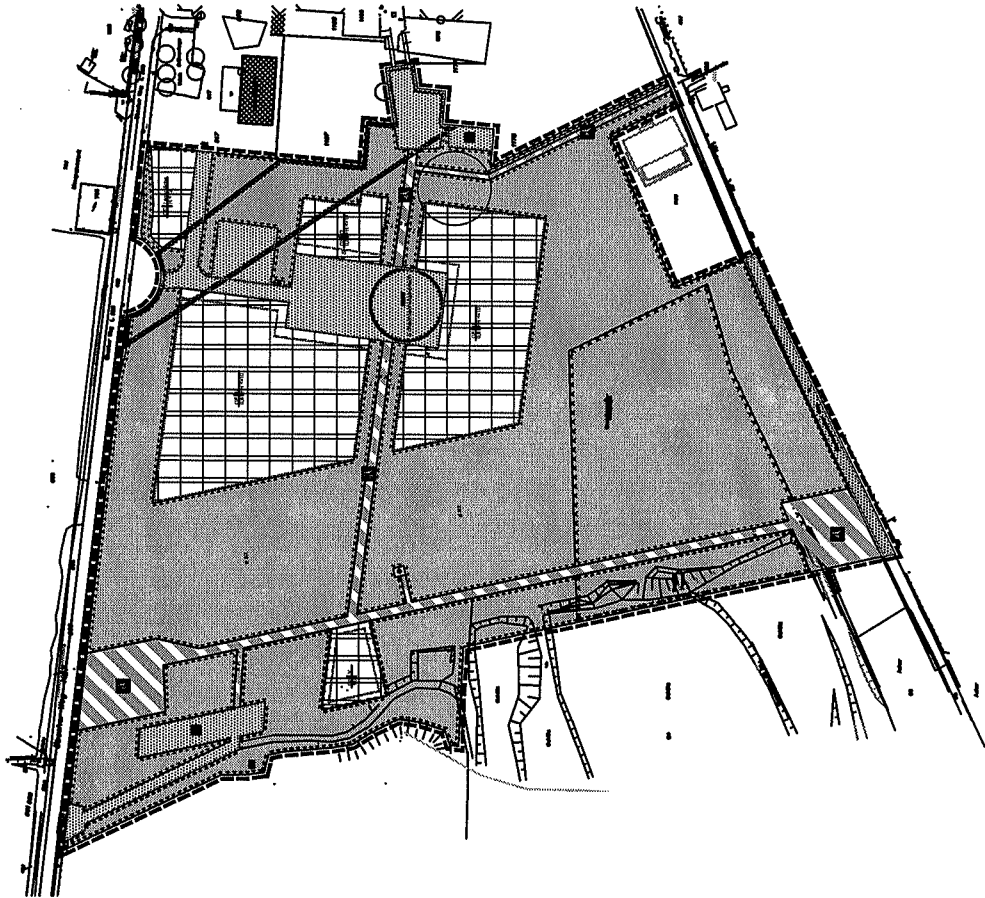
Übersicht

Übersichtsplan

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



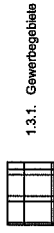
Auszug Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 11. Änderung



LEGENDE

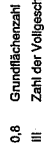
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1980 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



1.3.1. Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



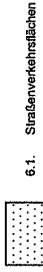
0.8 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

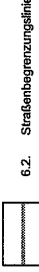


3.5. Baugrenze

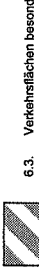
6. Verkehrsflächen



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungseinfälle



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Rad- und Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abdegnungen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abdegnungen



Elektrizität

9. Grünflächen



9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen



15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen



15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Sandgewandabdringung)



15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Boden erodierbar mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erodierbar mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 11

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

Textliche Festsetzungen:

Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände, Änderung Nr. 11 - nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO.

1. Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 54, Änderung Nr. 11, sind die gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
2. Im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sind Bordelle und Betriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
3. Im gesamten Planbereich sind die Betriebsarten des Abstandserlasses NRW, Abstandsklassen I bis IV, Nrn. 1 - 80 sowie Abstandsklasse V, Nrn. 127 - 133 und 186 und des Anhanges 2 zum Abstandserlass gem. IV BimSchV Nrn. 1.2 - 10.25 nicht zulässig.
4. In dem als Lagerflächen festgesetzten GE - Bereich ist nur die Lagerung von Baustoffen zulässig. Bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die gelagerten Baustoffe dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
5. Im gesamten Gewerbegebiet, Bebauungsplan 54, Änderung Nr. 11, ist die Zulässigkeit der gemäß § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung nach der Sicherung des Lärm- Immissionsschutzes zu bestimmen.

Es ist zu bestimmen, dass die Außenbauteile nach DIN 4 109 so ausgebildet werden, dass bei Auftreten von Außengeräuschen tags/nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35/25 dB(A) eingehalten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen.

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Die Gesamtbauschalldämmmaße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4 109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Insbesondere Rollladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße aufweisen wie die Fenster.

Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten maximalen dB/A-Wert im Gewerbegebiet auszugehen.

6. Grünordnerische Festsetzungen:

Die in den gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB gekennzeichneten Flächen liegenden Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der pot. nat. Vegetation zu ersetzen.

Offene Flächen sind mit Gehölzen und Bäumen der pot. nat. Vegetation zu ersetzen.

7. DIN-NORMEN Einsehbarkeit

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



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
- Haldenvorgelände -
11. Änderung
(nach § 13 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 Erschließung**
- 4. Planinhalt und Festsetzungen**
- 5. Umweltbelange**
 - 5.1 Natur und Landschaft**
 - 5.2 Umweltbericht**
- 6. Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 Hinweise**



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54
- Haldenvorgelände -
11. Änderung
(nach § 13 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

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 54 , 11. Änderung wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54, 11. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54, 8. Änderung, Gemarkung Baesweiler, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 1259, 1356-1358, 1360-1366, 1368-1370, 1497F-1501F und Teilflächen des Flurstückes Nr. 1379. Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 107.700 qm (10,77 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 ASB "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich GE-Gebiet aus, so dass keine Anpassung erfolgen muss.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvor-gelände -, 8. Änderung.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

Im Zuge der Vermessung des Grundstücke im Gewerbegebiet Haldenvorgelände hat sich herausgestellt, dass die Lage des Weges im Bebauungsplan Nr. 54 - haldenvorgelände -, 8. Änderung nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmt.

Die Abweichung gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan beträgt ca. 1,00 m.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll der Bebauungsplan geändert und an die Örtlichkeit angepasst werden.

Dazu wird lediglich die Lage des Weges um 1,00 m nach Süden verschoben.

Alle Festsetzungen der 8. Änderung bleiben erhalten.

Belange anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange werden nicht berührt. Daher kann die Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

3.2 ERSCHLIEßUNG

Die geplante Änderung beinhaltet lediglich eine Verschiebung des Weges in Richtung Süden. Das gesamte Gewerbegebiet ist weiterhin erschlossen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, 11. Änderung wird lediglich der Weg in Richtung Süden verschoben.

Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54, 8. Änderung gelten weiterhin.

5 UMWELTBELANGE

5.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes findet kein Eingriff in den Naturhaushalt statt.

5.2 Umweltbericht

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es ist vorgesehen, diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist innerhalb dieses Verfahrens somit nicht erforderlich.

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

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 HINWEISE

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02525/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse des Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 15, 16 DschG NW).

Baesweiler, den 21.06.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 11.07.2013/Punkt  der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - 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 des Bebauungsplanes Nr. 105 mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes Nr.105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - liegt südlich der Carl-Alexander-Straße an der Goethestraße im Stadtteil Beggendorf. Das Plangebiet umfasst die Parzelle Nr. 825 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 77 und 227, Flur 24, Gemarkung Baesweiler. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.890 qm (1,39 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich. Der Entwurf der Begründung liegt der Vorlage (Anlage 2) bei.

Mit Schreiben vom 26.11.2012 beantragte der CDU-Ortsverband Beggendorf die Ausweisung weiterer Baugebiete innerhalb des Stadtteils Beggendorf.

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete soll der stetigen Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen werden.

Mit Schreiben vom 28.01.2013 lehnte die Bezirksregierung eine bauliche Erweiterung nördlich der Bongardstraße ab, da der Flächennutzungsplan für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft darstellt und an anderen Stellen Wohnbaureserveflächen ausweist.

Als Alternative wird nun ein Bereich südlich der Carl-Alexander-Straße vorgeschlagen, da dieser Bereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist.

Die angespannte finanzielle Haushaltslage der Stadt Baesweiler lässt eine Kostenbeteiligung der Stadt am Bauleitplanverfahren mit den erforderlichen Gutachten sowie den Erschließungskosten im Plangebiet, wie bisher üblich, nicht mehr zu. Aufgrund der deutlichen Werterhöhung von Ackerland zu Bau-

land, ist eine komplette Kostenübernahme durch die beiden Eigentümer anteilig der entsprechenden Parzellen durchaus geboten und wirtschaftlich angemessen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, vorbehaltlich einer Kostenübernahme seitens der Eigentümer, für den im Anlageplan dargestellten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel Wohnraum für die Stadtteilbevölkerung Beggendorf zur Verfügung zu stellen.

Beschlussvorschlag:

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

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

Bebauungsplan Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs.1 BauGB.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

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

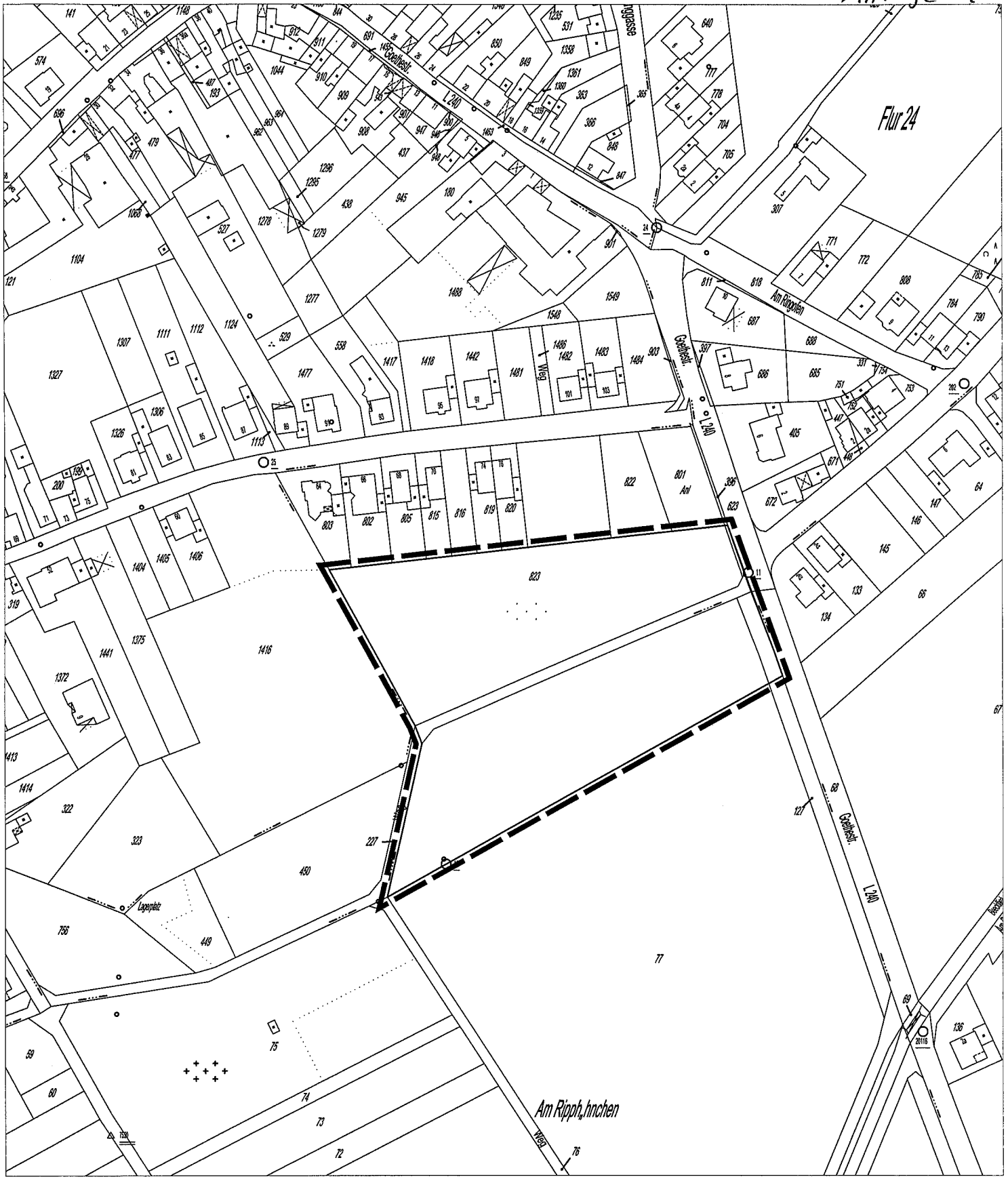
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Bebauungsplan Nr. 105
- Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -**

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





**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 105
- Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -**

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 **Erschließung**
4. **Planinhalt**
 - 4.1 **Art der Nutzung**
 - 4.2 **Maß der Nutzung**
5. **Belange von Natur und Landschaft**
6. **Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 **Altlasten**
 - 6.2 **Hinweise**



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -

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.105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - liegt südlich der Carl-Alexander-Straße im Stadtteil Beggendorf. Das Plangebiet umfasst die Parzelle Nr. 825 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 77 und 227, Flur 24, Gemarkung Baesweiler. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.890 qm (1,39 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 Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als "Dorfgebiet" dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Demnach wäre der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan II - Baesweiler-Alsdorf-Merkstein - stellt für den Geltungsbereich das Ziel 7 - temporäre Erhaltung - dar.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnraum für die Stadtteilbevölkerung Beggendorf zu schaffen. Zugleich soll die Ortslage des Stadtteiles Beggendorf im Süden arrondiert werden.

Vorgesehen ist ein MD - Dorfgebiet mit ca. 18 Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

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

Am Südrand des Stadtteiles Beggendorf sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Landschaftsplan II - Baesweiler-Alsdorf-Merkstein - festgesetzt. Zudem kann die Erschließung unproblematisch erfolgen.

3.2 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet soll über die Goethestraße erschlossen werden.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	MD
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I
GRZ - Grundflächenzahl	0,4

4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird als MD - Dorfgebiet - festgesetzt.

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheiten je 250 qm Grundstücksfläche beschränkt wird. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

4.2 MAß DER NUTZUNG

Die GRZ wird im Plangebiet abweichend von § 17 der BauNVO mit 0.4 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung werden die Belange des Artenschutzes erhoben und in der weiteren Planung berücksichtigt.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

6.1 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.2 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).

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 11.07.2013/Punkt  der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule -;
hier: Aufhebung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung für den vorgesehenen Planbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 101 - Lessingschule - hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 20.12.2011 TOP14 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Gemäß § 17 BauGB ist die Veränderungssperre außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.

Ziel der Veränderungssperre war es sicherzustellen, dass während der Planungsphase Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und keine erhebliche oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

Es ist vorgesehen, innerhalb der Gebäude der Lessingschule Wohneinheiten für Senioren zu schaffen und zusätzlich das bestehende Gebäudeensemble durch weitere barrierefreie Neubauten zu ergänzen, die sich in die Gesamtanlage einfügen.

Demnach ist kein Bebauungsplan mehr erforderlich, um die städtebauliche Situation zu regeln und somit sind auch die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre entfallen.

Zwischenzeitlich hat der Investor einen Bauantrag eingereicht.

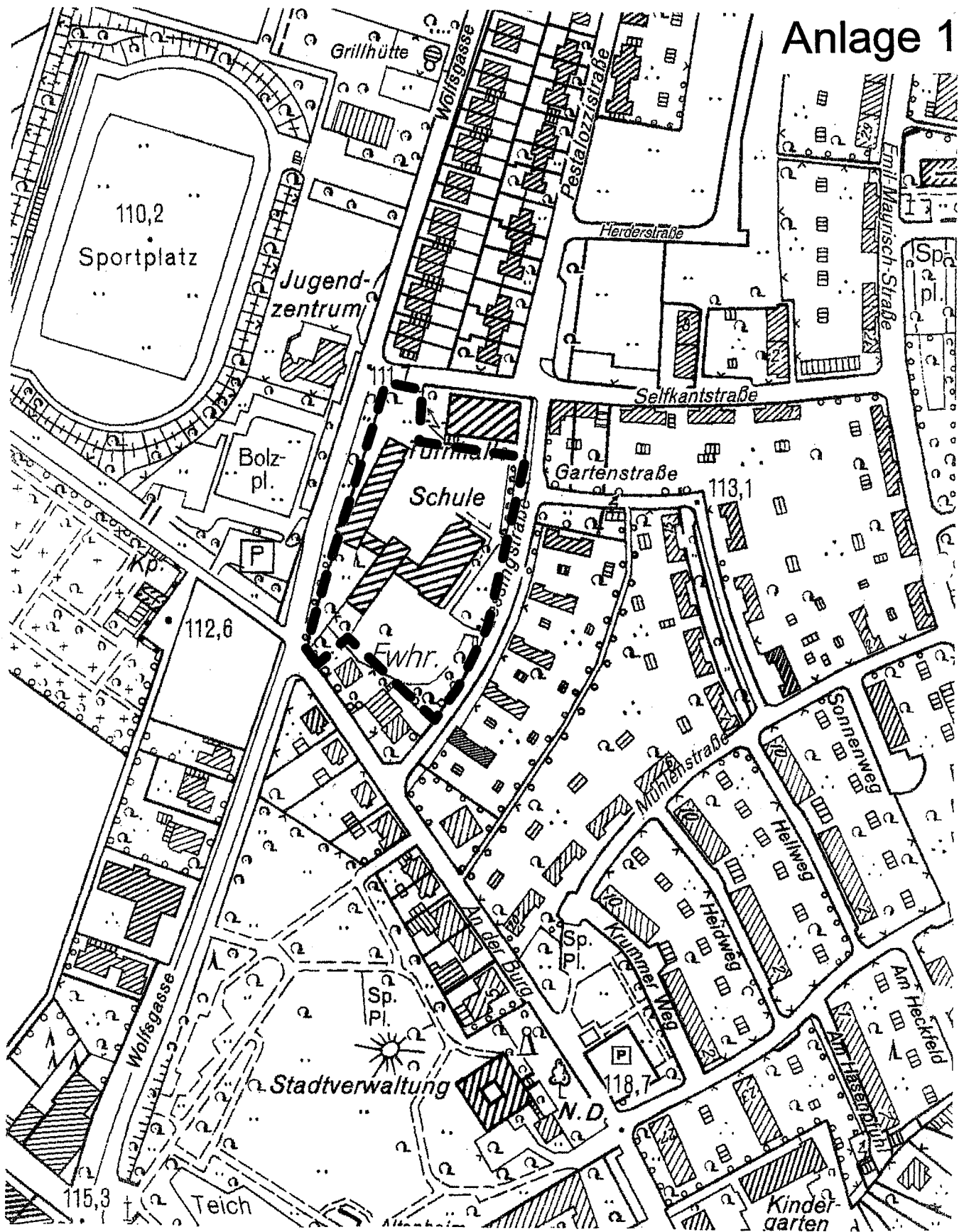
Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist aus dem beigegeführten Plan (Anlage 1) ersichtlich.

Beschlussvorschlag:

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

Die Veränderungssperre vom 21.12.2011 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 wird aufgehoben, da die Voraussetzungen für den Erlass entfallen sind.


(Dr. Linkens)



Bebauungsplan Nr. 101 - Lessingschule - Stadtteil Setterich

Übersicht

M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

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



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 11.07.2013/ Punkt der Tagesordnung)

7.1

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18
- gem. § 31 BauGB**

Für die Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses ist die Errichtung eines rückwärtigen, eingeschossigen Anbaus zur Vergrößerung des bestehenden Gastronomiebetriebes geplant.

Hierbei soll die rückwärtige Baugrenze um ca. 4,00 m überschritten werden.

Stellungnahme:

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück die Erweiterung des bestehenden Gastronomiebetriebes. Aufgrund der bestehenden Bebauung in Verbindung mit den Anforderungen der heutigen Rechtsgrundlagen und Anforderungen durch die entsprechenden Fachbehörden wie z. B. das Amt für Veterinärwesen ist eine Erweiterung des Betriebes zur Bestandssicherung dringend erforderlich.

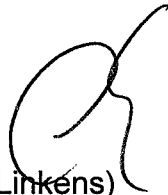
Dabei würde die Errichtung des Anbaus innerhalb des Baufensters nicht ausreichen. Auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück ist jedoch eine deutlich tiefere Bebauung im Bestand bereits vorhanden. Im weiteren Verlauf der Grundstücke verspringt die Baugrenze auf dem nächsten Grundstück rückwärtig dann deutlich um ca. 4,00 m, und lässt somit die Bautiefe, die der Antragsteller hier beantragt, dort zu.

Aufgrund der auf den direkt angrenzenden Grundstücken vorhandenen bzw. möglichen Bebauungen würde die Durchsetzung einer Bautiefe bis zur Baugrenze hier im Vergleich zu den dort vorhandenen Möglichkeiten bei vergleichbarer Grundstückssituation zu einer unbeabsichtigten Härte für den Antragsteller führen. Nachbarrechtliche Belange sind durch die beabsichtigte Planung ebenfalls nicht betroffen, da der rechtsseitig angrenzende Nachbar die selbe Bautiefe wie hier beabsichtigt bereits ausschöpft. Das linksseitig angrenzende Grundstück befindet sich im Besitz der Bauherren, so dass hier eine gesamtheitliche Planung sichergestellt ist.

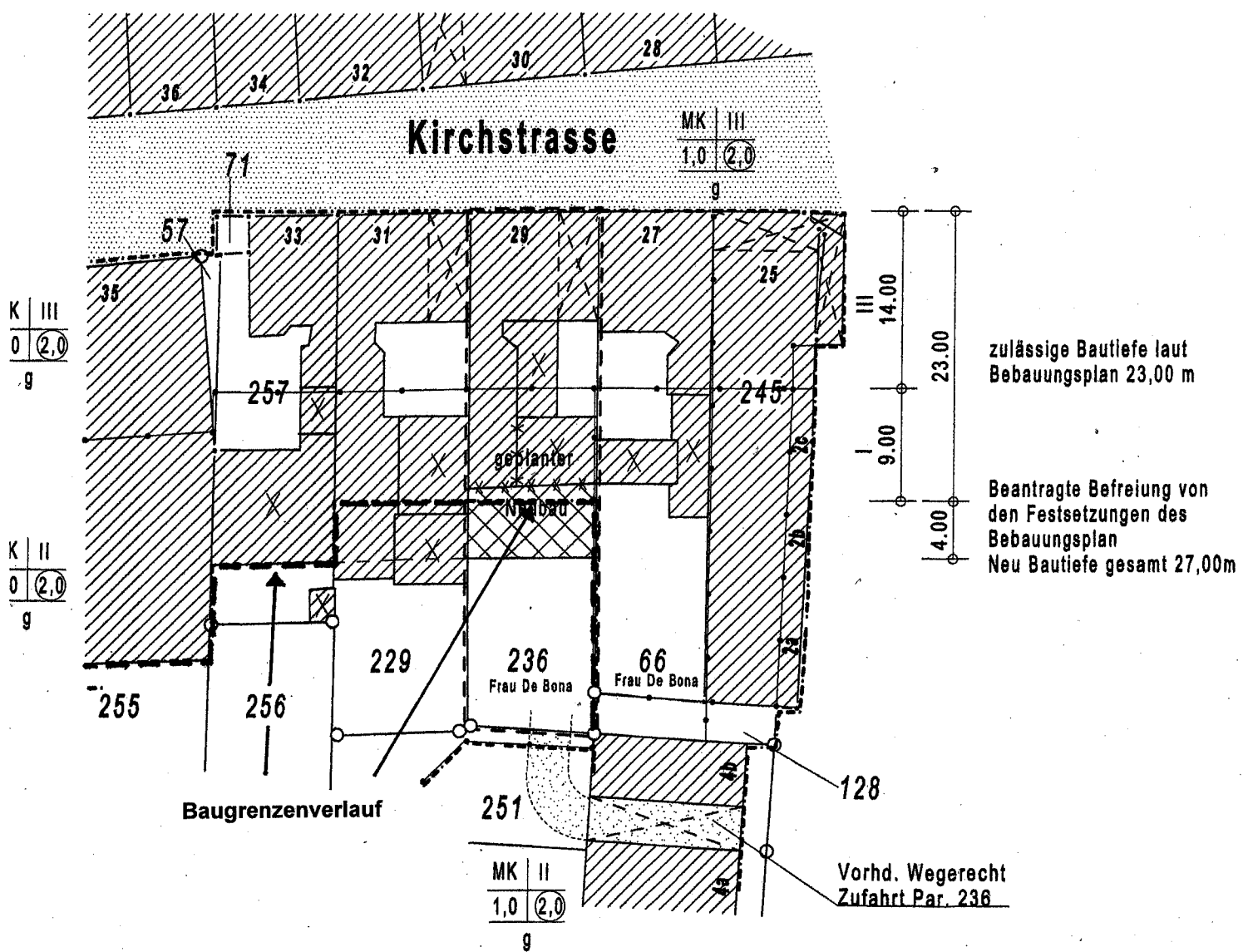
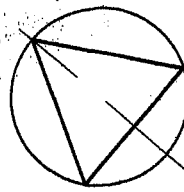
Es wird daher vorgeschlagen, dem Antragsteller die Bebauung in vergleichbarer Tiefe zu genehmigen und der beantragten Befreiung der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 4,00 m zu zustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 4,00 m zuzustimmen.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a vertical stroke and a small flourish at the top.

(Dr. Linkens)
Bürgermeister



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 11.07.2013/ Punkt der Tagesordnung)

7.2

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50
- gem. § 31 BauGB**

Für ein im Bestand vorhandenes Zweifamilienhaus ist zur Schaffung einer Verbindung zwischen Obergeschoss und Garten eine Außentreppe errichtet worden. Mit dieser wird die rückwärtige Baugrenze um 1,20 m überschritten.

Stellungnahme:

Der Antragsteller hat auf dem Grundstück eine Außentreppe zur Schaffung einer Verbindung der Wohnung im Obergeschoss in den Garten errichtet.

Ursprünglich wurde hier für eine gradläufige Treppe mit einer Tiefe von 1,00 m genehmigt und die Baugrenzenüberschreitung von 1,00 m diesseits befreit. Die Treppe führte bis an die Nachbargrenze, der Nachbar hatte der Errichtung und der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.

Örtlich wurde die Treppe jedoch davon abweichend als Spindeltreppe mit einem Durchmesser von 1,20 m errichtet. Mit dieser wird die Baugrenze statt der ursprünglich geplanten 1,00 m um 1,20 m an der Stelle der maximalen Tiefe der Treppe überschritten.

Aufgrund der jetzigen Ausführung der Treppe als Spindeltreppe wird mit dieser die Baugrenze in der Tiefe zwar um 0,20 m mehr überschritten, die Fläche, mit der die Baugrenze überschritten wird, ist aufgrund der Treppengeometrie (Wendeltreppe) jedoch geringer. Zudem wird mit der Treppe jetzt ein Abstand von 3,80 m zur Nachbargrenze eingehalten. Der angrenzende Nachbar hat dieser Ausführung ebenfalls zugestimmt.

Da mit der örtlich vorgenommenen Ausführung nun eine geringere Überschreitung der Baugrenze erfolgt und zudem der Abstand der Treppe zu dem betroffenen Nachbarn größer wird, wird vorgeschlagen, der Befreiung der Baugrenzenüberschreitung durch eine untergeordnete Wendeltreppe mit einem Durchmesser von 1,20 m zuzustimmen.

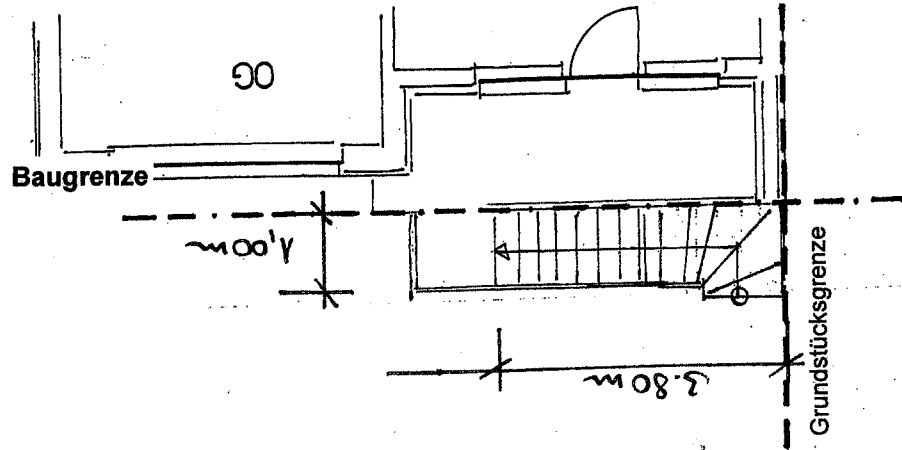
Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 1,20 m zuzustimmen.

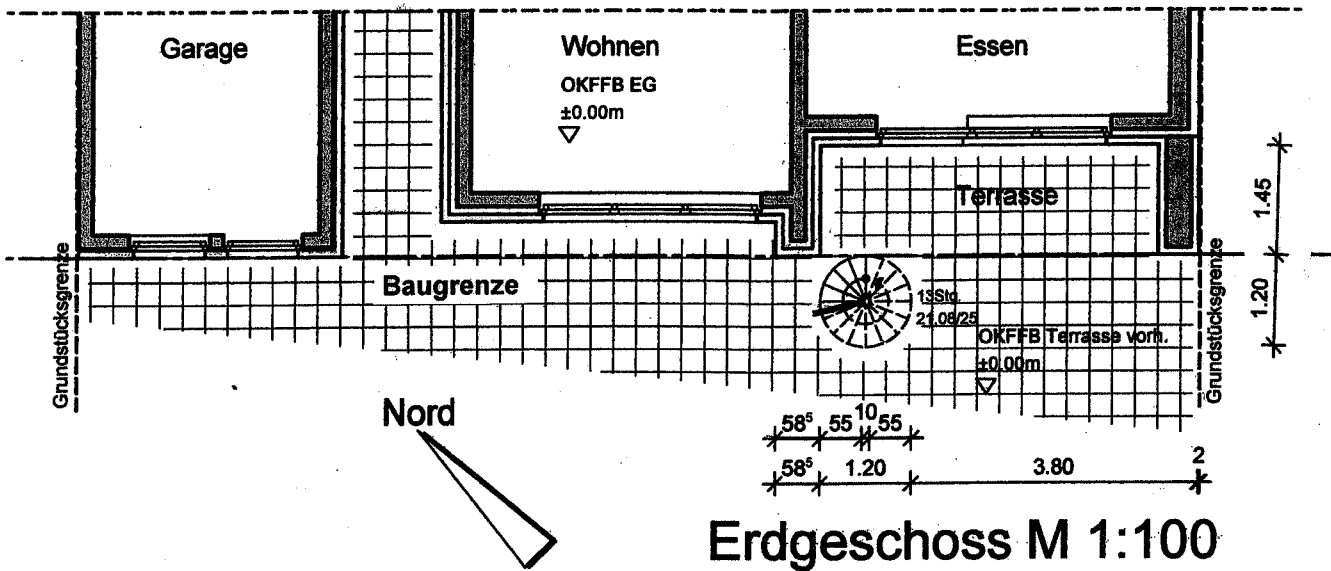


(Dr. Linkens)
Bürgermeister

Ursprüngliche Planung und Befreiung



Geplante Befreiung



Erdgeschoss M 1:100

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 11.07.2013/Punkt 8- der Tagesordnung)

Lärmaktionsplanung;
hier: Sachstandsbericht

Mit der EU-Richtlinie 2002/49/EG sind die Mitgliedsstaaten verpflichtet, den Umgebungslärm entlang der Hauptverkehrswege und in den Ballungsräumen zu kartieren. Im Jahr 2005 erfolgte die Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht. Einzelheiten zur Lärmkartierung wurden 2006 geregelt.

In Stufe 1 wurden Ballungsräume mit mehr als 250.000 Einwohnern sowie Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über sechs Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr, Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 60.000 Zügen pro Jahr und Großflughäfen aufgenommen. Die Stadt Baesweiler war hierbei lediglich durch den Straßenabschnitt der ehem. B 57 (jetzt K 27) von der L 240 (Stadtgrenze Alsdorf) bis zur Kapellenstraße betroffen. Aufgrund der geringen Betroffenheit hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2008 (TOP 19) einstimmig beschlossen, die Lärmaktionsplanung gem. Ziffer 5 des Runderlasses des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW vom 07.02.2008 mit der Bewertung der Lärmsituation abzuschließen.

In einer 2. Stufe mussten nun auch alle anderen Hauptverkehrsstraßen mit mehr als 3 Mio Kfz / Jahr und Haupteisenbahnstrecken bis 2012 kartiert werden.

Die graphische Darstellung der nun vorliegenden Kartierung zeigt die Schallpegel in 4 m über Gelände. Die Darstellung und die statistischen Angaben erfolgen jeweils für den durchschnittlichen Tages- bzw. Nachtpegel. Gemäß der Kartierung ist die K 27 (ehem. B 57) von Kloshaus (Stadtteil Oidtweiler) bis zur Kreuzung Kapellenstraße/Eschweilerstraße sowie die L 50 (ehem. B 57) von der L 225 (Ludwig Erhard Ring) bis zur Schmiedstraße gering betroffen. Gemäß der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW erstellten Lärmkartierung sind in beiden Bereichen am Tage 30 Anwohner betroffen, bei denen der zulässige Grenzwert von 70 dB (A) überschritten wird, in der Nacht wird der Grenzwert von 60 dB (A) für 54 Anwohner in beiden Bereichen überschritten. Hierzu wird in der Sitzung mündlich vorgetragen.

Bereits im Jahre 2002 wurde für das Stadtgebiet eine Untersuchung hinsichtlich Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt. Zahlreiche Teilforderungen, wie z.B. flächendeckende Einführung von Tempo 30-Zonen, wurden seitdem bereits umgesetzt. Darüber hinaus

wurde im August 2008 mit der Errichtung der Ortsumgehung B 57 n begonnen, die nicht nur die betroffenen Teilstücke der ehemaligen B 57, sondern das gesamte Stadtgebiet entlasten wird. Prognosen des vom Landesbetrieb Straßenbau NRW in Auftrag gegebenen Gutachtens gehen hier von der Minderung der Verkehrsbewegungen um mindestens 20 % aus, wobei insbesondere der Schwerlastverkehr (Lkw-Anteil) sehr stark reduziert wird.

Eine weitere Entlastung für den betroffenen Abschnitt der L 50 wird durch die geplante Ortsumgehung Setterich (L 50 n) erzielt. Weiterhin soll die Ortsdurchfahrt Setterich nach Abschluss des derzeit laufenden Umbaus der Hauptstraße für den Durchgangsverkehr unattraktiv werden.

Darüber hinaus wird dem Aspekt des Lärmschutzes bei allen künftigen Planungen von Verkehrswegen sowie in der Bauleitplanung innerhalb der geltenden Anforderungen Rechnung getragen.

Gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW vom 07.02.2008, Abs. 5, kann die Lärmaktionsplanung in kleinen Gemeinden oder bei Vorliegen nur einer einzelnen Lärmquelle und bei nur wenigen Betroffenen auf die Bewertung der Lärmsituation begrenzt werden.

Im Fall der Stadt Baesweiler ist dies angezeigt, da es sich um eine einzelne Lärmquelle handelt und die Lärmsituation nach Fertigstellung der derzeit laufenden bzw. geplanten Straßenbauprojekten (u.a. B 57n, L 50n, Umgestaltung Hauptstraße) wesentlich verbessert wird.

Eine entsprechende Bürgerinformation soll umgehend erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, eine entsprechende Bürgerinformation durchzuführen und schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat stellt fest, dass die Lärmkartierung im Rahmen der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung in Baesweiler betroffene Anwohner nur in den Bereichen der K 27 (ehem. B 57) von Kloshaus bis zur Kreuzung Eschweilerstraße/Kapellenstraße sowie der L 50 von der L 225 (Ludwig Erhard Ring) bis zur Schmiedstraße aufgezeigt hat und dies auch nur in geringer Anzahl.

Der Stadtrat stellt weiterhin fest, dass durch die Realisierung der derzeit laufenden bzw. geplanten Straßenbauprojekte (u.a. B 57n, L 50n, Umgestaltung Hauptstraße) die Lärmsituation in den betroffenen Bereichen durch eine wesentliche Abnahme von Fahrzeugbewegungen stark verbessert wird.

Der Stadtrat beschließt für den Fall, dass im Rahmen der Bürgerinformation keine Einwände erhoben werden, gem. Ziffer 5 des Runderlasses des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW vom 07.02.2008 die Lärmaktionsplanung der 2. Stufe mit der Bewertung der Lärmsituation abzuschließen.

Der Stadtrat wiederholt die dringende Forderung an das Land, den Bau der L 50 n umgehend zu realisieren.


(Dr. Linkens)

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 11.07.2013/Punkt 9 der Tagesordnung)

Soziale Stadt Setterich;

**hier: Vorstellung der Planung für den Bereich Hauptstraße, 4. Bauabschnitt
zwischen Emil-Mayrisch-Straße und Bahnstraße**

Im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt Setterich" stellt die Umgestaltung der Hauptstraße einen besonderen Schwerpunkt dar. Diese gliedert sich in 5 Bauabschnitte, wobei die Abschnitte 1 und 2 (Bereich Im Bongert bis Schnitzelgasse einschl. neuer Markt) bereits fertiggestellt sind, der Abschnitt 3 (Bereich Schnitzelgasse bis Emil-Mayrisch-Straße einschließlich der beiden Platzflächen vor Sparkasse und VR-Bank) z.Z. umgestaltet wird.

Als nächster Schritt soll nun der Abschnitt 4 von Emil-Mayrisch-Straße bis zur Bahnstraße umgestaltet werden, bevor im nächsten Jahr der letzte Teil von Im Bongert bis zur Hans-Böckler-Straße den Abschluss bildet.

Aufgrund der städtebaulichen und zentralörtlichen Bedeutung des Bereiches von der Bahnstraße bis zur Kirche St. Andreas wurde in 2012 das bisherige Programmgebiet auf Antrag der Stadt um diesen Bereich der Hauptstraße erweitert.

Die Planungsgruppe MWM hat ein Konzept zur Umgestaltung der Hauptstraße von der Emil-Mayrisch-Straße bis zur Bahnstraße erarbeitet, das in der Sitzung vorgestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Konzept zu und beauftragt die Verwaltung, eine Bürgerinformation durchzuführen.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 11.07.2013 ¹⁰ der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Alsdorf:

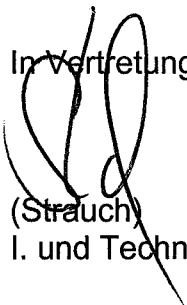
- Bebauungsplan Nr. 339 - Blumenrather Feld -
hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Flächennutzungsplanänderung Nr. 26 - Blumenrather Feld -
hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Kreis Düren:

- Aufstellung des Landschaftsplanes 5 Aldenhoven/Linnich West
hier: Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 27 c Landschaftsgesetz NRW

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

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter