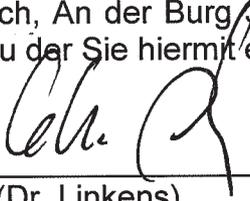


Einladung

Am **Dienstag, 14. Mai 2013, 18.00 Uhr**, findet im Sitzungssaal des Rathauses in Setterich, An der Burg 3, eine öffentliche **Sitzung des Rates** der Stadt Baesweiler statt, zu der Sie hiermit eingeladen werden.



(Dr. Linkens)

TAGESORDNUNG:

A) Öffentliche Sitzung

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates am 19.03.2013
2. Neuwahl von Schiedspersonen
3. Kenntnisnahme von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen in der Zeit vom 01.01.2013 bis 31.03.2013
4. Antrag des Integrationsrates an den Rat der Stadt Baesweiler zur finanziellen Ausstattung des Integrationsrates
5. Antrag des Integrationsrates zur Interkulturellen Öffnung der Verwaltung
6. Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung
 1. Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
 2. Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 100 -Adenauerring II-, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB
7. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -
 1. Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -
 2. Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
 3. Antrag der SPD-Fraktion vom 29.04.2013 auf Durchführung einer Einwohnerversammlung

8. Bebauungsplan Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße -
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB
9. Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, 4. Änderung
 1. Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
10. Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung
 1. Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
11. Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung
 1. Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
12. Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel
 1. zur Herstellung der Freianlagen "Jugendtreff Süd" und "Jugendtreff Nord" im Rahmen Soziale Stadt Setterich
 2. zur Herstellung der Freianlage "Erbdrostenallee Nord" im Rahmen Soziale Stadt Setterich
13. Widmung der "Ringstraße" und der Straße "Mühlenbach" in Baesweiler
14. Beteiligung der Stadt Baesweiler am Projekt "Stolpersteine";
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 29.04.2013, eingegangen am 07.05.2013
15. Mitteilungen der Verwaltung
16. Anfragen von Ratsmitgliedern
17. Fragestunde für Einwohner

B) Nicht öffentliche Sitzung

18. Aufstellung der Vorschlagsliste für die Wahl der Haupt- und Hilfsschöffen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2018
19. Mittelbare Beteiligung der enwor - energie und wasser vor Ort GmbH an Solarparkgesellschaften sowie an Onshore Windparkgesellschaften
20. Erlass von Gewerbesteuer auf einen Sanierungsgewinn
21. Vergabe eines Auftrages zur Anschaffung eines Mannschaftstransportwagens für die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Baesweiler

22. Vergleichsvorschlag bezüglich Ingenieurleistungen im Rahmen eines Insolvenzverfahrens
23. Grundstücksangelegenheiten;
 1. Kauf einer Parzelle, Gemarkung Puffendorf
 2. Kauf einer Parzelle, Gemarkung Oidtweiler
 3. Veräußerung eines städtischen Grundstückes
 4. Grundstücksveräußerung im TechnologieForum
24. Abschluss eines Vertrages über die Herstellung von Erschließungsanlagen
25. Vergabe des Auftrages zur Umgestaltung der Pestalozzistraße in Baesweiler-Setterich;
hier: Kanal- und Straßenbauarbeiten
26. Vergabe des Auftrages über Entwässerungs- und Straßenbauarbeiten zum Endausbau des Technologieforums (CarlAlexanderPark) in Baesweiler
27. Ansiedlung im Bereich des Feuerwehrturms;
hier: Durchführungsvertrag und Eckpunkte des Kaufvertrages

Zu diesem TOP wird in der Sitzung mündlich vorgetragen.
28. Mitteilungen der Verwaltung
29. Anfragen von Ratsmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013/Punkt 2 der Tagesordnung)

Neuwahl von Schiedspersonen;
hier: Schiedsamtbezirke Oidtweiler und Puffendorf

Die Direktorin des Amtsgerichtes Aachen hat mit Schreiben vom 31.01.2013 mitgeteilt, dass die Amtszeit der nachfolgend aufgeführten Schiedspersonen am 24.04.2013 endet:

Bernd Wirtz, In den Füllen 5, 52499 Baesweiler,
- Schiedsmann für den Bezirk Oidtweiler

Josef Clahsen, Bahnhofstraße 94, 52499 Baesweiler,
- stellvertretender Schiedsmann für den Bezirk Oidtweiler

Heinz Phlippen, Kreuzstraße 16, 52499 Baesweiler,
- stellvertretender Schiedsmann für den Bezirk Puffendorf

Die Neu- bzw. Wiederwahlen der Schiedspersonen ist daher erforderlich.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Schiedsamtgesetzes -SchAG NRW - vom 16.Dezember 1992, in der derzeit geltenden Fassung, wählt der Rat der Gemeinde die Schiedsperson. Gemäß Abs. 3 wird die Schiedsperson für 5 Jahre gewählt.

Die Gemeinde soll in geeigneter Form bekannt machen, dass sich interessierte Personen um das Amt bewerben können.

Die Bekanntmachung erfolgte im Stadtinfo der Stadt Baesweiler vom 19. März 2013 sowie in der Presse.

Des weiteren erfolgte die Bekanntmachung im Internet sowie durch Aushang in den städtischen Bekanntmachungskästen.

Die Bewerbungsfrist endete am 25.04.2013.

Der Schiedsman Bernd Wirtz und der stellvertretende Schiedsman Josef Clahsen haben erklärt, dass sie sich im Falle einer Wiederwahl erneut als Schiedsman/stellvertretender Schiedsman zur Verfügung stellen.

Der stellvertretende Schiedsman Herr Phlippen steht für die Wiederwahl als stellvertretender Schiedsman für den Bezirk Puffendorf **nicht mehr** zur Verfügung, da er das 70. Lebensjahr vollendet hat.

Bis zum Ende der Bewerbungsfrist sind keine weiteren Bewerbungen als Schiedsperson und stellvertretende Schiedsperson für den Bezirk Oidtweiler eingegangen. Für den Schiedsamtbezirk Puffendorf hat sich Herr Wilhelm Ohler, wohnhaft Willibrordstraße 30 in 52499 Baesweiler, als stellvertretender Schiedsman beworben.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Schiedsamtgesetzes muss die Schiedsperson nach ihrer Persönlichkeit und ihren Fähigkeiten für das Amt geeignet sein.

Nach § 2 Abs. 2 des Schiedsamtgesetzes kann Schiedsperson nicht sein, wer

1. die Fähigkeit zur Bekleidung öffentlicher Ämter nicht besitzt;
2. unter Betreuung steht.

Nach § 2 Abs. 3 des Schiedsamtgesetzes soll Schiedsperson nicht sein, wer

1. das 30. Lebensjahr nicht vollendet hat;
2. in dem Schiedsamtbezirk nicht seinen Wohnsitz hat;
3. durch sonstige, nicht unter Abs. 2 Nr. 2 fallende gerichtliche Anordnungen in der Verfügung über sein Vermögen beschränkt ist.

Zur Schiedsperson soll nicht gewählt oder wiedergewählt werden, wer das 70. Lebensjahr vollendet hat. (§ 2 Abs. 4 des Gesetzes).

Nach § 11 Abs. 2 SchAG NRW sind die Vorschriften des Gesetzes auf die stellvertretenden Schiedspersonen entsprechend anzuwenden.

Die Voraussetzungen zur Ausübung des Amtes einer Schiedsperson bzw. einer stellvertretender Schiedsperson wird von den Bewerbern erfüllt.

Die Verwaltungsvorschriften zum Schiedsamtgesetz in den Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen (VVSchAG NRW) schreiben vor, dass die Schiedsperson und die stellvertretende Schiedsperson für jeden Schiedsamtbezirk in einem getrennten Wahlgang zu wählen sind.

Schiedsperson für den Bezirk Oidtweiler

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Baesweiler wählt **Herrn Bernd Wirtz**,
wohnhaft In den Füllen 5, 52499 Baesweiler, als Schiedsmann für den Bezirk
Oidtweiler.

Stellvertretende Schiedsperson für den Bezirk Oidtweiler

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Baesweiler wählt **Herrn Josef Clashen**,
wohnhaft Bahnhofstraße 94, 52499 Baesweiler, als stellvertretenden Schiedsmann für
den Bezirk Oidtweiler.

Stellvertretende Schiedsperson für den Bezirk Puffendorf

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Baesweiler wählt **Herrn Wilhelm Ohler**,
wohnhaft Willibrordstraße 30, 52499 Baesweiler, als stellvertretenden Schiedsmann
für den Bezirk Puffendorf.



(Dr. Linkens)

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013 / Punkt 3 der Tagesordnung)

Kenntnisnahme von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen in der Zeit vom 01.01.2013 bis zum 31.03.2013

Gemäß § 83 GO NW in Verbindung mit § 7 Nr. 3 der Haushaltssatzung der Stadt Baesweiler sind folgende über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen dem Rat der Stadt Baesweiler zur Kenntnis zu bringen:

Teilergebnispläne:

Im o.g. Zeitraum sind keine über-/außerplanmäßigen Aufwendungen entstanden.

Teilfinanzpläne / Investitionen:

Investitions-Nr.	Bezeichnung	Produkt/ Kostenträger	a) Haushaltsansatz b) angeordnet c) Überschreitung - € -	Dem Rat bereits zur Kenntnis gegeben - € -	Dem Rat zur Kenntnis zu geben - € -
I2011-0025	Erschließung BP 96 Settericher Weg II -Kanalbau-	11-03-01 Oberflächen- entwässerung, Abwassertransport, WVER	0,00 73,23 73,23	0,00	73,23

Erläuterung:

Die Maßnahme wurde in 2012 fertiggestellt. Hierzu musste noch eine Rechnung beglichen werden. Der Betrag wird gedeckt durch Wenigerauszahlungen bei I2008-0071.

Investitions-Nr.	Bezeichnung	Produkt/ Kostenträger	a) Haushaltsan- satz b) angeordnet c) Überschrei- tung - € -	Dem Rat bereits zur Kenntnis gegeben - € -	Dem Rat zur Kenntnis zu geben - € -
I2011-0026	Erschließung BP 96 Settericher Weg II -Straßenbau-	12-01-01 Bereitstellung von Verkehrs- wegen, Geh- und Radwe- gen, Parkplät- zen, Straßen- beleuchtung, Wirtschafts- wegen	0,00 1.490,52 1.490,52	0,00	1.490,52
Erläuterung: Die Mittel wurden im Haushaltsjahr 2012 bereitgestellt. Diese Maßnahme wurde in 2012 fertiggestellt. Im Februar 2013 ging noch eine Rechnung ein, die noch beglichen werden musste. Die Mehrausgaben wurden durch Wenigerausgaben bei I2011-0016 gedeckt.					
I2009-0037	Straßenbau BP 90 Hinter den Füllen	12-01-01 Bereitstellung von Verkehrs- wegen, Geh- und Radwe- gen, Parkplät- zen, Straßen- beleuchtung, Wirtschafts- wegen	0,00 1.803,09 1.803,09	0,00	1.803,09
Erläuterung: Zur in 2012 fertiggestellten Baumaßnahme ging im Februar 2013 noch eine Rechnung ein. Die Mehrausgaben wurden gedeckt durch Wenigerausgaben bei I2011-0016.					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen für den Zeitraum 01.01. bis 31.03.2013 zur Kenntnis.


(Dr. Linkens)

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013 / Punkt 4 der Tagesordnung)

Antrag des Integrationsrates an den Rat der Stadt Baesweiler zur finanziellen Ausstattung des Integrationsrates

Der Integrationsrat hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 unter TOP 8 mehrheitlich mit einer Gegenstimme beschlossen, an den Rat der Stadt Baesweiler den Antrag weiterzuleiten, den Etat (derzeit 500,00 €) des Integrationsrates der Stadt Baesweiler zur Gestaltung der Öffentlichkeitsarbeit (Pressekonferenzen, Veröffentlichungen, Veranstaltungen etc., auf 1,00 € pro wahlberechtigtem Einwohner des Integrationsrates der Stadt Baesweiler zu erhöhen. Durch die Erfahrung der letzten Jahre würden die 500,00 € die Öffentlichkeitsarbeit, wie Veranstaltungen, nicht abdecken.

Bereits in seiner Sitzung am 18.11.2010 hat sich der Integrationsrat auf Anregung des Integrationsvorsitzenden ebenfalls mit der Thematik der finanziellen Ausstattung des Integrationsrates befasst. Nach eingehender Diskussion hatte der Integrationsrat in der o.g. Sitzung dem Rat der Stadt Baesweiler u.a. empfohlen, dem Integrationsrat zur eigenständigen Finanzierung der Kosten zur Gestaltung einer eigenen Öffentlichkeitsarbeit (Veröffentlichung, Veranstaltungen etc.) im Sinne der Förderung des friedlichen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen in Baesweiler dem Integrationsrat einen Betrag in Höhe von 1,00 € je Wahlberechtigtem zur Wahl des Integrationsrates der Stadt Baesweiler am 07.02.2010 ab dem Haushaltsjahr 2011 zur Verfügung zu stellen.

Der Rat der Stadt Baesweiler hat sich daraufhin in seiner Sitzung am 14.12.2010 mit der finanziellen Ausstattung des Integrationsrates befasst. Nach eingehender Diskussion fasste der Rat der Stadt Baesweiler folgenden Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Baesweiler weist dem Integrationsrat keine eigenen Fördermittel zu, da der Integrationsrat in den Gremien, die über die Fördermittel im Bereich der Integration entscheiden (Jugend- und Sozialausschuss, Stadtteilbeirat), jeweils durch ein Mitglied vertreten ist und die Möglichkeit hat, zu den Fördermaßnahmen Stellung zu nehmen.
2. Die notwendigen personellen und sächlichen Mittel zur Erfüllung der dem Integrationsrat zugewiesenen Aufgaben werden diesem durch Bereitstellung personeller Ressourcen in der Stadtverwaltung und von entsprechenden Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt.

Die Einrichtung einer eigenen Geschäftsstelle des Integrationsrates sollte nicht erfolgen, da die Aufgaben der Geschäftsstelle durch den zuständigen Mitarbeiter in der Stadtverwaltung wahrgenommen wird.

3. Zur eigenständigen Finanzierung der Kosten zur Gestaltung einer eigenen Öffentlichkeitsarbeit (Veröffentlichungen, Veranstaltungen, etc.) im Sinne der Förderung des friedlichen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen in Baesweiler wird dem Integrationsrat ergänzend zu den obigen Maßnahmen ein Betrag in Höhe von 500,- € aus den bei Produkt 05-02-01 unter Sachkonto 543107 bereitstehenden Mitteln ab dem Haushaltsjahr 2011 zur Verfügung gestellt.

Die Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit werden mit dem für die Angelegenheiten des Integrationsrates zuständigen Mitarbeiter gemeinsam koordiniert und abgesprochen. Der zuständige Mitarbeiter verwaltet den Etat. Diese Mittel dürfen nicht für die Werbung und Ziele von bestimmten im Integrationsrat vertretenen Interessengruppen, insbesondere im Zusammenhang mit bevorstehenden Wahlen zum Integrationsrat, sondern stets nur für die Belange des gesamten Integrationsrates Verwendung finden (Neutralität der Mittelverwendung).

4. Der Rat der Stadt Baesweiler beauftragt die Verwaltung, den Integrationsrat gegebenenfalls bei der Antragstellung zu Fördermaßnahmen für Veranstaltungen des Integrationsrates z.B. im Rahmen der hierfür zur Verfügung stehenden Mittel bei der StädteRegion Aachen zu unterstützen.

Der weitergehende Antrag, dem Integrationsrat einen Betrag in Höhe von rund 3.000,00 € (1,00 € je Wahlberechtigtem zur Wahl des Integrationsrates) zur Verfügung zu stellen, wurde mehrheitlich abgelehnt.

Zum erneuten Antrag des Integrationsrates nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Gemäß § 27 Abs. 10 GO NRW sind dem Integrationsrat die zur Erledigung seiner Aufgaben erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen. Die Entscheidung hierüber trifft der Rat im Rahmen seiner Haushaltsberatungen. Ein eigenes Etatrecht des Integrationsrates besteht nicht. Dem Rat bleibt bei Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Aufgabenstruktur ein weiter Entscheidungsspielraum (vgl. Rehn/Cronauge, § 27 GO NRW, S. 10).

In der Stadtverwaltung Baesweiler werden die Angelegenheiten des Integrationsrates beim Amt für soziale Angelegenheiten und Wohnungswesen - A 50 - wahrgenommen. Zu den seitens der Stadtverwaltung wahrgenommenen Aufgaben gehören u. a. die Vorbereitung der Sitzungen des Integrationsrates, die Umsetzung der Beschlüsse des Integrationsrates bzw. die Weiterleitung der Beschlüsse an die zuständigen Gremien und Stellen innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung, die Beantwortung von Anfragen von Mitgliedern des Integrationsrates sowie allgemein der Kontakt zu den Mitgliedern, insbesondere dem Vorstand des Integrationsrates.

Diese Angelegenheiten werden beim Amt 50 von der zuständigen Sachbearbeiterin, Frau Dickels, von der Amtsleiterin, Frau Breuer, und dem zuständigen Dezernenten, Herrn Brunner, wahrgenommen.

Daneben stehen im Rathaus Baesweiler Räumlichkeiten zum Abhalten der regelmäßigen Sprechstunde des Vorsitzenden des Integrationsrates zur Verfügung.

Auch für regelmäßige Treffen z. B. der Integrationsratsvorsitzenden der StädteRegion Aachen werden städtische Räumlichkeiten kostenfrei zur Verfügung gestellt. Ebenso können nach näherer Absprache auch die Räumlichkeiten der Bürgerbegegnungsstätte "Haus Setterich" genutzt werden.

Mittel zur Förderung der Integrationsarbeit stehen in Baesweiler in vielfältiger Form zur Verfügung.

Hierzu gehören neben den Mitteln zur Durchführung spezieller Veranstaltungen insbesondere Mittel für diejenigen im Rahmen des Projektes "Soziale Stadt" zu verwirklichenden Maßnahmen, die sich speziell auch an die Bevölkerungsgruppe der Migrantinnen und Migranten richten.

Daneben sind in diesem Zusammenhang auch die Zuschüsse an Vereine und Organisationen zu erwähnen, die ebenfalls im Bereich der Integration tätig sind (z. B. Zuschuss zur Hausaufgabenhilfe und Deutschförderung sowie allgemeiner Zuschuss an den Nachbarschaftstreff, Schülerjobbörse, etc.). Zuständig für die Gewährung von Zuschüssen auf diesem Gebiet ist der Jugend- und Sozialausschuss.

Auch besteht speziell für das Programmgebiet "Soziale Stadt Setterich-Nord" die Möglichkeit, Zuschüsse aus dem Verfügungsfonds auf Grundlage der vom Rat der Stadt Baesweiler hierzu beschlossenen Richtlinien zu beantragen. Die Förderung von Maßnahmen, die "das Miteinander im Sinne der Integration fördern" ist als allgemeine Zuwendungsvoraussetzung ausdrücklich in den Richtlinien benannt. Über die Förderung von Maßnahmen aus dem Verfügungsfonds entscheidet die Stadt Baesweiler nach Anhörung des Stadtteilbeirates.

Sowohl im Jugend- und Sozialausschuss als auch im Kultur- und Partnerschaftsausschuss und im Stadtteilbeirat ist jeweils ein Mitglied des Integrationsrates vertreten. Hierdurch wird aus Sicht der Verwaltung sichergestellt, dass bei der Förderung von Projekten und Maßnahmen der Integrationsrat, vertreten durch das jeweilige Mitglied in den o. g. Gremien, die Möglichkeit hat, hierzu Stellung zu nehmen und gegebenenfalls Anregungen und Bedenken zu äußern. Des Weiteren steht es dem Integrationsrat jeder Zeit frei, entsprechende Empfehlungen zur Förderung von bestimmten Projekten, die aus seiner Sicht förderungswürdig sind, an die entsprechenden Gremien auszusprechen. Gleiches gilt für seitens des Integrationsrates vorgeschlagene Veranstaltungen, über die im jeweils zuständigen Ausschuss (Jugend- und Sozialausschuss, Kultur- und Partnerschaftsausschuss) beraten wird. Dabei werden die Vorschläge des Integrationsrates regelmäßig durch den jeweiligen Ausschuss aufgegriffen und befürwortet (zuletzt z.B. Familientag und Interkulturelles Kinderfest, Einbindung eines Comedians mit Migrationshintergrund in das städtische Kulturprogramm).

Insofern ist zudem darauf hinzuweisen, dass der Integrationsrat im Rahmen der Vorbereitung von Veranstaltungen zur Förderung des Miteinanders im Sinne der Integration regelmäßig seitens der Stadtverwaltung beteiligt wird und die Gelegenheit erhält, sich mit eigenen Wünschen und Anregungen einzubringen.

Der seit dem o.g. Beschluss dem Integrationsrat zur eigenständigen Finanzierung der Kosten zur Gestaltung einer eigenen Öffentlichkeitsarbeit zur Verfügung stehende Betrag in Höhe von 500,00 € je Haushaltsjahr wurde bislang für unterschiedliche Maßnahmen eingesetzt.

Es wurde zum einen ein Flyer für den Integrationsrat erstellt und in einer Auflage von 1.000 Stück gedruckt und es wurde ein Aufsatzwettbewerb "Werde Bürgermeister für 1 Tag" ins Leben gerufen, für den jährlich 100,00 € für Preise aufgewendet werden. Des Weiteren werden Preise für die Beteiligung des Integrationsrates am Lach-Möwen-Löwen-Tag und für Süßigkeiten an den Feiertagen in beiden Rathäusern finanziert. Zudem wurde aus den Mitteln ein Leseabend zu einem interkulturellen Thema mit dem Autor Alexandros Stefanidis im Kulturzentrum Burg Baesweiler veranstaltet.

Insofern ist darauf hinzuweisen, dass der bereitstehende Betrag in Höhe von 500,00 € für die bisherigen Aktivitäten des Integrationsrates stets ausgereicht hat. Diesbezüglich ist anzumerken, dass seitens der Stadtverwaltung auch immer nach sonstigen Fördermöglichkeiten und Sponsoren gesucht wird, um so zusätzliche Gelder bereitstellen zu können bzw. Kosten zu senken. Dies ist auch bislang bei den Leseabenden gelungen, auch wenn leider der zweite Leseabend kurz vorher wegen Erkrankung des Autors abgesagt wurde. Zuletzt sei noch die unbürokratische Hilfestellung und Unterstützung des Integrationsrates seitens der Verwaltung hervorgehoben, die eine reibungslose Durchführung der vom Integrationsrat initiierten Veranstaltungen ermöglicht, wie z.B. Wettbewerb "Werde Bürgermeister für 1 Tag" oder zuletzt das "Interkulturelle Kinderfest im Burgpark", für das ebenfalls weitere Sponsoren und Partner seitens der Verwaltung gefunden werden konnten.

Zusammenfassend hält die Verwaltung den zur eigenständigen Finanzierung der Kosten zur Gestaltung einer eigenen Öffentlichkeitsarbeit (Veröffentlichungen, Veranstaltungen, etc.) im Integrationsrat im Sinne der Förderung des friedlichen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen in Baesweiler zur Verfügung gestellten Betrag in Höhe von 500,00 € derzeit für ausreichend.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Baesweiler beschließt, von einer Erhöhung des zur eigenständigen Finanzierung der Kosten zur Gestaltung einer eigenen Öffentlichkeitsarbeit (Veröffentlichungen, Veranstaltungen, etc.) im Sinne der Förderung des friedlichen Miteinanders aller Bevölkerungsgruppen in Baesweiler dem Integrationsrat bereitgestellten Betrages in Höhe von 500,00 € aus dem bei Produkt 05-02-01 unter Sachkonto 543107 bereitstehenden Mittel je Haushaltsjahr abzusehen.

In Vertretung



(Brunner)
Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013 / Punkt 5 der Tagesordnung)

Antrag des Integrationsrates zur Interkulturellen Öffnung der Verwaltung

Der Integrationsrat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 bei einer Gegenstimme mehrheitlich beschlossen, die Verwaltung aufzufordern, "bei allen Neueinstellungen und besonders bei der Besetzung von Ausbildungsplätzen Bewerberinnen und Bewerber mit Migrationshintergrund verstärkt zu berücksichtigen. Dazu sind kurzfristig Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, die eine Erhöhung der Zahl der Beschäftigten mit Migrationshintergrund in allen Bereichen und Ebenen bewirken, so dass ihr Anteil an den Beschäftigten in der Verwaltung mittelfristig dem Anteil der Migrantinnen und Migranten an der Stadtbevölkerung entspricht. Teil dieses Konzepts sollte eine Bestandsaufnahme zur Personalentwicklung in der Stadtverwaltung sein, die Auskunft gibt

- a) über die Zahl der in Ausbildung befindlichen Jugendlichen mit Migrationshintergrund, und
- b) über die Zahl der Beschäftigten mit Migrationshintergrund.

Das Konzept sollte folgende Instrumente berücksichtigen, die zum Teil bereits in anderen Kommunen erfolgreich eingesetzt werden:

Bestandsaufnahme zur Personalentwicklung/Ist-Analyse

Ausgangspunkt sollte eine Ist-Analyse sein, die Aussagen darüber trifft, wie sich der Beschäftigungsanteil von Migrantinnen und Migranten in den einzelnen Besoldungs- und Vergütungsgruppen der jeweiligen Bereiche darstellt. Dadurch können erstmalig möglichst umfassende Daten über die Situation von Beschäftigten mit Migrationshintergrund, insbesondere über Einstufung, Funktion, Gehalt, Lebensalter, Dienstalter sowie Aufstiegs- und Weiterbildungsmöglichkeiten gewonnen werden. Aus den erhobenen Daten sollten Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Angehörigen ethnischer Minderheiten im öffentlichen Dienst erarbeitet werden, z.B. Förderpläne mit Zielvorgaben.

Gezielte Ansprache und Information von Migranten, Migrantenjugendlichen und ihren Eltern sowie Lehrern und Berufsberatern

Die Verwaltung sollte alle Möglichkeiten nutzen, Migranten und besonders Migrantenjugendliche für eine Beschäftigung bzw. eine Ausbildung bei der Stadtverwaltung gezielt zu motivieren und anzusprechen.

In Stellenausschreibungen sollten Angehörige ethnischer Minderheiten ausdrücklich aufgefordert werden, sich zu bewerben. Ein solcher Zusatz ist aufgrund der Zielsetzung des Art. 3 Abs. 3 GG in Verbindung mit dem Sozialstaatsprinzip verfassungsgemäß. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Sonderqualifikationen von Menschen mit Migrationshintergrund – z.B. interkulturelle Kompetenz und Sprachkenntnisse - gezielt auszuschreiben.

Zudem sollten Migrantenjugendliche z.B. durch geeignete Faltblätter/Flyer oder andere Medien, durch das Angebot von Schülerpraktika, Tage der offenen Tür angesprochen werden. Um Jugendliche mit Migrationshintergrund zu gewinnen, sollten auch die Eltern von Migrantenjugendlichen über Ausbildungsmöglichkeiten, -anforderungen sowie berufliche Perspektiven in der Stadtverwaltung informiert werden. Lehrer und Berufsberater und -beraterinnen der Agentur für Arbeit sollten auf das besondere Interesse der Verwaltung an Auszubildenden mit Migrationshintergrund aufmerksam gemacht werden.

Veränderte Auswahlverfahren

Darüber hinaus sollten die eingesetzten Testverfahren auf kulturelle Gebundenheit überprüft werden und gegebenenfalls durch neue, fairere Tests ersetzt werden. So hat die Polizei in NRW so genannte „culture-fair“ Tests eingesetzt, die persönliche Qualifikationen, wie Auffassungsgabe und Kombinationsfähigkeit prüfen, ohne Sprachelemente und kulturgebundenen Wissen zu verwenden.

Zu erwägen wäre auch das Angebot von „Trainingstests“ nach dem Vorbild der Duisburger Stadtverwaltung (Dort können junge Zugewanderte, die Interesse an einer Ausbildung bei der Stadt haben, vor dem „eigentlichen“ Einstellungstest mit einem „Trainingstest“ ihre Stärken und Schwächen überprüfen. Dabei erhalten sie auch Tipps, wie sie gezielt an sich arbeiten können.)

Geringe Sprachdefizite sollten kein Hindernis für die Ausbildung in der Stadtverwaltung sein, stattdessen sollte interessierten und geeigneten Jugendlichen angeboten werden, während ihrer Ausbildung Zusatzunterricht erhalten, um spezifische Lücken aufholen zu können.

Gleichbehandlung und interkulturelle Kompetenz als Themen der Fortbildung der Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter

Fortbildungsveranstaltungen sollten auf die Themen Gleichbehandlung und interkulturelle Kompetenz eingehen. Diese Themen sollten vor allem verpflichtender Bestandteil von Fortbildungsmaßnahmen sowohl für Dienstkräfte mit Leitungsaufgaben als auch für andere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sein.

Dem Rat der Stadt ist jährlich ein Bericht vorzulegen, der über die erfolgten Maßnahmen und die erzielten Ergebnisse informiert.”

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

In den Ausschreibungstexten für die neu zu besetzenden Stellen bzw. für die Ausbildungsstellen wird zwar nicht besonders auf die interkulturelle Kompetenz und die Sprachkompetenz der Bewerber hingewiesen, dennoch werden bei der Auswahl der Bewerber, die zu einem Vorstellungsgespräch bzw. Einstellungstest eingeladen werden stets die Kriterien, Eignung, Befähigung und fachliche Eignung zugrunde gelegt.

Dadurch wird dem Grundsatz der Chancengleichheit des Art. 3 Abs. 3 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (Art. 3 Abs. 3 GG) Rechnung getragen und alle Bewerber, also auch solche mit Migrationshintergrund, haben dieselben Chancen eine Stelle bzw. Ausbildungsstelle bei der Stadt Baesweiler zu bekommen.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass bei den Personalausleseverfahren, die das Studieninstitut für kommunale Verwaltung Aachen für die der StädteRegion angehörenden Kommunen durchführt, Bewerber/innen mit Migrationshintergrund besondere Berücksichtigung erfahren.

Der im § 9 Abs. 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) ausdrücklich eingeräumten Möglichkeit zur unterschiedlichen Behandlung wegen beruflichen Anforderungen im Rahmen der Personalauswahlentscheidungen wird in den Einstellungstests Rechnung getragen.

Für Bewerber/innen mit Migrationshintergrund besteht die Möglichkeit auf dem Prüfungsbogen anzugeben, seit wann sie in der Bundesrepublik Deutschland wohnen. Sollte der Zuzug innerhalb der letzten drei Jahre erfolgt sein, kann die Bewerberin/ der Bewerber aufgrund eines in dem Test erreichten guten Lernfähigkeitswert ein korrigiertes Testergebnis erhalten, welches ihre bzw. seine Lernfähigkeit ausdrückt, die nach weiteren drei Jahren der Vervollständigung der Deutschkenntnisse erwartet werden kann.

In Bezug auf die geforderte Bestandsaufnahme ist anzumerken, dass bei der Stadt Baesweiler zur Personalentwicklung bereits eine Bestandsaufnahme

- a) über die Zahl der in Ausbildung befindlichen Jugendlichen mit Migrationshintergrund und
- b) über die Zahl der Beschäftigten mit Migrationshintergrund

existiert. Im Personalbestand der Stadtverwaltung Baesweiler gibt es derzeit 13 Mitarbeiter mit Migrationshintergrund. Darunter sind u.a. Personen deren Herkunft aus der Türkei, Italien, ehem. Jugoslawien, Spanien, Polen nachgewiesen ist. Die meisten dieser Mitarbeiter wurden innerhalb der letzten 12 Jahre eingestellt, was dafür spricht, dass das Thema "Interkulturelle Öffnung der Verwaltung" bei der Stadt Baesweiler seit vielen Jahren Berücksichtigung findet.

Gerade im Hinblick auf die gezielte Ansprache und Information von Migrantenjugendlichen und ihren Eltern sowie Lehrern wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung hier gezielt in Kontakt mit den ortsansässigen Schulen steht und dort über die zur Verfügung stehenden Ausbildungsstellen bei der Stadt Baesweiler informiert. Hier leisten insbesondere die Schulsozialarbeiter wertvolle Unterstützungsarbeit. Besonders zu erwähnen sind sicherlich auch die Angebote des Projektes "14 Plus" der Realschule Setterich, das die Jugendlichen u.a. in der Berufsorientierung unterstützt und dafür sorgt, dass junge Menschen selbstverständlich ihren Platz im Berufsleben finden. Nicht zuletzt leisten auch die Mitarbeiter/innen des Hauses Setterich wichtige Informations- und Unterstützungsarbeiten durch die direkte Anbindung des Hauses Setterich an die Stadt Baesweiler.

Auch hier besteht eine gute Möglichkeit der Kommunikation der zur Verfügung stehenden Ausbildungs- und freien Arbeitsstellen.
Durch den hohen Anteil der Migranten im Programmgebiet Setterich-Nord können hier gute Synergieeffekte erzielt werden.

Mit Blick darauf, dass sich die Interkulturelle Öffnung der Verwaltung nicht lediglich auf die Beschäftigung von Mitarbeitern mit Migrationshintergrund bezieht, sei an dieser Stelle noch darauf verwiesen, dass in der Verwaltung bereits einige Mitarbeiter aus für dieses Thema besonders relevanten Bereichen eine interkulturelle Schulung besucht haben.

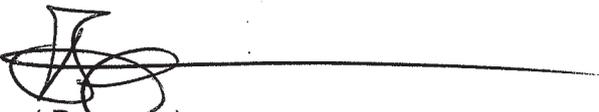
Gerne gibt die Stadt Baesweiler auch Praktikanten die Möglichkeit, die Arbeit in der Verwaltung oder im Baubetriebsamt kennen zu lernen.
Auch hier ist der Anteil der Praktikanten mit Migrationshintergrund mit 30 % beträchtlich. Nicht selten bewerben sich ehemalige Praktikanten später um einen Ausbildungsplatz.

Die Verwaltung ist auf Grund der obigen Ausführungen der Meinung, dass die Maßnahmen zur Berücksichtigung von Migrantinnen/Migranten bei Neueinstellungen insbesondere bei der Besetzung von Ausbildungsplätzen erfolgreich sind, so dass die Möglichkeit eines jederzeitigen Anstieges der Zahl der Beschäftigten mit Migrationshintergrund auf jeden Fall gewährleistet ist.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Baesweiler nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und befürwortet ein Festhalten an der bisherigen Verfahrensweise bei den Einstellungsverfahren.

In Vertretung


(Brunner)
Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013/Punkt 6 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung

1. **Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**
2. **Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

1. **Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung liegt am Adenauerring, südwestlich der Realschule im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Setterich Flur 9, Nr. 475 und Teilflächen der Flur 1/14. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.200 qm (1,72 ha) und ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Die textlichen Festsetzungen B) Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 regeln unter Punkt 1.7 die Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln wie folgt:

“Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Einzelne Gauben dürfen in ihrer Ansichtsbreite ein Drittel der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.”

Zu einzelnen Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln werden keine Festsetzungen getroffen.

Um auch die zulässige Breite von einzelnen Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln rechtssicher und eindeutig zu definieren und auch die zulässige Breite anzupassen, soll der Punkt 1.7 wie folgt lauten:

Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien), Quergiebel und Nebengiebel dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 bleiben erhalten.

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 eine Klarstellung zu B) Gestalterische Festsetzungen. 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 1. Änderung und die Begründung liegen der Vorlage (als Anlage 2 und 3) bei.

Beschluss:

Auf mehrheitlichen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 2) beschließt der Stadtrat:

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung".

2. Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB

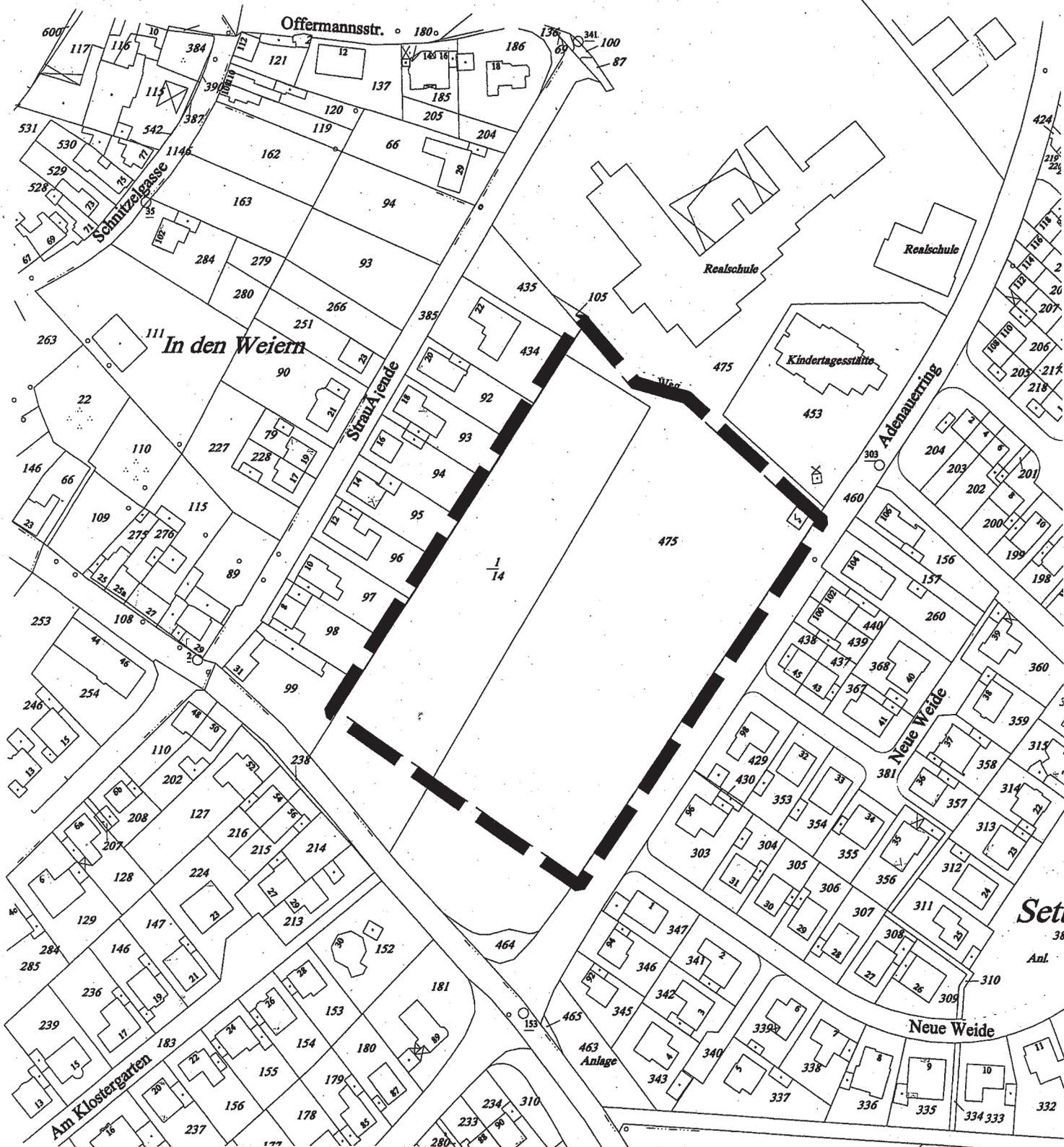
Auf mehrheitlichen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 2) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauer Ring II -, 1. Änderung

Übersicht

Plangebietsabgrenzung

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



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO):

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO):

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.2 Innerhalb des WA-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Ausnahme nach § 19 (4) BauNVO bleibt zulässig.

2.3 Hauszugänge, Garagenzufahrten, Carportzufahrten, Carportböden sowie Standflächen für Müllcontainer und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig (wassergebundene Decken und Sickerpflaster) herzustellen.

Auch die wassergebundenen Flächen der Garagenzufahrten, Carportböden und Stellplatzböden sind in die Grundflächenermittlung gem. § 19 (4) BauNVO einzurechnen.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 BauNVO) :

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

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

3.2 Stellplätze und Garagen innerhalb von Baugrenzen:

Stellplätze und Garagen (auch Carports als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, sie dürfen dabei die Baugrenzen rückwärtig um 1,0 m überschreiten.

Stellplätze und Garagen außerhalb von Baugrenzen:

Stellplätze und Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sie dürfen die seitliche Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze maximal um 1,00 m überschreiten und seitlich dürfen sie die Abstandsfläche um 2,00 m überschreiten.

Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

- 3.3 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) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO) :

Für das WA-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 14 BauNVO) :

- 5.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.3, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 5.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie dürfen eine maximale Firsthöhe von 2,50 m und ein maximales Volumen von 40 cbm nicht überschreiten. Die Kubatur mehrerer Nebenanlagen wird addiert und darf 40 cbm nicht überschreiten.

6. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) :

- 6.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über der Straßenkrone (gemittelt vor dem Grundstück) liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Traufhöhe des Gebäudes wird maximal 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

- 6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

- 6.3 Bei doppelseitig geneigten Pultdächern wird die Firsthöhe des niedrigeren Dachteils mit max. 7,0 m festgesetzt.

B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

1. Dächer:

- 1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.
- 1.2 Die Dachneigung wird für die Hauptdächer mit min. 25° - maximal 45° für Sattel- und Walmdächer und Zeltdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit mindestens 15° für Pultdächer vorgeschrieben.
- 1.3 Einseitig geneigt Pultdächer sind nicht zulässig.
- 1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.
- 1.5 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.
- 1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.7 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

- 1.8 Die Traufhöhe der Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc. 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, Quer- und Nebengiebeln gilt dies für den First.

Die Firsthöhe von Quergiebeln, Nebengiebeln und Satteldachgauben wird mit max. 4,00 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

2. Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder rote Dachziegel zulässig. Für Dachgauben und Anbauten sind auch Metalleindeckungen zulässig.

3. Einfriedungen:

- 3.1 Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.
- 3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken zulässig.
- 3.3 Im straßenwirksamen Bereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Betonzaunelemente nicht zulässig.

C) Grünordnerische Festsetzungen:

Um den Charakter und die ökologische Bedeutung der Baumreihen im Umfeld des Plangebietes langfristig zu erhalten, ist es vorgesehen, den Verlust des vorhandenen Baumbestandes durch Neupflanzung von 10 standorttypischen Einzelbäumen gemäß der nachfolgenden Artenliste zu kompensieren.

Die 10 Bäume sind in den Grünstreifen nördlich des Baugebietes und entlang des Adenauerrings in die Lücken des vorhandenen Baumbestandes zu integrieren.

Artenliste:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:

Hochstamm 3 x verpfl., mit Ballen, Stammumfang: min. 16 - 18 cm

Hinweise

1. Denkmalpflege

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. (§§ 16, 16 DschG NW).

2. 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.

3. Kampfmittelfreiheit

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

4. Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau

Ein Teilbereich des Plangebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen beeinflusst. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam

bleiben, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

Zudem befindet sich der Planbereich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigen Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen könne, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Teile des Plangebietes werden wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschrift der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

5. Artenschutz

Aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes sind alle in der Eingriffsbewertung sowie der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung aufgeführten Bestimmungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

Rechtsgrundlagen:

- 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
- Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW, S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung



**BEGRÜNDUNG ZUR
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 100
- Adenauerring II -
1. 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**
 - 3.2 Städtebauliches Konzept**
 - 3.3 Erschließung / Stellplätze**
- 4. Planinhalt**
- 5. Belange von Natur und Landschaft**
- 6. Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 Entwässerung**
 - 6.2 Hinweise**
- 7. Flächenbilanzierung**



**BEGRÜNDUNG ZUR
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 100
- Adenauerring II -
1. 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.100 - Adenauerring II -, 1. Änderung liegt am Adenauerring, südwestlich der Realschule im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Setterich Flur 9, Nr. 475 und Teilflächen der Flur 1/14. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.200 qm (1,72 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

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgte bereits im Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 100. Demnach wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

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 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die textlichen Festsetzungen B) Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 regeln unter Punkt 1.7 die Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln wie folgt:

“ Die Summe der Ansichtbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Einzelne Gauben dürfen in ihrer Ansichtbreite ein Drittel der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.”

Zu einzelnen Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln werden keine Festsetzungen getroffen.

Um auch die zulässige Breite von einzelnen Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln rechtssicher und eindeutig zu definieren und auch die zulässige Breite anzupassen, soll der Punkt 1.7 wie folgt lauten:

Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 bleiben erhalten.

3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Ringerschließung des Plangebietes vom Adenauerring vor. Entlang der Erschließungsstraße werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Einfügung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Bild der Umgebung.

3.3 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über den Adenauerring durch eine Ringstraße. Die Breite der Erschließungsstraße beträgt 8,0 m .

Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorgesehen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Stellfläche für den ruhenden Verkehr in diesem Gebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Im WA -

Allgemeines Wohngebiet ist vor Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Behinderungen des Verkehrs erfolgen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

4.1 ART DER NUTZUNG

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

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

4.2 MAß DER NUTZUNG

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

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

4.3 BAUWEISE

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

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Da die Änderung nur eine textliche Festsetzung umfasst und keine Änderung des Baurechts einschließt, ist der ökologische Ausgleich weiterhin gewährleistet.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten wurde festgestellt, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Die Grundstücke sind daher hinsichtlich der Niederschlagswässer ebenfalls an die neu zu verlegende Kanalisation und an das vorhandene Netz anzuschließen.

6.2 HINWEISE

A.

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

B.

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."

C.

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).

D.

Aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes sind alle in der Eingriffsbewertung sowie der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung aufgeführten Bestimmungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

E.

Die RWE Power weist auf humose Böden in Teilen des Plangebietes hin. Diese sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Gegebenenfalls sind hier besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Dieser Umstand wird im Bebauungsplan als Kennzeichnung gem § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgenommen.

F.

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen beeinflusst. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen

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

Zudem befindet sich der Planbereich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

G.

Das Plangebiet liegt im bergbaurechtlichen Erlaubnisfeld „Rheinland“. Nach Auskunft der Inhaberin Wintershall Holding GmbH bestehen hierdurch keine Einschränkungen für eine Bebauung oder das Bauvorhaben. Es sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung	Fläche in qm	in %
Allgemeines Wohngebiet	12.693	73.7
Verkehrsfläche	2.014	11.7
Grünfläche	2.514	14.6
Plangebiet, gesamt	17.221	100

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013/Punkt 7 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -

1. **Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -**
2. **Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**
3. **Antrag der SPD-Fraktion vom 29.04.2013 auf Durchführung einer Einwohnerversammlung**

1. **Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -**

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 04.09.2012, TOP 8, für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - erfolgt auf der Grundlage des § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

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

Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung ein Konzeptvorschlag zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel vor. Darin ist beabsichtigt, über die Flächen für den großflächigen Einzelhandel hinaus (siehe Bau- und Planungsausschusssitzung vom 30.08.2012, TOP 2) eine Wohnbebauung entlang der Straße Im Kirchwinkel vorzusehen.

Stellungnahme:

Aufgrund der enormen städtebaulichen Bedeutung für das Zentrum von Baesweiler ist es unabdingbar, das Vorhaben nicht nur in Größe, Höhe und Kubatur im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu definieren. Vielmehr ist es entscheidend, auf das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes Einfluss zu nehmen. Das Baugesetzbuch hält für solche konkreten städtebaulich anspruchsvollen Vorhaben im Einzelfall das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereit.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB hat gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan deutliche Vorteile:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu in einer festgesetzten Frist eine konkrete Planung umzusetzen.
- Er ist maßgeschneidert auf ein bestimmtes Projekt.
- Seine Bestandteile sind der Bebauungsplan, der Durchführungsvertrag, und der Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Der Durchführungsvertrag enthält unter anderem fristgebundene Verpflichtungen und muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.
- Bei Nichtumsetzung des Vorhabens innerhalb der im Vertrag festgesetzten Frist ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufzuheben.
- Bei Aufhebung können keine Ansprüche seitens des Vorhabenträgers geltend gemacht werden.

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung im laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - diesen als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - gemäß § 12 BauGB weiterzuführen.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 3) beschließt der Stadtrat:

Im laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm - wird dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - gemäß § 12 BauGB weitergeführt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - erfolgt auf der Grundlage des § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.

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

2. Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und eine Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgen.

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 3) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

3. Antrag der SPD-Fraktion vom 29.04.2013 auf Durchführung einer Einwohnerversammlung

Vor einigen Wochen hatte die Verwaltung den Fraktionsvorsitzenden bereits die Absicht mitgeteilt, am Mittwoch, 22. Mai 2013, zu einer Bürgerversammlung zu dem Thema "Nahversorgung Am Feuerwehrturm" einzuladen.

Mit Schreiben vom 29.04.2013 beantragt die SPD-Fraktion zu dem Thema "Bauvorhaben Am Feuerwehrturm" eine Einwohnerversammlung wie in § 5 der Hauptsatzung der Stadt Baesweiler geregelt durchzuführen.

Der Unterschied zu der beabsichtigten Bürgerversammlung besteht lediglich darin, dass die Einwohnerversammlung in der Gemeindeordnung NRW und der Hauptsatzung der Stadt Baesweiler förmlich geregelt ist.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.05.2013 unter Punkt 3 der Tagesordnung beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, am Mittwoch, 22. Mai 2013 eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Demnach beschließt der Rat, eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Hauptsatzung sind die Einwohner gemäß § 23 GO NRW über die allgemein bedeutsamen Angelegenheiten der Stadt zu unterrichten. Die Unterrichtung hat möglichst frühzeitig zu erfolgen. Über die Art und Weise der Unterrichtung entscheidet der Rat von Fall zu Fall.

Gemäß § 5 Abs. 3 der Hauptsatzung setzt der Bürgermeister Zeit und Ort der Einwohnerversammlung fest und lädt alle Einwohner durch öffentliche Bekanntmachung ein, nachdem der Rat die Durchführung einer Einwohnerversammlung beschlossen hat.

Des weiteren ist in § 5 Abs. 3 Sätze 4 und 5 der Hauptsatzung der Stadt Baesweiler geregelt, dass im Anschluss an die Unterrichtung des Bürgermeisters über Grundlagen, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung die Einwohner Gelegenheit haben, sich zu den Ausführungen zu äußern und sie mit den vom Rat zu bestimmenden Ratsmitgliedern aller Fraktionen und dem Bürgermeister zu erörtern.

Demnach hat der Rat noch die Ratsmitglieder der vier im Rat vertretenen Fraktionen (CDU- Fraktion, SPD-Fraktion, Fraktion Bündnis 90/ die Grünen und FDP-Fraktion) zu bestimmen, mit denen die Erörterung erfolgen soll.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, eine Einwohnerversammlung zu dem Bauvorhaben "Am Feuerwehrturn" durchzuführen.

Folgende Ratsmitglieder werden gemäß § 5 Abs. 3 Satz 5 der Hauptsatzung der Stadt Baesweiler bestimmt, an der Erörterung teilzunehmen:

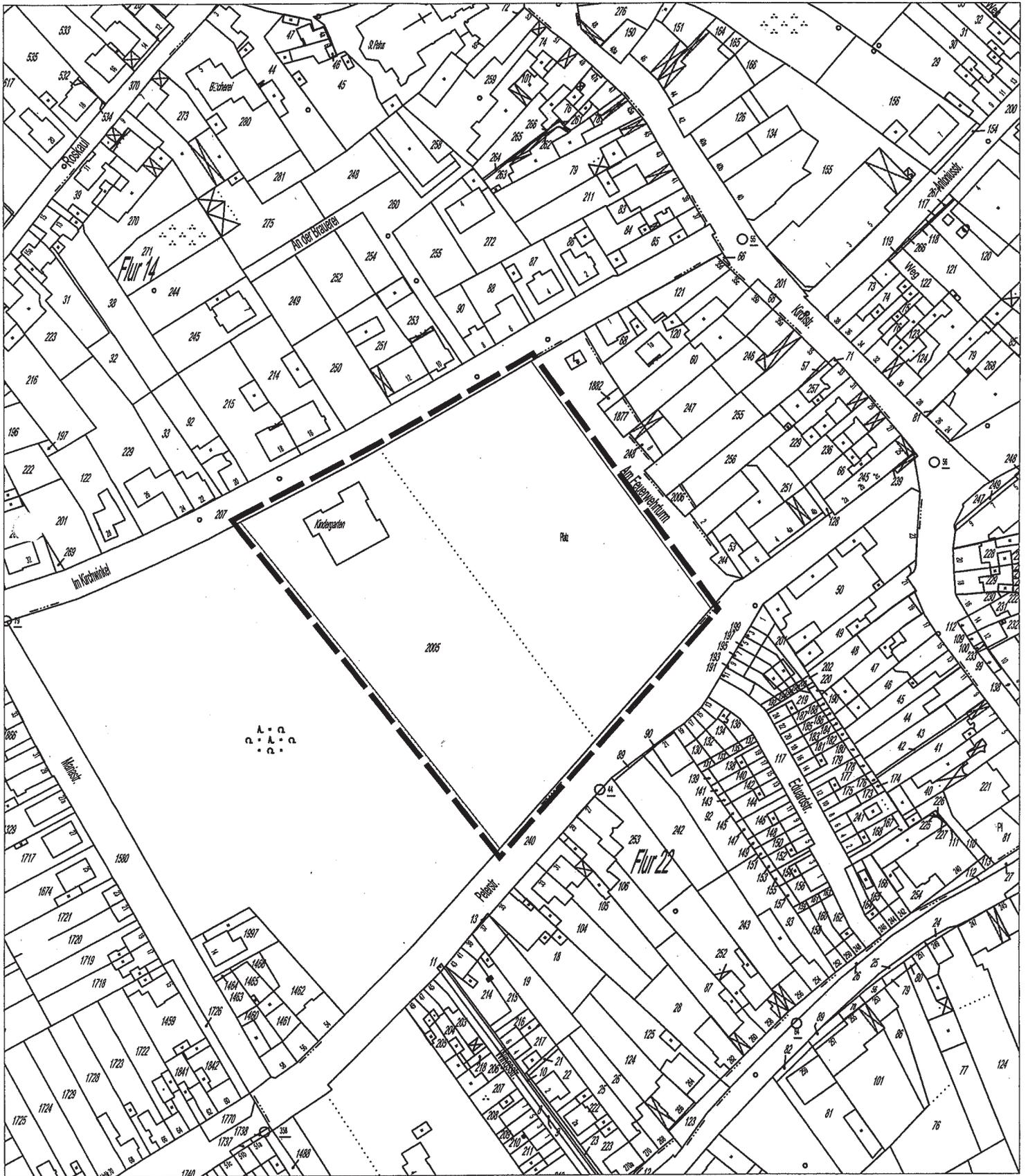
1. für die CDU-Fraktion:
2. für die SPD-Fraktion:
3. für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:
4. für die FDP-Fraktion:

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



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

Übersicht

M 1:2000

Plangebietsabgrenzung

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





ENTWURF
BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102
- Am Feuerwehrturm II -
(nach § 13a BauGB)

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



**ENTWURF
BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102
- Am Feuerwehrturm II -
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.102 - Am Feuerwehrturm II - liegt zwischen den Straßen Im Kirchwinkel, Am Feuerwehrturm und der Peterstraße im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Baesweiler Flur 4, Nr. 2005. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 16.500 qm (1,65 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage", Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken und Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den im FNP dargestellten Bereich ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes eine Anpassung des Flächennutzungsplanes, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Weg einer Berichtigung erforderlich.

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 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

Durch eine in den letzten Jahren allgemein zunehmende Tendenz der Verlagerung der Kaufkraft aus den Innenbereichen in die Randbereiche, kommt es zwangsläufig zu einer Schwächung des Zentrums und damit des Einzelhandels. Die Folge dieser Entwicklung ist ein immer weiter anwachsender Leerstand in Innenstädten bzw. Fußgängerzonen.

Um auch weiter das langfristige Überleben der Innenstädte zu sichern, ist es daher wichtig, die Zentren zu stärken und ihre Nahversorgung zu erhalten. Die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung.

Die Stadt Baesweiler sieht sich in der Pflicht auch das Zentrum um die Kirchstraße langfristig zu stärken bzw. auch weiterhin sowohl für den potentiellen Kunden als auch den Einzelhandel attraktiv zu halten.

Eine Untersuchung im Vorfeld hat ergeben, dass eine mögliche Ansiedlung von Angebotsformaten mit zukunftsfähigem Zuschnitt nur im Bereich "Am Feuerwehrturm" zu realisieren ist. Denn innerhalb der Kirchstraße als Hauptgeschäftsbereich fehlen schlichtweg die Voraussetzungen für die bauliche Integration von größeren Angebotsformaten.

Eine erste Markt- und Standortanalyse hat ergeben, dass mit den schon ansässigen kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen nur wenige Magnetbetriebe vorhanden sind. Zur Sicherung der Attraktivität der Innenstadt ist die Ansiedlung weiterer frequentstarker Einzelhandelsbetriebe, insbesondere aus dem Lebensmittelbereich, sinnvoll.

Der Standort am Feuerwehrturm erfüllt viele der Anforderungen, die ein möglicher neuer Standort erfüllen sollte. Wichtiges Kriterium ist zum einen die Nähe zur Kirchstraße, dem Hauptgeschäftsbereich, sowie das Vorhalten einer großen Fläche für den ruhenden Verkehr. Die Parkplatzanlage dient schon jetzt als Hauptstellplatzfläche für den Innenstadtbereich.

Die funktionale Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftsbereich Kirchstraße ist damit gegeben. Die schon etablierten Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und der

Parkplatzanlage am Feuerwehrturm tragen zum Leistungsaustausch mit der etablierten Einkaufslage bei.

Es ist beabsichtigt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und sowohl Flächen für den großflächigen Einzelhandel als auch in Teilen für Wohnnutzung zuzulassen.

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

3.2 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Neubaugebietes ist durch die Straßen Im Kirchwinkel, Am Feuerwehrturm und die Peterstraße gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ca. 220 Stellplätze vorhanden, die durch die Planung auf über 300 erweitert werden.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich großflächigen Einzelhandel fest. Der kleinteilige Einzelhandel soll nur eingeschränkt zulässig sein, um keine Konkurrenz zur Hauptgeschäftsstraße darzustellen.

Des Weiteren wird ab dem ersten Obergeschoss Wohnnutzung zugelassen.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

B.

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

C.

Aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes sind alle in der Potentialeinschätzung aufgeführten Bestimmungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

D.

Das Plangebiet liegt im bergbaurechtlichen Erlaubnisfeld “Rheinland”. Nach Auskunft der Inhaberin Wintershall Holding GmbH bestehen hierdurch keine Einschränkungen für eine Bebauung oder Bauvorhaben. Es sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

E.

Die RWE Power weist auf humose Böden in Teilen des Plangebietes hin. Diese sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum Tragfähig. Gegebenenfalls sind hier besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Dieser Umstand wird im Bebauungsplan als Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgenommen.

F.

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

Der Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braukohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nicht betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahme ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 102	Fläche in qm	in %
Fläche für den Einzelhandel	6.500	39.4
Verkehrsfläche	10.000	60.6
Plangebiet, gesamt	16.500	100

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013/Punkt 8 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße -

- 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- 2. Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 18.12.2012 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgt in der Zeit vom 27.03.2013 bis 26.04.2013 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 27.03.2013 bis 26.04.2013.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und textlichen Festsetzungen liegen der Vorlage (als Anlage 1, 2 und 3) bei.

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

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

1. Grundstückseigentümer des Flurstücks 187:

Auf eine Grenzbebauung zum Grundstück Nr. 187 sollte verzichtet werden.

Darüber hinaus würden wir es begrüßen, wenn zum angrenzenden Grundstück 187 ein bis zu 2,00m hoher Sichtschutz errichtet werden könnte.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan soll ein Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,00 m festgesetzt werden.

Des Weiteren soll eine Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 2,00 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 4) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, einen Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,00 m festzusetzen.

Des weiteren wird eine Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 2,00 m im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Grundstückseigentümer des Flurstücks 164:

Gegen Anbauten im Bereich der auf eigenem Grundstück bereits vorhandenen Bebauung entlang der Grenze bestehen keine Bedenken.

Im Bereich der Nicht-bebauten Grenze (seitlich der Dreifachgarage, Flurstück 164) wird darum gebeten, die Bebauung mit Grenzabstand zu planen.

Ebenfalls wird darum gebeten, zu berücksichtigen, dass eine Wandausbildung in 5,00m Höhe – wie es der Betreiber plant – seitens der Eigentümerin zu hoch/massiv erscheint. Hier ist eine entsprechende Berücksichtigung bei der Planung erwünscht.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan soll ein Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,00m sowie eine nachbarverträgliche Höhenbeschränkung festgesetzt werden.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 4) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, die genaue Lage der Baugrenze sowie eine Höhenbeschränkung nach Abstimmung mit dem Planer im Bebauungsplan festzusetzen.

3. Grundstückseigentümer der Flurstücke 202 und 203:

1. Die Zufahrt möge wie geplant von der bestehenden Lage rechts auf die linke Seite verlegt werden. Probleme im Zufahrtsbereich stellen oft erheblich Staub- und Schmutzbelästigungen dar (zum Nachbarn Flurstück 241 hohe Mauern vorhanden).
2. Gegen ca. 1,60m hohe Hecken entlang den gemeinsamen Grundstücksgrenzen bestehen sofern die Straße beim Ausfahren einsehbar bleibt, keine Bedenken (Schnittverpflichtung).
3. Der Stellplatzbedarf für Kunden und die Anlieferung ist doch erheblich. Stellplätze gegenüber werden oft mitgenutzt. (PKW) LKWs blockieren auch Bürgersteig und benachbarte Zufahrten.
4. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hauptstraße 4 (auch Eigentum) befindet sich ein Nutzgarten, der durch den Bereich Freiverkaufsflächen betroffen wäre.
5. Die bisher bekannten Öffnungszeiten 8-18.30 Uhr sind ok. Störend ist die Verlängerung der Öffnungszeiten Sonntags auf 11-16 Uhr.
6. Zwischen Hauptstraße 4 und Plangrundstück und den Grundstücken Johannesstraße gibt es Höhenunterschiede von teilweise bis zu einem Meter (geschätzt).
7. Zur Zeit findet Lagerung ca. über 2 m hoch (Mulche) entlang der rückwärtigen Grenze statt.

Stellungnahme:

- Zu 1: Die neue Zufahrt wird von der rechten Seite auf die linke verlegt. Darüber hinaus wird im Grenzbereich eine Schallschutzmauer errichtet, die zusätzlich Staub- und Schmutzbelästigungen reduzieren wird.
- Zu 2: Im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze wird eine Schallschutzmauer errichtet. Dabei wird auch die Einsehbarkeit der Straße sicher gestellt.
- Zu 3: Die Lage der Stellplätze wird im Bebauungsplan festgesetzt.
- Zu 4: Die geplante Freiverkaufsfläche wird durch einen Grünstreifen von den anliegenden Grundstücken abgegrenzt.
- Zu 5: Eine Festsetzung der Öffnungszeiten wird im weiteren Verfahren geklärt und ggfs. in die Planung übernommen.
- Zu 6: Im Bebauungsplan wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.
- Zu 7: Eine Materiallagerung auf den dafür vorgesehenen Flächen ist bis max. 2,00 m über GOK zulässig. Jegliche Geruchsemission ist dabei auszuschließen.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 4) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 4) beschließt der Stadtrat:

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

b) **NABU mit Mail vom 04.02.2013:**

Gegen den BP 104 haben wir keine wesentlichen Bedenken. Die Entsiegelung einer geringen Fläche zu Rasengittersteinen kann ja wohl kaum als Ausgleich gewertet werden.

Dafür ist mit Verschmutzung durch Öl und Treibstoff zu rechnen. Deswegen fordern wir keine mögliche sondern eine tatsächliche Bepflanzung mit Bäumen. Auch soll die Anlage von Hecken nicht nur im Parkplatzbereich sondern im gesamten Grenzbereich von Flur 6, 134+135 sowie 241 gefordert werden.

Stellungnahme:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Die im LPB geforderten Maßnahmen werden durch die Festsetzungen weiterer Grünflächen und Hecken z.B. im Grenzbereich der Flurstücke 134 und 135 zur Sicherung des Grenzabstandes ergänzt und auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 4) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, weitere Grünflächen sowie Hecken z.B. im Grenzbereich der Flurstücke 134 und 135 zu ergänzen und auch im Bebauungsplan festzusetzen.

c) **Straßen NRW mit Schreiben vom 15.02.2013:**

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 50, Abschnitt 5 ist, wie im weiteren Verlauf der Hauptstraße auch, die Herstellung einer "Kombispur" vorzunehmen. Da der Straßenquerschnitt mit 8,25 m genügend Breite aufweist, kann hier durch bloße Ummarkierungsarbeiten die Geradeausrichtung mit 3,25 m Breite (evtl. auch 3,50 m) und die Gegenrichtung mit Geradeaus- und Linksabbieger gemeinsam in einer Breite von mindestens 4,75 m ausgeführt werden.

Auffällig ist, dass im vorhandenen Zufahrtbereich des Gartencenters parkende Fahrzeuge und Pflanzen die Sicht stark behindern.

Im Bereich der Zufahrt an die L 50 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Sämtliche Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

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

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

Stellungnahme:

Die von Straßen NRW vorgebrachten Anregungen werden in einem separaten Abstimmungsgespräch mit Straßen NRW erörtert.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 4) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

d) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 21.02.2013:**

Amt 70 - Umweltamt:

Immissionsschutz:

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nur dann keine Bedenken, wenn die aus dem schalltechnischen Gutachten der Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH vom 28.01.2013, IS-BSW 11-01-13, aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen bei der Baumaßnahme umgesetzt werden.

Stellungnahme:

Die in dem schalltechnischen Gutachten aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 4) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, die in dem schalltechnischen Gutachten aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

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

Straßen NRW mit Schreiben vom 15.04.2013:

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 50, Abschnitt 5 ist, wie im weiteren Verlauf der Hauptstraße auch, die Herstellung einer "Kombispur" vorzunehmen. Da der Straßenquerschnitt mit 8,25 m genügend Breite aufweist, kann hier durch bloße Ummarkierungsarbeiten die Geradeausrichtung mit 3,25 m Breite (evtl. auch 3,50 m) und die Gegenrichtung mit Geradeaus- und Linksabbieger gemeinsam in einer Breite von mindestens 4,75 m ausgeführt werden.

Auffällig ist, dass im vorhandenen Zufahrtbereich des Gartencenters parkende Fahrzeuge und Pflanzen die Sicht stark behindern.

Im Bereich der Zufahrt an die L 50 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Sämtliche Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

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

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

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

Stellungnahme:

Die o.g. Maßnahmen inkl. Kostenübernahme wurden mit Straßen NRW besprochen und werden - wie vom Landesbetrieb Straßenbau NRW gefordert - in einer Verwaltungsvereinbarung mit der Stadt Baesweiler geregelt.

Des Weiteren wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Betreiber/Eigentümer des Gartencenters geschlossen, in dem sich der Betreiber/Eigentümer zur Übernahme aller Kosten verpflichtet, die im Zusammenhang mit den von Straßenbau NRW genannten Maßnahmen entstehen.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 4) beschließt der Stadtrat:

Die o.g. Maßnahmen inkl. Kostenübernahme werden - wie vom Landesbetrieb Straßenbau NRW gefordert - in einer Verwaltungsvereinbarung mit der Stadt Baesweiler geregelt.

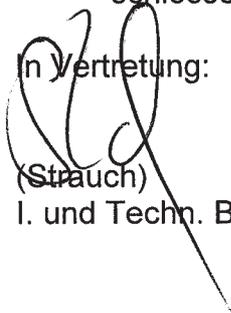
Des Weiteren wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Betreiber/Eigentümer des Gartencenters geschlossen, in dem sich der Betreiber/Eigentümer zur Übernahme aller Kosten verpflichtet, die im Zusammenhang mit den von Straßenbau NRW genannten Maßnahmen entstehen.

2. **Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 4) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - wird mit der beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 104
- Gartencenter Hauptstraße -
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Planvorgaben**
 - 2.1 **Geltungsbereich**
 - 2.2 **Regionalplan**
 - 2.3 **FNP**
 - 2.4 **Landschaftsplan**
 - 2.5 **Bestehendes Planungsrecht**
3. **Anlass und Ziel der Planung**
 - 3.1 **Ziel der Planung**
 - 3.2 **Erschließung, Ver- und Entsorgung**
 - 3.3 **Stellplätze**
4. **Planinhalt**
 - 4.1 **Art der Nutzung**
 - 4.2 **Maß der Nutzung**
5. **Belange von Natur und Landschaft**
6. **Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 **Entwässerung**
 - 6.2 **Immissionen**
 - 6.3 **Altlasten**
 - 6.4 **Zentrenverträglichkeit**
7. **Hinweise**



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 104
- Gartencenter Hauptstraße -
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.104 - Gartencenter Hauptstraße - liegt gegenüber der Kreuzung Hauptstraße/Wolfsgasse im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nr. 181, 239 und 240, Flur 6, Gemarkung Setterich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.590 qm (0,36 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

Der Eigentümer der Gärtnerei Höppener plant einen großflächigen Umbau der Gärtnerei und eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf über 900 qm.

Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem das Maß, Art und Weise der Bebauung etc. und insbesondere die Sortimentfestsetzungen erfolgen, um zentralrelevante Wirkungen auszuschließen.

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

3.2 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits durch die Hauptstraße erschlossen. Die erforderliche Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist vorhanden.

3.3 STELLPLÄTZE

Die auf dem Gelände zur Verfügung stehenden Stellplätze werden im Rahmen des Umbaus neu gestaltet und im Bebauungsplan festgesetzt.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	SO
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I
GRZ - Grundflächenzahl	0,8*

* Ausnahmsweise ist eine GRZ von 0,9 zulässig, wenn der Versiegelungsgrad der Freiverkaufsfläche max. 30 % beträgt und die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird als SO - Sondergebiet Gartencenter - festgesetzt.

4.2 MAß DER NUTZUNG

Für das ausgewiesene Baugrundstück wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine GRZ von 0,9 zulässig, wenn der Versiegelungsgrad der Freiverkaufsfläche max. 30 % beträgt und die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 ENTWÄSSERUNG

Die Entsorgung des Schmutzwassers der Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes wird über das vorhandene Netz erfolgen.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten zur Bebauung an der Hauptstraße 7 wurde durch eine Bohrung festgestellt, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers wegen der geringen Bodendurchlässigkeit im Plangebiet nicht möglich ist.

Die Grundstücke sind daher hinsichtlich der Niederschlagswässer ebenfalls an das vorhandene Netz anzuschließen.

6.2 IMMISSIONEN

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden die zu erwartenden Schallimmissionskonflikte untersucht. Das Gutachten zeigt, dass Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbebauungen durch die Nutzung der Stellplätze zu erwarten sind.

Zum Schutz der Wohnbebauung werden Lärmschutzwände auf der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 203 und 241 mit einer Höhe von 2,0 m über GOK festgesetzt.

Um unnötige Störgeräusche durch Einkaufswagen zu vermeiden, ist im Bereich der Stellplätze und der Außenverkaufsfläche ein fugenloser Belag herzustellen.

6.3 ALTLASTEN

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden.

6.4 ZENTRENVERTRÄGLICHKEIT

In Anlehnung an das städtereregionale Einzelhandelskonzept (STRIKT) hat die Stadt Baesweiler die Projektdarstellung zu dem Vorhaben Gartencenter Hauptstraße vorgelegt.

Seitens der Mitglieder wurden innerhalb der Frist keine Bedenken erhoben.

Mit Mail vom 24.01.2013 wurde aus Sicht des STRIKT die Konsensfähigkeit des Projektes festgestellt.

Negative Auswirkungen auf das Stadtgebiet und die Umgebung sind nicht zu erwarten.

7. HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

B.

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

C.

Das Plangebiet liegt im bergbaurechtlichen Erlaubnisfeld „Rheinland“. Nach Auskunft der Inhaberin Wintershall Holding GmbH bestehen hierdurch keine Einschränkungen für eine Bebauung oder das Bauvorhaben. Es sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

D.

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 in 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.

E.

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

F.

Aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes sind alle in der Eingriffsbewertung sowie der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung aufgeführten Bestimmungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung



1.4. Sonderbauflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

9. Grünflächen



9. Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen



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



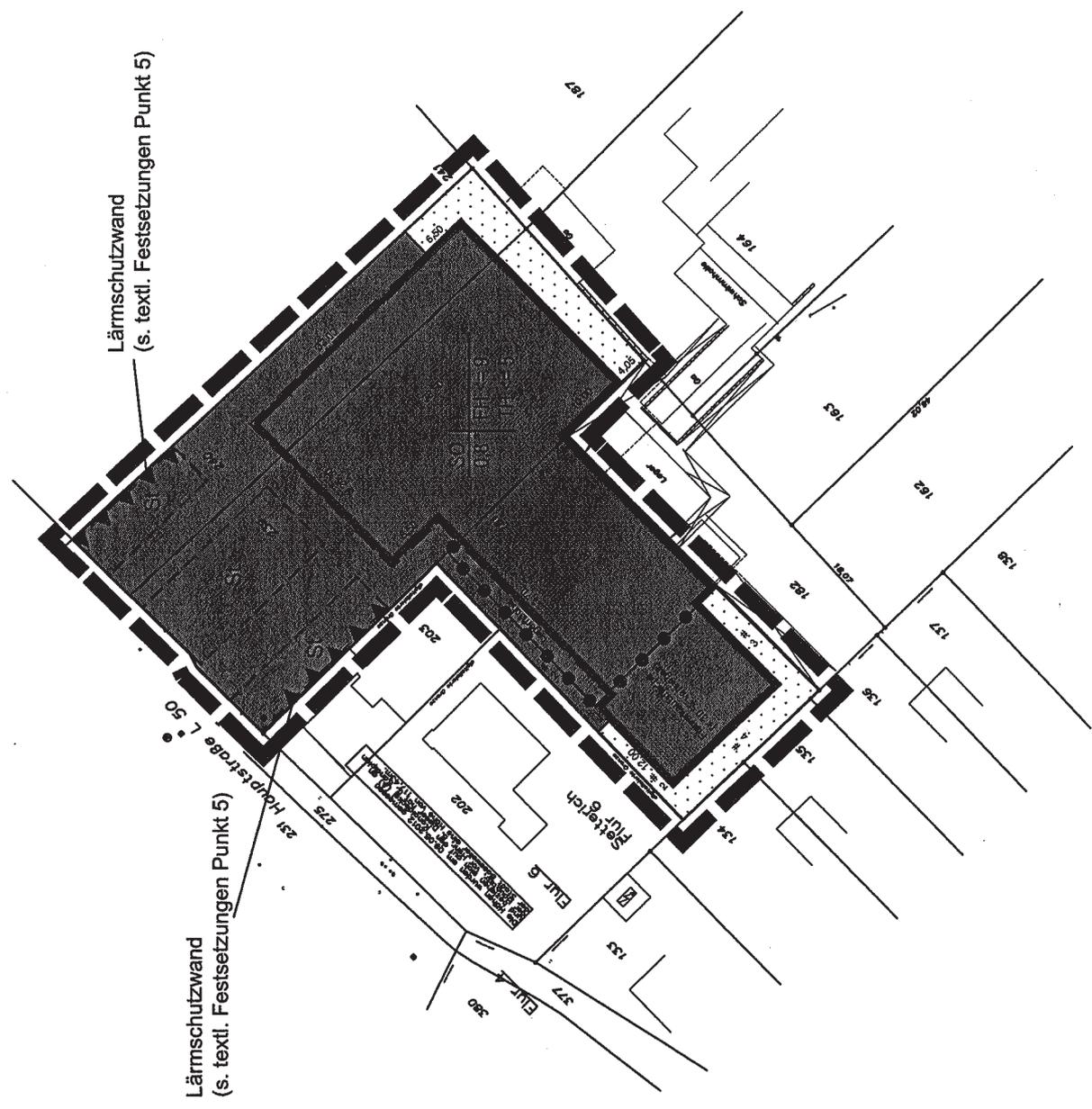
15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



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



Lärmschutzwand
(s. textl. Festsetzungen Punkt 5)

Lärmschutzwand
(s. textl. Festsetzungen Punkt 5)

Textliche Festsetzungen zum BP 104 – Gartencenter Hauptstraße -

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) :

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Gartencenter".

Zulässig ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb (Gartencenter) mit den in Gartencentern vorhandenen nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten als gartencenterspezifisches Kernsortiment.

Die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortiment darf maximal 10 % der Verkaufsfläche (Obergrenze) betragen.

Die Sortimentsstruktur wird laut "Baesweiler Liste" wie folgt festgelegt:

- a) nicht zentrenrelevante Sortimente:
 - Pflanzen
 - Pflanzgefäße
 - Gartendeko und Bedarf inkl. Floristik

- b) zentrenrelevante Sortimente:
 - Geschenkartikel, Bilder, Kunstgegenstände
 - Schnittblumen
 - Spielwaren
 - Glas, Porzellan, Keramik

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO) :

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.2 Innerhalb des SO-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,8* als Höchstmaß festgesetzt.

* Ausnahmsweise ist eine GRZ von 0,9 zulässig, wenn der Versiegelungsgrad der Freiverkaufsfläche max. 30 % beträgt und die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 BauNVO) :

3.1 Stellplätze und Garagen außerhalb von Baugrenzen:

Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) :

4.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über dem Gehweg (gemittelt vor dem Grundstück) liegen.

Die Traufhöhe des Gebäudes wird maximal 5,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

4.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

4.3 Die zulässige Lagerhöhe in der dafür vorgesehenen Fläche beträgt max. 2,00 m über Geländeoberkante.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) - Schallschutz -

Für den Fahrbereich einschließlich der Zufahrtswege sind Kanal- und Entwässerungsöffnungen so anzuordnen, dass kein Reifenkontakt erfolgen kann (um unnötige Störgeräusche zu vermeiden).

Lärmschutzwände sind auf der Grundstücksgrenze am Parkplatz zu den Flurstücken 203 und 241 zu errichten. Die Lärmschutzwände sind in Richtung der Stellplätze mit einer Höhe von 2 m über GOK schallabsorbierend mit einem $\alpha_w > 0,6$ herzustellen. Die Lärmschutzwände selber müssen ein bewertetes Schalldämmmaß d_{Lw} von mindestens 25 dB aufweisen.

Um unnötige Störgeräusche durch Einkaufswagen zu vermeiden, ist im Bereich des Parkplatzes und der Außenverkaufsfläche ein fugenloser Belag herzustellen. Alternativ können Einkaufswagen mit größeren Gummirollen verwendet werden.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

1. Einfriedungen:

1.1 Entlang der Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden privaten Grundstücken sind blickdichte Einfriedungen mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Betonzäune sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen:

2.1 Objektspezifische Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen in beweglicher, blinkender, veränderlicher und reflektierender Form sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Denkmalpflege

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. (§§ 16, 16 DschG NW).

2. 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.

3. Kampfmittelfreiheit

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

4. Artenschutz

Aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes sind alle in der Eingriffsbewertung sowie der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung aufgeführten Bestimmungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

5. 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 in Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsbauarbeiten 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.

Rechtsgrundlagen:

- 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
- Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW, S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013/Punkt 9 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, 4. Änderung

1. **Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**
2. **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

1. **Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, 4. Änderung liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Oidtweiler, östlich der Bahnhofstraße, Gemarkung Oidtweiler, Flur 1 und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 82.000 qm (8,20 ha) und ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bahnhofstraße -, 4. Änderung wird unter C) in den Festsetzungen auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 - in Nr. 1 folgendes festgelegt:

"Die dem ökologischen Ausgleich dienenden Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach § 9 (1a) BauGB allen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind."

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der eindeutigen Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu den Bau- bzw. Verkehrsflächen etc. ist in den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufzunehmen, dass die genaue Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt ist.

Auf Grund der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 81 wurde die ökologische Bilanz geändert. Die Änderungen Nr. 2 und Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 81 sind für den ökologischen Ausgleich unerheblich.

Aus diesen Gründen soll unter Punkt C) in den Festsetzungen auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags die Nr. 1 wie folgt geändert werden:

"Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplanes Nr. 81 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 4. Änderung ist.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 81 hat zur Folge, dass die ökologische Bilanz geändert wurde. Diese ist der Begründung zur 1. Änderung beigefügt."

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 bleiben erhalten.

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 eine Klarstellung zu C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags. 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 4. Änderung und die Begründung liegen der Vorlage (als Anlage 2 und 3) bei.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 5) beschließt der Stadtrat:

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 - Bahnhofstraße -, 4. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße -, 4. Änderung".

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 5) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bahnhofstraße II-, 4. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**BEGRÜNDUNG ZUR
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 81
- Bahnhofstraße II-
4. 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 Maß der Nutzung**
 - 4.3 Bauweise**
- 5. Belange von Natur und Landschaft**
 - 5.1 Ausgleichsmaßnahmen**
- 6. Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 Ver- und Entsorgung**
 - 6.2 Hinweise**
 - 6.3 Flächenbilanz**



**BEGRÜNDUNG ZUR
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 81
- Bahnhofstraße II-
4. 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. 81 - Bahnhofstraße -, 4. Änderung liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteil Oidtweiler, östliche der Bahnhofstraße, Gemarkung Oidtweiler, Flur 1 und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 82.000 qm (8,20 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

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" dar. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt für den Änderungsbereich das Entwicklungsziel 7, temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung dar.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die eindeutige Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

Daher wird die textliche Festsetzung C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages Nr.1 mit folgendem Wortlaut:

Die dem ökologischen Ausgleich dienenden Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach § 9 (1a) BauGB allen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind

geändert, in:

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 81 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 4. Änderung ist. Dazu zählt auch die verbesserte ökologische Bilanz durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81. Die verbesserte Bilanz der 1. Änderung wird auch zum Bestandteil der 4. Änderung.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 bleiben erhalten.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I
GRZ - Grundflächenzahl	0,3

4.1 ART DER NUTZUNG

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ausgehend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans und unter Berücksichtigung des Umgebungsbereichs, der beabsichtigten Nutzung und der unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzenden Lage wurde "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Auf die östlich des Plangebiets vorhandene Windkraftvorrangzone wird hingewiesen. Mit der Festsetzung des "allgemeinen Wohngebiets" ist der Immissionsschutz sowohl zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Außenbereich als auch zu der östlich im Flächennutzungsplan dargestellten Windvorrangzone in ausreichendem Maße beachtet.

Um Störungen des Wohngebiets vorzubeugen, werden die in "allgemeinen Wohngebieten" nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

4.2 MAß DER NUTZUNG

Die Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt, um die Bebauung zu begrenzen und die Baudichte zugunsten der Wohnqualität zu reduzieren. Bei voller Anrechnung der Überschreitungsregelung nach § 19 BauNVO ist somit eine Überbauung der Grundstücksfläche in Höhe von max. 45 % möglich (GRZ einschl. Überschreitung = 0,45).

Da für das Plangebiet nicht die aller kleinsten siedlungsraumtypischen Größen der Grundstücke angesetzt werden, kann erwartet werden, dass die tatsächliche Überbauung bei ca. 40 % (GRZ einschl. Überbauung = 0,40) liegen wird.

Die festgesetzten Untergrenzen für die Größe von Baugrundstücken und die Beschränkung der Wohnungszahl je Wohngebäude sollen dazu dienen, einer für die Wohnqualität des Gebiets unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken.

4.3 BAUWEISE

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem Bedarf. Durch die Festsetzung von "Einzel- und Doppelhäusern" werden unterschiedliche Wohnformen ermöglicht.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden durch:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anlegen von öffentlichen Grünflächen
- Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 81 des BÜROS FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR REEPEL, DÜREN, der Bestandteil dieser Begründung ist.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde vom BÜRO FÜR INGENIEUR- UND HYDROGEOLOGIE, BODEN- und FELSMCHANIK, UMWELTGEOTECHNIK; DIPL.-GEOL. MICHAEL ECKARDT (2004) geprüft. Hierzu wurden im Juni 2004 fünf Bodenprofile gezogen. Die Ergebnisse zeichnen ein recht einheitliches Bild eines Bodenaufbaus aus einer 20-50 cm starken Mutterbodenschicht, gefolgt von mehreren Metern Lösslehm (feinsandiger Schluff) über einer kalkhaltigen Lössschicht. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens ist laut Gutachten nicht gegeben, so dass eine Entwässerung über das Kanalsystem stattfinden muss.

6.2 HINWEISE

A.

Wegen der Baugrundverhältnisse wird das Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichnet.

B.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Bettendorfer Sprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohletagebaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

6.3 Flächenbilanz

1.	Allgemeines Wohngebiet		57.026	70 %
2.	Öffentliche Grünflächen		2.093	3%
2.1	Spielplatz einschl. Eingrünung	1.051		
2.2	Parkanlagen und sonstige öffentliche Grünflächen	1.042		
3.	Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft		11.578	14 %
3.1	Feldgehölze	3.534		
3.2	Baumwiesen	8.044		
4.	Öffentliche Verkehrsflächen		11.033	13 %
	Plangebiet (m² ca.)		81.730	100 %

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstr. II -,
4. Änderung

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauNVO bei Einzelhausbebauung 300 m², bei Doppelhausbebauung 250 m² je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungszahl je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

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

Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

3.2 Stellplätze und Garagen (auch Carports als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 2,00 m überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

3.3 Stellplätze und Carports sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig; soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 4.1** Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätze bzw. Carports gem. Ziff. 3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 4.2** Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

- 5.1** Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über der Straßenkrone liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie.

- 5.2** Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

B) Gestalterische Festsetzungen

Gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

1. Dächer

- 1.1** Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.
- 1.2** Die Dachneigung wird mit mindestens 25° - maximal mit 45° vorgeschrieben.
- 1.3** Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.
- 1.4** Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder mit flachgeneigtem Dach errichtet werden.
- 1.5** Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 m² Grundfläche sind Flachdächer zulässig.
- 1.6** Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.7** Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien) und Quergiebeln darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgauben wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

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

2. Drempe

Drempe sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Gemessen wird die Drempehöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschosdecke und Oberkante Dachhaut.

3. Einfriedungen

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

3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken zulässig.

C) Festsetzungen auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags

Gem. § 9 (1) Nr. 5, 15, 20, 25 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Zuordnung der Flächen nach § 9 (1) Nr. 20

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 81 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 4. Änderung ist.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes hat zur Folge, dass die ökologische Bilanz geändert wurde. Diese ist der Begründung zur 1. Änderung beigefügt.

2. Bepflanzung der Flächen nach § 9 (1) Nr. 20

Die dem ökologischen Ausgleich dienenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu bepflanzen.

2.1 Die zwei am nordwestlichen Rand des Plangebiets 10,0 m breiten, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen wie folgt zu bepflanzen:

Die Abstände der Gehölze betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Das Verhältnis Bäume / Sträucher soll ca. 1:2 betragen. Folgende Pflanzenliste ist zu beachten:

Pflanzenliste

STRÄUCHER

Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdom
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

BÄUME

Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide

Pflanzenqualität

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:

Sträucher 2xv., 80/100 cm

Bäume 2xv., Stammumfang 16-18 cm

- 2.2** Auf den als "Baumwiesen" festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Obst- oder Baumwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Auf einer Obstwiese ist ein Obstbaum je 100 m², auf einer Baumwiese ein Laubbaum je 200 m² aus der nachfolgenden Pflanzenliste anzupflanzen. Es können auch weitere Obstsorten aus der empfohlenen Sortenliste für die Stadt und den Kreis Aachen (Liste I Michalik u. H. Theißen, Okt. 97) ausgewählt und angepflanzt werden (s. landschaftspfl. Fachbeitrag).

OBSTBÄUME

ÄPFEL

Ananasrenette (mittelfrüh)
Goldrenette (mittelfrüh)
Aachener Hausapfel
Seidenhemdchen (mittelfrüh)
Dülmener Rosenapfel (mittelfrüh)
Jacob Lebel (mittelspät)
Rote Stemrenette (spät)

PFLAUMEN

Anna Späth (mittelspät)
Große grüne Reneclode (mittelspät)
Hauszwetsche (spät)

KIRSCHEN

Kassins Frühe (früh)
Frühe Rote Meckenhelmer (früh)

Geisepitter (mittelfrüh)
Schattenmorelle (spät)

BIRNEN

Alexander Lucas (mittelfrüh)
Conference (mittelfrüh)
Clapps Liebling (mittelspät)
Münsterbirne (mittelspät)
Gute Luise (mittelspät)
Gute Graue (spät)

LAUBBÄUME

Fagus sylvatica	Rotbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche	Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix alba	Silberweide

Pflanzenqualität

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:

Obstgehölze: Hochstamm. 3 x v., Stammumfang 16-18 cm
Laubgehölze: Hochstamm. 3 x v., Stammumfang 16-18 cm

3. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 3.1** Die als "Parkanlage, Baumreihe" festgesetzten öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind mit mittelkronigen Laubbäumen gem. der nachfolgenden Pflanzenauswahl zubepflanzen. Der Baumabstand beträgt 7 – 8 m.

Die Baumbeete können mit Bodendeckern bepflanzt oder als Wiese angelegt werden.

Die Abstände der Gehölze betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m. Das Verhältnis Bäume / Sträucher soll ca. 1:2 betragen. Folgende Pflanzenliste ist zu beachten:

Pflanzenauswahl

MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre	Feldahorn	Fraxinus excelsior 'Geesink'	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tiliacordata 'Greenspire'	Stadtlinde	Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzenqualität

Folgende Mindestqualität ist zu verwenden:
Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm

BODENDECKER

Hedera helix	Efeu	Rosa rugosa	Apfelrose
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Polyantharosen	
Leucothoe fontanesiana	Traubenheide	Vinca minor	Immergrün

- 3.2** Die als "Spielplatz" festgesetzte öffentliche Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist auf einer Fläche von 315 m² mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und einzugrünen gemäß der Artenliste und den Bestimmungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

4. Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 31 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

Für Pflanzenauswahl und Pflanzenqualität gelten die Bestimmungen von Ziff. 3.1

Überdies können auch Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste verwendet werden:

SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenförmige Hainbuche
Fagus sylvatica 'Fastigiata'	Säulenförmige Rotbuche

5. Realisierung der Pflanzmaßnahmen

Die Anpflanzungen nach Ziff. 2. bis 4. sind spätestens in der nach Beginn der Baumaßnahme bzw. des jeweiligen Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode durch die Stadt Baesweiler durchzuführen.

Die Pflanzungen sind so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. Es sind grundsätzlich die Pflanzabstände entsprechend den Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NW) einzuhalten. Auf die Bestimmungen und Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird hingewiesen.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Baugrundverhältnisse

Wegen der Baugrundverhältnisse wird das Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5102, im Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrunds" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zu beachten.

2. Bergbauliche Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Bettendorfer Sprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohletagebaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013/Punkt 10 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung

1. Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

1. Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Oidtweiler, Flur 6, Nrn. 734 - 742, 745 - 747, 749 und 758 - 765. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 25.800 qm (2,58 ha) und ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung wird unter C) in den Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 - in Nr. 1 folgendes festgelegt:

"Die mit "Z" entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach § 9 (1a) BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit "Z" gekennzeichnet sind."

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der eindeutigen Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu den Bau- bzw. Verkehrsflächen etc. ist in den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufzunehmen, dass die genaue Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt ist. Die Kennzeichnung "Z" in der zeichnerischen Darstellung ist herauszunehmen.

Aus diesem Grund soll unter Punkt C) in den Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags die Nr. 1 wie folgt geändert werden:

"Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 geregelt, der Bestandteil der Begründung des 3. Änderung ist."

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90, 2. Änderung bleiben erhalten.

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 eine Klarstellung zu C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags. 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.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 6) beschließt der Stadtrat:

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung".

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 6) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 1



Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung

Übersicht

M 1:2.000

Plangebietsabgrenzung

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





**BEGRÜNDUNG ZUR
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 90
- Hinter den Füllen -
3. 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 **Maß der Nutzung**
 - 4.3 **Bauweise**
5. **Belange von Natur und Landschaft**
 - 5.1 **Grünflächen**
 - 5.2 **Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich**
 - 5.3 **Immissionsschutz**
6. **Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 **Entwässerung**
 - 6.2 **Hinweise**



**BEGRÜNDUNG ZUR
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 90
- Hinter den Füllen -
3. 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. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Oidtweiler, Flur 6, Nrn. 734 - 742, 745 - 747, 749 und 758 - 765. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 25.800 qm (2,58 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 Regionaler Grünzug dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Dorfgebiet dar. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt für den Änderungsbereich das Entwicklungsziel 6, Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung dar.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90, 2. Änderung.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die eindeutige Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

Daher wird die textliche Festsetzung C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages Nr.1 mit folgendem Wortlaut:

Die mit "Z" entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach § 9 (1a) BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit "Z" gekennzeichnet sind

geändert, in:

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 3. Änderung ist.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90, 2. Änderung bleiben erhalten.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	MD
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I
GRZ - Grundflächenzahl	0,3

4.1 ART DER NUTZUNG

Der Bebauungsplan wird als Gebietsart "Dorfgebiet" (MD) festsetzen.

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

Der relevante Faktor im Zusammenhang mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist im eingeschossigen Bereich die Grundflächenzahl (GRZ).

Die GRZ wird im Plangebiet abweichend von § 17 der BauNVO mit 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

4.3 BAUWEISE

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt werden, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Grünflächen

Zum Ausgleich des Eingriffs werden am südwestlichen Rand des Plangebietes gehölz- und baumbestandene Flächen festgesetzt. Die Details hierzu sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 90, Änderung Nr. 2 zu entnehmen.

5.2 Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Planung für Ausgleichsmaßnahmen ist im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplanes Nr. 90 erfolgt. Hierdurch ist nachgewiesen, dass der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden im Bebauungsplan Nr. 90 am Südwestrand des Plangebietes Flächen für "Feldgehölze und für Baumwiesen" festgesetzt. Hierbei wird das Neubaugebiet eingegrünt und eine Pufferzone zwischen Bebauung und freie Landschaft gelegt.

Zur Schaffung naturnahen Lebensräumen werde Stracuhgehölze angepflanzt. Die Pflanzungen erfolgen flächig mit bodenständigen Gehölzen der Pflanzliste zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Pro 150 qm Fläche wird ein bodenständiger Laubbaum eingepflanzt. Aus ästhetischen Gründen und zur Erhöhung des Randlinieneffektes wird die Außenlinie der Pflanzung buchtig gestaltet.

Die Pflanzungen erfolgen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Der Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden Ackerflächen erfolgt über einen Krautsaum.

Weitere Details sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung zu entnehmen.

5.3 Immissionsschutz

Das geplante Vorhaben gliedert sich in die Umgebung schalltechnisch unproblematisch ein, insbesondere da im Bebauungsplan Nr. 90, Änderung Nr. 3, die Nutzungen des § 5 (2) Nrn. 4-9 BauNVO ausgeschlossen werden.

In Hinsicht auf die Haltung von Großvieheinheiten (Geruchsimmissionen) werden im Bebauungsplan Nr. 90, Änderung Nr. 3, Nutzungsausschlüsse bzw. Einschränkungen festgesetzt (siehe unter 4.1).

Im Nahbereich des Plangebietes liegt die landwirtschaftliche Hofstelle Moll, die zurzeit keine Tierzucht betreibt, jedoch den Bestandsschutz genießt.

In Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Rheinland wurde über Immissionsgutachten sichergestellt, dass aufgrund der geplanten Bebauung mit Abständen zur Hofstelle keine Einwirkungen über das gesetzlich zulässige Maß aus der Hofstelle in das Plangebiet erfolgen.

Gemäß dem Immissionsschutzgutachten wird am südwestlichen Ende des Plangebietes ein Lärmschutzwall von 3,50 m Höhe (über dem Gelände Moll) festgesetzt.

Da durch die Flächenreduzierung des Bebauungsplanes keine umweltrelevanten Wirkungen erfolgen, die über das Maß, wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 90 dargestellt, hinausgehen, wird der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 90 Inhalt der Änderung Nr. 3.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

Aufgrund der Darstellung der Bodenkarte NRW ist damit zu rechnen, dass eine Versickerung unbelasteter Regenwässer nicht möglich ist. Die Ableitung der Regenwässer muss über die städtische Kanalisation erfolgen.

Weitere Umweltaspekte sind im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 90, 2. Änderung dargestellt.

6.2 HINWEISE

A.

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

Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -, Änderung Nr. 3, Stadtteil Oidtweiler:

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 Dorfgebiet (MD)

1.2 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen.

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheit 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.

1.3 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO die gem. § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

- 2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

- 2.2 Innerhalb des MD-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zu vermeiden.

Die Ausnahme nach § 19 (4) BauNVO bleibt zulässig.

- 2.3 Hauszugänge, Garagenzufahrten, Carportzufahrten, Carportböden sowie Standflächen für Müllcontainer und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

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

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

- 3.2 Stellplätze und Garagen (auch Carports als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, sie dürfen dabei die Baugrenzen rückwärtig und seitlich um 1,00 m überschreiten.

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb von überbaubaren Flächen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sie dürfen diese maximal um 2,00 m rückwärtig und seitlich überschreiten.

Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

- 3.3 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) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.
- 3.4 Mit der Rück- und Seitenwand müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

4. **Bauweise (§ 22 BauNVO):**

Für das MD-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sind unzulässig.

5. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

- 5.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.3, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 5.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie dürfen eine maximale Firsthöhe von 2,50 m und ein maximales Volumen von 40 cbm nicht überschreiten. Die Kubatur mehrerer Nebenanlagen wird addiert und darf 40 cbm nicht überschreiten.

6. **Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO):**

- 6.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über der Straßenkrone liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut.

- 6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

- 6.3 Bei doppelseitig geneigten Pultdächern wird die Firsthöhe des niedrigeren Dachteiles mit max. 7,00 m festgesetzt.

B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

1. Dächer:

- 1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.
- 1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25° - maximal 45° für Sattel-Walmdächer und Zeltdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit 15° mindestens für Pultdächer vorgeschrieben.
- 1.3 Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.
- 1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.
- 1.5 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.

- 1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.7 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Logien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf ein Drittel der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc. wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25.

1. Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 90, 2. Änderung geregelt, der Bestandteil der Begründung der 3. Änderung ist.

2. Anlage eines Grünstreifens am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes:

- 2.1 Freiwachsende Hecke und Baum-/Strauchhecke mit einem Krautsaum als Abstandsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, bodenständiges Pflanzmaterial, gem. den Artenlisten des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Zu den angrenzenden Hausgärten und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Grünstreifen durch eine Zaunanlage dauerhaft so abzugrenzen, dass keine Einwirkungen in die Grünfläche erfolgen können.

3. Die Pflanzenlisten

des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

D) **Hinweise**

1. **Denkmalpflege**

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Soweit im Rahmen von Bodenbewegungen oder Bodenaushub Bodendenkmale oder archäologische Befunde auftreten ist dies der Stadt als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2. **Schutz der Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau herausgegebene Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

3. **Schutz des Landschaftsraumes und Bodenschutz:**

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

Schutz des Oberbodens:

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

Vegetation:

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu ergreifen.

Böden und Gehölze:

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615)
- Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2007 (GV NRW S. 226)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 463)

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013/Punkt **M** der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung

1. **Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**
2. **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

1. **Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 28, Nrn. 218, 220, 221, 222, 224, 225 und 226 und Flur 29, Nrn. 91, 92, 93, 94, 103, 104 und 105. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 20.500 qm (2,05 ha) und ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 - Hubertusstraße -, 1. Änderung wird unter C) in den Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 - in Nr. 1 folgendes festgelegt:

"Die mit "Z" entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach § 9 (1a) BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit "Z" gekennzeichnet sind."

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der eindeutigen Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu den Bau- bzw. Verkehrsflächen etc. ist in den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufzunehmen, dass die genaue Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt ist. Die Kennzeichnung "Z" in der zeichnerischen Darstellung ist herauszunehmen.

Aus diesem Grund soll unter Punkt C) in den Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags die Nr. 1 wie folgt geändert werden:

"Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 geregelt, der Bestandteil der Begründung des 2. Änderung ist."

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91, 1. Änderung bleiben erhalten.

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 eine Klarstellung zu C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags. 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 2. Änderung und die Begründung liegen der Vorlage (als Anlage 2 und 3) bei.

Beschluss:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 7) beschließt der Stadtrat:

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

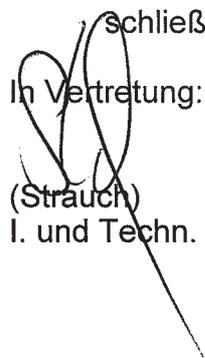
Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung".

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 7) beschließt der Stadtrat:

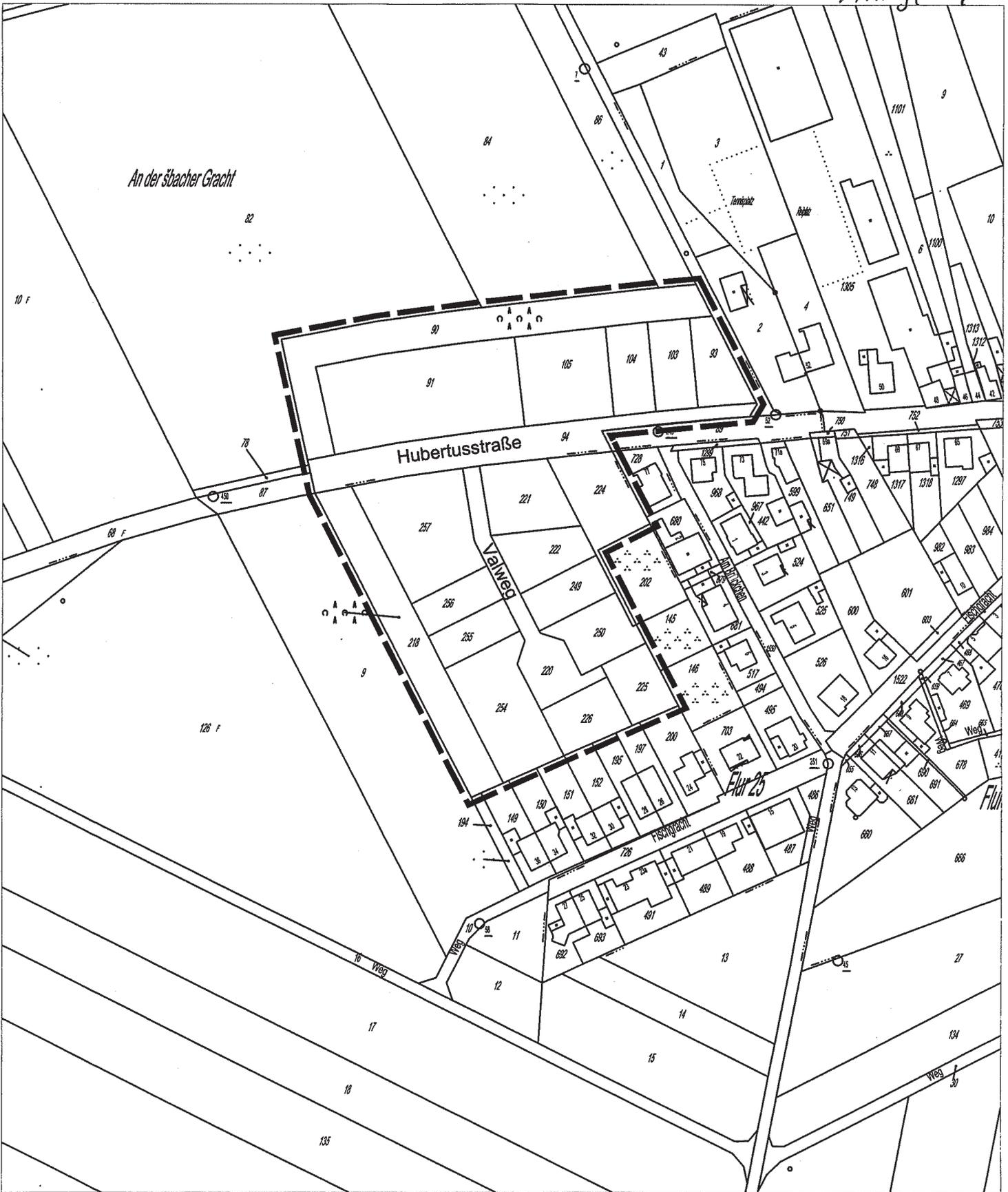
Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



An der Stbacher Gracht

Hubertusstraße

Valweg

Flur 25

Fischgraben

Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung

Übersicht

M 1:2.000

Plangebietsabgrenzung

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





**BEGRÜNDUNG ZUR
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 91
- Hubertusstraße -
2. 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 Maß der Nutzung**
 - 4.3 Bauweise**
- 5. Belange von Natur und Landschaft**
 - 5.1 Grünflächen**
 - 5.2 Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich**
 - 5.3 Immissionsschutz**
- 6. Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 Entwässerung**
 - 6.2 Hinweise**



**BEGRÜNDUNG ZUR
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 91
- Hubertusstraße -
2. 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. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 28, Nrn. 218, 220, 221, 222, 224, 225 und 226 und Flur 29, Nrn. 91, 92, 93, 94, 103, 104 und 105. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 20.500 qm (2,05 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

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Dorfgebiet dar. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt für den Änderungsbereich das Entwicklungsziel 1, Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft dar.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91, 1. Änderung.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die eindeutige Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

Daher wird die textliche Festsetzung C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages Nr.1 mit folgendem Wortlaut:

Die mit "Z" entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach § 9 (1a) BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit "Z" gekennzeichnet sind

geändert, in:

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 2. Änderung ist.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91, 1. Änderung bleiben erhalten.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	MD
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I
GRZ - Grundflächenzahl	0,3

4.1 ART DER NUTZUNG

Der Bebauungsplan wird als Gebietsart "Dorfgebiet" (MD) festsetzen.

Aufgrund der angrenzenden Dorfgebietsbebauung kann zur Immissionsertragbarkeit nur "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt werden.

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheiten je 250 qm Grundstücksfläche beschränkt wird. Aufgrund der geringen Grundstücks-

größe wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

4.2 MAß DER NUTZUNG

Der relevante Faktor im Zusammenhang mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist im eingeschossigen Bereich die Grundflächenzahl (GRZ).

Die GRZ wird im Plangebiet abweichend von § 17 der BauNVO mit 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

4.3 BAUWEISE

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt werden, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Grünflächen

Zum Ausgleich des Eingriffs werden am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes gehölz- und baumbestandene Flächen festgesetzt. Die Details hierzu sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan BP 91, 1. Änderung zu entnehmen.

5.2 Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Planung für Ausgleichsmaßnahmen ist im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91, 1. Änderung erfolgt. Hierdurch ist nachgewiesen, dass der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden im Bebauungsplan Nr. 91, 1. Änderung am Westrand und Nordrand des Plangebietes Flächen für "Feldgehölze" festgesetzt. Hierbei wird das Neubaugebiet eingegrünt und eine Pufferzone zwischen Bebauung und freie Landschaft gelegt.

Zur Schaffung von naturnahen Lebensräumen werden Strauchgehölze angepflanzt. Die Pflanzungen erfolgen flächig mit bodenständigen Gehölzen der Pflanzliste zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Pro 150 qm Fläche wird ein bodenständiger Laubbaum eingepflanzt. Aus ästhetischen Gründen und zur Erhöhung des Randlinieneffektes wird die Außenlinie der Pflanzung buchtig gestaltet.

Die Pflanzungen erfolgen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Der Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden Ackerflächen erfolgt über einen Krautsaum.

Zum Schutz vor Einwirkungen aus den angrenzenden Wohngrundstücken und den landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Feldgehölzfläche dauerhaft so eingefriedet, dass Einwirkungen nicht möglich sind.

5.3 Immissionsschutz

Das geplante Vorhaben gliedert sich in die Umgebung schalltechnisch unproblematisch ein, insbesondere da im Bebauungsplan Nr. 91, 2. Änderung die Nutzungen des § 5 (2) Nrn. 4-9 BauNVO ausgeschlossen werden.

Im Nachbarbereich des Plangebietes sind keine Betriebe oder landwirtschaftliche Hofstellen, die auf das Plangebiet einwirken vorhanden, können jedoch im Rahmen der im Dorfgebiet zulässigen Weite jederzeit aufgenommen werden.

In Hinsicht auf die Haltung von Großvieheinheiten (Geruchsimmissionen) werden im Bebauungsplan Nr. 91, 2. Änderung Nutzungsausschlüsse bzw. Einschränkungen festgesetzt (siehe unter 4.1).

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

Aufgrund der Darstellung der Bodenkarte NRW ist damit zu rechnen, dass eine Versickerung unbelasteter Regenwässer nicht möglich ist. Die Ableitung der Regenwässer muss über die städtische Kanalisation erfolgen.

Weitere Umweltaspekte sind im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 91, 1. Änderung dargestellt.

6.2 HINWEISE

A.

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

Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, Änderung Nr. 2, Stadtteil Beggendorf:

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 dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen.

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheit 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.

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

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

2.2 Innerhalb des MD-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zu vermeiden.

Die Ausnahme nach § 19 (4) BauNVO bleibt zulässig.

2.3 Hauszugänge, Garagenzufahrten, Carportzufahrten, Carportböden sowie Standflächen für Müllcontainer und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

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

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

- 3.2 Stellplätze und Garagen (auch Carports als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, sie dürfen dabei die Baugrenzen rückwärtig und seitlich um 1,00 m überschreiten.

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb von überbaubaren Flächen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sie dürfen diese maximal um 2,00 m rückwärtig und seitlich überschreiten.

Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagator ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

- 3.3 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) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

- 3.4 Mit der Rück- und Seitenwand müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

4. **Bauweise (§ 22 BauNVO):**

Für das MD-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sind unzulässig.

5. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

- 5.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.3, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

- 5.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie dürfen eine maximale Firsthöhe von 2,50 m und ein maximales Volumen von 40 cbm nicht überschreiten. Die Kubatur mehrerer Nebenanlagen wird addiert und darf 40 cbm nicht überschreiten.

6. **Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO):**

- 6.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über der Straßenkrone liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut.

- 6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

- 6.3 Bei doppelseitig geneigten Pultdächern wird die Firsthöhe des niedrigeren Dachteiles mit max. 7,00 m festgesetzt.

B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

1. **Dächer:**

- 1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

- 1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25° - maximal 45° für Sattel-Walmdächer und Zeltdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit 15° mindestens für Pultdächer vorgeschrieben.

- 1.3 Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.
- 1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauN-VO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.
- 1.5 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.
- 1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.7 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Logien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf ein Drittel der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc. 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, Quer- und Nebengiebeln gilt dies für den First.

Die Firsthöhe von Quergiebeln, Nebengiebeln und Satteldachgauben wird mit max. 4,00 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

2. **Dacheindeckung:**

Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder rote Dachziegel und Metalleindeckungen zulässig.

3. **Einfriedungen:**

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

3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken zulässig.

- 3.3 Im straßenraumwirksamen Bereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind Betonzaulemente nicht zulässig.

C) **Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages**

gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25.

1. Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 91 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 2. Änderung ist.

2. **Anlage eines Grünstreifens am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes:**

- 2.1 Freiwachsende Hecke und Baum-/Strauchhecke mit einem Krautsaum als Abstandsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, bodenständiges Pflanzmaterial, gem. den Artenlisten des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Zu den angrenzenden Hausgärten und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Grünstreifen durch eine Zaunanlage dauerhaft so abzugrenzen, dass keine Einwirkungen in die Grünfläche erfolgen können.

3. **Die Pflanzenlisten**

des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

D) **Hinweise**

1. **Denkmalpflege**

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Soweit im Rahmen von Bodenbewegungen oder Bodenaushub Bodendenkmale oder archäologische Befunde auftreten ist dies der Stadt als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2. **Schutz der Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau herausgegebene Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

3. Schutz des Landschaftsraumes und Bodenschutz:

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

Schutz des Oberbodens:

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

Vegetation:

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu ergreifen.

Böden und Gehölze:

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615)
- Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2007 (GV NRW S. 226)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 463)

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013/Punkt *12.1* der Tagesordnung)

**Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel zur Herstellung der Freianlagen
"Jugendtreff Süd" und "Jugendtreff Nord" im Rahmen Soziale Stadt Setterich**

Die Konzepte für die Freianlagen "Jugendtreff Süd" sowie "Jugendtreff Nord" wurden in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 05.03.2013 unter TOP 6 beschlossen und bereits vorab bei einer Bürgerinformationsveranstaltung am 16.01.2013 im Haus Setterich den Anwohnern vorgestellt. Hierbei wurde wiederholt der Wunsch geäußert, die für 2014 vorgesehene Umsetzung nach Möglichkeit bereits in 2013 durchzuführen.

Für die Maßnahmen "Freifläche Jugendtreff Süd", "Freifläche Jugendtreff Nord", "Freifläche Im Bongert " sowie erste Spielmöglichkeiten sind im Haushalt 2013 insgesamt 40.000,- € inkl. 110.000,- € Verpflichtungsermächtigungen eingestellt.

Die Verwaltung hat nach Möglichkeiten gesucht, die Maßnahmen "Jugendtreff Süd" sowie "Jugendtreff Nord" bereits in 2013 vollständig umzusetzen und die überplanmäßigen Ausgaben durch Einsparungen bei anderen Bauprojekten im Rahmen der Sozialen Stadt zu kompensieren.

Durch äußerst günstige Ausschreibungsergebnisse beim 3. Bauabschnitt Hauptstraße (Schnitzelgasse bis Sparkasse / I2012-0017) sowie der Emil-Mayrisch-Straße (Süd / I2012-0015) können hier ca. 197.000,- € eingespart und zur Deckung verwendet werden. Von diesem Betrag werden jedoch rd. 65.000,- € für überplanmäßige Ausgaben zur Realisierung der "Freianlage Erbdrostenallee Nord" in 2013 benötigt, sodass für die beiden o.g. Maßnahmen noch ca. 132.000,- € zur Verfügung stehen. Benötigt werden incl. Planungsleistungen ca. 115.000,- €.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die bauliche Umsetzung der Maßnahmen Freifläche "Jugendtreff Süd" sowie "Jugendtreff Nord" nach 2013 vorzuziehen und die Haushaltsmittel entsprechend umzuschichten.

Gemäß § 83 Abs. 2 GO NW iVm. § 7 Abs. 3 der Haushaltssatzung der Stadt Baesweiler bedürfen erhebliche überplanmäßige Ausgaben der vorherigen Zustimmung des Stadtrates

Beschlussvorschlag:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 18) beschließt der Stadtrat, die Realisierung der Freianlagen "Jugendtreff Süd" und "Jugendtreff Nord" von 2014 nach 2013 vorzuziehen und hierfür erforderliche Mittel in Höhe von 115.000, - € im Haushalt 2013 überplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013/Punkt *12.2* der Tagesordnung)

**Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel zur Herstellung der Freianlage
"Erbdrostenallee Nord" im Rahmen Soziale Stadt Setterich**

Das Konzept für die Freianlage "Erbdrostenallee Nord" wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 05.03.2013 unter TOP 6 beschlossen und bereits vorab bei einer Bürgerinformationsveranstaltung am 16.01.2013 im Haus Setterich den Anwohnern vorgestellt. Hierbei wurde wiederholt der Wunsch geäußert, die für 2014 vorgesehene Umsetzung nach Möglichkeit bereits in 2013 durchzuführen.

Für die Maßnahmen "Freianlage Erbdrostenallee Nord", "Freifläche An der Burg", "Freifläche Emil-Mayrisch-Straße (2)" sowie "Freifläche am Judenfriedhof" sind im Haushalt 2013 insgesamt 10.000,00 € inkl. 239.200,00 € Verpflichtungsermächtigungen eingestellt.

Die Verwaltung hat nach Möglichkeiten gesucht, die Maßnahme Erbdrostenallee Nord bereits in 2013 vollständig umzusetzen und die überplanmäßigen Ausgaben durch Einsparungen bei anderen Bauprojekten im Rahmen der Sozialen Stadt zu kompensieren.

Durch ein äußerst günstiges Ausschreibungsergebnis beim 3. Bauabschnitt Hauptstraße (Schnitzelgasse bis Sparkasse / I2012-0017) können hier ca. 110.000,00 € eingespart und zur Deckung verwendet werden. Benötigt werden incl. Planungsleistungen ca. 65.000,- €.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die bauliche Umsetzung der Maßnahme Freianlage "Erbdrostenallee Nord" nach 2013 vorzuziehen und die Haushaltsmittel entsprechend umzuschichten.

Gemäß § 83 Abs. 2 GO NW iVm. § 7 Abs. 3 der Haushaltssatzung der Stadt Baesweiler bedürfen erhebliche überplanmäßige Ausgaben der vorherigen Zustimmung des Stadtrates

Beschlussvorschlag:

Auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 02.05.2013, TOP 19) beschließt der Stadtrat, die Realisierung der Freianlage "Erbdrostenallee Nord" von 2014 nach 2013 vorzuziehen und hierfür erforderliche Mittel in Höhe von 65.000,- € im Haushalt 2013 überplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

In Vertretung:

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending downwards.

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013 / Punkt ¹³ der Tagesordnung)

Widmung der "Ringstraße" und der Straße "Mühlenbach" in Baesweiler

Die im beigefügten Lageplan dargestellten Flächen der "Ringstraße" und der Straße "Mühlenbach" im Stadtteil Baesweiler sind noch nicht öffentlich gewidmet. Sie befinden sich im Eigentum der Stadt Baesweiler.

Damit liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW vor.

Die Verwaltung schlägt vor, die im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Flächen der "Ringstraße" und der Straße "Mühlenbach" nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als "Gemeindestraße" zu widmen.

Beschlussvorschlag:

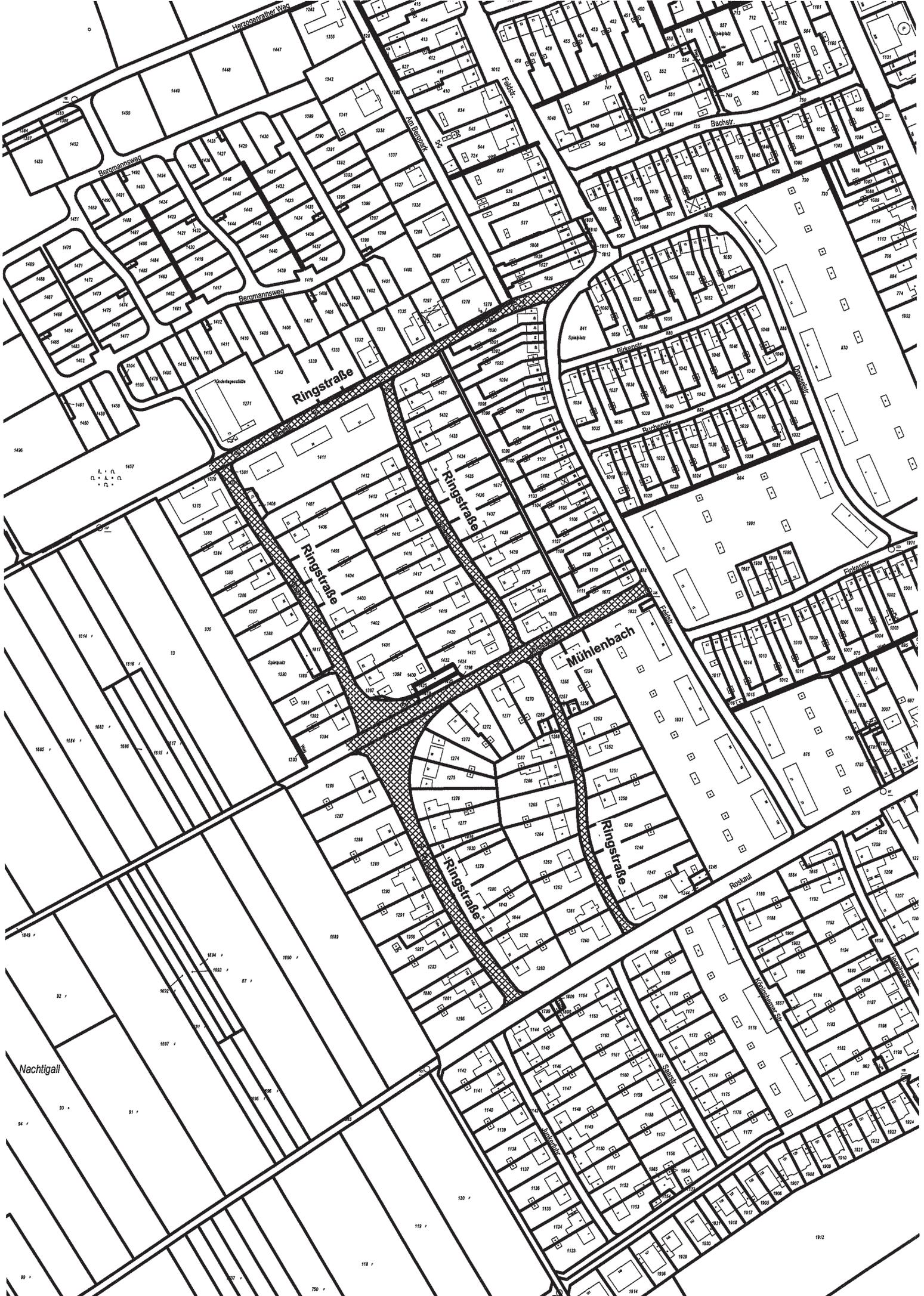
Der Stadtrat beschließt, die im beiliegenden Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellten Flächen der "Ringstraße" und der Straße "Mühlenbach" für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als "Gemeindestraßen" zu widmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Herzogsmüller Weg

Bermannsweg

Bermannsweg

Ringstraße

Ringstraße

Ringstraße

Ringstraße

Ringstraße

Ringstraße

Ringstraße

Bachstr.

Ringstraße

Mühlenbach

Rockwall

Nachtigal

1448, 1430, 1428, 1426, 1424, 1422, 1420, 1418, 1416, 1414, 1412, 1410, 1408, 1406, 1404, 1402, 1400, 1398, 1396, 1394, 1392, 1390, 1388, 1386, 1384, 1382, 1380, 1378, 1376, 1374, 1372, 1370, 1368, 1366, 1364, 1362, 1360, 1358, 1356, 1354, 1352, 1350, 1348, 1346, 1344, 1342, 1340, 1338, 1336, 1334, 1332, 1330, 1328, 1326, 1324, 1322, 1320, 1318, 1316, 1314, 1312, 1310, 1308, 1306, 1304, 1302, 1300, 1298, 1296, 1294, 1292, 1290, 1288, 1286, 1284, 1282, 1280, 1278, 1276, 1274, 1272, 1270, 1268, 1266, 1264, 1262, 1260, 1258, 1256, 1254, 1252, 1250, 1248, 1246, 1244, 1242, 1240, 1238, 1236, 1234, 1232, 1230, 1228, 1226, 1224, 1222, 1220, 1218, 1216, 1214, 1212, 1210, 1208, 1206, 1204, 1202, 1200, 1198, 1196, 1194, 1192, 1190, 1188, 1186, 1184, 1182, 1180, 1178, 1176, 1174, 1172, 1170, 1168, 1166, 1164, 1162, 1160, 1158, 1156, 1154, 1152, 1150, 1148, 1146, 1144, 1142, 1140, 1138, 1136, 1134, 1132, 1130, 1128, 1126, 1124, 1122, 1120, 1118, 1116, 1114, 1112, 1110, 1108, 1106, 1104, 1102, 1100, 1098, 1096, 1094, 1092, 1090, 1088, 1086, 1084, 1082, 1080, 1078, 1076, 1074, 1072, 1070, 1068, 1066, 1064, 1062, 1060, 1058, 1056, 1054, 1052, 1050, 1048, 1046, 1044, 1042, 1040, 1038, 1036, 1034, 1032, 1030, 1028, 1026, 1024, 1022, 1020, 1018, 1016, 1014, 1012, 1010, 1008, 1006, 1004, 1002, 1000, 998, 996, 994, 992, 990, 988, 986, 984, 982, 980, 978, 976, 974, 972, 970, 968, 966, 964, 962, 960, 958, 956, 954, 952, 950, 948, 946, 944, 942, 940, 938, 936, 934, 932, 930, 928, 926, 924, 922, 920, 918, 916, 914, 912, 910, 908, 906, 904, 902, 900, 898, 896, 894, 892, 890, 888, 886, 884, 882, 880, 878, 876, 874, 872, 870, 868, 866, 864, 862, 860, 858, 856, 854, 852, 850, 848, 846, 844, 842, 840, 838, 836, 834, 832, 830, 828, 826, 824, 822, 820, 818, 816, 814, 812, 810, 808, 806, 804, 802, 800, 798, 796, 794, 792, 790, 788, 786, 784, 782, 780, 778, 776, 774, 772, 770, 768, 766, 764, 762, 760, 758, 756, 754, 752, 750, 748, 746, 744, 742, 740, 738, 736, 734, 732, 730, 728, 726, 724, 722, 720, 718, 716, 714, 712, 710, 708, 706, 704, 702, 700, 698, 696, 694, 692, 690, 688, 686, 684, 682, 680, 678, 676, 674, 672, 670, 668, 666, 664, 662, 660, 658, 656, 654, 652, 650, 648, 646, 644, 642, 640, 638, 636, 634, 632, 630, 628, 626, 624, 622, 620, 618, 616, 614, 612, 610, 608, 606, 604, 602, 600, 598, 596, 594, 592, 590, 588, 586, 584, 582, 580, 578, 576, 574, 572, 570, 568, 566, 564, 562, 560, 558, 556, 554, 552, 550, 548, 546, 544, 542, 540, 538, 536, 534, 532, 530, 528, 526, 524, 522, 520, 518, 516, 514, 512, 510, 508, 506, 504, 502, 500, 498, 496, 494, 492, 490, 488, 486, 484, 482, 480, 478, 476, 474, 472, 470, 468, 466, 464, 462, 460, 458, 456, 454, 452, 450, 448, 446, 444, 442, 440, 438, 436, 434, 432, 430, 428, 426, 424, 422, 420, 418, 416, 414, 412, 410, 408, 406, 404, 402, 400, 398, 396, 394, 392, 390, 388, 386, 384, 382, 380, 378, 376, 374, 372, 370, 368, 366, 364, 362, 360, 358, 356, 354, 352, 350, 348, 346, 344, 342, 340, 338, 336, 334, 332, 330, 328, 326, 324, 322, 320, 318, 316, 314, 312, 310, 308, 306, 304, 302, 300, 298, 296, 294, 292, 290, 288, 286, 284, 282, 280, 278, 276, 274, 272, 270, 268, 266, 264, 262, 260, 258, 256, 254, 252, 250, 248, 246, 244, 242, 240, 238, 236, 234, 232, 230, 228, 226, 224, 222, 220, 218, 216, 214, 212, 210, 208, 206, 204, 202, 200, 198, 196, 194, 192, 190, 188, 186, 184, 182, 180, 178, 176, 174, 172, 170, 168, 166, 164, 162, 160, 158, 156, 154, 152, 150, 148, 146, 144, 142, 140, 138, 136, 134, 132, 130, 128, 126, 124, 122, 120, 118, 116, 114, 112, 110, 108, 106, 104, 102, 100, 98, 96, 94, 92, 90, 88, 86, 84, 82, 80, 78, 76, 74, 72, 70, 68, 66, 64, 62, 60, 58, 56, 54, 52, 50, 48, 46, 44, 42, 40, 38, 36, 34, 32, 30, 28, 26, 24, 22, 20, 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2, 0

Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates
(Sitzung am 14.05.2013 / Punkt *14* der Tagesordnung)

**Beteiligung der Stadt Baesweiler am Projekt "Stolpersteine";
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 29.04.2013, eingegangen am 07.05.2013**

Mit o.a. Antrag beantragt die SPD-Fraktion der Stadt Baesweiler, der Rat möge die Verwaltung beauftragen, sich an der Aktion "Stolpersteine" zu beteiligen.

Unabhängig von der Fristregelung in der Geschäftsordnung schlage ich vor, den Punkt in der Sitzung zu beraten. Unstrittig ist, dass die Erinnerung an das Unheil des Nationalsozialismus überaus bedeutend ist. Andererseits bedarf die Beratung einer umfassenden Vorbereitung. Hierzu ist sicherlich auch die Beteiligung der Geschichtsvereine in unserer Stadt erforderlich.

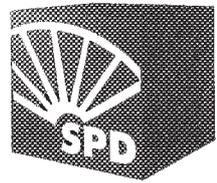
Daher schlage ich vor, den Antrag nicht abschließend in der jetzigen Stadtratsitzung zu beraten, sondern an den Kulturausschuss zu verweisen, der möglichst bald die Thematik nach entsprechender Vorbereitung, u.a. mit den Geschichtsvereinen, beraten soll.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Baesweiler leitet den Antrag an den Kulturausschuss zur Beratung und konkreten Beschlussempfehlung weiter.


(Dr. Linkens)

Anlage



An den
Bürgermeister der Stadt Baesweiler
Rathaus
Mariastraße
52499 Baesweiler



Baesweiler, 29.04.2013

Beteiligung der Stadt Baesweiler am Projekt „Stolpersteine“

Sehr geehrter Herr Dr. Linkens,

die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler stellt hiermit den folgenden

ANTRAG

als Tagesordnungspunkt für die nächste Ratssitzung am 14.05.2013.

Der Rat der Stadt Baesweiler möge beschließen:

Die Verwaltung der Stadt Baesweiler wird beauftragt, sich im Rahmen des Konzeptes für ein würdiges Gedenken an die Opfer des Nationalsozialismus in der Stadt Baesweiler an der Aktion „Stolpersteine“ zu beteiligen.

Begründung:

Der Künstler Gunter Demnig erinnert mit seinen Stolpersteinen an die Opfer der NS-Zeit, indem er vor ihrem letzten selbstgewählten Wohnort Gedenktafeln aus Messing in den Bürgersteig einlässt. Der Künstler will mit diesen Steinen, die aus einem Betonquader mit einer 10 x 10 cm großen Sichtfläche aus Messing bestehen, die Erinnerung an die Menschen, die dort einst wohnten, lebendig erhalten. Auf den Messingplatten steht geschrieben:

„Hier wohnte [Name], [Geburtstag und -ort], [Sterbetag und -ort].“

Entstanden sind die Stolpersteine als lokales Projekt des Gedenkens in der Stadt Köln. Mit Stand Ende 2011 ist das Projekt Stolpersteine in ca. 700 Orten mit über 32.000 verlegten Steinen realisiert. Viele weitere Orte – auch aus dem europäischen Ausland – haben angefragt. Stolpersteine liegen in Öster-



reich, Ungarn, in den Niederlanden, Belgien, Tschechien, sowie in Polen (Wroclaw und Slubice), der Ukraine (Perejaslaw), Italien (Rom) und Norwegen (Oslo). 2012 waren die ersten Steine für Frankreich geplant. Die Steine werden über Spenden finanziert.

Stolpersteine werden in weiten Teilen unserer Bevölkerung positiv bewertet. Dem Künstler und Urheber dieser Idee, Gunter Demnig, wurde 2005 der Verdienstorden der Bundesrepublik Deutschland verliehen.

In Baesweiler wurden nach Erkenntnissen der Geschichtsvereine mehr als 40 Menschen von den Nazis verschleppt und ermordet. Der Gedenkstein am jüdischen Friedhof erinnert jedoch gerade einmal an vier Familien. Dass das „Haus Elkan“ etwa von den Nazis als sogenanntes „Judenhaus“ genutzt wurde, um alle jüdischen Mitbürgerinnen und Mitbürger zusammenzupferchen und deren zuvor bewohnte Häuser zu annektieren, ist fast völlig in Vergessenheit geraten. Der jährliche Rückblick auf die grausamen Pogrome am 10. November 1938 ist kein adäquater Ersatz für fassbare, bleibende Denkmäler – denn spätestens, wenn am 11. November im Rheinland „Alaaf“ gerufen wird, ist es mit dem Gedenken schon wieder vorbei. Im Gegensatz zu anderen Städten auch in unserer Region wird in Baesweiler noch zu wenig getan, um die Erinnerung an die Opfer zu bewahren.

Die Stadtverwaltung hat in Kenntnis dieser Tatsachen zugesagt, ein Konzept für ein würdiges Gedenken an die Opfer des Nationalsozialismus in der Stadt Baesweiler zu erarbeiten. Der hiermit beantragte Grundsatzbeschluss zur Teilnahme an der Aktion „Stolpersteine“ ist nach Auffassung meiner Fraktion ein wichtiger Schritt hin zu einer Beteiligung aller Bürgerinnen und Bürger an diesem Gedenken. Ihnen soll damit die Möglichkeit gegeben werden, vor den Häusern der verschleppten und getöteten ehemaligen Mitbürgerinnen und Mitbürger unserer Stadt zum Gedenken und zur Erinnerung an das diesen Menschen zugefügte Unrecht Stolpersteine verlegen zu können. Dies soll in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Geschichtsvereinen und fußend auf deren Erkenntnissen über das Schicksal dieser Opfer der nationalsozialistischen Gewaltherrschaft geschehen. Die Finanzierung über Spenden ermöglicht es, beispielsweise auch Schulklassen unmittelbar in die Verlegung der Steine einzubeziehen.

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler hält Stolpersteine für ideal, um Menschen in ganz alltäglichen Situationen – im öffentlichen Raum – an dieses dunkelste Kapitel der deutschen Geschichte zu erinnern. Die Finanzierung der ersten vier Steine ist bereits sichergestellt.

Mit freundlichen Grüßen



Gabriele Bockmühl
Fraktionsvorsitzende