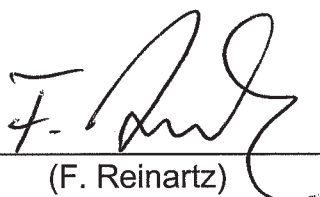


Einladung

Am **Donnerstag**, dem 02.05.2013 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(F. Reinartz)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.03.2013
2. Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -
 1. Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -

2. Vorstellung der Planung
3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
4. 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. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB
5. Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, 4. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
6. Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
7. Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
8. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
 - 8.1. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54, 9. Änderung - Haldenvorgelände - gem. § 31 BauGB

- 8.2. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 2. Änderung - Gewerbegebiet Nord - gemäß § 31 BauGB
- 8.3. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergpark - gem. § 31 BauGB
9. Straßenausbau Am Bergpark;
Vorstellung der Planung
10. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
11. Mitteilungen der Verwaltung
12. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

13. Vergabe des Auftrages zur Umgestaltung der Pestalozzistraße in Baesweiler-Setterich;
Kanal- und Straßenbauarbeiten
14. Vergabe des Auftrages zur Kanalsanierung Fuchsendgasse in Baesweiler
15. Vergabe des Auftrages zur Kanalrenovierung in der Gartenstraße, Lessingstraße und Selkantstraße (Setterich Süd-West)
16. Vergabe des Auftrages über Entwässerungs- und Straßenbauarbeiten zum Endausbau des Technologieforums (CarlAlexanderPark) in Baesweiler
17. Vergabe des Auftrages zur Errichtung einer Mansio (Via Belgica)
18. Vergabe des Auftrages zur Herstellung der Freianlagen "Jugendtreff Süd" und "Jugendtreff Nord" im Rahmen Soziale Stadt Setterich
19. Vergabe des Auftrages zur Herstellung der Freianlage "Erbdrostenallee Nord" im Rahmen Soziale Stadt Setterich

20. Turnhalle Gymnasium, Turnhalle Grengracht
hier: Prallschutzwände
21. Rathaus Setterich, Grengrachtschule
hier: Fenstersanierung
22. Anbindung eines Gewerbebetriebes an die K 27 einschließlich Links-
abbiegerspur (Planung/Vereinbarung)
23. Abschluss eines Vertrages über die Herstellung von Erschließungs-
anlagen
24. Mitteilungen der Verwaltung
25. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02.05.2013/Punkt 2 der Tagesordnung)

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

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

1. Vorschlag zum 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.

Der Vorsprung der Quergiebel und der Nebengiebel vor der Außenwand darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

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.

Beschlussvorschlag:

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

Die Änderung des Bebauungsplan 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. Vorstellung der Änderungsplanung:

Die Verwaltung wird die Änderungsplanung in der Sitzung vorstellen.

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

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

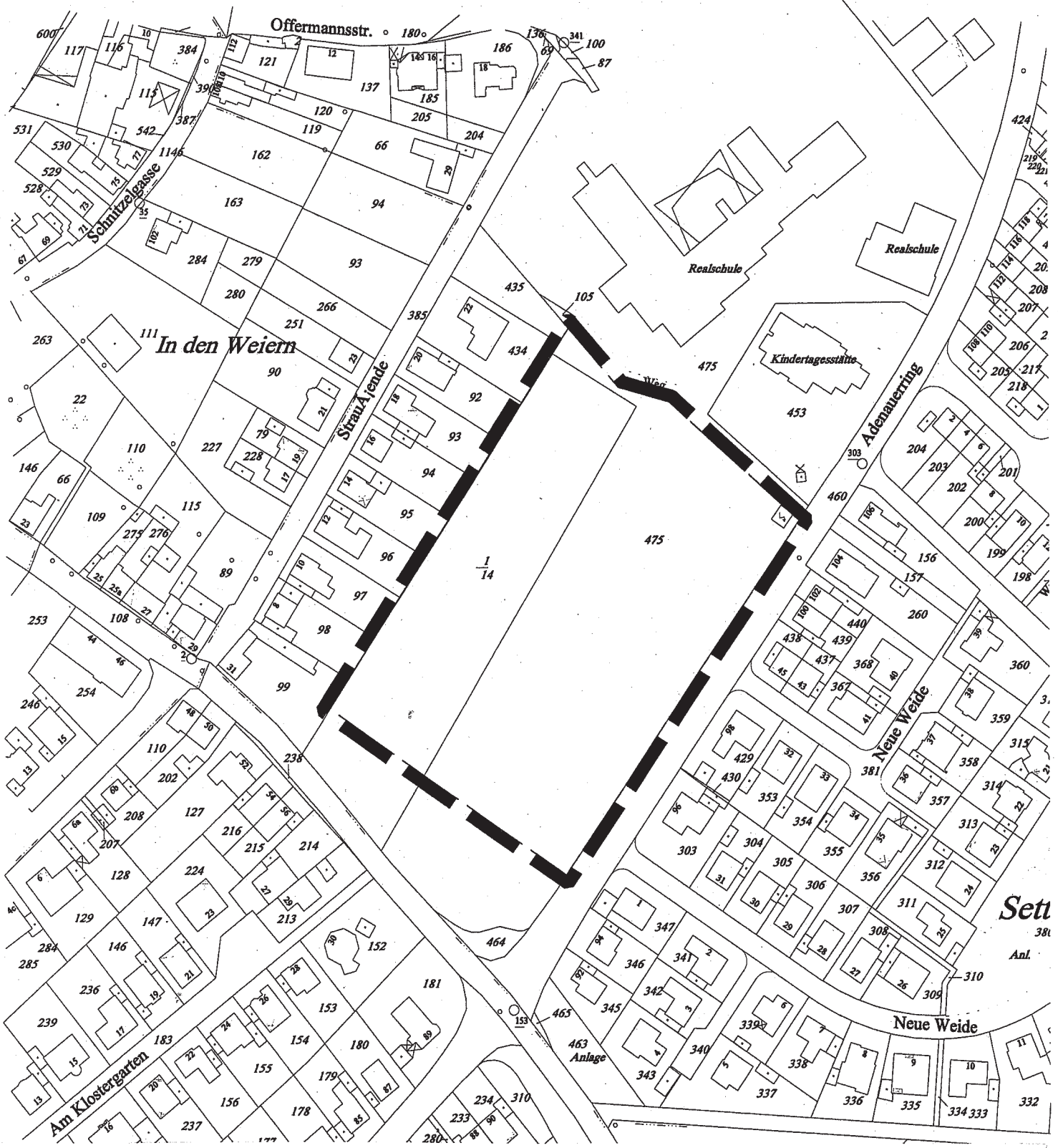
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

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 - Adenauerring 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 I.

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.

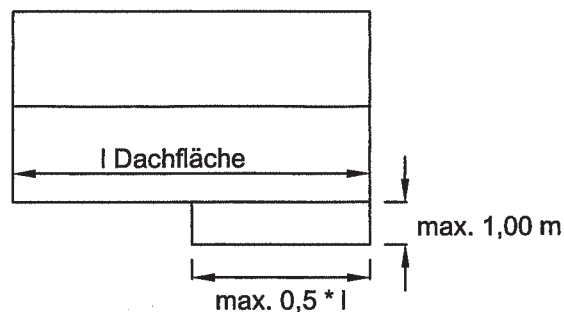
B) Gestalterische Festsetzungen

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.
Der Vorsprung der Quergiebel und der Nebengiebel vor der Außenwand darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

z.B.



- 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 Betonzauenelemente 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 robus
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 Sumpfungsmaßnahmen 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.

Der Vorsprung der Quergiebel und der Nebengiebel vor der Außenwand darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

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 auf-

zurunden. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Stellfläche für den ruhenden Verkehr in diesem Gebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Im WA - Allgemeinen Wohngebiet ist vor Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Behinderungen des Verkehrs erfolgen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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 Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02.05.2013/Punkt 3 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -

1. **Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum 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.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen: 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. Vorstellung der Planung

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

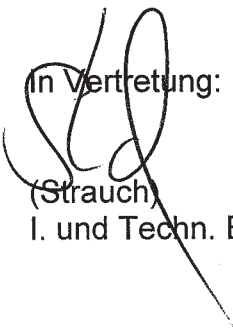
Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgen.

3. **Vorschlag zum 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.

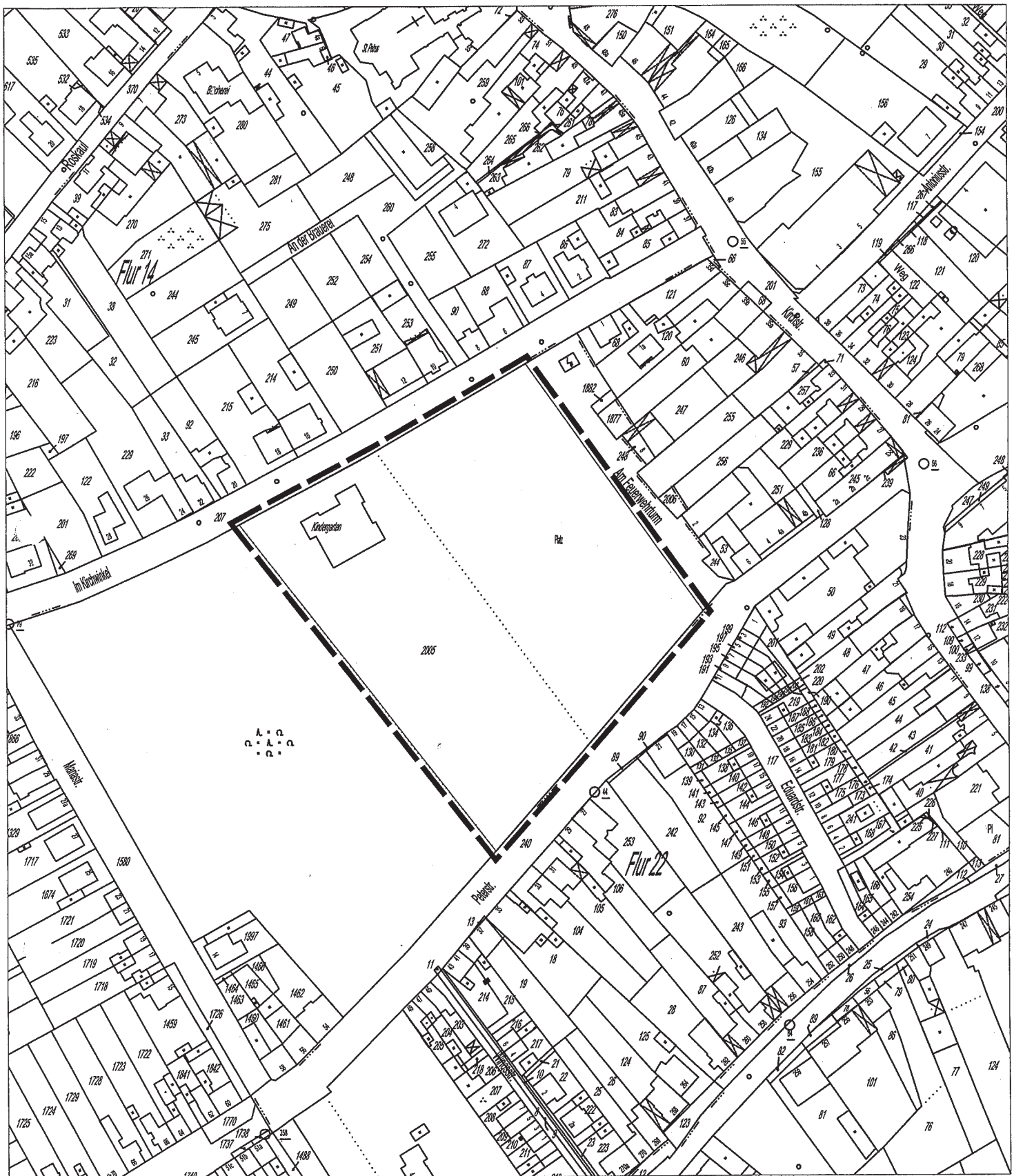
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu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

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 Feuerwehrturn 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 Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nicht betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen, 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 Sümpfungsmaßnahme 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 Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02.05.2013/Punkt 4 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. Vorschlag zum 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.

Sollten nach Zustellung der Vorlage weitere Stellungnahmen eingehen, werden sie in Form einer Tischvorlage vorgelegt.

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.

Beschlussvorschlag:

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

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.

Beschlussvorschlag:

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

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.

Beschlussvorschlag:

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

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.

Beschlussvorschlag:

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

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.

Beschlussvorschlag:

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

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 "Kombipur" 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.

Beschlussvorschlag:

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

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 Wärmemessstelle 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.

Beschlussvorschlag:

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

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 Viller-Eifel in Euskirchen, erforderlich. Mit dem Bau der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

Stellungnahme:

Die o.g. Maßnahmen wurden mit Straßen NRW besprochen und werden - wie vom Landesbetrieb Straßenbau NRW gefordert - in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die o.g. Maßnahmen - wie vom Landesbetrieb Straßenbau NRW gefordert - in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

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

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

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 zentrenrelevante 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 ATLASTEN

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden.

6.4 ZENTRENVERTRÄGLICHKEIT

In Anlehnung an das städteregionale 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 Sumpfungsmaßnahme ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

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

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



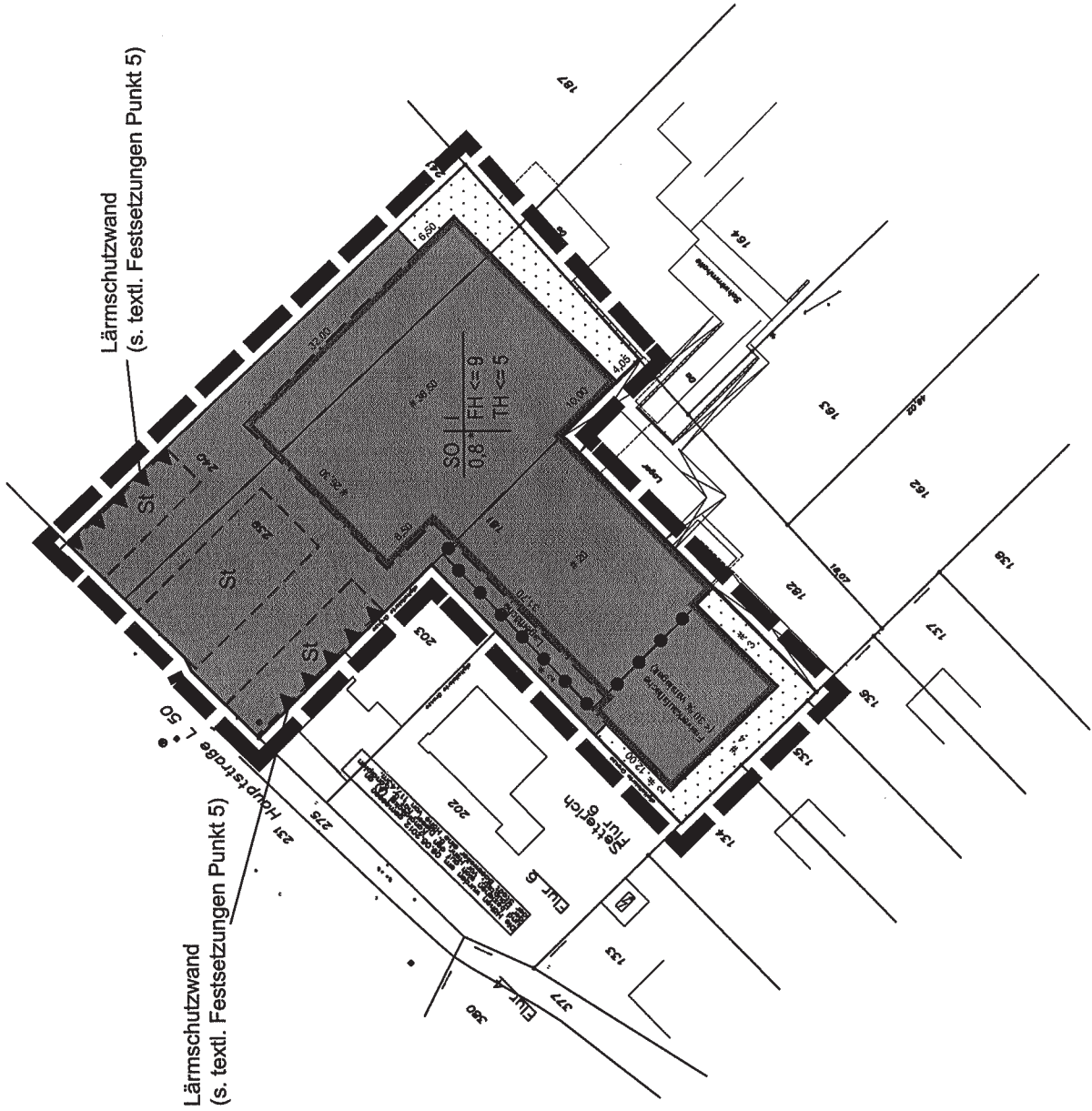
15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



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



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02.05.2013/Punkt 5 der Tagesordnung)

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 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.

Beschlussvorschlag:

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

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

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

2. Vorstellung der Änderungsplanung:

Die Verwaltung wird die Änderungsplanung in der Sitzung vorstellen.

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

3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 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 FELSMECHANIK, 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 Geschossdecke 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 Baumbete 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 Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02.05.2013/Punkt 6 der Tagesordnung)

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 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.

Beschlussvorschlag:

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

Die Änderung des Bebauungsplan 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. Vorstellung der Änderungsplanung:

Die Verwaltung wird die Änderungsplanung in der Sitzung vorstellen.

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

3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 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 Bebauungsplan 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 Strachgehölze 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 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.

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 Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02.05.2013/Punkt 7 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 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.

Beschlussvorschlag:

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

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

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

2. Vorstellung der Änderungsplanung:

Die Verwaltung wird die Änderungsplanung in der Sitzung vorstellen.

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

3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

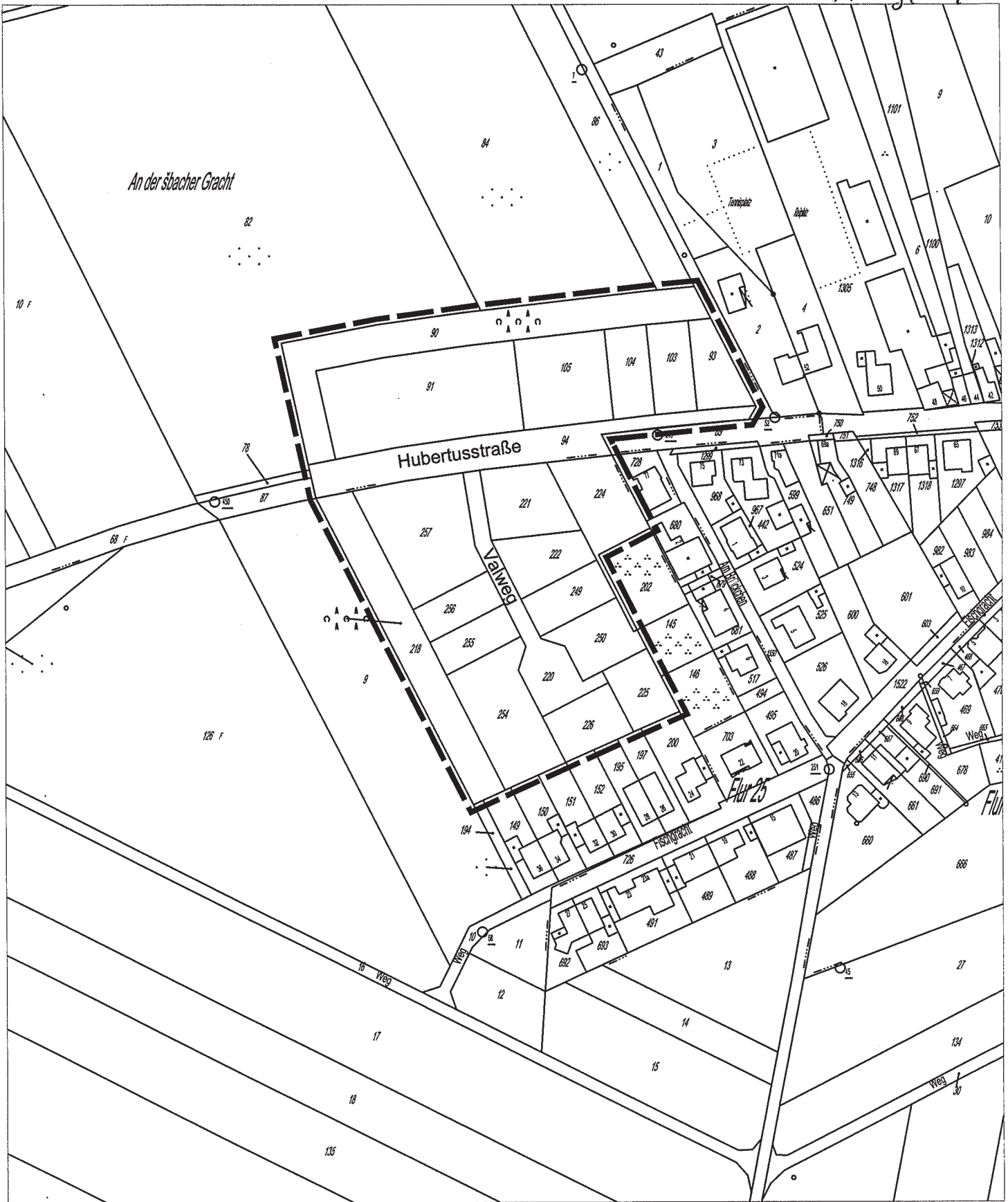
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

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

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



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 Garagenter 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 Betonzaunelemente 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, Arbeitssausschuss 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 Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02.05.2013/ Punkt 8,1 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54
9. Änderung - Haldenvorgelände - gem. § 31 BauGB**

Für einen im Bestand vorhandenen Discounter sind Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen geplant. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist die seitliche Erweiterung um einen Backvorbereitungsbereich und eine Tiefkühlzelle beabsichtigt. Die Erweiterung in einer Tiefe von 5,50 m verlängert den bisherigen Pfandraumbereich auf eine Gesamtlänge von ca. 48,40 m. Sowohl die Erweiterung als auch ein geplantes Vordach im Bereich des Einganges überschreiten die Baugrenzen.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die seitliche Erweiterung der bestehenden Discounterfiliale um einen Backvorbereitungs- und Tiefkühlbereich. Um diese Erweiterung auch wirtschaftlich und betriebsorganisatorisch sinnvoll umsetzen zu können, sind die beabsichtigten Abmessungen erforderlich. Ein erster Antrag für die geplante Erweiterung um einen Backbereich wurde bereits im Mai 2011 vorgelegt.

In Verbindung damit beantragte er eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel der Vergrößerung der zulässigen Verkaufsflächen. In der zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplanänderung wurden die ursprünglich größeren überbaubaren Flächen verringert und gleichzeitig die Baugrenzen dem damals geplanten Gebäudeverlauf für die Erweiterung angepasst.

Der Bauherr betreibt bundesweit eine Vielzahl baugleicher Filialen. Im Zuge der Planung seiner neuen Backtechnik und den erforderlichen baulichen Gegebenheiten veränderten sich die Platzbedürfnisse für die erforderlichen technischen Anlagen, so dass im Februar 2013 neue Bauvorlagen für eine etwas vergrößerte Erweiterung eingereicht wurden. Der Bauherr beabsichtigt die Einführung der neuen Technik in mehrerer seiner Filialen - verbunden mit ebenfalls baugleichen und teilweise typengeprüften Erweiterungsmodulen - umzusetzen und strebt deswegen ausschließlich die nun geplanten Abmessungen an.

Nach diesen aktuellen Planvorlagen überschreitet nun das Vordach im Eingangsbereich die dort abgewinkelte Baugrenze in der Diagonalen um 40 cm. Im Bereich der zurückspringenden Baugrenze östlich des Gebäudes überschreitet bei nun vereinheitlichter Planung der seitliche Anbau die Baugrenze dort in einer Tiefe von 4,83 m seitlich um 6,44 m. (siehe Anlage)

Vor o.a. Änderung des Bebauungsplanes lagen die hier betroffenen Bereiche noch innerhalb der alten Baugrenzen. Im Bereich der Überbauung entfallen drei Stellplätze, die jedoch über das Erfordernis hinaus örtlich vorhanden sind.

Mit der geplanten Erweiterung gehen weder unzulässige Ausnutzungen der Geschossigkeit noch der Nutzung einher. Vielmehr erfolgt die Erweiterung in eingeschossiger Bauweise und dient dem ohnehin im Bestand bereits vorhandenen und zulässigen Betrieb. Die Überschreitung betrifft zudem einen Flächen- und Nutzungsmäßig untergeordneten Bereich.

Daher bestehen gegen die geplante Erweiterung und die damit einhergehenden Baugrenzenüberschreitungen sowie die beantragte Befreiung aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Sie ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

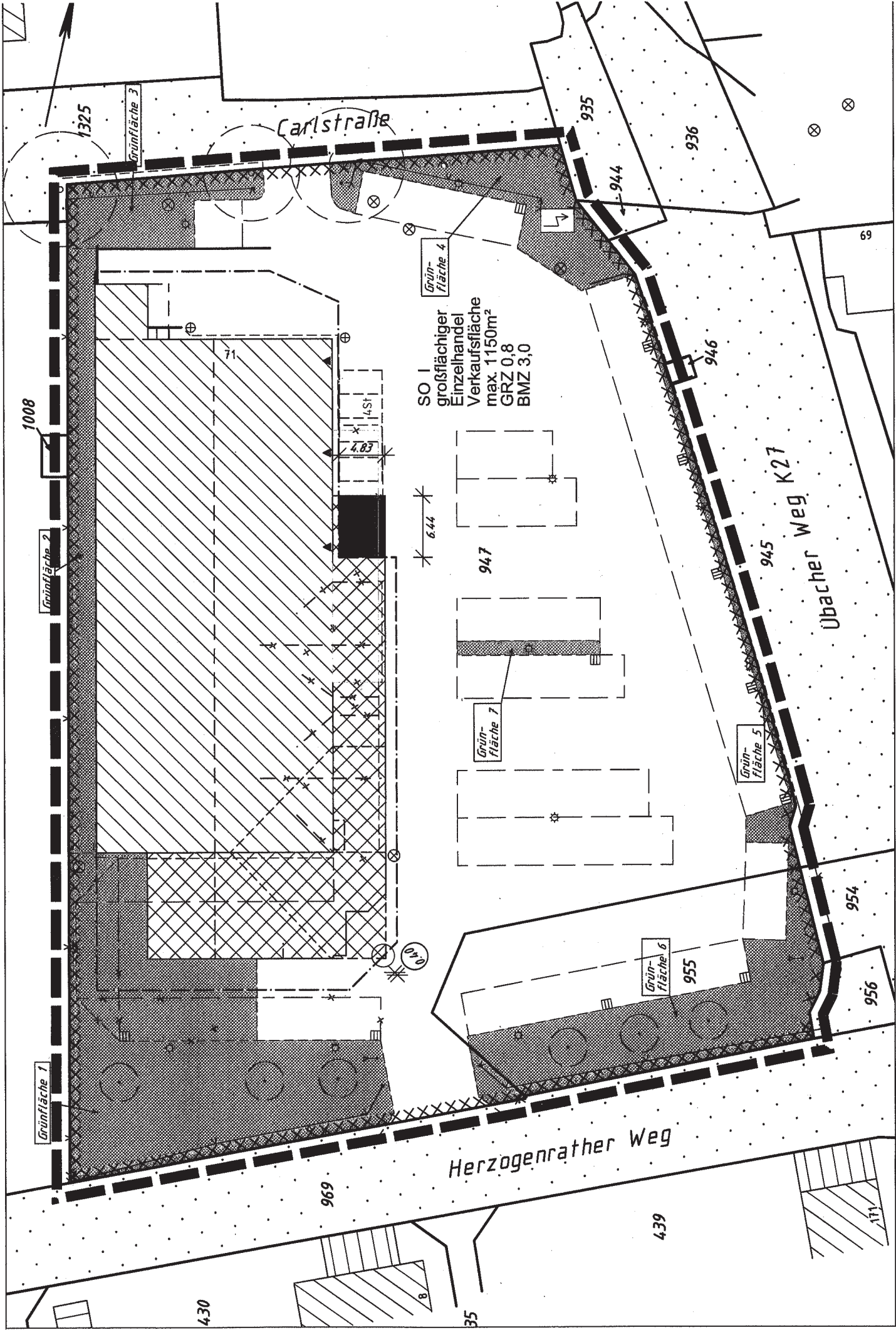
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der seitlichen und vorderen Baugrenze und damit der seitlichen Erweiterung der bestehenden Discounterfiliale zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



SO I
großflächiger
Einzelhandel
Verkaufsfläche
max. 1150m²
GRZ 0,8
BMZ 3,0

Herzogenrather Weg

Übacher Weg K27

Carlstraße

Grünfläche 1

Grünfläche 2

Grünfläche 3

Grünfläche 4

Grünfläche 7

Grünfläche 5

Grünfläche 6

69

954

956

439

430

35

969

1008

1325

935

936

944

946

945

69

954

956

439

430

35

969

1008

1325

935

936

944

946

945

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02. Mai 2013/ Punkt 8,2 der Tagesordnung)

Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D,
2. Änderung – Gewerbegebiet Nord - gem. § 31 BauGB**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3d der Stadt Baesweiler ist die Errichtung eines Gewerbebetriebes geplant. Dabei ist im vorderen, straßenseitigen Bereich gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung eine Bebauung bis zu 12,00 m Höhe, im rückwärtigen Bereich gemäß der 3. Änderung bis zu 20,00 m Höhe zulässig. Der Antragsteller plant jedoch für die vorderen Eckbereiche einen gestaffelten Höhenverlauf als gestalterisches Element mit einer Überschreitung der dort (niedriger) zulässigen Höhe.

Stellungnahme:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Logistikhalle, die im rückwärtigen Bereich gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Höhe von maximal 20,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden darf. Diese Höhe wird bei nun vorgelegter Planung nicht vollständig ausgenutzt. Vielmehr ist im Bereich des rückwärtigen Hallenkomplexes eine maximale Attikahöhe von 18 m über Eingangsfußbodenhöhe und damit 19,70 m über maßgeblicher Bezugshöhe an der Straße geplant. Zudem wird die vordere Bauflucht erst ca. 37 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegend errichtet, so dass ein möglicher massiver Gesamteindruck entlang der Straße reduziert wird.

Im vorderen für Verwaltungszwecke geplanten Gebäudebereich wird die maximal zulässige Firshöhe von 12,00 m überwiegend eingehalten. Da im Rahmen der Firmenverlagerung nach Baesweiler zwischenzeitlich die firmeninterne Entscheidung dazu gefallen ist, auch die gesamte Verwaltung in Baesweiler zu führen und Baesweiler auch zur Haupt-Anlaufstelle weiterer Firmensitze zu machen, wurden zusätzliche Büro- und Besprechungseinheiten erforderlich.

Zur gestalterischen Auflockerung des Gesamtkomplexes ist seitens des Antragsstellers eine Höhenabstufung als gestalterisches Element insbesondere auch in den symmetrisch vorgesehenen Eckbereichen geplant. (siehe Anlage)

Lediglich in diesen Eckbereichen des vorgelagerten Verwaltungsteiles zur Straße hin ist ebenfalls dieselbe Höhe von höchstens 18 m über Eingangsfußbodenhöhe (s.o.) wie im zurückliegenden Hallenbereich geplant. Die Überschreitung wird in diesen Teilflächen Überschreitung somit ca. 7,69 m erreichen.

Der für diesen vorderen Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 3d, 2. Änderung, sieht für untergeordnete Bauteile im Gliederungsbereich der niedrigeren Bebauungsmöglichkeit ohnehin bereits ausnahmsweise eine Überschreitung der Firsthöhe von bis zu 2,00 m explizit vor. Die hier vorgeschlagene architektonisch sinnvolle Lösung führt zu einer städtebaulich wünschenswerten Gliederung des sonst sehr massiven Gesamtkomplexes und grenzt den Hallenkomplex zur Straße hin harmonisch gestaffelt ab.

Zudem handelt es sich auf das Gesamtobjekt bezogen um einen untergeordneten Bereich in dem die festgesetzten Höhen überschritten werden. Die Gebäudeteile, mit denen die zulässige Höhe von 12,00 m überschritten wird, ordnen sich dem gesamten Objekt deutlich unter und nehmen insgesamt weniger als 3 % seiner Gesamtfläche von ca. 17.600 qm ein.

Im vorderen Bereich wird dagegen die vordere Bauflucht um 37 m zurückgesetzt und damit im straßennahen Bereich auf Baurecht verzichtet.

Es wird vorgeschlagen dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe für den dargestellten Teilbereich zuzustimmen.

Eine neue Bauantragsplanung zur Errichtung der geplanten Logistikhalle soll nun kurzfristig zur Prüfung und Genehmigung dem Bauordnungsamt vorgelegt und umgesetzt werden. Zur Beurteilung des Bauvorhabens und zur weiter notwendigen Ausführungs- und Detailplanung ist hinsichtlich erforderlicher längerer Vorlaufzeiten für Ausschreibungen, etc. aus wirtschaftlichen Aspekten zur Sicherstellung eines möglichst zeitnahen Baubeginns die Erteilung der Befreiung erforderlich. Die hier vorgestellten Ausführungen entsprechen nun dem neuesten Planungsstand für die aktuell bekannten Bauabschnitte.

Die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Höhen ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der maximal zulässigen Höhen für die flächenmäßig untergeordnete Eckausbildung des straßenseitigen Verwaltungsbereiches gemäß anhängendem Lageplan zuzustimmen.

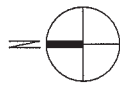
In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

	vorh. Gelände	gepl. Gelände
①	-0.00m (+120.70m üNN)	-1.20m (+120.30m üNN)
②	+0.35m (+121.85m üNN)	+0.35m (+121.85m üNN)
③	+1.35m (+122.85m üNN)	+1.35m (+122.85m üNN)
④	-1.35m (+120.15m üNN)	-1.20m (+120.30m üNN)

	Gebäude	Grünfläche	befest. Fläche
1.1.1 BA	174.16,1 m ²	6.625,5 m ²	8.988,8 m ²
Grundstücksfläche = 33.098,9 m ²			
bebaubare Fläche: 33.098,9 m ² · 0,7 = 23.169,2 m ²			
Bedarf Grünfläche: 33.098,9 m ² · 0,2 = 6.619,8 m ²			
149 Parkplätze			



Bereich der Höhenüberschreitung

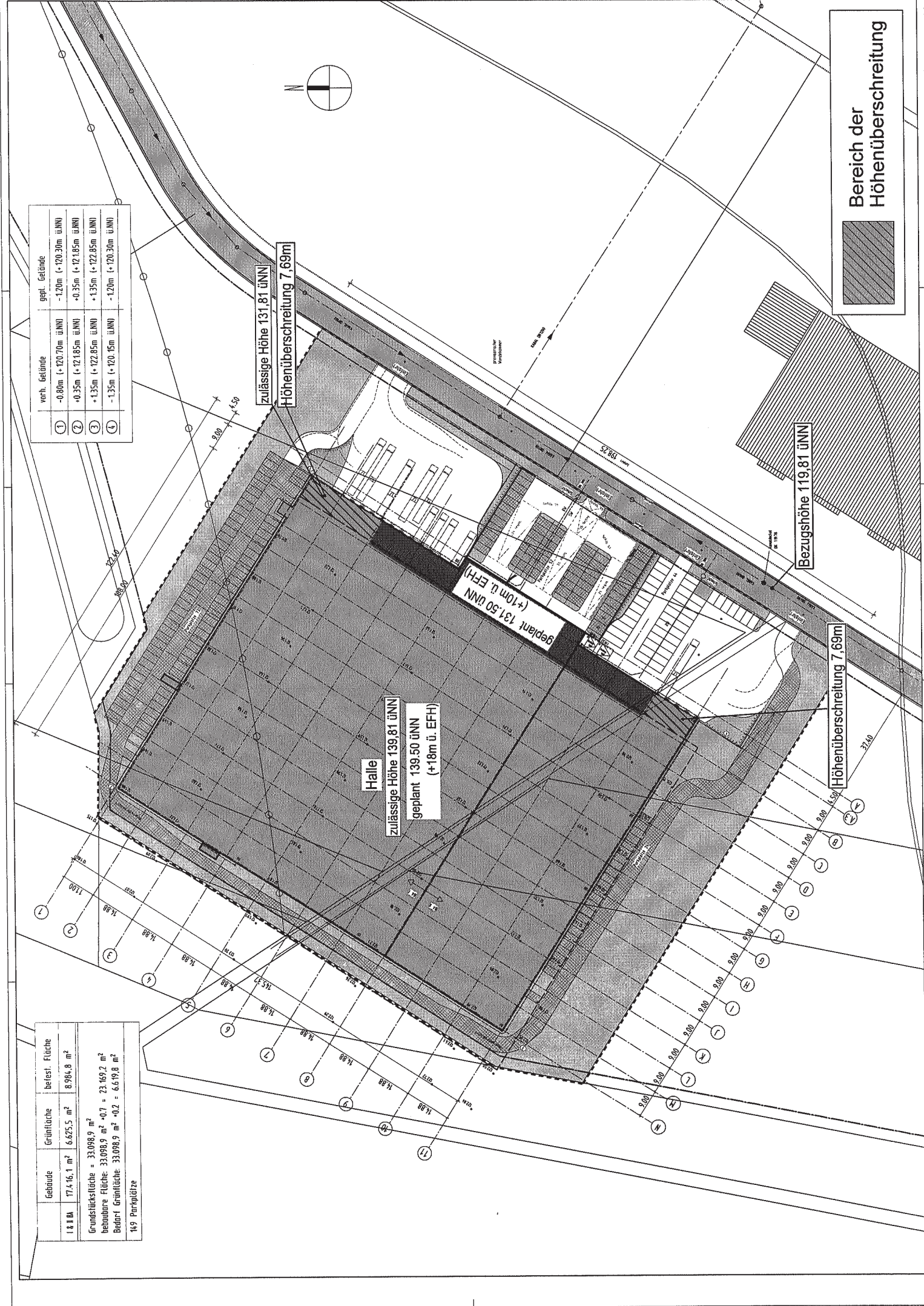
zulässige Höhe 131,81 üNN
Höhenüberschreitung 7,69m

Bezugshöhe 119,81 üNN

Höhenüberschreitung 7,69m

Halle
zulässige Höhe 139,81 üNN
geplant 139,50 üNN
(+18m ü. EFH)

geplant 131,50 üNN
(+10m ü. EFH)



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02.05.2013/ Punkt 8.3 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82,
4. Änderung - Am Bergpark - gem. § 31 BauGB**

Für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses ist eine Befreiung zur Anlegung der erforderlichen Stellplätze auf dafür unzulässiger Fläche erforderlich. Weiterhin ist eine Befreiung dafür erforderlich, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken" erfolgen muss.

Stellungnahme:

Der Antragsteller plant auf einem Grundstück die gemäß den Festsetzungen zulässige Errichtung eines Wohnhauses mit neun Wohneinheiten. Hierfür sind neun Stellplätze erforderlich.

Diese sind gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen ausschließlich in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig. Die seitlichen Abstandflächen dürfen seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschritten werden.

Zusätzlich sind Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, sofern maximal eine Fläche von maximal 6,00 m Breite in Anspruch genommen wird.

Die Anlegung der erforderlichen neun Stellplätze ist unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Grundstück nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand wie z. B. dem Ausbau einer Tiefgarage möglich.

Daher ist beabsichtigt, die Stellplätze rückwärtig hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zur Anlegung öffentlicher Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Die Zufahrt erfolgt über den Bereich der für öffentliche Nutzung anzulegenden Stellplätze. (siehe Anlage)

Das Grundstück ist jedoch nicht in öffentlichem Besitz sondern ebenfalls im Besitz des Bauherrn.

Hierfür ist zum einen eine Befreiung erforderlich, die die Zufahrt über die Verkehrsflä-

che besonderer Zweckbestimmung "Parken" zulässt. Zum anderen ist eine Befreiung für einen Teilbereich der Stellplätze erforderlich, da vier der acht geplanten Stellplätze außerhalb oder teilweise außerhalb der hierfür zulässigen Flächen errichtet werden sollen.

Aufgrund der vorgelagerten, zum Parken festgesetzten Fläche, erscheint die Anlegung der Stellplätze für das Bauvorhaben an dieser Stelle planungsrechtlich sinnvoll, da in diesem Bereich eine Vorbelastung durch Stellplätze sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung als auch unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten im Bebauungsplan bereits vorgegeben ist.

Auch unter dem Aspekt des Nachbarschutzes ist die Erteilung der Befreiung sogar wünschenswert, da hier die Vorbelastung durch die festgesetzten Stellplätze bereits gegeben ist.

Der noch erforderliche neunte Stellplätze wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes an zulässiger Stelle angelegt.

In den übrigen Flächen ist eine Begrünung vorgesehen bzw. wird durch Auflagen sichergestellt, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Anlegung der Stellplätze sowie der Zufahrt zuzustimmen.

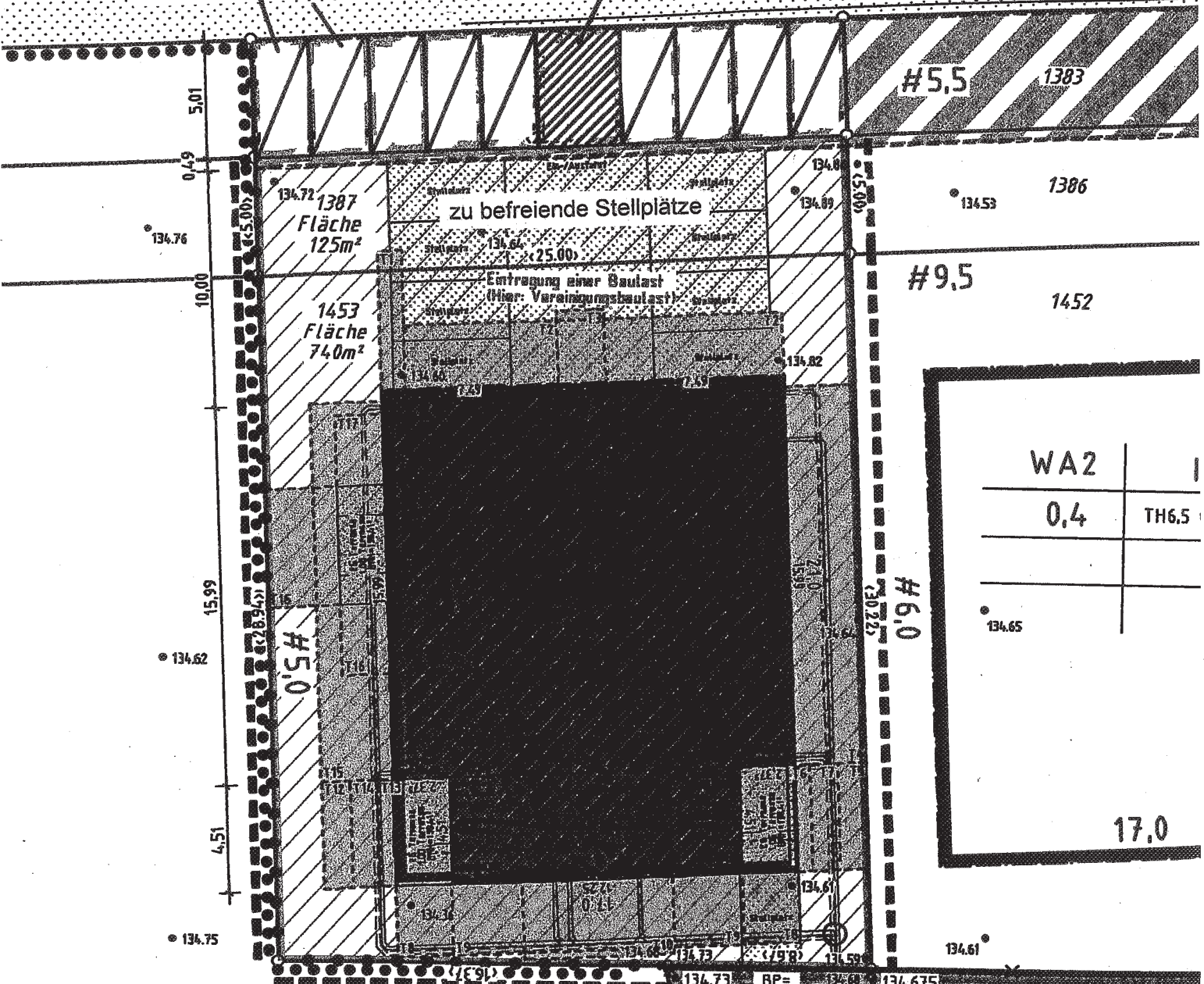
In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Zufahrt zu den privaten Stellplätzen

öffentliche Stellplätze



#5,5 1383

#9,5 1452

#6,0

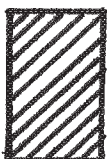
#5,0

WA2	
0,4	TH6.5

17.0



öffentliche Stellplätze auf privatem Grundstück



Zufahrt zu den privaten Stellplätzen (Baulast)

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02.05.2013/Punkt 9 der Tagesordnung)

Straßenausbau "Am Bergpark" in Baesweiler


Da sich die vorhandene Straße "Am Bergpark" in einem schlechten Zustand befindet und durch die erforderliche Kanalerneuerung weitere Aufbruchbereiche entstehen werden, ist beabsichtigt, im Zuge der Kanalbaumaßnahme die Fahrbahn einschließlich Nebenanlagen zu erneuern.

Hierzu wurde das Ingenieurbüro Tuttahs & Meyer, Aachen, beauftragt, die Planung durchzuführen. Die vorgelegte Planung des Ingenieurbüros wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Planung zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürgerinformation und der anschließenden Umsetzung der Baumaßnahme.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 02.05.2013 ¹⁰ der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Herzogenrath:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes I/37 A - "Raderfeld"

hier: Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stellungnahme:

Durch die geplante Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters um ca. 300 qm fällt das Vorhaben in den Aufgabenbereich des STRIKT (Gesamtverkaufsfläche nach der Erweiterung ca. 1.200 qm und damit großflächiger Einzelhandel).

Da der AK-STRIKT bisher nicht beteiligt worden ist und die durch die Erweiterung verbundenen Auswirkungen auf die benachbarten Kommunen in keiner gutachterlichen Untersuchung aufgezeigt wurden, kann die Stadt Baesweiler keine Stellungnahme zu dem geplanten Projekt abgeben.

Diese erfolgt erst nach der Prüfung durch den AK-STRIKT sowie der Vorlage eines Gutachtens.

Stadt Herzogenrath:

- 2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 "Ruifer Straße"

hier: Benachrichtigung über die (verkürzte) öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Stadt Linnich:

- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Körrenzig Nr. 10 "Seniorenwohnungen am Wiemersberg"

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 337 - Halde Maria -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Flächennutzungsplan 2004 25. Änderung - Halde Maria -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Bebauungsplan Nr. 131 - 3. Änderung - Adolf-Kolping-Straße-West -

hier: 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Übach-Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 75 - Rathausplatz - 10. Änderung

hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter