

Einladung

Am **Dienstag**, dem 08.04.2014 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**

Um 17.00 Uhr besteht die Gelegenheit, an einer Führung durch das Gymnasium teilzunehmen. Treffpunkt ist das PZ.



(stellv. Vorsitzender F.-J. Koch)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.02.2014
2. Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung, Stadtteil Setterich
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg -, 3. Änderung, Stadtteil Setterich
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 3. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Änderung 2a/2b, Stadtteil Puffendorf
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Beschluss der Entwürfe des Bebauungspläne Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Änderung 2a/2b als Satzung gemäß § 10 BauGB
5. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -, Stadtteil Floverich
 1. Vorstellung der Änderungsplanung
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
6. Bebauungsplan Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße -, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße – als Satzung gemäß § 10 BauGB
7. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als Satzung gemäß § 10 BauGB
8. Anregungen gemäß § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
9. Sachstand Machbarkeitsstudie / städtebaulicher Strukturplan „Baesweiler West“
10. Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für die Errichtung einer Windkraftanlage in Baesweiler;
hier: Abschluss eines Vertrages über die Zahlung der Kosten für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen mit der Energiequelle GmbH
11. Widmung der Pascalstraße sowie des Parkplatzes an der Pascalstraße
12. Widmung der Verlängerung der Straße „Aachener Ende“ von Stadtgrenze Linnich-Ederen bis zur B 56

13. Neufassung der Anlage zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Baesweiler vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009;
hier: Einteilung der Straßen des Stadtgebietes gemäß § 4 Absatz 8 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 05.07.2001
14. Vorstellung der Planung Schulhof Realschule Setterich
15. Informationen über die Planung anderer Städte und Gemeinden
16. Mitteilungen der Verwaltung
17. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

18. Soziale Stadt Setterich/Umgestaltung der Freifläche Emil-Mayrisch-Straße;
hier: Vergabe des Bauauftrages
19. Baumpflegearbeiten 2014 im Stadtgebiet;
hier: Auftragsvergabe
20. Vergabe des Jahresauftrags 2014 bis 2016 für die Erstellung/Reparatur von Kanalhausanschlüssen, Schächten, Straßenabläufen sowie Instandsetzungsarbeiten an Fahrbahndecken in öffentlichen Verkehrsflächen der Stadt Baesweiler
21. Vergabe des Auftrages für die Erneuerung des Hausanschlusssammlers Emil-Mayrisch-Straße (Nord) - Kanalbauarbeiten
22. Vergabe des Auftrages für Straßenendausbau Wiesenstraße/Johann-Strauss-Straße in Loverich
23. Vergabe des Auftrages für die Umgestaltung der Hauptstraße (4. BA) in Setterich
24. Vergabe des Auftrages zur Kanalsanierung Mühlenstraße und Seitenstraßen
25. DBU Monitoring;
hier: Vergabe des Auftrages für externe Ingenieurleistungen
26. Turnhalle Am Weiher, Sportpark Baesweiler, Barbaraschule;
hier: Vergabe des Auftrages für Fliesenarbeiten
27. Kindergarten Loverich, Kindergarten Grengracht, Sportpark Baesweiler;
hier: Vergabe des Auftrages für Kunststofffenster
28. Andreasschule;
hier: Vergabe des Auftrages für die Erneuerung der Heizkörper und Verteilleitungen

29. Barbaraschule;
hier: Vergabe des Auftrages für die Kanalsanierung
30. Turnhalle Oidtweiler, Kindergarten Loverich;
hier: Vergabe des Auftrages für die Kanalsanierung
31. Vergabe von Arbeiten im Rahmen von Hausmeisterverträgen
 1. Blitzschutzarbeiten
 2. Bodenbelags- und Estricharbeiten
 3. Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten
 4. Lüftungsinstallationsarbeiten
32. Turnhalle Am Weiher
Sanierung der Dusch- und Umkleidebereiche;
hier: Vergabe des Auftrages für externe Ingenieurleistungen
33. Mitteilungen der Verwaltung
34. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt 2 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung

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. 44 - Pestalozzistraße -, 2- Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 10.12.2013 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgt in der Zeit vom 06.03.2014 bis 07.04.2014 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.03.2014 bis 07.04.2014.

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 keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.3 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:
 - a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 07.01.2014:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. deren 2. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. 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 und zur Zeit auch nicht geplant.

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) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 20.01.2014:**

Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgernde Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 - Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen zur Zeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht dargestellt. Für die Wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 - Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren.

In den Antragsunterlagen ist vermerkt, dass ein Bodengutachten für das benachbarte Gebiet zwischen Pestalozzistraße und Wolfsgasse (Bebauungsplan Nr. 66) mit dem Ergebnis vorliegt, dass eine gezielte und betriebssichere Versickerung nicht möglich sei. Zur weiteren wasserwirtschaftlichen Prüfung ist die Vorlage des Bodengutachtens erforderlich. Nach dessen Vorlage erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Natur und Landschaft:

Gegen die Verrechnung des ökologischen Defizites über das Ökokonto „Tagesanlage Adolf“ der EBV AG bestehen keine Bedenken. Ich weise darauf hin, dass die Abrechnung frühzeitig bei meiner unteren Landschaftsbehörde zu beantragen ist.

Zudem weise ich darauf hin, dass nach Stand der mir vorliegenden Unterlagen noch die Realisierung des 3.640 qm umfassenden, externen Ausgleichs für den Bebauungsplan Nr. 44 beziehungsweise seiner 1. Änderung auf dem Flurstück 103, der Flur 5, der Gemarkung Baesweiler aussteht.

Stellungnahme:

Allgemeiner Gewässerschutz:

Ein Bodengutachten wurde für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 erstellt. Demnach ist eine Versickerung auf dem Gelände nicht möglich und die anfallenden Niederschlagswässer werden dem Kanal zugeführt. Das Gutachten wird der StädteRegion vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Stellungnahme:

Natur und Landschaft:

Der externe ökologische Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 44 sollte auf einer Parzelle stattfinden, die durch den Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung überplant wurde.

Das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 sah vor, den externen Ausgleich auf der o.g. Parzelle durchzuführen.

Da dieses Verfahren eingestellt wurde, ist der externe Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 44 zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung über das Ökokonto Grube Adolf verrechnet worden.

Es verbleibt somit lediglich der ökologische Ausgleich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44. Dieser soll laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag ebenfalls über das Ökokonto Grube Adolf verrechnet werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.01.2014:**

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

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, der Sammelbescheides

- 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

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

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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

Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg sollten bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sowie zukünftigen Planungen die o.g. Bergbautreibenden und für konkrete Grundwasserdaten der Erftverband zusätzlich um Stellungnahme gebeten werden. Eine Beteiligung der RWE Power und der EBV GmbH ist dem Verteiler zu entnehmen bereits erfolgt.

Ferner liegt das Bebauungsplangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaberin ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel und die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH in Emden. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.

Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium alleine aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebszulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln.

Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Stellungnahme:

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

Ebenfalls wird ein Hinweis auf die durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt den Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ebenfalls erfolgt ein Hinweis auf die durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen.

d) **RWE Power AG mit Schreiben vom 20.01.2014:**

Wir weisen, wie bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 erfolgt, darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage „blau“ dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

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

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

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

Stellungnahme:

Der Hinweis auf humose Böden wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt den Hinweis auf humose Böden in den Bebauungsplan aufzunehmen. Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

e) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 30.01.2014:**

Nach Erkenntnissen des geologischen Dienstes NRW befindet sich o.g. Plangebiet im Einflussbereich von Begleitstörungen der Sandgewandstörung. Die genaue Lagegenauigkeit der Störung kann um etwa 100m beiderseits der dargestellten Linien variieren. Ich empfehle diesbezüglich eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Eine Kennzeichnung der Sandgewandstörung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, eine Kennzeichnung der Sandgewandstörung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- 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:

f) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 17.03.2014:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. deren 2. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. 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 und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf das bergrechtliche Erlaubnisfeld „Rheinland“ war schon zur Offenlage in der Begründung enthalten.

Beschlussvorschlag:

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

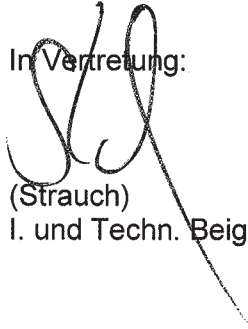
Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2- Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



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

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planvorgaben**
 - 2.1 Geltungsbereich**
 - 2.2 Regionalplan**
 - 2.3 FNP**
 - 2.4 Landschaftsplan**
 - 2.5 Bestehendes Planungsrecht**
- 3. Anlass und Ziel der Planung**
 - 3.1 Erschließung / Stellplätze**
- 4. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der Nutzung**
 - 4.2 Maß der Nutzung**
 - 4.3 Bauweise**
- 5. Belange von Natur und Landschaft**
- 6. Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 Entwässerung**
 - 6.2 Altlasten**
 - 6.3 Hinweise**



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

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie einem Spielplatz dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 44 – Pestalozzistraße
-.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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

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

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

Diese Festsetzung genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr.

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

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

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

3.1 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die ausgebaute Pestalozzistraße.

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

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit Wohnnutzung	II
Dachneigung	25° - 40°
GRZ - Grundflächenzahl	0,4

4.1 ART DER NUTZUNG

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

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

4.2 MAß DER NUTZUNG

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

4.3 BAUWEISE

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

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

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

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

6.1 ENTWÄSSERUNG

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den vorgefundenen Bodenverhältnissen ohne erheblichen technischen und wirtschaftlichen Mehraufwand nicht möglich.

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

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

6.2 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.3 HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

B.

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

des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. (§§ 15, 16 DschG NW).

C.

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

D.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44, 2. Änderung 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.

E.

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

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

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

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

Baesweiler, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 44 – Pestalozzistraße -, 2. Änderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist der nächstgelegene Punkt der zugehörigen Erschließungsanlage.

1.4 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der „Flächen für Garagen und Stellplätze“ sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. ihrer seitlichen Verlängerung um 3,00 m ist zulässig.

Vor jeder Garage muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,00 m eingehalten werden, es sei denn die „Flächen für Garagen und Stellplätze“ geben einen geringeren Abstand vor.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen und Hecken auf den Baugrundstücken

Die Baugrundstücke sind je angefangene 350 m² Fläche mit einem hochstämmigen Laubbaum bzw. einem hochstämmigen Obstbaum der Artenliste 1 zu bepflanzen, es sei denn ein solcher befindet sich bereits auf dem Baugrundstück und wird erhalten.

Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Grundstücke sind mit Laubgehölzen der Artenliste 2 als freiwachsende Hecke (Pflanzabstand max. 1,5 m) oder als Schnitthecke (mind. 3 St./lfdm.) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

1.6 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Im Bereich der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzen von Hecken“ sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 2 zu pflanzen (mind. 3 Stück je lfdm.) und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind insgesamt mind. 3 heimische Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit einer wildkrautreichen Saatgutmischung anzusäen. Eine Mahd soll max. 2 x jährlich erfolgen.

1.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Im Bereich der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzen von Hecken“ sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 2 zu pflanzen (mind. 3 Stück je lfdm.) und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind mind. 12 heimische Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8 Öffentliche Verkehrsfläche/Parkplätze

Innerhalb der Verkehrsfläche sind mind. 2 Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Parkplätze sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten.

Artenliste 1: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 12 cm Stammumfang im Bereich der Verkehrsflächen mind. 18 cm Stammumfang

Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume, Kultur-Kirsche
Prunus communis in Sorten	Kultur-Birne
Juglans regia	Walnuss

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

Artenliste 2: Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

1.9 Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags Gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 2. Änderung ist.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW

2.1 Drempel/Dachausbauten

Drempel sind nur für eingeschossige Gebäude bis zu einer Höhe von 1,00 m oder innerhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunterliegenden Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.

2.2 Dachform

Abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung sind für untergeordnete Bauteile nicht mehr als 10 m² und für Garagen und Nebenanlagen auch geringer geneigte Dächer zulässig.

2.3 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Als Abgrenzung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur heimische Hecken und Holz- bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

3. Kennzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgegangen ist.

4. Hinweise

Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau

Das Plangebiet 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 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 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.

Humose Böden

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.

DIN-Normen-Einsehbarkeit

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

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt 3 der Tagesordnung)

3

Bebauungsplan Nr. 80 – Ederener Weg -, 3. Änderung, Stadtteil Setterich

1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß. § 13 BauGB**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 80 – Ederener Weg -, 3. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß. § 13 BauGB:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 – Ederener Weg –, 3. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 und umfasst den Eingangsbereich des Plangebietes, gelegen am „Ederener Weg“ und nördlich der vorhandenen Bebauung „Pastorsweide“. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.100 qm (0,51 ha).

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

Die textlichen Festsetzungen B) Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80, 2. Änderung regeln unter Punkt 1.8 die Zulässigkeit von Drempeln wie folgt:

„Drempel sind nicht zulässig.“

Diese Festsetzung ist seinerzeit im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Änderung von I auf II Vollgeschosse, Rechtskraft 06.09.2012) beschlossen worden, um bei zweigeschossigen Wohngebäuden Drempel auszuschließen.

Hierbei wurde nicht differenziert zwischen Ein- und Zweigeschossigkeit, so dass das Drempelverbot auch für eingeschossige Wohngebäude galt.

Diese Festsetzung deckt sich jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80, in dem Drempel bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig sind.

Um diese Festsetzung im Änderungsgebiet für eingeschossige und zweigeschossige Gebäude rechtssicher und eindeutig zu definieren, soll der Punkt 1.8 wie folgt geändert werden:

„Drempel sind bei eingeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel nicht zulässig.“

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80, 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 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 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:

Der Stadtrat beschließt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 – Ederener Weg -, 3. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel „Bebauungsplan Nr. 80 – Ederener Weg -, 3. Änderung“.

2. Vorstellung der Planungsänderung:

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss der Änderungsplanung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss erfolgen.

3. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 80 – Ederener Weg -, 3. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

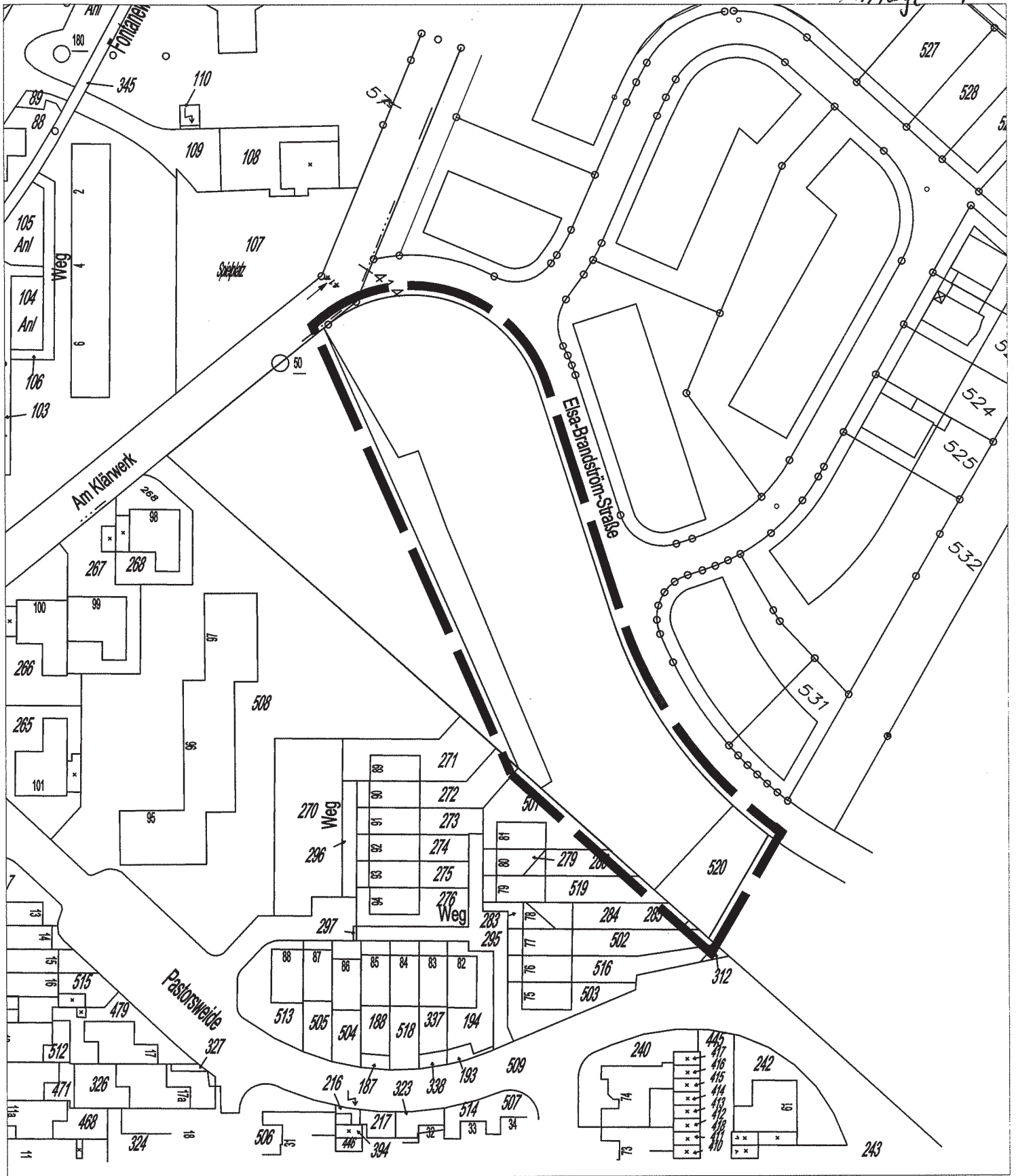
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 – Ederener Weg -, 3. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 80, 3. Änderung
- Ederener Weg -

Übersicht

M 1:2.000

Geltungsbereich

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



Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg -, 3. Änderung

LEGENDE

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


1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete




3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze




9. Grünflächen

9. Grünflächen



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

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




13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



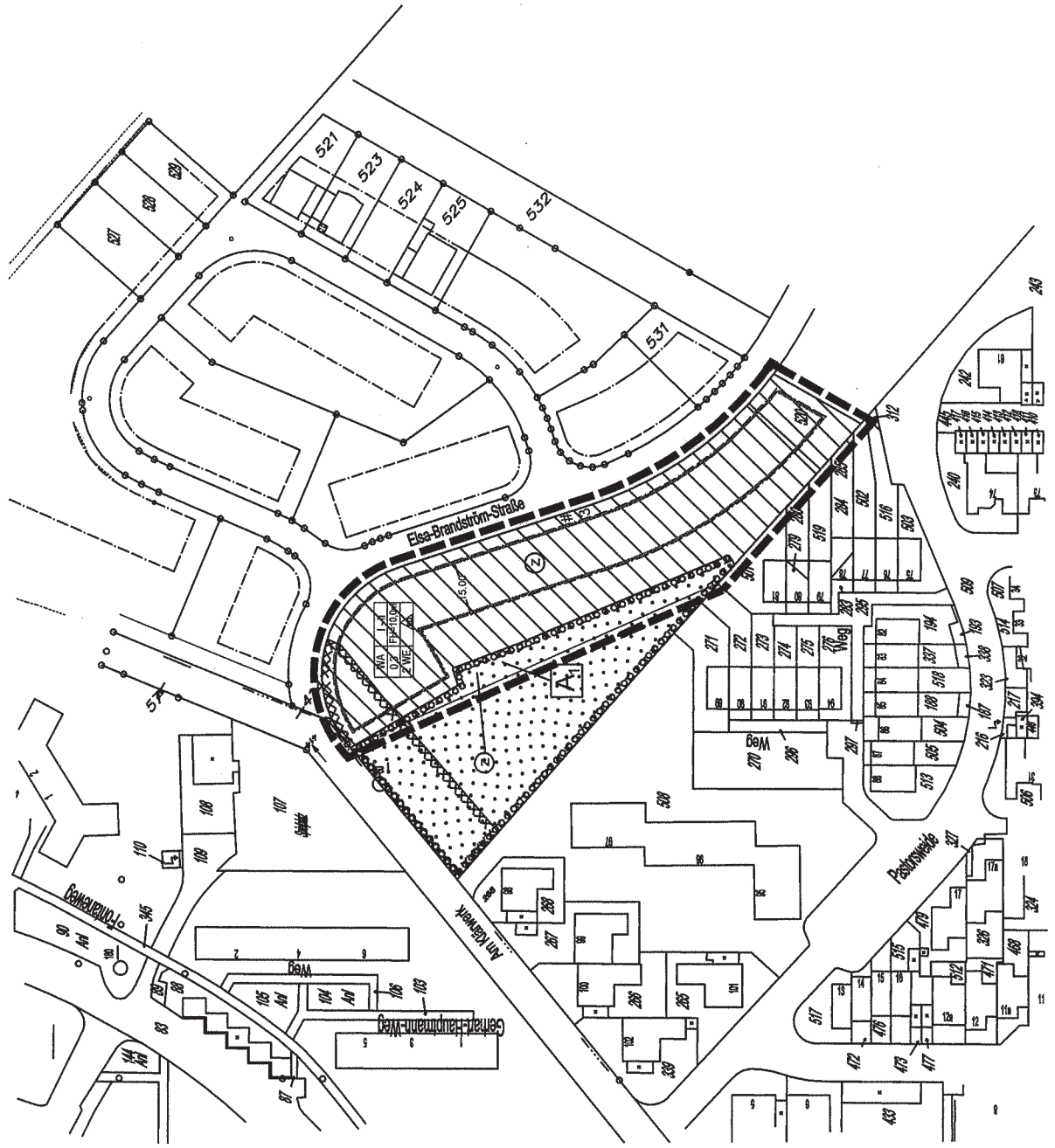
15. Sonstige Planzeichen

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



Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 80, 3. 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.

2.2 Innerhalb des WA-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

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

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, Garagen und Carports sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 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.

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

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

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 min. 25° maximal 45° vorgeschrieben.
- 1.3 Einseitig geneigt Pulldächer 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.

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 gilt dies für den First.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

- 1.8 Drempel sind bei eingeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes der darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.
Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel nicht zulässig.

2. Einfriedungen:

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

C) Grünordnerische Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans:

1. **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

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

2. **Öffentliche Grünfläche "Ausgleichsfläche A₁"**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen werden Gehölze gem. Artenliste (s. Anhang) gepflanzt und mit einer Kräutermischung eingesät. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Pflegewege sind mit wassergebundener Wegedecke auszubauen.

3. **Private Grundstücke**

Die Gärten sind entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenze mit einer Schrithecke von min. 1,60 m Höhe einzufassen. Im Anschluss an öffentliche Grünflächen können Hecken entfallen.
Ein Laubbaum 2. Ordnung gem. Artenliste (s. Anhang) oder ein Obst-Hochstamm ist im hinteren Bereich der Baugrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Befestigung von Stellflächen ist in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

4. **Verkehrsflächen**

Die anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser der Versiegelungsfläche der Verkehrsfläche werden über den Kanal entsorgt.

Die Befestigung von Parkbuchten und Stellflächen ist in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) sind in wasserdurchlässiger Form auszubauen.

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 ist 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, Untergrundklasse S.

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

Das Plangebiet 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 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 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.

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. DIN-Normen Einsehbarkeit

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

Anhang

Artenliste

Bäume 1. Ordnung

Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche

Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix viminalis	- Korbweide
Taxus baccata	- Eibe
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Ilex aquifolium	- Stechpalme

Pflanzabstand und Pflanzgröße

Freiwachsende Hecken und Gebüsche (Ausgleichsflächen, Spielplatz)

Pflanzarten lt. Liste

Pflanzgröße 2 x v., o. B. 100/125 hoch

Pflanzabstand 1 x 1,5 m

Integration von einem Baum 1. Ordnung je 200 qm

Freiflächeneinsaat mit RSM 7.1.2

Baumanpflanzungen

Pflanzenart: Bäume 1. und 2. Ordnung lt. Liste

Pflanzengröße: Hochstämme oder Stammbüsche

Privatgärten: 2 x v., 10-12 cm Stammumfang

Öffentliche Grünflächen: 3 x v., 14-16 cm Stammumfang, m.B.

Obstwiesen

Pflanzenart: Obstsorten lt. Liste des Kreises Aachen

Pflanzengröße: Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang, m. B.

Wieseneinsaat mit einer Mischung aus 80 % RSM 7.1.2. (Landschaftsrassen mit Kräutern) und 20 % Blumenwiese Kelly.

Einfassung der Obstwiesen und der Grünflächen mit einem Zaun, bestehend aus gerissenen Eichpfählen und zwei Spanndrähten.

Heckenpflanzung (Hausgärten)

Pflanzenart: Carpinus betulus

Alternativ: Ligustrum vulgare, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Acer campestre oder Taxus baccata (Taxus nicht im Spielplatzbereich anpflanzen)

Pflanzengröße: 2 x v., o. B. 100/125 hoch (Taxus 80/100 hoch)

Pflanzabstand: 4 Stk./lfdm

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 ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 80
- Ederener Weg -
Änderung Nr. 3**

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. **Ziel der Planung**
 - 3.1 **Ziel der Planung**
 - 3.2 **Erschließung / Stellplätze**
4. **Planinhalt und Festsetzungen**
 - 4.1 **Art der Nutzung**
 - 4.2 **Maß der Nutzung**
 - 4.3 **Bauweise**
5. **Belange von Natur und Landschaft**
6. **Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 **Entwässerung**
 - 6.2 **Immissionen**
 - 6.3 **Hinweise**
7. **Flächenbilanzierung**



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 80
- Ederener Weg -
Änderung Nr. 3**

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. 80 – Ederener Weg –, 3. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 und umfasst den Eingangsbereich des Plangebietes, gelegen am „Ederener Weg“ und nördlich der vorhandenen Bebauung „Pastorsweide“. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.100 qm (0,51 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 – Ederener Weg – (Rechtskraft 06.01.2006).

3. ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

Die textlichen Festsetzungen B) Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80, 2. Änderung regeln unter Punkt 1.8 die Zulässigkeit von Drempeln wie folgt:

„ Drempel sind nicht zulässig.“

Diese Festsetzung deckt sich jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80, in dem Drempel zulässig sind.

Um diese Festsetzung rechtssicher und eindeutig zu definieren, soll der Punkt 1.8 wie folgt geändert werden:

Drempel sind bei eingeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel nicht zulässig.

3.2 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Das Plangebiet wird durch die „Elsa-Brandström-Straße“ bzw. die Straße „Am Klärwerk“ erschlossen. Im Plangebiet selbst entstehen keine neuen Erschließungs- und Verkehrsflächen.

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl gegebenenfalls nach oben aufzurunden. Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten beträgt min 5,0 m. Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

Zur Unterbringung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken können Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 2,0 m überschreiten.

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

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

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

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird, wie im Ursprungsplan, mit 0,3 für die GRZ festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im zweigeschossigen Bereich mit 0,6 festgesetzt. Hierdurch soll die Bebauung reduziert werden und ausreichende Freiflächen und Durchgrünung im Plangebiet gewährleisten

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I – II festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über Straßenkrone und die Firsthöhe maximal 10,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden liegen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist die maximale Anzahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude begrenzt. Zusätzlich werden Mindestgrößen der Wohnbaugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelaushälfte) festgesetzt.

4.3 BAUWEISE

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

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 80 – Ederener Weg – behält im Planbereich seine Gültigkeit, da durch die Änderung keine anderen Bewertungen erfolgen.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 ENTWÄSSERUNG

Die Schmutzwässer aus dem Planbereich werden durch die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

In Hinsicht auf die unbelasteten Regenwässer (§ 51 a LWG) wurde im Rahmen der Ursprungsplanung durch ein geologisches Gutachten festgestellt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Da auch kein Vorfluter im Planbereich bzw. in der Nähe des Plangebietes vorhanden ist, müssen die unbelasteten Regenwässer über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Diese Festsetzung behält für den Änderungsbereich weiterhin Gültigkeit.

6.2 IMMISSIONEN

Die möglichen Schallimmissionskonflikte des Heizwerkes „Am Klärwerk“ wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen des geplanten Baugebietes zu erwarten sind.

6.3 HINWEISE

A.

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.

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.

Der Bereich 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 Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch 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.

D.

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S. Die DIN 4149 (Fassung April 1005) Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006) ist zu beachten.

E.

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 zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

7. FLÄCHENBILANZIERUNG

Bebauungsplan Nr. 80-3	Fläche in qm	in %
Allgemeines Wohngebiet	4.530	88,8
ökologische Ausgleichsfläche	570	11,2
Geltungsbereich gesamt	5.100	100

Baesweiler, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt 4 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 84 – Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Änderung 2a/2b, Stadtteil Puffendorf

1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss der Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Änderung 2a/2b als Satzung gemäß § 10 BauGB**

1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß. § 13 BauGB:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 ist im angehängten Lageplan dargestellt und in die hier vorgeschlagene Änderung 2a/2b unterteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84, 2a - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße - umfasst in der Gemarkung Puffendorf, Flur 11, Teilflächen des Flurstücks Nr. 781, gelegen an der Lovericher Straße und Aldenhovener Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.265 qm (0,43 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84, 2b - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße - umfasst in der Gemarkung Puffendorf, Flur 11, die Flurstücke Nr. 557, 278, 159/38 sowie Teilflächen des Flurstücks 781 gelegen an der Lovericher Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 22.106 qm (2,2 ha).

Die genauen räumlichen Abgrenzungen sind aus den beigefügten Übersichtsplänen (Anlage 1 und 2) ersichtlich.

Der Bebauungsplan Nr. 84 (Rechtskraft 26.03.2008) bzw. die erste Änderung (Rechtskraft 14.01.2009) hatten als Ziel, die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Bevölkerung des Stadtteils Puffendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 beinhaltet eine Fläche (ehemaliger Schrottlager- und Verladeplatz), die als Altlastenverdachtsfläche geführt wird und damit erst nach erfolgter Sanierung bebaut werden darf.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. 84 wurde ein Sanierungsplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Dieser Sanierungsplan regelt Art und Umfang der Sanierungsmaßnahme der Altlastenverdachtsfläche.

Der Grundstückseigentümer hat bis heute nur einen Teil des Sanierungsplanes umgesetzt, was zur Folge hat, dass der gesamte Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann. Dabei beträgt der Anteil der Altlastenverdachtsfläche weniger als 50 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes.

Dies ist umso kritischer zu sehen, da seitens der Bezirksregierung Köln derzeit keine weiteren Baugebiete für den Stadtteil Puffendorf genehmigt werden.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt eine Teilung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durchzuführen, damit eine Teilfläche entlang der Aldenhovener Straße bebaut werden kann. Diese Fläche ist keine Altlastenverdachtsfläche und unterliegt somit auch nicht den Restriktionen des Sanierungsplanes.

Der anteilige ökologische Ausgleich wird jeweils innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderungen 2 a und 2 b erfolgen.

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 Aufteilung eines Bebauungsplanes in zwei Bereiche. 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.

Die Entwürfe der Änderungen 2a und 2b sowie die Begründungen liegen der Vorlage (als Anlagen 3, 4, 5 und 6) bei.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Änderung 2a/2b wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderungen erhalten den Arbeitstitel „Bebauungsplan Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Änderung 2a“ sowie „Bebauungsplan Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Änderung 2b“.

2. Vorstellung der Planungsänderung:

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.


Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss der Änderungsplanung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss erfolgen.

3. **Vorschlag zum Beschluss der Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 84 – Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Änderung 2a/2b als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

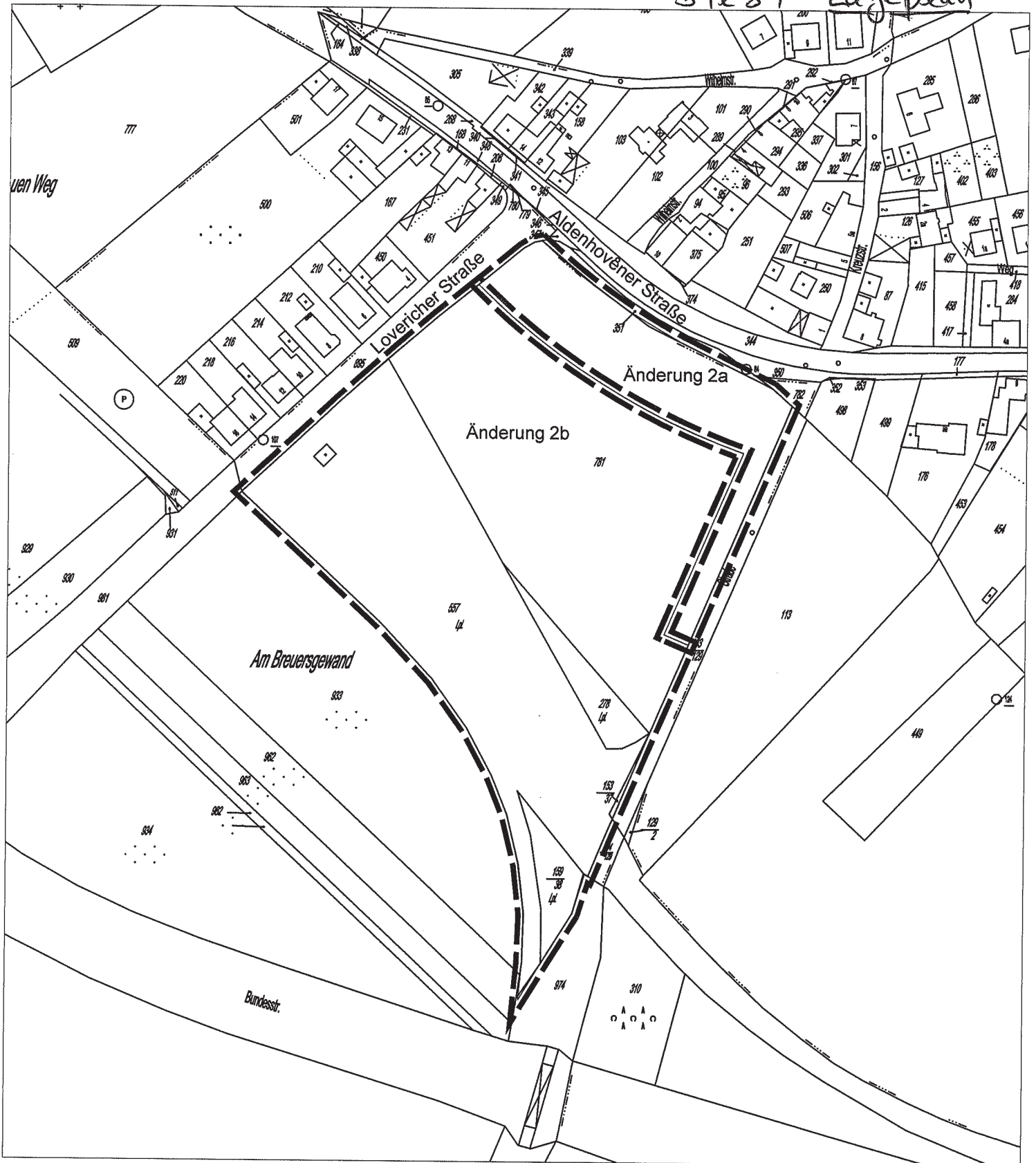
Der Stadtrat beschließt, die Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 84 – Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Änderung 2a/2b mit den beigefügten Begründungen als Satzungen zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Bebauungsplan Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -
Änderung 2a/2b**

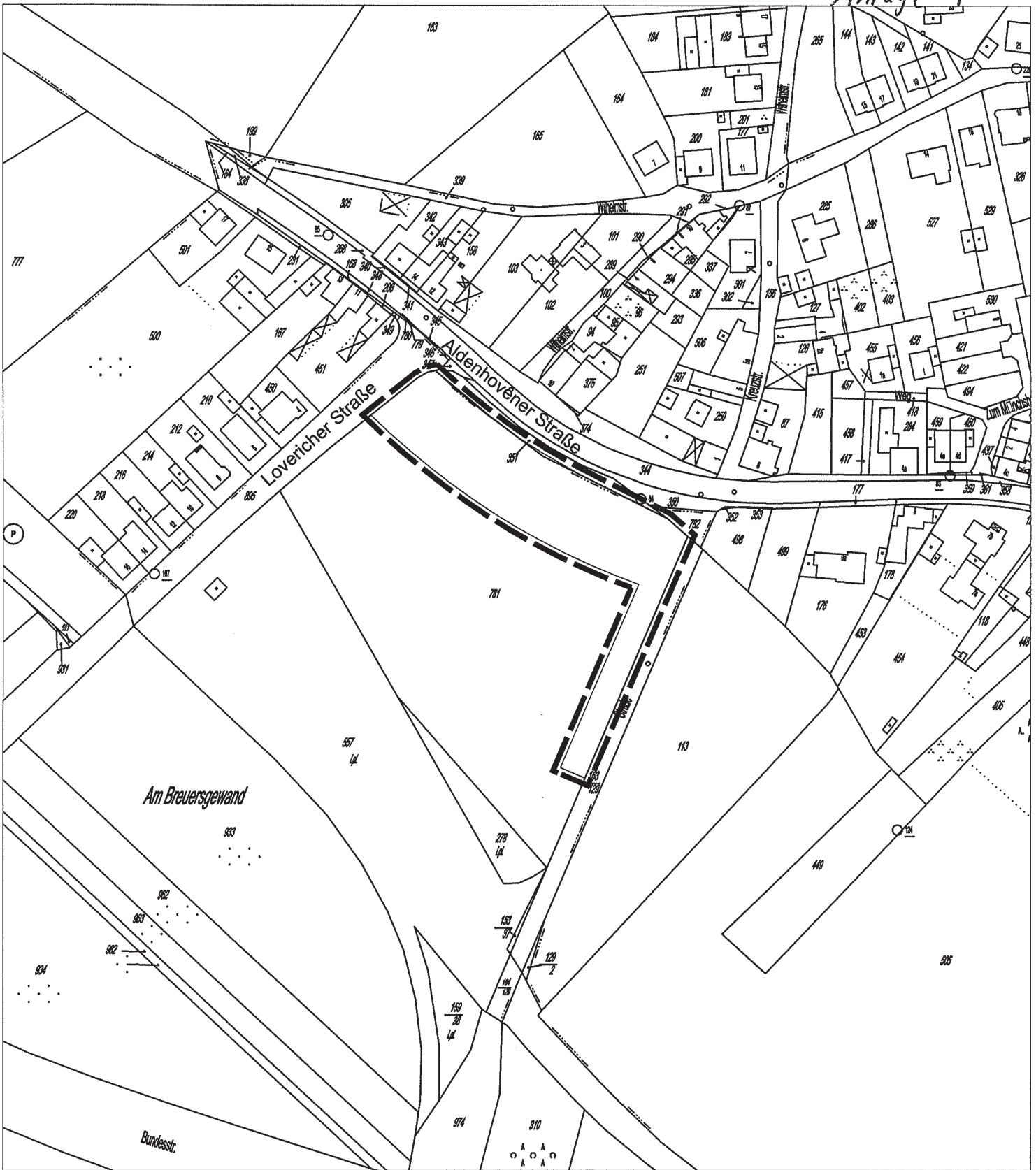
Übersicht

M 1:2.000

Geltungsbereiche

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





**Bebauungsplan Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -
Änderung 2a**

Übersicht

M 1:2.000

Geltungsbereich

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





**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 84
- Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -
Änderung Nr. 2a
(nach § 13 BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Planvorgaben**
 - 2.1 **Geltungsbereich**
 - 2.2 **Regionalplan**
 - 2.3 **FNP**
 - 2.4 **Landschaftsplan**
 - 2.5 **Bestehendes Planungsrecht**
3. **Anlass und Ziel der Planung**
 - 3.1 **Erschließung**
4. **Planinhalt und Festsetzungen**
 - 4.1 **Art der Nutzung**
 - 4.2 **Maß der Nutzung**
 - 4.3 **Bauweise**
5. **Belange von Natur und Landschaft**
 - 5.1 **Topographie**
 - 5.2 **Vegetation**
 - 5.3 **Hydrologie**
 - 5.4 **Böden**
 - 5.5 **Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich**
6. **Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 **Entwässerung**
 - 6.2 **Altlasten**
 - 6.3 **Hinweise**



**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 84
- Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -
Änderung Nr. 2a
(nach § 13 BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84, 2a - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße - umfasst in der Gemarkung Puffendorf, Flur 11, Teilflächen des Flurstücks Nr. 781, gelegen an der Lovericher Straße und Aldenhovener Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.265 qm (0,43 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als „Dorfgebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan II - Baesweiler-Alsdorf-Merkstein - stellt für den Geltungsbereich das Entwicklungsziel 2 – Anreicherung – sowie das Entwicklungsziel 7 – temporäre Erhaltung – dar.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 84 – Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, 1. Änderung.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 84 (Rechtskraft 26.03.2008) bzw. die erste Änderung (Rechtskraft 14.01.2009) hatten zum Ziel, die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Bevölkerung des Stadtteils Puffendorf zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne beinhaltet eine Fläche (ehemaliger Schrottlager- und Verladeplatz), die als Altlastenverdachtsfläche geführt wird und somit erst nach erfolgter Sanierung bebaut werden darf.

Im Zuge der Bauleitplanverfahren wurde ein Sanierungsplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Dieser Sanierungsplan regelt Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen der Altlastenverdachtsfläche.

Der Grundstückseigentümer hat bis heute nur einen Teil des Sanierungsplanes umgesetzt, was zur Folge hat, dass der gesamte Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann. Dabei beträgt der Anteil der Altlastenverdachtsfläche weniger als 50% der Gesamtfläche des Bebauungsplanes.

Dies ist umso kritischer zu sehen, da seitens der Bezirksregierung Köln derzeit keine weiteren Baugebiete für den Stadtteil Puffendorf genehmigt werden.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt eine Teilung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durchzuführen, damit eine Teilfläche entlang der Aldenhovener Straße bebaut werden kann. Diese Fläche ist keine Altlastenverdachtsfläche und unterliegt somit auch nicht den Restriktionen des Sanierungsplanes.

3.1 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes kann unproblematisch über die Erschließungsanlagen der Aldenhovener Straße erfolgen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	MD
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I
Wohnnutzung	
Dachneigung	25° - 45°
GRZ - Grundflächenzahl	0,3

4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet ist als MD - Dorfgebiet festgesetzt. Die in dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 5 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter nicht zulässig:

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Nr. 6 Sonstige Gewerbebetriebe

Nr. 7 Anlagen für Verwaltung

Nr. 8 Gartenbaubetriebe

Nr. 9 Tankstellen

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheiten je 250 qm Grundstücksfläche gehalten werden darf. 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

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

4.3 BAUWEISE

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

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Naturräumliche Gliederung

5.1 Topographie:

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Aldenhovener Platte.

Diese dacht sich von 200 m über NN am Südwestrand bis auf 70 m über NN am Südostrand ab.

5.2 Vegetation:

Naturräumliche Gliederung:

Das Plangebiet gehört naturräumlich betrachtet zum Gebiet der Jülicher Börde, und zwar zur Untereinheit „Aldenhovener Platte“.

Klima:

mittlere Lufttemperatur/a	9° C
mittlere Niederschläge/a	800 - 850 mm
mittlere Zahl der Frosttage/a	> 80
mittlere Zahl der Eistage	> 20

Potentiell natürliche Vegetation:

Für dieses Gebiet ist auf hiesigen Böden der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht, auf lehmigen Böden der Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald ausgewiesen.

Bestandsstrukturell ergibt sich somit als potentielle natürliche Vegetation ein Buchenwald mit Beimischung von Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinde.

Bodenständige Gehölze sind: Buche, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelbeere, Sandbirke, Espe, Saalweide, Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Stechpalme, Schlehe, Winterlinde.

Reale Vegetation:

Die Fläche des Planbereiches stellt sich zurzeit im nördlichen Teil als Ackerfläche mit intensiver Nutzung und im Restbereich als Brachfläche dar. Entlang der ehemaligen Verladerampe und der südlichen Grenze des Plangebietes finden sich Baum- und Strauchhecken, die jedoch lückenhaft sind.

Im Rahmen der Sanierung des ehemaligen Schrottlager- und Verladeplatzes wird dieser Bereich umgewandelt in Bauflächen etc.

5.3 Hydrologie

Die Grundwassererneuerung ist aufgrund der guten Wasserspeicherung und geringen Durchlässigkeit der oberen Schichten mit gering bis sehr gering einzustufen. Grundwasser findet sich aufgrund der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaues erst mit mehr als 20 m Flurabstand.

Die physikalisch/chemische Filterung und Sorption von Schadstoffen durch die aufliegenden, skelettarmen, tiefgründigen Böden ist als gut zu bezeichnen.

Fließgewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Im Rahmen der Erstuntersuchung zur Sanierung des Schrott-sammel- und Verladeplatzes wurde festgestellt, dass die Versickerung von Regenwässern aufgrund der anstehenden Böden mit normalem Aufwand nicht erfolgen kann.

Dementsprechend sollen die Regenwässer über die städtische Kanalisation entsorgt werden.

5.4 Böden

Ausgangsgestein für die hier vorkommenden Böden ist sedimentierter Löß aus der Weichsel-Eiszeit, aus dem sich unter Waldvegetation Schwarzerden gebildet haben. Durch geänderte klimatische Verhältnisse und anthropogene Einflüsse (Entwaldung, Bodenbearbeitung etc.) entwickelten sich diese Böden zu Parabraunerden.

Im Plangebiet finden sich zwei unterschiedliche Bodentypen, die Parabraunerden auf der Lößplatte, die mehr oder weniger erodiert sind, jedoch noch hervorragende ackerbauliche Eigenschaften besitzen, sowie das Kolluvium mit ähnlich guten Eigenschaften, jedoch mit einer stärkeren Neigung zur Bildung von Staunässe.

Der Bodenwert der vorkommenden Böden wird mit schluffigem Lehm, schwach humos, zum Teil auch sandig, angegeben.

	Kolluvium	Parabraunerde
Bodenpunkte	70 - 90	70 - 90
Ertragsfähigkeit	hoch	sehr hoch
Sorptionsfähigkeit	hoch	hoch
Nutzbare Wasserkapazität	hoch	hoch
Wasserdurchlässigkeit	mittel	mittel
Luft- u. Wasserhaushalt	mittel	ausgeglichen
Grundwasserstand	tiefer 20 m Staunässe möglich Spätfrostgefahr	tiefer 20 m Staunässe möglich erosionsgefährdet

5.5 Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Planung für Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 84 erfolgt. Hierdurch ist nachgewiesen, dass der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Durch die Teilung des Bebauungsplanes ändert sich die ökologische Gesamtbilanz nicht. Für den Änderungsbereich Nr. 2a des Bebauungsplanes Nr. 84 wurde der ökologische Ausgleich neu bilanziert und wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 ENTWÄSSERUNG

Gemäß dem Gutachten zur Versickerung wurde festgestellt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

Ein Vorfluter zur Einleitung steht im Nahbereich der Planung nicht zur Verfügung.

Aus diesem Grunde soll die Ableitung der Regenwässer über die städtische Kanalisation erfolgen.

6.2 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.3 HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

B.

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

Baesweiler, 17.03.2014

Der Bürgermeister
In Vertretung:

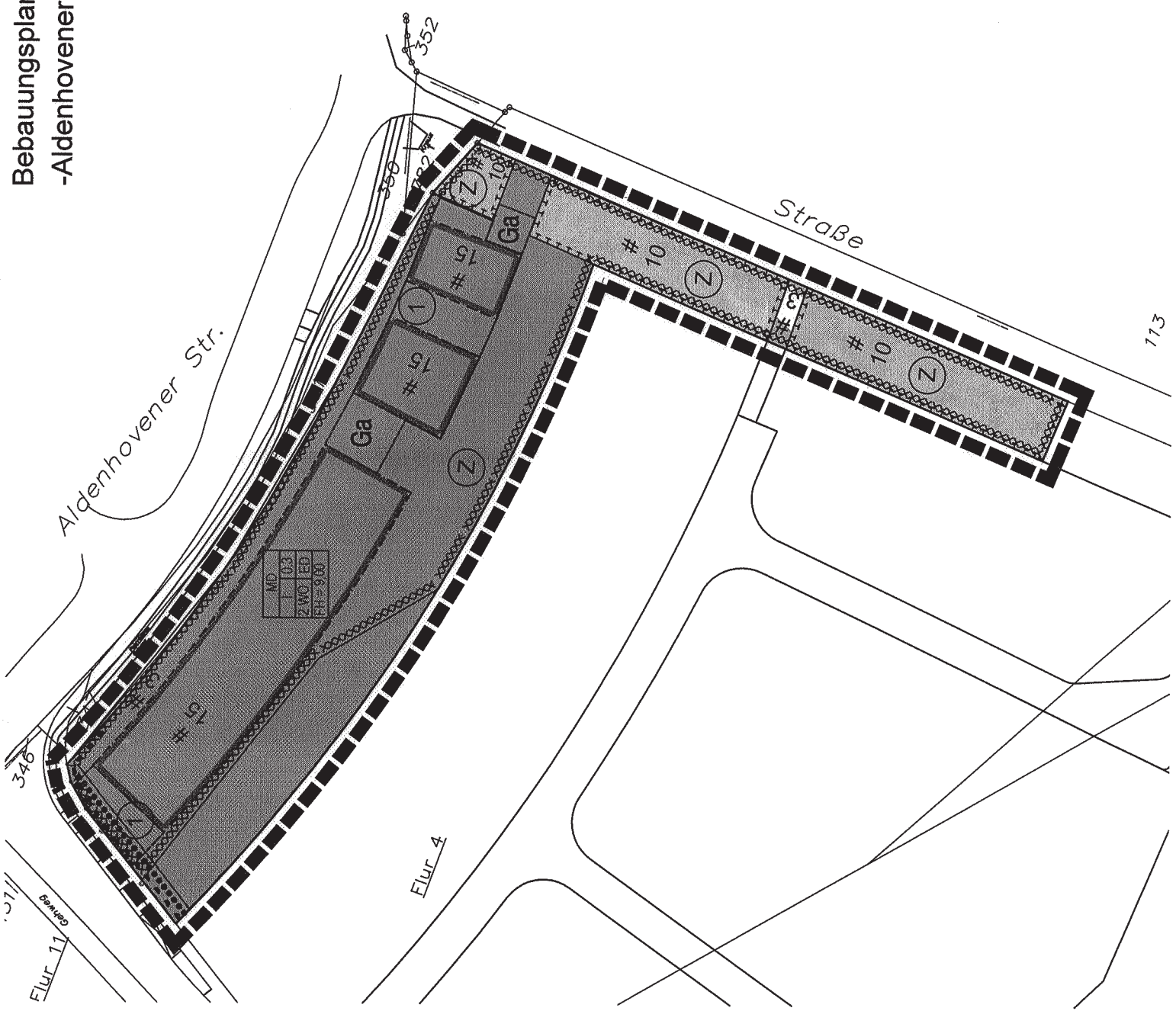
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1. Dorfgebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
9. Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.1. Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.2. Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Ga Garagen
 - 15.11. Ungrenzung der Flächen, in denen humose Böden anstehen können
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Z Zuordnung gem. Buchstabe C, Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen
 - ⊖ Ausschluss von Garagen

1: 1 Vollgeschoss
 0.3: Grundflächenzahl GRZ
 2 WO: max. 2 Wohneinheiten je Gebäude
 ED: Einzel od. Doppelhauser
 FH = 9,00: max. Firsthöhe = 9,00 m



Flur 11
 Flur 4

713

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 84, Änderung 2a:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 In dem als allgemeines 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 gehalten werden darf. 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:

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauNVO bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.
Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 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 Carport als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 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. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

- 4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 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 Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.
- 5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

B) **Gestalterische Festsetzungen**

gem. § 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 Grad - maximal 45 Grad vorgeschrieben.
- 1.3 Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.
- 1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.
- 1.5 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.
- 1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.7 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Logien) und Quergiebeln darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
Die Traufhöhe der Dachgauben wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden.
Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

2. **Drempel:**

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

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.

C) **Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages**

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

1. 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 (1 a) BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit "Z" gekennzeichnet sind.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 84, Änderung 2a.

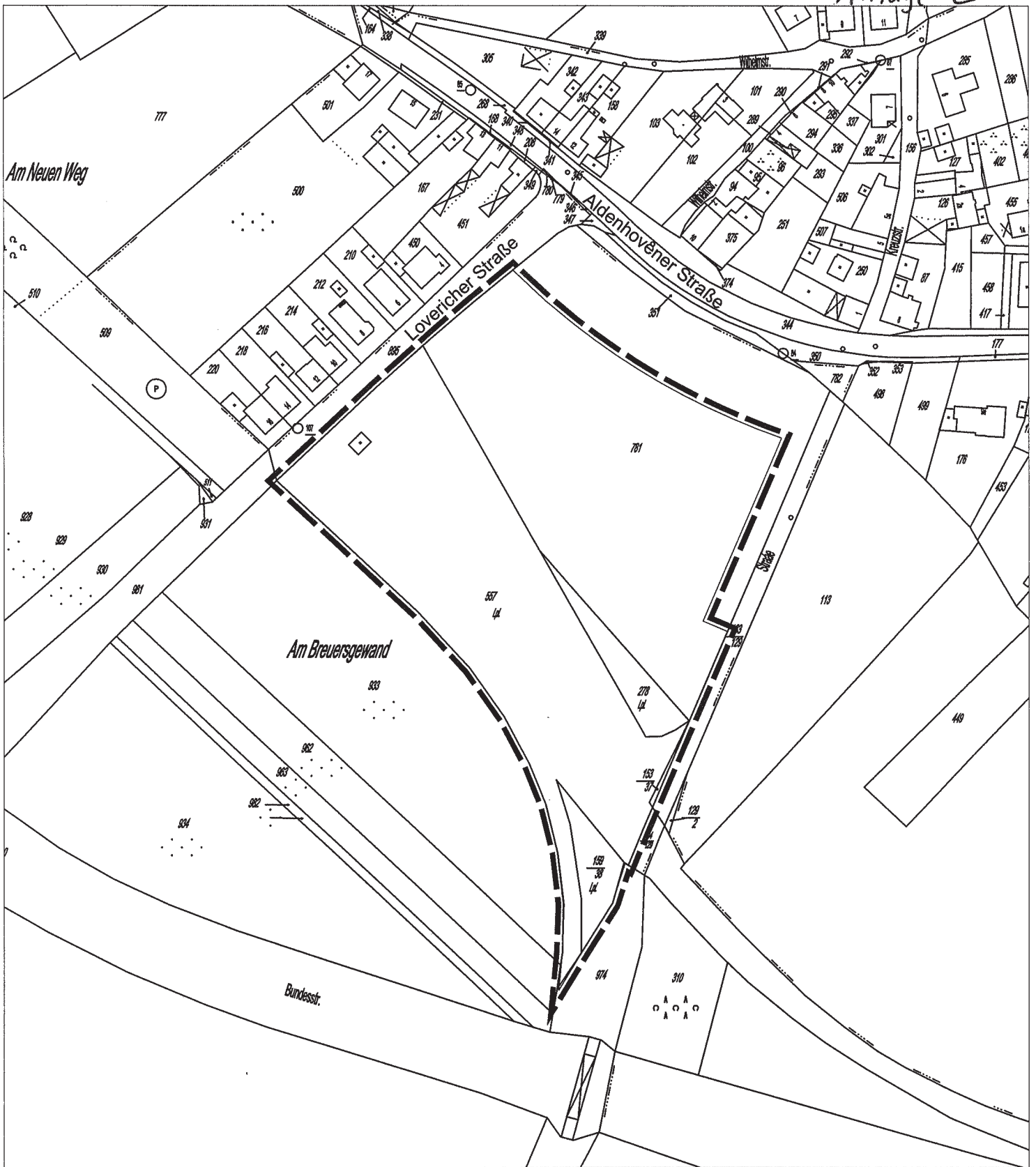
2. **Anlage eines Grünstreifens am südwestlichen und östlichen Rand des Plangebietes:**

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

Anlage 2



**Bebauungsplan Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -
Änderung 2b**

Übersicht

M 1:2.000

Geltungsbereich

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





**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 84
- Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -
Änderung Nr. 2b
(nach § 13 BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planvorgaben**
 - 2.1 Geltungsbereich**
 - 2.2 Regionalplan**
 - 2.3 FNP**
 - 2.4 Landschaftsplan**
 - 2.5 Bestehendes Planungsrecht**
- 3. Anlass und Ziel der Planung**
 - 3.1 Erschließung**
- 4. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der Nutzung**
 - 4.2 Maß der Nutzung**
 - 4.3 Bauweise**
- 5. Belange von Natur und Landschaft**
 - 5.1 Topographie**
 - 5.2 Vegetation**
 - 5.3 Hydrologie**
 - 5.4 Böden**
 - 5.5 Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich**
- 6. Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 Entwässerung**
 - 6.2 Altlasten**
 - 6.3 Hinweise**



**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 84
- Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -
Änderung Nr. 2b
(nach § 13 BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84, 2b - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße - umfasst in der Gemarkung Puffendorf, Flur 11, die Flurstücke Nr. 557, 278, 159/38 sowie Teilflächen des Flurstücks 781 gelegen an der Lovericher Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 22.106 qm (2,2 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als „Dorfgebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan II - Baesweiler-Alsdorf-Merkstein - stellt für den Geltungsbereich das Entwicklungsziel 2 – Anreicherung – sowie das Entwicklungsziel 7 – temporäre Erhaltung – dar.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 84 – Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, 1. Änderung.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 84 (Rechtskraft 26.03.2008) bzw. die erste Änderung (Rechtskraft 14.01.2009) hatten zum Ziel, die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Bevölkerung des Stadtteils Puffendorf zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Bauungspläne beinhaltet eine Fläche (ehemaliger Schrottlager- und Verladeplatz), die als Altlastenverdachtsfläche geführt wird und somit erst nach erfolgter Sanierung bebaut werden darf.

Im Zuge der Bauleitplanverfahren wurde ein Sanierungsplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Dieser Sanierungsplan regelt Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen der Altlastenverdachtsfläche.

Der Grundstückseigentümer hat bis heute nur einen Teil des Sanierungsplanes umgesetzt, was zur Folge hat, dass der gesamte Bebauungsplan nicht umgesetzt

werden kann. Dabei beträgt der Anteil der Altlastenverdachtsfläche weniger als 50% der Gesamtfläche des Bebauungsplanes.

Dies ist umso kritischer zu sehen, da seitens der Bezirksregierung Köln derzeit keine weiteren Baugebiete für den Stadtteil Puffendorf genehmigt werden.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt eine Teilung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durchzuführen, damit eine Teilfläche entlang der Aldenhovener Straße bebaut werden kann. Diese Fläche ist keine Altlastenverdachtsfläche und unterliegt somit auch nicht den Restriktionen des Sanierungsplanes.

3.1 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes kann unproblematisch über die Erschließungsanlagen der Lovericher Straße erfolgen. Die innere Erschließung im Plangebiet soll über eine 6,5 m breite Verkehrsfläche erfolgen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	MD
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I
Wohnnutzung	
Dachneigung	25° - 45°
GRZ - Grundflächenzahl	0,3

4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet ist als MD - Dorfgebiet festgesetzt. Die in dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 5 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter nicht zulässig:

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Nr. 6 Sonstige Gewerbebetriebe

Nr. 7 Anlagen für Verwaltung

Nr. 8 Gartenbaubetriebe

Nr. 9 Tankstellen

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheiten je 250 qm Grundstücksfläche gehalten werden darf. 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

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

4.3 BAUWEISE

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

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Naturräumliche Gliederung

5.1 Topographie:

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Aldenhovener Platte.

Diese dacht sich von 200 m über NN am Südwestrand bis auf 70 m über NN am Südostrand ab.

5.2 Vegetation:

Naturräumliche Gliederung:

Das Plangebiet gehört naturräumlich betrachtet zum Gebiet der Jülicher Börde, und zwar zur Untereinheit „Aldenhovener Platte“.

Klima:

mittlere Lufttemperatur/a	9° C
mittlere Niederschläge/a	800 - 850 mm
mittlere Zahl der Frosttage/a	> 80
mittlere Zahl der Eistage	> 20

Potentiell natürliche Vegetation:

Für dieses Gebiet ist auf hiesigen Böden der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht, auf lehmigen Böden der Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald ausgewiesen.

Bestandsstrukturell ergibt sich somit als potentielle natürliche Vegetation ein Buchenwald mit Beimischung von Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinde.

Bodenständige Gehölze sind: Buche, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelbeere, Sandbirke, Espe, Saalweide, Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Stechpalme, Schlehe, Winterlinde.

Reale Vegetation:

Die Fläche des Planbereiches stellt sich zurzeit im nördlichen Teil als Ackerfläche mit intensiver Nutzung und im Restbereich als Brachfläche dar. Entlang der ehemaligen Verladerampe und der südlichen Grenze des Plangebietes finden sich Baum- und Strauchhecken, die jedoch lückenhaft sind.

Im Rahmen der Sanierung des ehemaligen Schrottlager- und Verladeplatzes wird dieser Bereich umgewandelt in Bauflächen etc.

5.3 Hydrologie

Die Grundwassererneuerung ist aufgrund der guten Wasserspeicherung und geringen Durchlässigkeit der oberen Schichten mit gering bis sehr gering einzustufen. Grundwasser findet sich aufgrund der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaues erst mit mehr als 20 m Flurabstand.

Die physikalisch/chemische Filterung und Sorption von Schadstoffen durch die aufliegenden, skelettarmen, tiefgründigen Böden ist als gut zu bezeichnen.

Fließgewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Im Rahmen der Erstuntersuchung zur Sanierung des Schrott-sammel- und Verladeplatzes wurde festgestellt, dass die Versickerung von Regenwässern aufgrund der anstehenden Böden mit normalem Aufwand nicht erfolgen kann.

Dementsprechend sollen die Regenwässer über die städtische Kanalisation entsorgt werden.

5.4 Böden

Ausgangsgestein für die hier vorkommenden Böden ist sedimentierter Löss aus der Weichsel-Eiszeit, aus dem sich unter Waldvegetation Schwarzerden gebildet haben. Durch geänderte klimatische Verhältnisse und anthropogene Einflüsse (Entwaldung, Bodenbearbeitung etc.) entwickelten sich diese Böden zu Parabraunerden.

Im Plangebiet finden sich zwei unterschiedliche Bodentypen, die Parabraunerden auf der Lößplatte, die mehr oder weniger erodiert sind, jedoch noch hervorragende ackerbauliche Eigenschaften besitzen, sowie das Kolluvium mit ähnlich guten Eigenschaften, jedoch mit einer stärkeren Neigung zur Bildung von Staunässe.

Der Bodenwert der vorkommenden Böden wird mit schluffigem Lehm, schwach humos, zum Teil auch sandig, angegeben.

	Kolluvium	Parabraunerde
Bodenpunkte	70 - 90	70 - 90
Ertragsfähigkeit	hoch	sehr hoch
Sorptionsfähigkeit	hoch	hoch
Nutzbare Wasserkapazität	hoch	hoch
Wasserdurchlässigkeit	mittel	mittel
Luft- u. Wasserhaushalt	mittel	ausgeglichen
Grundwasserstand	tiefer 20 m Staunässe möglich Spätfrostgefahr	tiefer 20 m Staunässe möglich erosionsgefährdet

5.5 Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Planung für Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 84 erfolgt. Hierdurch ist nachgewiesen, dass der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Durch die Teilung des Bebauungsplanes ändert sich die ökologische Gesamtbilanz nicht. Für den Änderungsbereich Nr. 2a des Bebauungsplanes Nr. 84 wurde der ökologische Ausgleich neu bilanziert.

Für den gesamten ökologischen Ausgleich (Bebauungsplan Nr. 84 Änderung 2a/2b) wurden 155.175 ÖW errechnet. Durch den Bebauungsplan Nr. 84 Änderung 2a werden bereits 26.620 ÖW ausgeglichen, sodass ein Defizit für den Bebauungsplan Nr. 84 Änderung 2b in Höhe von 129.555 ÖW besteht.

Die Maßnahmen des Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 84 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 ENTWÄSSERUNG

Gemäß dem Gutachten zur Versickerung wurde festgestellt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

Ein Vorfluter zur Einleitung steht im Nahbereich der Planung nicht zur Verfügung.

Aus diesem Grunde soll die Ableitung der Regenwässer über die städtische Kanalisation erfolgen.

6.2 ALTLASTEN

Die Altlastenfläche des ehemaligen Schrottlager- und Verladeplatzes wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenbehörde der StädteRegion Aachen saniert und wird sich nach der Sanierung als Bauland darstellen.

Der Sanierungsplan vom 20.02.2006 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Umsetzung des Sanierungsplanes ist gutachterlich zu überwachen.

Änderungen gegenüber dem Sanierungsplan bedürfen der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde.

Alle Erdarbeiten sind durch einen unabhängigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Bestandteil der Dokumentation ist auch der Nachweis der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung der im Zuge der Erdarbeiten anfallenden Materialien.

Nach Abschluss der Erdarbeiten ist eine Beprobung und Analyse gem. Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch der neu hergestellten Geländeoberfläche erforderlich.

Alle Baumaßnahmen sind der Unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen. Nach Abschluss der Maßnahmen und der gutachterlichen Abschlussdokumentierung wird die Bodenschutzbehörde die Entlassung der Fläche aus dem Altlastenkataster prüfen.

6.3 HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

B.

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

Baesweiler, 17.03.2014

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

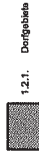
Bebauungsplan Nr. 84

-Aldenhovener Straße / Lovericher Straße- Änderung 2b

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen (Platzzeichenverordnung 1980 - PlatzZ 80)

1. Art der baulichen Nutzung



1.2.1. Dorfgebiete

3. Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Plätzen für Sport und Spielanlagen



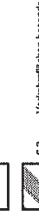
4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

6. Verkehrsflächen



6.1. Strassenverkehrsflächen

6.2. Strassenbegrenzungslinie



6.2. Strassenbegrenzungslinie

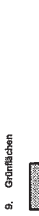
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



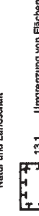
Fußgängerbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grünflächen

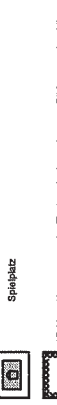


Öffentliche Grünflächen

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



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



13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gehäusen



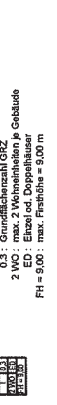
15. Sonstige Planzeichen



Spielplatz



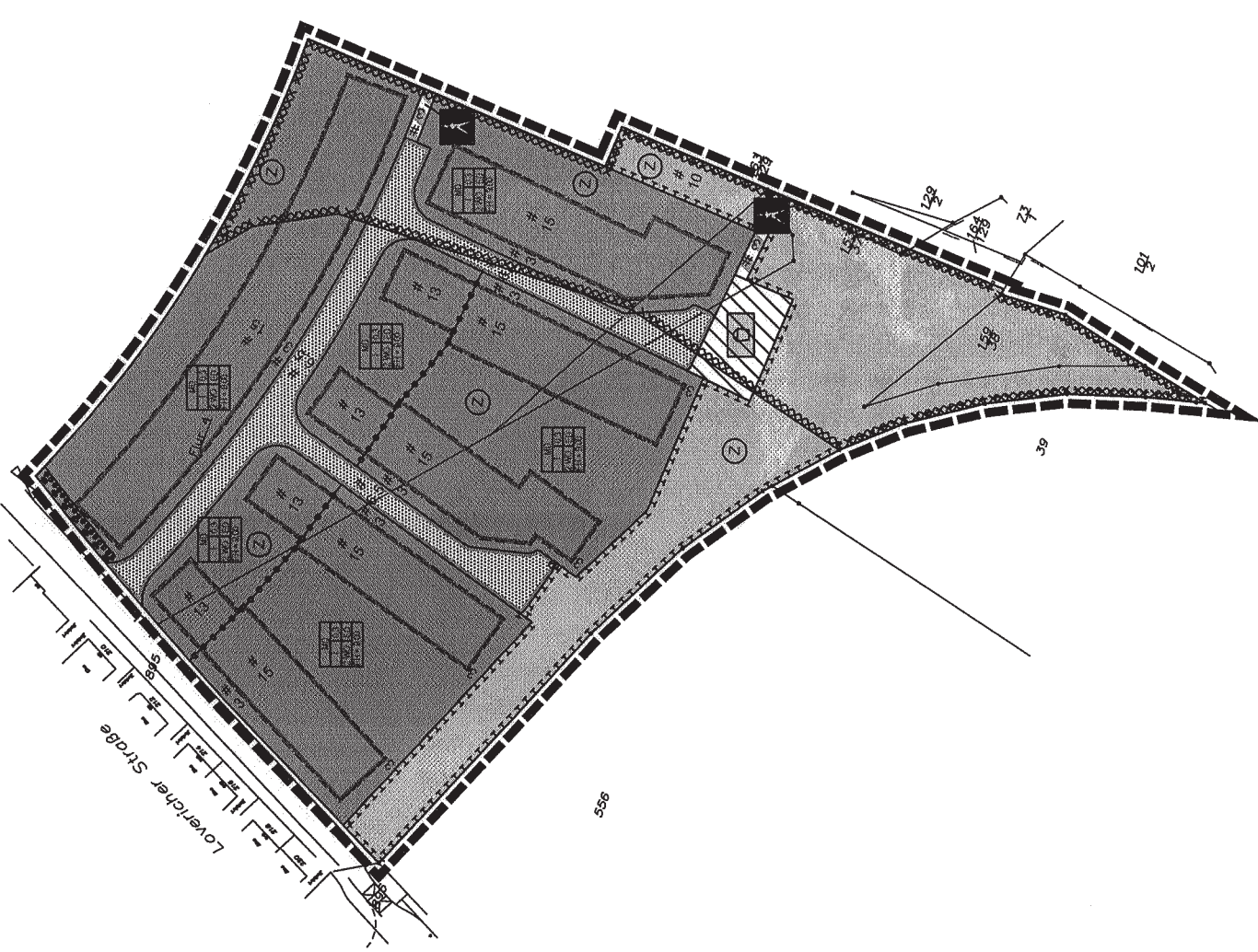
15.11. Umgrenzung der Flächen, in denen humose Böden anstehen können



15.13. Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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



Zuordnung gem. Buchstabe c, Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen

1: 1 Vollgeschoss
0,3: 0,3 Vollgeschoss
2 WO: max. 2 Wohneinheiten je Gebäude
ED: Einzel- od. Doppelhaushaus
FH: 5,00: max. Firsthöhe = 9,00 m

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 84, Änderung 2b:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 In dem als allgemeines 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 gehalten werden darf. 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:

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauNVO bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.
Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 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 Carport als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 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. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

- 4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 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 Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.
- 5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

B) **Gestalterische Festsetzungen**

gem. § 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 Grad - maximal 45 Grad vorgeschrieben.
- 1.3 Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.
- 1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.
- 1.5 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.
- 1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.7 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Logien) und Quergiebeln darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
Die Traufhöhe der Dachgauben wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden.
Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

2. **Drempel:**

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

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.

C) **Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages**

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

1. 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 (1 a) BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit "Z" gekennzeichnet sind.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 84, Änderung 2b.

2. **Anlage eines Grünstreifens am südwestlichen und östlichen Rand des Plangebietes:**

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

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt 5 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -, Stadtteil Floverich

- 1. Vorstellung der Änderungsplanung**
- 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

1. Vorstellung der Änderungsplanung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 – Fließstraße – umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Puffendorf, Flur 10, Nr. 215, 250, 261 und 297. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.500 qm (0,75 ha).

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

In der Sitzung des Stadtrates am 04.09.2012, TOP 11 wurde die erneute frühzeitige Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 95 beschlossen. Grund dafür war die Änderung des Geltungsbereiches aufgrund des Artenschutzes.

Die anschließende frühzeitige Offenlage gem. § 3 (1) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB haben in der Zeit vom 13.09.2012 bis zum 15.10.2012 statt gefunden.

Der damalige Entwurf sah vor, das Plangebiet über eine Fläche an der Dorfstraße zu erschließen.

Da diese Fläche nicht mehr zur Verfügung steht, hat die Verwaltung einen neuen Entwurf erarbeitet, der vorsieht, das Plangebiet über ein vorhandenes Brückenbauwerk über das Beeckfließ zu erschließen.

Durch die geänderte Erschließung müsste ebenso der Geltungsbereich angepasst werden.

Aus diesem Grund ist eine erneute frühzeitige Offenlage des Bebauungsplanes nötig.

Die Verwaltung wird den Änderungsentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

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

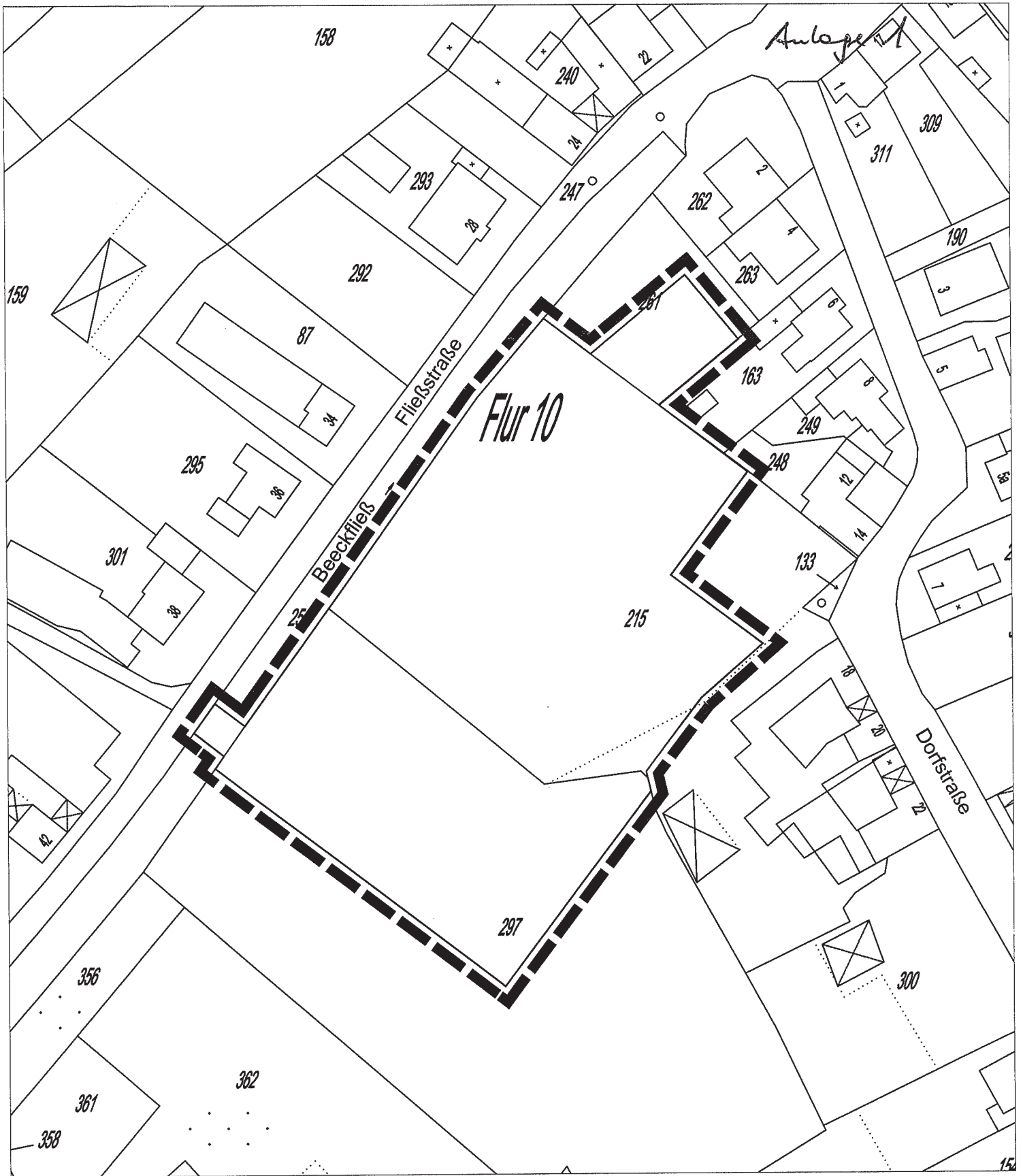
Der Stadtrat beschließt, zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 – Fließstraße - die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -

Übersicht

M.: 1:1000

Geltungsbereich

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



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -, der Stadt Baesweiler, Stadtteil Floverich

Gliederung der Begründung

A) Rechtsgrundlagen

B) Planungsvorgaben

1. Aufstellung
2. Geltungsbereich
3. Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes

C) Planungsziele

1. Flächennutzungsplan
2. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -

D) Derzeitige Situation

1. Lage und Charakter des Plangebietes
2. Erschließung
3. Naturräumliche Gliederung
 - 3.1 Topographie
 - 3.2 Vegetation
 - 3.3 Hydrologie
 - 3.4 Böden
4. Altlasten
5. Belange Bodendenkmalpflege

E) Städtebauliche Planung des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4. Erschließung und Ver- und Entsorgung
5. Grünflächen

F) Umweltbelange

1. Niederschlagswasserbeseitigung
2. Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich
3. Immissionsschutz

A) Rechtsgrundlagen

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 265), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96) in der zurzeit gültigen Fassung

B) Planungsvorgaben

1. Aufstellung:

Der Rat der Stadt Baesweiler hat den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Fließstraße - gemäß § 2 BauGB am 28.04.2009 gefasst.

2. Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Puffendorf, Flur 10, Nrn. 215, 250, 261 und 297. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.500 qm (0,75 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

3. Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 Flächen für „Dorfgebiet“ (MD) dar.

Die westlich, nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke sind bebaut und als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellt der Flächennutzungsplan als „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ mit der überlagernden Darstellung von landschaftsgeschützten Bestandteilen dar.

Im Landschaftsplan Alsdorf/Baesweiler/Merkstein sind die Flächen als landschaftsgeschützte Bestandteile festgesetzt.

C) Planungsziele

1. Flächennutzungsplan:

Die Bauflächen sind analog dem Stadtteil Floverich als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt und werden mit Einschränkungen der Nutzungen im MD-Gebiet und der Beschränkungen von Viehhaltungen, insbesondere Großvieh, die ortstypische Erweiterung planungsrechtlich absichern.

Da über die Erweiterungsgebiete des Stadtteils Floverich nahezu verfügt ist, stellt die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes 95 nahezu die einzige Möglichkeit zur Schaffung von Bauflächen für die Bevölkerung des Stadtteiles dar.

Gleichzeitig wird der Stadtteil im Südwesten arrondiert.

2. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -:

Der Bebauungsplan Nr. 95 wird durch planungsrechtliche Festsetzungen die Bebauung der Fläche (mit Erschließungsanlagen und Flächen für den ökologischen Ausgleich) steuern.

Dabei wird über planungsrechtliche Festsetzungen die Einschränkung von Nutzung und die Begrenzung von Großvieheinheiten erfolgen.

D) Derzeitige Situation

1. Lage und Charakter des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteiles Floverich. Es wird bestimmt durch eine zusammenhängende Intensivwiesenfläche mit einzeln aufstehenden Bäumen.

2. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Brückenbauwerk über das Beckfließ.

3. Naturräumliche Gliederung:

3.1 Topographie:

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der
- Aldenhovener Platte.

Diese dacht sich von 200 m über NN am Südwestrand bis auf 70 m über NN am Weststrand ab.

3.2 Vegetation:

Naturräumliche Gliederung:

Das Plangebiet gehört naturräumlich betrachtet zum Gebiet der Jülicher Börde, und zwar zur Untereinheit „Aldenhovener Platte“.

Klima:

mittlere Lufttemperatur/a	9° C
mittlere Niederschläge/a	800 - 850 mm
mittlere Zahl der Frosttage/a	> 80
mittlere Zahl der Eistage	> 20

Potentiell natürliche Vegetation:

Für dieses Gebiet ist auf hiesigen Böden der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht, auf lehmigen Böden der Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald ausgewiesen.

Bestandsstrukturell ergibt sich somit als potentielle natürliche Vegetation ein Buchenwald mit Beimischung von Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinde.

Bodenständige Gehölze sind: Buche, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelbeere, Sandbirke, Espe, Saalweide, Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Stechpalme, Schlehe, Winterlinde.

Reale Vegetation:

Die Fläche des Planbereiches stellt sich zurzeit als Wiesenfläche mit intensiver Nutzung und mit nur vereinzelt Baumbestand dar.

3.3 Hydrologie:

Die Grundwassererneuerung ist aufgrund der guten Wasserspeicherung und geringen Durchlässigkeit der oberen Schichten mit gering bis sehr gering einzustufen. Grundwasser findet sich aufgrund der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaues erst mit mehr als 20 m Flurabstand.

Die physikalisch/chemische Filterung und Sorption von Schadstoffen durch die aufliegenden, skelettarmen, tiefgründigen Böden ist als gut zu bezeichnen.

Aufgrund der Bodenkarte NRW ist zu vermuten, dass eine Versickerung der nicht belasteten Regenwässer nicht möglich ist.

Am Nordwestrand des Plangebietes verläuft das Beeckfließ, das

jedoch zurzeit kein Wasser führt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird nach dem Runderlass des MUNLV vom 16.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ und hierzu nachfolgender Regelungen für Wohngebiete mit reinem Erschließungsverkehr und DTV bis zu 2.000 Kfz/d (entspricht ca. 330 Wohneinheiten) als nicht behandlungsbedürftig eingestuft. Auf die Anordnung einer Regenwasserbehandlung kann somit verzichtet werden.

Es ist geplant, die anfallenden Niederschlagswasser in das Bееckfließ einzuleiten. Im Laufe des Verfahrens wird das weitere Vorgehen noch mit der UWB, der Bezirksregierung sowie dem Wasserverband abgestimmt.

Ebenso wird geklärt, wie mit dem Überschwemmungsgebiet umgegangen wird. Diesbezüglich erfolgen Gespräche mit der UWB sowie der Bezirksregierung.

3.4 Böden:

Ausgangsgestein für die hier vorkommenden Böden ist sedimentierter Löß aus der Weichsel-Eiszeit, aus dem sich unter Waldvegetation Schwarzerden gebildet haben. Durch geänderte klimatische Verhältnisse und anthropogene Einflüsse (Entwaldung, Bodenbearbeitung etc.) entwickelten sich diese Böden zu Parabraunerden.

Im Plangebiet finden sich zwei unterschiedliche Bodentypen, die Parabraunerden auf der Lößplatte, die mehr oder weniger erodiert sind, jedoch noch hervorragende ackerbauliche Eigenschaften besitzen, sowie das Kolluvium mit ähnlich guten Eigenschaften, jedoch mit einer stärkeren Neigung zur Bildung von Staunässe.

Der Bodenwert der vorkommenden Böden wird mit schluffigem Lehm, schwach humos, zum Teil auch sandig, angegeben.

	Kolluvium	Parabraunerde
Bodenpunkte	70 - 90	70 - 90
Ertragsfähigkeit	hoch	sehr hoch
Sorptionsfähigkeit	hoch	hoch
Nutzbare Wasserkapazität	hoch	hoch
Wasserdurchlässigkeit	mittel	mittel

Luft- u. Wasserhaushalt	mittel	ausgeglichen
Grundwasserstand	tiefer 20 m Staunässe möglich Spätfrostgefahr	tiefer 20 m Staunässe möglich erosionsgefährdet

Durch die Planung werden relativ hochwertige Ackerböden in Anspruch genommen. Derartige Böden stehen aber im gesamten Stadtgebiet an.

Durch Restriktionen aus dem Naturschutz etc. kommt in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln jedoch nur diese Fläche für die Absicherung von Bauflächen für Floverich in Frage.

4. **Altlasten:**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. **Belange der Bodendenkmalpflege:**

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch einen Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG im nachfolgenden Bebauungsplan berücksichtigt.

E) **Städtebauliche Planung des Bebauungsplanes**

1. **Art der baulichen Nutzung:**

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes 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 Grundstücksgröße wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest:

2. **Maß der baulichen 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 0.4 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:**

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

4. **Erschließung und Ver- und Entsorgung:**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt das Brückenbauwerk an der Fließstraße, in der sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

Die innere Erschließung im Plangebiet soll über eine 7,0 m breite Verkehrsfläche, in der alle notwendigen Erschließungsanlagen eingebaut werden, erfolgen. Anfallende Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird über die Versorgungsträger sichergestellt.

5. **Grünflächen:**

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine 3,00 m breite Hecke als Abgrenzung zu der Grünfläche angepflanzt. Diese Hecke dient zum einen als Puffer zu dem Steinkauzrevier und zum anderen der Schaffung einer Grenzlinie mit Saumeffekt.

F) **Umweltbelange**

1. **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Die Ableitung der unbelasteten Regenwässer ist noch mit der Wasserwirtschaft des Kreises Aachen abzustimmen (s. hierzu unter Punkt 3.3).

2. **Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich:**

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Ermittlung der Größe für Ausgleichsmaßnahmen wird im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Entwurf des Bebauungsplanes geklärt.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist noch mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen, ebenso die Lage der externen Ausgleichsfläche.

3. **Immissionsschutz:**

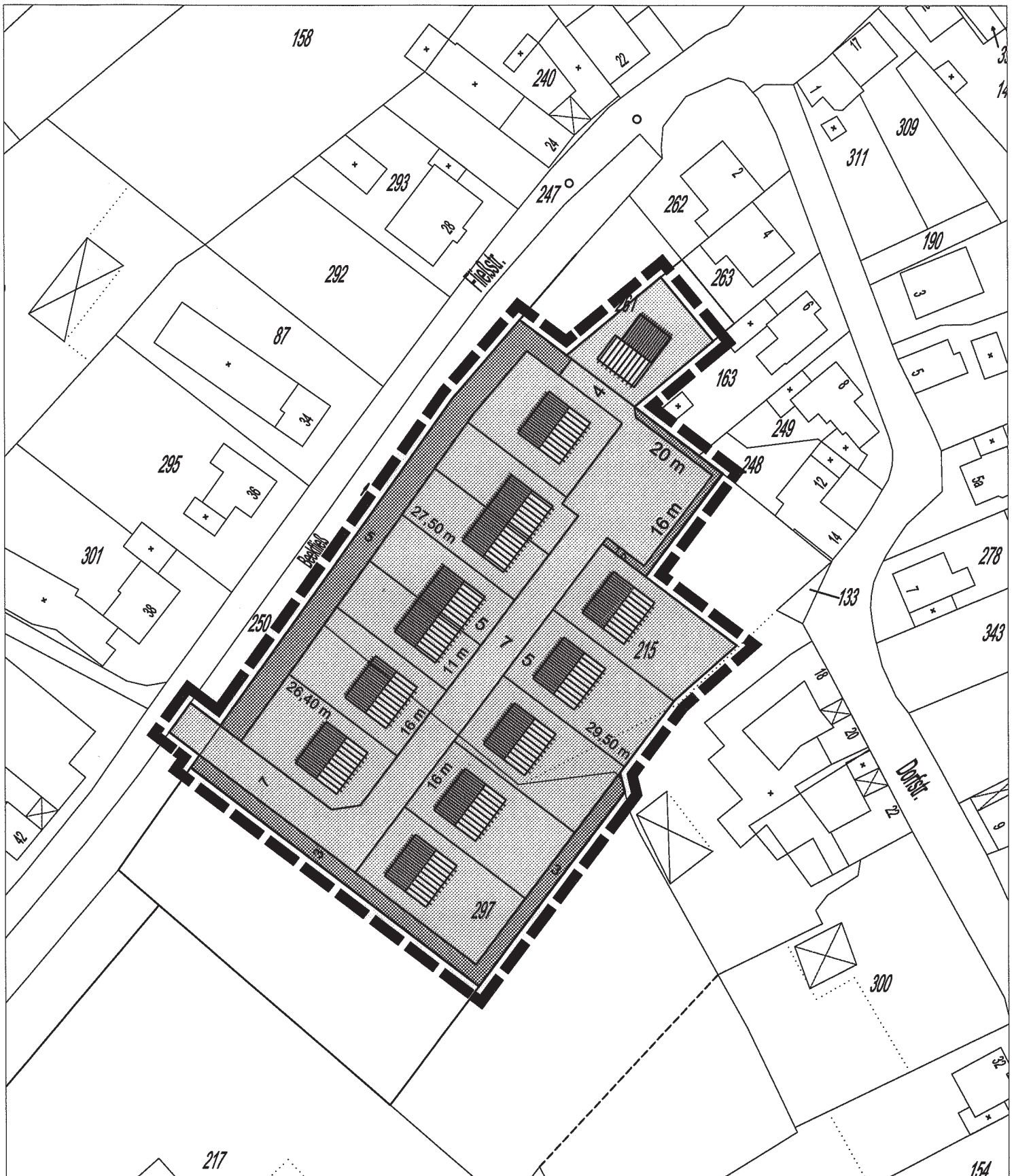
Das geplante Vorhaben gliedert sich in die Umgebung schalltechnisch unproblematisch ein, insbesondere da im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 die Nutzungen des § 5 (2) Nrn. 4 - 8 ausgeschlossen werden.

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. 95 Nutzungsausschlüsse bzw. Einschränkungen festgesetzt (siehe unter E 1).

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -

Übersicht

M.: 1:1000

Städtebaulicher Entwurf

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



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt 6 der Tagesordnung)

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

- 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. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 14.12.2010 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgt in der Zeit vom 06.03.2014 bis 07.04.2014 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.03.2014 bis 07.04.2014.

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

a) Deutsche Telekom GmbH mit Schreiben vom 04.05.2011:

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

1. Zur Erschließung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet wird die Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich (innere Erschließung). In den Straßen bzw. Gehwegen bitten wir geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

Stellungnahme:

Die grundsätzliche Sicherung ist im Telekommunikationsgesetz geregelt. Die erforderlichen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der Ausbauplanung vorgenommen.

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.

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

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

Der Stationsstandort ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch in II/2 gemäß der Bewilligung vom 15.04.1980 gesichert. Sofern Änderungen am Standort seitens des Erschließungsträgers bzw. des Grundstückseigentümers gewünscht bzw. notwendig sind oder werden, hat

dieser ein Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen und die anfallenden Kosten zu tragen.

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

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **LVR mit Schreiben vom 19.05.2011**

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es handelt sich hier vornehmlich um Garten – und Wiesennutzung.

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

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

LVR mit Mail vom 25.07.2012

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

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

Stellungnahme:

Die geplanten Erdingriffe werden durch eine Fachfirma dokumentiert.

Beschlussvorschlag:

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

Zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005):

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

Stellungnahme:

Der Hinweis auf die Erdbebenzone wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

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

g) **BUND mit Mail vom 13.05.2011**

Innenentwicklung und flächensparende Bebauung und der Fußweg werden begrüßt.

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

Stellungnahme:

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

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

Punkt 3 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

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

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

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

Die Punkte 7-9 werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt.

Punkt 10 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt:

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

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

Zu Punkt 3: Ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

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

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

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

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

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:

h) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 17.03.2014**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. 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 und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

i) **LVR mit Schreiben vom 17.03.2014**

Zu der o.a. Planung wurde das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege mehrfach beteiligt. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass in einem Teilbereich der Fläche eine römische Straße verläuft. Es handelt sich um ein Teilstück der via Belgica. Gemäß Projekt Erlebnisraum Römerstraße haben das Land NRW und die von den Römerstraßen berührten Städte und Gemeinden beschlossen, dem Auftrag des Denkmalschutzes entsprechend dieses kulturelle Erbe zu schützen, zu pflegen und zu präsentieren.

Im Plangebiet wurden zwei Suchschnitte angelegt, die den Nachweis der römischen Straße erbrachten. In den beiden schmalen Sondageschnitten wurde zwar die Straßentrasse selbst nicht erfasst, es wurden aber die begleitenden Straßengräben – im Abstand von 24 m zueinander – ermittelt.

In Umsetzung des Auftrages, die via Belgica zu erhalten und zu präsentieren, hätte die Planung der archäologischen Situation angepasst werden müssen. Eine Überbauung dieser Fläche wäre damit ausgeschlossen.

Die Stadt Baesweiler hat sich jedoch entschieden, die via Belgica in diesem Bereich nicht zu erhalten und zu präsentieren. Dies wurde vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege insoweit akzeptiert, dass als sog. Ersatzmaßnahme eine komplette Aufnahme des durch die Planung betroffenen archäologischen Befundes zu erfolgen hat. Hierfür ist im Vorfeld der Planumsetzung eine Fachfirma zu beauftragen, die nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW tätig wird.

Leider sind diese Vorgaben weder zum Gegenstand des Umweltberichtes geworden, noch ist den Planunterlagen eine entsprechende Anordnung nach § 29 DSchG NW zu entnehmen.

Von daher bitte ich darum, den Umweltbericht zu ergänzen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich im nördlichen Abschnitt eine römische Heerstraße, die via Belgica, befindet, deren im Boden erhaltene Reste grundsätzlich nach den Vorgaben des § 1 Abs. 3, 11 DSchG NW i. V.m § 1 Abs. 6 Nr. 5 zu erhalten sind.

Da eine Überwachung dieser Fläche weder den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes gerecht wird, noch das Projekt Römerstraße aufnimmt, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter präjudiziert.

Als Ersatzmaßnahme ist eine komplette Aufnahme des durch die Planung betroffenen archäologischen Befundes vorgesehen, die als Dokumentation zur Verfügung gestellt wird. Da am Rand der römischen Straßen erfahrungsgemäß auch immer mit römerzeitlichen Gräben zu rechnen ist, ist der gesamte Straßenbereich bis beidseitig jeweils 5 m über die Gräben hinaus komplett in die archäologische Untersuchung einzubeziehen.

Die wissenschaftliche Aufnahme des Befundes nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW ist verbunden mit einer Kostenübernahme gemäß § 29 DSchG NW anzuordnen.

Stellungnahme:

Die zuvor genannten Hinweise werden im Umweltbericht ergänzt.

Beschlussvorschlag:

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

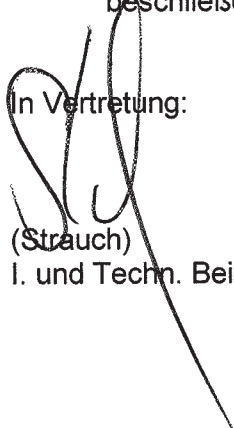
Der Stadtrat beschließt, die zuvor genannten Hinweise im Umweltbericht zu ergänzen.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - als Satzung gemäß § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98
– Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße –

INHALT

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

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
8.1 Dächer.....	12
8.2 Einfriedungen	13
8.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten).....	13
9. HINWEISE	13
9.1 Artenschutz	13
9.2 Bergbau.....	13
9.3 Kampfmittel	14
9.4 Umgang mit Bodendenkmälern	14
9.5 Erdbebenzone	14
10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG.....	14
11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	15
12. UMWELTBERICHT	15
12.1 Aufgabenstellung.....	15
12.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	15
12.2.2 Ziele in Plänen und Programmen.....	17
12.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens.....	17
12.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen.....	18
12.4.1 Status-quo-Prognose.....	18
12.4.2 Schutzgut Mensch.....	18
12.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität.....	19
12.4.4 Schutzgut Boden	21
12.4.5 Schutzgut Wasser	22
12.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	23
12.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung).....	24
12.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
12.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen	26
12.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen.....	26
12.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	26
12.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	26
12.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	27
12.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
12.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	27
12.7 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen.....	27
12.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	27
12.9 Zusammenfassung	28

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

2. PLANVORGABEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Straßen Kurt-Schumacher-Straße, Heinrich-Imbusch-Straße, Erich-Klausener-Straße und Albert-Schweitzer-Straße und umfasst Teilstücke der Parzellen Nr. 290, 1435, 1466, und 1468 sowie 672 des Flur I mit einer Größe von ca. 19.400m².

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

2.2 Regionalplan

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

2.3 Flächennutzungsplan

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

2.4. Landschaftsplan

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

2.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

3.1 Ziel der Planung

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

Die Vivawest Wohnen GmbH und die GWG möchten eine der umgebenden Bebauung angepasste Planung mit Doppel- und ggf. freistehenden Einfamilienhäusern durchführen und dafür die Grundstücke der bestehenden Häuser in diesem Bereich angemessen reduzieren. Die Tiefe dieser Grundstücke wird mindestens ca. 30m betragen. Somit ist gewährleistet, dass die Freiräume der bestehenden Gebäude der Lage entsprechend ausreichend groß erhalten bleiben.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit kommt der Erschließung derartiger innerstädtischer Flächen eine große Bedeutung zu, da technische und soziale Infrastruktur genutzt werden können. Damit werden ökologisch wertvollere Freiflächen in den Randbereichen der Stadt geschont.

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

4. BESCHREIBUNG DES BESTANDES

4.1 Verkehr

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

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

4.2 Umwelt

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

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

4.3 Artenschutz

Aussage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages¹ liegen weder aus der Biotoptypenkartierung im Plangebiet, noch aus dem Fundortkataster des LANUV Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor.

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

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

4.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

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

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im nördlichen Plangebiet wurde in Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR) (Aktivitätsnummer NW 2011/1088) der Verlauf und das Vorhandensein der römischen „via belgica“ anhand einer archäologischen Sachverhaltsermittlung² untersucht. Dazu wurden zwei annähernd nord-süd orientierte Suchschnitte von jeweils 2m Breite und ca. 50m Länge aufgezogen. Im östlichen Suchschnitt wurde der Straßengraben auf der Südseite, im westlichen Suchschnitt die Straßengräben beider Straßenseiten erkannt und dokumentiert. Demnach betrug die Straßenbreite der „via belgica“ ca. 24m. Befunde vom Straßenaufbau selbst konnten nicht erfasst werden. Die bauliche Freihaltung des Straßenverlaufs der „via belgica“ ist im Hinblick auf das Gleichgewicht von Aufwand und Ergebnis fraglich. Da sich der Verlauf innerhalb der Ortslage befindet, wird der Verlauf

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

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

westlich und östlich des Plangebietes von der vorhandenen Bebauung überlagert. Keine bestehende Straße folgt auch nur annähernd ihrem Verlauf. Bei Freihaltung der Fläche im Bereich des Bebauungsplanes entstünde eine ca. 140m lange Sichtachse. Auch mit entsprechenden Erläuterungen wäre die erzielte Situation nicht gut geeignet, eine römische Straße erfahrbar zu machen. Ferner könnte der Verlauf der Öffentlichkeit nur in eingeschränkter Weise zugänglich gemacht werden.

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

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ERSCHLIESSUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie an der „Erich-Klausener-Straße“ zwischen den Gebäuden Nr. 3 und 13 können auf einer Fläche von ca. 19.400m² maximal ca. 48 Doppelhaushälften realisiert werden. Es können aber auch freistehende Einfamilienhäuser realisiert werden. Die Anzahl der Wohneinheiten reduziert sich dementsprechend.

5.2 Erschließung/Stellplätze

Verkehrliche Anbindung

In einer Verkehrsuntersuchung³ wurden die leistungstechnischen Auswirkungen der geplanten Entwicklung auf die benachbarten Knotenpunkte Albert-Schweitzer-Straße / Erich-Klausener-Straße (unsignalisierter Standardknoten mit klassischer Vorfahrtsregelung) und Erich-Klausener-Straße / Heinrich-Imbusch-Straße (unsignalisierter Standardknoten mit „rechts vor links“) ermittelt und bewertet.

Demnach können die benachbarten Knotenpunkte Albert-Schweitzer-Straße / Erich-Klausener-Straße und Erich-Klausener-Straße / Heinrich-Imbusch-Straße sowie die umliegenden Straßen-züge die zu erwartenden Zusatzverkehre aus dem B-Planbereich problemlos abwickeln. Gleiches gilt für die Anbindung der B-Planfläche an die Erich-Klausener-Straße. Aus verkehrsgut-achterlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die vorgesehene Standortentwicklung.

Das Plangebiet soll über eine Straße von der „Erich-Klausener-Straße“ erschlossen werden.

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

Planstraße

Die Planstraße mit Anbindung an die Erich-Klausener-Straße, ist als Stichstraße vorgesehen und weist sowohl im Norden als auch Süden je einen Wendepunkt aus. Innerhalb der Wendeanlagen, die den Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Erschließungsanlagen) für dreiachsige Müllfahrzeuge entsprechen, sollen mit Heckenpflanzungen eingefasste öffentliche Parkplätze vorgesehen werden. Jeweils zwei großkronige Bäume sollen innerhalb der Pflanzscheiben realisiert werden. Somit kann gewährleistet werden, dass auf der einen Seite Besucher geordnet innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche parken können, auf der anderen Seite durch Grünpflanzungen und Bäume eine stadtgestalterische Qualität gesichert wird. Die Ausführung der Maßnahme wird Bestandteil der Ausführungsplanung der Erschließung.

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

Fußweg

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

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

Parkplätze/Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind 18 Parkplätze geplant. Hinzu kommen jeweils 4 Parkplätze im nördlichen und 3 Parkplätze im südlichen Wendebereich. Insgesamt können 25 Parkplätze realisiert werden. Dies entspricht einem Parkplatzschlüssel von 0,52 Parkplätzen je Wohneinheit.

Stellplätze werden mit 2 je Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Dabei kann die Garagen/Carportzufahrt nicht als Nachweis für den zweiten Stellplatz herangezogen werden. Somit kann gewährleistet werden, dass im Zuge steigender Pkw-Zahlen je Familie genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorhanden sind und der ruhende Verkehr hinreichend geregelt ist.

6. INHALT UND FESTSETZUNGEN

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

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

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Größe der Grundstücke soll gem. §9 Abs. 1 Nr.3 BauGB für freistehende Einfamilienhäuser 300m², für Doppelhaushälften 250m² nicht unterschreiten. Durch die Festlegung der Mindestgrößen soll zusätzlich sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze verbleibt.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

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

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

6.4 Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die offene Bauweise zulässig. Es werden ausschließlich Bereiche für Einzelhäuser und Doppelhäuser ausgewiesen. Die überbaubaren

Flächen werden gemäß §23 BauNVO über Baugrenzen geregelt. Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl ist nicht notwendig, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die GRZ und die zulässige bauliche Höhe bestimmt ist. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,5m und durch Erker und Wintergärten bis zu 1,0m ausnahmsweise zulässig.

6.5 Dachneigung

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

6.6 Höchstzahl der Wohnungen

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

6.7 Stellplätze

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

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

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

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

6.8 Nebenanlagen

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

6.9 Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus stadtbildprägenden Gründen und um eine städtebaulich sinnvolle Trennung zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Erschließungsflächen zu erzielen, sind entlang des geplanten Rad- und Fußweges und den seitlichen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (südlicher Bereich des Bebauungsplanes), mindestens 1m breite Gehölzbestände in Form von Schnitthecken mit einer Höhe nicht unter 1,6m anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens auszuführen.

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

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

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

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

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

Die Kompensation nahe des „Settericher Fließ“ betrifft das Flurstück 246, das eine Größe von ca. 4.920 m² aufweist. Vorgesehen ist eine flächige Gehölzentwicklung in Ergänzung einer bereits verbindlich festgesetzten Kompensationsmaßnahme (Aufforstung auf den Flurstücken 286 und 249 ca. 40 m entfernt) und einer westlich fast unmittelbar angrenzenden Gehölzstruktur im Umfeld einer Windkraftanlage.

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

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

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

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

7.2 Entwässerung

Das Schmutzwasser soll durch die neu zu verlegenden Schmutzwasserkanäle an das vorhandene Mischwasserkanalnetz angeschlossen werden. Da die Tiefenlage der umliegenden Kanalisation eine Entwässerung im Freigefälle nicht zulässt und das Kanalnetz hydraulisch weitgehend ausgelastet ist, wurde eine hydraulische Berechnung⁴ durchgeführt um zu klären, unter welchen Bedingungen und in welchen Kanal das anfallende Schmutz- und Regenwasser eingeleitet werden kann.

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

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

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

7.3 Hydrogeologie

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

Die Bodenverhältnisse wurden in einem hydrogeologischen Gutachten⁵ untersucht.

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

Unter dem Oberboden, der in einer Mächtigkeit von 0,3 bis 0,4m ansteht bzw. den vereinzelt nur örtlich vorhandenen Anfüllungen, die in einer Mächtigkeit von 1,1 und 3,2m vorliegen, folgt überall die gewachsene Baugrubenoberseite aus gewachsenen feinsandigen und schwach feinsandigen Schluffen. Geologisch handelt es sich um „Lößlehm“, der unter

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

⁵ Geotechnischer Bericht über die Geohydrologie im Hinblick auf die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser sowie über Baugrund und Gründung,
Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Bertoldstraße 7, 52066 Aachen, 08.02.2011

dem Plangebiet bis über 9m, d.h. für die Beurteilung einer oberflächennahen Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr interessierende Tiefen reicht.

In den Bohrlöchern wurden im Bereich der Schicht „Lößlehm“ Durchlässigkeitsbeiwerte von $3,0 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$ bis $2,7 \cdot 10^{-9} \text{ m/s}$ ermittelt. Damit liegen die Werte weit unter der zulässigen Mindestdurchlässigkeit nach ATV-DVWK-A von $k_{\min} = 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist keine betriebssichere Versickerung im Plangebiet zu gewährleisten. Hinzu kommt, dass bei der jahreszeitlichen „Vernässung“ des Bodens zeitweise überhaupt keine Versickerungsraten zu erwarten sind. Des Weiteren sind die wasserrechtlichen Mindestanforderungen an die Bodendurchlässigkeit für eine entsprechende Genehmigung nicht erfüllt.

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

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

7.4 Immissionen

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

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

7.5 Altlasten

Es sind keine Altlasten vorhanden. Siehe Umweltbericht Pkt. 13.4.4

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Dächer

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

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

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

des Hauptfirstes einschneiden. Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Bei Gebäude mit einer realisierten Traufhöhe bis max. 5m dürfen Zwerchgiebel auch mit mehr als 65% der jeweiligen Trauflänge errichtet werden. Allerdings dürfen diese Zwerchgiebel 80% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Da im Obergeschoss meistens Schlafräume und Kinderzimmer liegen, soll bei Realisierung einer Traufhöhe bis max. 5m sichergestellt werden, dass im Obergeschoss Räume mit gut nutzbaren Raumgrößen realisiert werden können. Um jedoch zu vermeiden, dass Nebengiebel ein Volumen bekommen, welches zur baulichen Konkurrenz zum Hauptbaukörper tritt, wird festgesetzt, dass bei Überschreitung der Breite des Nebengiebels von mehr als 65% der Gebäudelänge, die Höhe des Nebengiebels nicht mehr als 6,5m betragen darf.

Bei untergeordneten Bauteilen mit nicht mehr als 10m² Grundfläche und Garagen sind Flachdächer zulässig.

8.2 Einfriedungen

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

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

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

8.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

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

9. HINWEISE

9.1 Artenschutz

Siehe 4.3

9.2 Bergbau

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

9.3 Kampfmittel

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

Ein entsprechender Hinweis ist in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes gegeben.

9.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen

Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes gegeben.

9.5 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3. Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untersuchungsklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2005) ist zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Rechtsfassung des Bebauungsplanes gegeben.

10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Flächen des räumlichen Geltungsbereichs	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	16.301,5m ²	84,05%
Erschließung		
öffentliche Erschließung	2.751m ²	14,20%
öffentliche Erschließung Rad und Fußweg	341,5m ²	1,75%
	3.092,5m ²	15,95%
Plangebiet gesamt	19.394m²	100,00%

11. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

12. UMWELTBERICHT

12.1 Aufgabenstellung

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

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

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

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

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

12.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Ziele in Gesetzen und Verordnungen

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

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

Immissionsschutzrecht

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

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Artenschutzrechtlich unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden, im Bundesnaturschutzgesetz näher definierten, Gruppen relevanten Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind⁶.

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

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

⁶ http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/broschuere_vorschriften_artenschutz.pdf

Wasserrecht

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

Bodenschutzrecht

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

12.2.2 Ziele in Plänen und Programmen

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

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts liegen nicht vor.

12.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

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

Das Umfeld ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern aber auch in Form von Mehrfamilienhäusern geprägt.

Ursprünglich wies das Plangebiet in weiten Teilen eine gärtnerische Nutzung auf, die nach und nach aufgegeben wurde und seit einigen Jahren nur noch auf wenigen Restflächen erhalten geblieben ist. Vorherrschend sind somit Wiesen/Rasenflächen, die im Norden nur mit wenigen Bäumen bestanden sind, im Süden aber zahlreiche Laub- und Nadelbäume unterschiedlicher Arten und Größe enthalten.

Von der ehemals geschlossenen Mehrfamilienhausbebauung an Kurt-Schumacher- und Erich-Klausener-Straße ist nur ein Teil erhalten geblieben und saniert, andere Häuser wurden abgerissen und die Flächen teilweise bereits wieder neu bebaut.

Vorgesehen ist, eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form von maximal 24 Doppelhäusern zu realisieren. Neben dieser Variante mit einem Maximum an Wohneinheiten kommt auch die Realisierung von freistehenden Einfamilienhäusern in Betracht, in denen dann entsprechend weniger Wohneinheiten entstehen würden. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die äußere Verkehrserschließung soll ausschließlich von Osten über die Erich-Klausener-Straße erfolgen, die innere Erschließung über eine Planstraße in Nord-Süd-Ausrichtung, deren zwei Äste in Wendepunkten enden. An die Wendepunkte schließen sich noch kurze, ebenfalls öffentliche, Verkehrsflächen an, die der Erschließung der nicht unmittelbar an die Wendepunkte angrenzenden Grundstücke am nördlichen und südlichen Rande des Plangebietes dienen.

Ergänzend ist ein Fußweg zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Erich-Klausener-Straße vorgesehen, der dem Verlauf des heutigen Weges folgt, jedoch auf 2,5 m Breite ausgebaut wird. Der Weg soll auch zukünftig von Gehölzen begleitet werden, die auf den angrenzenden Privatflächen festgesetzt werden, also nicht in öffentliches Eigentum übergehen.

Der Nachweis der erforderlichen öffentlichen Stellplätze erfolgt innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche.

Eine Versickerung von Regenwasser ist im Plangebiet nach gutachterlicher Einschätzung nicht möglich. Daher wird die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgen.

Zur Gestaltung des Fußweges sowie zur gestalterischen Einbindung von Nebenanlagen in das städtebauliche Umfeld werden einzelne Pflanzgebote für Privatflächen sowie Festlegungen zur Straßenraumbegrünung getroffen.

12.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen

12.4.1 Status-quo-Prognose

Beim Verzicht auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (= Nullvariante) würde, soweit keine anderen städtebaulichen Ziele über einen Bebauungsplan verbindlich gemacht werden, voraussichtlich die derzeitige Biotop- und Nutzungsstruktur weitgehend erhalten bleiben und lediglich der Umfang der gärtnerisch genutzten Flächen weiter zurückgeht und Einzelbäume absterben und nicht ersetzt werden.

12.4.2 Schutzgut Mensch

Umweltzustand

Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)

Auf das Plangebiet wirken infolge der Abschirmung durch den Gebäudebestand und die generell geringe Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen allenfalls geringe Lärmbelastungen ein. Auf eine gutachterliche Ermittlung des bestehenden Zustandes sowie eine Schallprognose wurde daher verzichtet.

Erholung und Freizeit

Eine förmliche Erschließung für die Naherholung besteht für die eigentlichen Vorhabensflächen nicht. Allerdings ist eine informelle Nutzung insbesondere durch Kinder erkennbar.

In Ost-West-Ausrichtung quert ein offenbar intensiv genutzter Fußweg die Vorhabenfläche.

Auswirkungen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)

Das Vorhaben wird allenfalls zu geringen Veränderungen in der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen führen und damit auch auf die Lärmbelastung im Umfeld nur geringen Einfluss haben. Im Plangebiet selbst sind keine Lärmbelastungen zu erwarten, die spezieller Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bedürften.

Erholung und Freizeit

Für das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die für die Naherholung und somit im weitesten Sinne für die Gesundheit des Menschen keine erhebliche Bedeutung haben. Eine vorhandene Wegebeziehung wird erhalten und ausgebaut. Auch in stadtgestalterischer Hinsicht ist keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

Aufgrund der Versorgung mit privatem und öffentlichem Grün in den umliegenden Siedlungsflächen ist zu erwarten, dass mit einer Bebauung keine dringend erforderlichen Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Versorgung mit erholungswirksamen Freiraum verloren gehen.

Geplante Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen in Hinblick auf das Schutzgut Mensch vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als nicht erheblich anzusehen.

12.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität

Umweltzustand

Im Plangebiet sind unterschiedlich strukturreiche, wenig genutzte Freiflächen vorherrschend. Daneben gibt es, flächenmäßig deutlich untergeordnet, Gartenflächen und Gartenbrache.

Die **Gartenflächen** schließen abseits der Straße an die vorhandene Wohnbebauung an. Neben strukturarmen Ziergärten mit Rasenflächen und wenigen Ziergehölzen gibt es solche, die aufgrund ihres Baumbestandes als strukturreich zu bezeichnen sind. In einigen Flächen sind große Nutzgartenanteile vorhanden. Eine Gartenfläche ist brachgefallen und weist ein erhöhtes Aufkommen aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen auf.

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist nicht mehr gärtnerisch genutzt und als **private Grünanlage** zu bezeichnen. Dabei lassen sich ein strukturarmer Teil im Norden und ein strukturreicher Teil im Süden unterscheiden, die durch einen schmalen Fußweg getrennt sind. In der strukturarmen Teilfläche im Norden verweisen zwei einfache Fußballtore auf eine entsprechende Nutzung. Im südlichen Teil des Plangebietes weist die Grünanlage einen vielfältigen Baumbestand auf, der Unterwuchs ist als extensiv gepflegten Grasflur zu bezeichnen, die nur teilweise den Charakter einer Rasenfläche hat. Vor allem hier stocken zahlreiche Einzelbäume mit Stammdurchmessern von 15 bis 80 cm. Zwei Kirschen erreichen Stammdurchmesser von 70 bzw. 80 cm. Der größte Baum im Plangebiet ist eine Trauerweide mit einem Stammdurchmesser von 130 cm. Insgesamt wurden 68 Einzelbäume im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld eingemessen. Es handelt sich um folgende Arten: Fichte, Kiefer, Tanne, Walnuss, Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Baumhasel, Salweide, Trauerweide. Einige dieser Bäume weisen Stamm- bzw. Astlöcher auf, bei denen in Einzelfällen Bearbeitungsspuren von Spechten zu erkennen waren. Einige der älteren Bäume werden oder wurden zum Kinderspiel genutzt.

Als sonstige Gehölzflächen sind zwei sich parallel des Weges erstreckende geschnittene, ca. 1,70 m hohe Ligusterhecken hervorzuheben.

Versiegelte Flächen sind nur untergeordnet vorhanden. Es handelt sich zum einen um einige vermutlich gemauerte Gartenhäuser am Rand des Plangebietes, zum anderen um den etwa 1 m breiten, asphaltierten Fußweg zwischen Kurt-Schumacher Straße und Erich-Klausener Straße.

Der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet eine geringe bis mittlere Strukturvielfalt vorhanden ist, dem Plangebiet aber unter Biotopverbundgesichtspunkten keine besondere Bedeutung in dem Sinne zukommt, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Die Ersetzbarkeit bei Eingriffen wird, mit Ausnahme weniger Einzelbäume, als gut beurteilt. Die ausgebildeten Biotoptypen weisen daher in Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion eine geringe bis mittlere bioökologische Wertigkeit auf.

Weder aus der **Biotoptypenkartierung** im Plangebiet, noch aus dem **Fundortkataster** (FOK) des LANUV (LINFOS-System) oder dem Biotopkataster des Kreises Mettmann liegen Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor. Ergänzend zu den räumlich konkreten Angaben im FOK wurde das **Fachinformationssystem** (FIS) des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 100 km²) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit, allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind. Das FIS verzeichnet im Plangebiet 40 Tierarten (s. folgende Tabelle), die potenziell auftreten könnten: es handelt sich um 28 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife), acht Säugetiere (darunter 6 Fledermausarten), zwei Amphibienarten sowie je eine Schmetterlings- und Libellenart.

Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden ca. 1,9 ha Gärten bzw. Grünfläche mit teilweise älterem Baumbestand in Anspruch genommen. Diese Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von teilweise mittlerem ökologischem Wert einzustufen.

Es ist davon auszugehen, dass die gesamte aktuelle Biotopstruktur im Plangebiet beseitigt wird und nur einzelne Bäume erhalten bleiben. In Hinblick auf den Schutz von Einzeltieren unter den Fledermäusen enthält der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag die Empfehlung, vor Durchführung von Rodungsarbeiten eine Untersuchung von möglichen bzw. nachgewiesenen Baumhöhlen vorzunehmen.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange kommt der landschaftspflegerische Fachbeitrag zu folgendem Ergebnis: „Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität im Plangebiet bzw. im Planungsraum ist daher eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter

Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Hiervon ausgenommen ist eine theoretisch mögliche Beeinträchtigung von Einzeltieren aus der Gruppe der Fledermäuse. Diesbezüglich ist vor Fällung der Einzelbäume mit Baumhöhlen eine Untersuchung auf Einzeltiere anzuraten. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt bei Beachtung des Hinweises zum Fledermausschutz somit nicht vor.“

Geplante Maßnahmen

Über die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen hinaus sind keine speziell dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna bzw. dem Artenschutz dienenden Maßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität zwar von mittlerer Bedeutung, da Biotoptypen mit teilweise mittlere Qualität und älterem Baumbestand betroffen sind, die Eingriffe sind aber ausgleichbar. In Hinblick auf den Schutz von Individuen unter den Fledermäusen sind gegebenenfalls weitergehende Untersuchungen vor Durchführung von Baumfällungen erforderlich.

12.4.4 Schutzgut Boden

Umweltzustand

Im Plangebiet herrschen natürlicherweise Parabraunerden vor. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen nach Angaben der Bodenkarte zwischen 70 und 90, was einer hohen natürlichen Fruchtbarkeit entspricht.

Die zum Bebauungsplan erstellte geotechnische Untersuchung ergab, dass außerhalb der Flächen, die früher bebaut waren oder als Wege genutzt werden, ein stark lehmiger Oberboden mit geringen Anteilen an Ziegelbruch und Kohleresten vorliegt. Im Bereich von ehemals bebauten Flächen und Wegen fanden sich auch Auffüllungen, die in einem Fall eine Mächtigkeit von 1,1 m erreichten. Aufgrund der Nebenanteile an Ziegelbruch und Kohleresten, sowie teilweise auch Asche, wird der Aushub, vorbehaltlich noch ausstehender chemischer Analysen, gutachterlich der LAGA-Klasse 1 (Zuordnungswert Z 1.2 = eingeschränkter offener Einbau) oder besser, zugeordnet.

Für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zunächst die Ausweisungen des Geologischen Dienstes NW über „schutzwürdige Böden“ heranzuziehen. Im Plangebiet liegen demzufolge wegen ihrer Regelungs- und Pufferfunktion bzw. ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit „besonders schutzwürdige“ Böden vor. Die Ausweisung erfolgte auf Basis der digitalen Bodenkarte und berücksichtigt demzufolge nicht die realen Nutzungsverhältnisse (z.B. vorhandene Bebauung). Bei der Beurteilung dieser Ausweisung ist auch zu berücksichtigen, dass der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp regional fast flächendeckend ausgebildet ist, was dazu führt, dass in Baesweiler der weit überwiegende Teil des Stadtgebietes als solcher mit „besonders schutzwürdigen“ Böden verzeichnet ist. Zudem handelt es sich beim wertbestimmenden Faktor „Ertrag“, um einen rein anthropogenen Aspekt, der in der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung nur noch einen Aspekt unter vielen darstellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet nicht vorhanden und aufgrund der geringen

Flächengröße und der Umgebungsnutzungen auch zukünftig nicht zu erwarten. Letztlich hat die langjährige, im Bereich der „Via Belgica“ sogar bis in die Zeit des römischen Reiches zurückreichende, Nutzung des Areals zu einer deutlichen Veränderung gerade der wertbestimmenden oberen Bodenschicht geführt. Obgleich kein Sanierungsbedarf erkennbar und auch keine Nutzungseinschränkungen wegen der anthropogenen Beimengungen erforderlich sind, erscheint eine Einstufung des Bodens als „besonders schutzwürdig“ gemäß § 1 Abs. 1 LBodSchG zweifelhaft.

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Plangebiet lässt eine vollständige Versickerung von Regenwasser laut gutachterlicher Einschätzung nicht zu.

Auswirkungen

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen. Auf allen nicht überbauten Flächen ist zudem durch Umlagerungen (Auftrag und Abtrag) eine weitere Veränderung des Bodenaufbaus zu erwarten.

Betroffen ist Boden, der unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zwar als „besonders schutzwürdig“ gilt, aber regional sehr weit verbreitet und im Plangebiet zudem anthropogen deutlich überformt ist. Unter zusätzlicher Würdigung des Umstandes, dass im Plangebiet eine Innenentwicklung stattfinden soll, stehen die allgemeinen bodenschützerischen Aspekte der geplanten Entwicklung daher nicht generell entgegen.

Geplante Maßnahmen

Es ist keine speziell dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Boden dienenden Maßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zwar als erheblich zu beurteilen, da natürlicherweise besonders ertragreiche Böden betroffen sind. Als Maßnahme der Innenentwicklung ist das Vorhaben jedoch unter Bodenschutzgesichtspunkten als tendenziell positiv zu werten.

12.4.5 Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Grundwasser ist erst in größeren Tiefen zu erwarten (ca. 17 bis 22 m unter Flur). Der lehmige Boden wirkt bei Starkregenereignissen als Wasserstauer, so dass es zu oberflächlich stehendem bzw. abfließendem Niederschlagswasser kommen kann.

Eine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor.

Die Grundwasserneubildung ist bislang nicht eingeschränkt, da kaum versiegelte Flächen vorhanden sind.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes keine Auswirkungen auf das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserdargebot haben wird.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüsse aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Es sind keine speziell dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Wasser dienenden Maßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu beurteilen.

12.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Umweltzustand

Eine Klimaaanalyse liegt für den Planungsraum nicht vor. Daher können lufthygienisch-klimatische Aspekte nur aus der Topografie und der Nutzungsstruktur abgeleitet werden.

Im Plangebiet selbst und in seinem Umfeld ist der Klimatoptyp "Stadtrandklima" zu erwarten. Dieser Klimatoptyp zeigt zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung an, begründet jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf. Somit ist im Plangebiet wie auch im Umfeld des Plangebietes kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Größe auszuschließen. Die offene Grünlandfläche wird zur nächtlichen Kaltluftproduktion beitragen, aufgrund des reliefarmen Geländes ist jedoch nicht mit einem nennenswerten Abfluss zu rechnen. Zudem haben die angrenzenden Siedlungsflächen aufgrund ihrer überwiegend aufgelockerten Bauweise und der Stadtrandlage keinen besonderen Bedarf an klimatischem Ausgleich.

Eine besondere Leistungsfähigkeit oder Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

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

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

Auswirkungen

Durch die Bebauung wird keine erhebliche Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen. Der Klimatoptyp "Stadtrandklima" wird weiterhin bestehen bleiben. Der Klimatoptyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Negative klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als gering zu bewerten.

12.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)

Umweltzustand

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Lage innerhalb größerer Siedlungszusammenhänge und die im südlichen Plangebiet zahlreichen Einzelbäume bestimmt. Weitreichende Blickbeziehungen bestehen nicht.

Eine begrenzte Bedeutung für die Naherholung ist im gesamten Plangebiet zu erkennen (vor allem Kinderspiel). Eine direkte Erschließung für die Naherholung existiert allerdings nicht.

In stadtstruktureller Hinsicht ist ein das Plangebiet querender, offenbar intensiv genutzter Verbindungsweg sehr geringer Breite hervorzuheben.

Auswirkungen

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollständig verändern. Die neue Bebauung fügt sich aber in die im Umfeld vorhandene Bebauung ein.

Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit wird in Zukunft nicht mehr möglich sein, da ausschließlich private Flächen und Erschließungsflächen vorgesehen sind.

Der das Plangebiet querende Gehweg bleibt aufgrund seiner stadtstrukturellen Bedeutung erhalten.

Geplante Maßnahmen

Zum Schutz des Landschaftsbildes, werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

Straßenraumbegrünung (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Private Grünflächen in Verbindung mit Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den als Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Schnitthecken mit einer Höhe nicht unter 1,6 m zu realisieren. Es sind standortgerechte Heckenpflanzen in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100 - 150 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Landschaft als gering zu bewerten.

12.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltzustand

Im nördlichen Plangebiet wurden durch archäologische Untersuchungen Reste der römischen „Via Belgica“ nachgewiesen. Demzufolge ist in diesem Teil des Plangebietes eine vormittelalterliche Straße von ursprünglich ca. 24 m Breite vorhanden gewesen, von der noch Straßengräben nachgewiesen werden konnten, deren Straßenkörper jedoch nicht erhalten ist.

Sonstige Kultur- oder Sachgüter die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auswirkungen

Nach gutachterlicher Einschätzung bedarf es in Hinblick auf die „Via Belgica“ einer kompletten Aufnahme des durch die Planung betroffenen archäologischen Befundes.

Planungserhebliche Auswirkungen auf sonstige Sach- oder Kulturgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind nicht zu befürchten.

Geplante Maßnahmen

Als Ersatzmaßnahme ist eine komplette Aufnahme des durch die Planung betroffenen archäologischen Befundes vorgesehen, die als Dokumentation zur Verfügung gestellt wird. Da am Rand der römischen Straßen erfahrungsgemäß auch immer mit römerzeitlichen Gräbern zu rechnen ist, ist der gesamte Straßenbereich bis beidseitig jeweils 5 m über die Gräben hinaus komplett in die archäologische Untersuchung einzubeziehen.

Die wissenschaftliche Aufnahme des Befundes nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW ist verbunden mit einer Kostenübernahme gemäß § 29 DSchG NW.

In Hinblick auf die Belange des Bodendenkmalschutzes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte

mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

12.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Versiegelung (Schutzgut Boden) zu nennen. Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

12.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

12.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Vorhabenkonzeption sieht eine vollständige Inanspruchnahme des Plangebietes für neue Nutzungen (Wohnungsbau, Verkehr) vor.

Festsetzungen zur Begrünung erfolgen vor allem in Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes und betreffen ausschließlich private Flächen. Sie haben punktuellen (Straßenbäume) oder kleinflächigen (wegebegleitende Pflanzstreifen) Charakter.

1.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von 45.661 Punkten errechnet. Bei einer maximalen Wertsteigerung von 4 Punkten entspräche dies einem Kompensationsflächenbedarf von 11.415 m².

Vom Gesamtkompensationsdefizit entfallen 10.650 Punkte auf die öffentlichen Verkehrsflächen und 35.011 Punkte auf die sonstigen Flächen (v.a. Wohnbauflächen).

Das Defizit wird durch eine Kompensationsmaßnahme nahe des Fließgewässers „Settericher Fließ“, im unmittelbaren Umfeld bereits anderweitig festgelegter Kompensationsmaßnahmen, sowie durch eine Inanspruchnahme des Ökokontos „Zeche Adolf“ in Herzogenrath-Merkenstein vollständig ausgeglichen.

Die Kompensation nahe des Settericher Fließ betrifft Flurstück 246, das eine Größe von ca. 4.920m² aufweist. Vorgesehen ist eine flächige Gehölzentwicklung in Ergänzung einer bereits verbindlich festgesetzten Kompensationsmaßnahme (Aufforstung von ca. 7.200 m² auf den Flurstücken 286 und 249 ca. 40 m entfernt) und einer westlich fast unmittelbar angrenzenden Gehölzstruktur im Umfeld einer Windkraftanlage. Die Artenauswahl ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und gegebenenfalls dem Regionalforstamt vorzunehmen.

Alle drei zukünftig gehölzbestandenen Flächen sind in ihrer Gesamtheit als ökologisch wirksame Anreicherung der Landschaft zu betrachten und erlangen ihre Wirkung insbesondere im Zusammenspiel mit dem linearen Gehölzband längs einer ehemaligen Bahntrasse nördlich, die als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) festgesetzt ist.

Maßnahmen auf einer prinzipiell zur Verfügung stehenden Fläche unmittelbar südlich des GLB wurden wegen ihrer stärkeren agrarstrukturellen Auswirkungen zunächst verworfen. Prinzipiell erscheint hier aber auch eine moderate Erweiterung des vorhandenen Gehölzstreifens (GLB) denkbar und agrarstrukturell unbedenklich. Maßnahmen am Bach

„Settericher Fließ“ erscheinen wegen dessen aktuell sehr geringem gewässerökologischem Entwicklungspotential hingegen nicht sinnvoll und würden zudem zunächst eigentumsrechtliche Veränderungen erfordern, die kurzfristig nicht absehbar sind.

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

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

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

12.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Vorhabenkonzeption sieht eine vollständige Inanspruchnahme des Plangebietes für neue Nutzungen (Wohnungsbau, Verkehr) vor.

Festsetzungen zur Begründung betreffen insbesondere den öffentlichen Straßenraum.

12.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von 33.523 Punkten errechnet. Bei einer maximalen Wertsteigerung von 4 Punkten entspräche dies einem Kompensationsflächenbedarf von 8.381m².

Das Defizit wird durch eine im weiteren Verfahren noch zu konkretisierende Kompensationsmaßnahme nahe des Fließgewässers „Settericher Fließ“, im unmittelbaren Umfeld bereits anderweitig festgelegter Kompensationsmaßnahmen, vollständig ausgeglichen.

Hier fehlt noch die Anrechnung der Ökopunkte

12.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Nach der Entscheidung über die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Varianten entwickelt, die aber in Hinblick auf die Umweltbelange keine wesentlichen Unterschiede aufweisen.

12.7 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Der Umweltprüfung liegen verschiedene Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren ergänzende Erhebungen vorgenommen. Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

12.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten,

zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzugs der konkret festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12.9 Zusammenfassung

Es ist die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche auf derzeit gärtnerisch oder als private Grünfläche genutztem Areal vorgesehen.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der meisten Schutzgüter keine Umweltbelange prinzipiell entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen entsteht nicht.

Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen bzw. einer wesentlichen Zunahme von Emissionen oder Immissionen besteht nicht.

Die geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich aber auf das Plangebiet. Insbesondere sind keine Beeinträchtigungen von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind nicht zu erkennen.

Es sind in weiten Teilen Flächen mit einer nur geringen bzw. einer mittleren ökologischen Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Es gehen keine für die Erholung genutzten Flächen verloren.

Der Umstand, dass Böden betroffen sind, die als besonders schutzwürdig im Sinne des § 1 Abs. 1 LBodSchG einzustufen sind, bedarf der Behandlung im Rahmen der Gesamtabwägung nach BauGB. Dabei ist zu berücksichtigen, dass solche Böden in Baesweiler fast flächendeckend ausgewiesen sind und im Plangebiet bereits deutliche anthropogene Überformungen nachweisbar sind. Zudem handelt es sich bei der Maßnahme um ein solche der „Innenentwicklung“, die im Baugesetzbuch auch unter Bodenschutzaspekten als vorrangig zu realisierend aufgeführt ist.

Es handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes würden voraussichtlich die vorhandenen Nutzungen beibehalten.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grüngestaltung.

Baesweiler, den
Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse

maximale Traufhöhe

maximale Fassade

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sträßengrenzungsgebiete

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)

Private Grünfläche (Schutz- und Freizeitanlagen); Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)



Umsetzung von Flächen für Wohnzonen, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Geh-, Fahr-, Fähr- und Leitungsrechten zu bebauenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, IV. § 95 BauNRO)

Hauptausrichtung



SD

Straßendachneigung

25-45°

III. BESTANDSANGABEN

vom

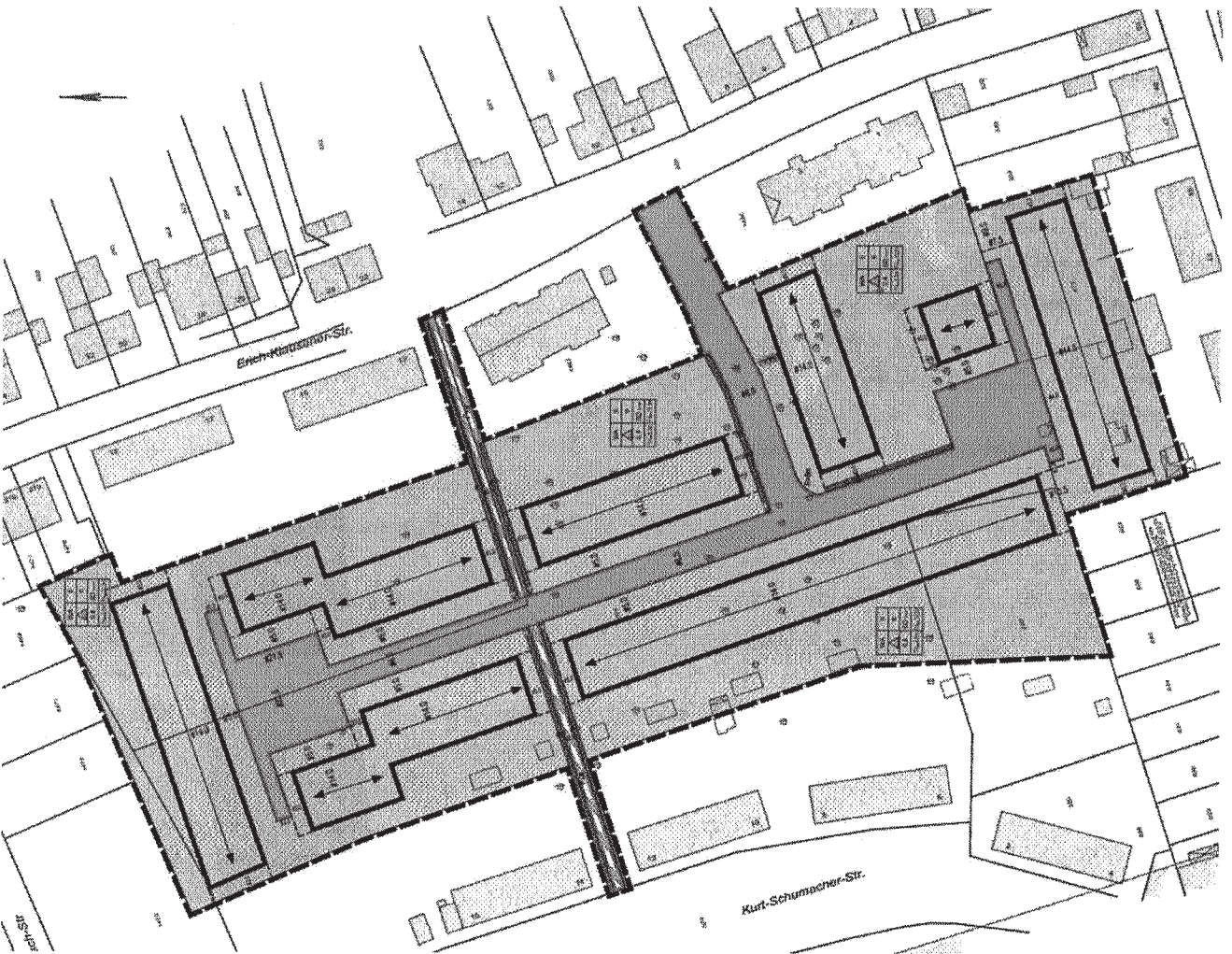
Flurstücksnummer

Wohngebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

L- und Laubaum (N-Nachbaum)

Fläche der Römerstraße "Via Belgica" (zeitweilige Darstellung ohne Festsetzungscharakter)



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Unzulässige Nutzung in dem WA-Gebiet

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. §1 (6) BauNVO folgende nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

2.1 Baugrenzen: eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,50m und durch Erker und Wintergärten bis zu 1,00m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

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

4. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

4.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. §9 (1) 3 BauGB bei Einzelhäusern 300m², bei Doppelhäusern 250m² je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.
4.2 Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

5. Höhe der Gebäude und Höhenlage

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und §18 BauNVO)

5.1 Die Traufhöhe wird mit max. 6,5m festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des zu beurteilenden Grundstücks an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie. Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.
5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit max. 10,5m festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie. Der First wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung.

6. Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §14 BauNVO)

6.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zulässig.

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

7. Stellplätze, Garagen und Carports

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §12 BauNVO)

7.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagen/Carportzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

7.2 Stellplätze und Garagen/Carports innerhalb von Baugrenzen sind allgemein in den überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen dabei die Baugrenze rückwärtig max. um 1m überschreiten.

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

7.4 Mit der Rück- und Seitenwand müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 1m einhalten.

8. Stellplätze, Zufahrten und Hauszuwegungen

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB; Landeswassergesetz NW; §1 Landeswasserschutzgesetz)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen- und Carports und Hauszuwegungen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasenpflastersteine)

9. Grünflächen in Verbindung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 15; §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Auf den als Grünfläche festgesetzten Flächen mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 1m breite geschlossene Gehölzbestände in Form von Schnitthecken mit einer Höhe nicht unter 1,6m anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

1. Dächer

1.1 Als Material für die Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betonpfannen in den Farben grau, braun, anthrazit oder schwarz zulässig. Für Dachgauben und Anbauten sind auch Metalleindeckungen zulässig.

1.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 50% der jeweiligen Traufhöhe - bei Doppelhäusern ist die jeweilige Traufhöhe auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf.

1.3 Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

1.4 Nebengiebel (Zwerggiebel) sind zulässig, wobei die Gesamtlänge 50% der zugehörigen Traufhöhe - bei Doppelhäusern ist die jeweilige Traufhöhe auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf. Der First des Nebengiebels muss mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes einschneiden.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

1.5 Für Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 5m sind Zwerggiebel auch mit mehr als 50% der jeweiligen Traufhöhe, jedoch max. bis zu 80% der Traufhöhe zulässig. Der Nebengiebel darf dann die Höhe von 6,5m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die jeweilige Traufhöhe auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich.

1.6 Bei untergeordneten Bauteilen mit nicht mehr als 10m² Grundfläche und Garagen sind Flachdächer zulässig.

1.7 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Stahlmattenzäune auf der Grundstücksinnenseite bis 1,2m zulässig.

2.2 Von den Festsetzungen ausgenommen sind Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen. Ausgehend von der entsprechenden Bauflucht des Wohngebäudes, dürfen geschlossenen Einfriedungen bis zu einer Tiefe von 3,5m realisiert werden.

2.3 Einfriedungen mit geschlossenen Sichtschutzelementen wie z.B. Betonsteinelemente sind unzulässig.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

3.1 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen (Vorgärten)

sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Carports, Stellplätze sowie Zuwegungen zum Haus.

III. HINWEISE

1. Denkmalpflege

Im Bereich der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Römerstraße „via belgica“ ist im Vorfeld der geplanten Erd Eingriffe für die Baumaßnahmen eine baubegleitende Dokumentation der Befundsituation durch eine entsprechende Fachfirma unter Zugrundelegung einer Grabungserlaubnis nach §13 DSchG NW durchzuführen.

2. Umgang mit Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3. Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untersuchungsklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2005) ist zu beachten.

4. Kampfmittel

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

5. Artenschutz

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag lässt eine theoretisch mögliche Beeinträchtigung von Einzeltieren aus der Gruppe der Fledermäuse erkennen. Diesbezüglich ist vor der Fällung der Einzelbäume mit Baumhöhlen eine Untersuchung auf Einzeltiere anzuraten.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch G.v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt **7** der Tagesordnung)

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

1. **Auswertung der im Rahmen der Offenlage gem. § 4a (3) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – als Satzung gem. § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 04.09.2012 hat der Stadtrat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – aufzustellen. Die erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB zu dem o.g. Bauleitplan erfolgt in der Zeit vom 06.03.2014 bis 03.04.2014.

1. **Auswertung der im Rahmen der Offenlage gem. § 4a (3) 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. private Stellungnahme:

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

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

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

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

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

3. Es ist ganz wichtig, dass die Anbindung zur Kirchstraße (unterer Kirchwinkel) insgesamt attraktiv und fußläufig interessant gestaltet wird, möglichst durch zusätzliche Ansiedlung von Geschäften. (Bemerkung am Rande: Direkt neben dem Feuerwehrturm steht ein kleines Wohnhaus, das jetzt von einer alten Dame bewohnt wird. Sollte diese Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben werden, wäre dies ein idealer Cafe-Standort, der mit dem benachbarten Bäckerei-Café verwirklicht werden könnte. Daraus könnte für Stadt und Betreiber eine win-win-Situation werden.)
4. Die angesprochene attraktive Anbindung des unteren Kirchwinkels und des Platzes am Markt würde unter fließendem Verkehr leiden. Ich schlage daher im weiteren Verfahren die Prüfung vor, ob das Straßenstück von fließendem Verkehr freigehalten werden kann. Mehrriktungsverkehr kann den entstehenden Platz wie die fußläufige Anbindung an die Kirchstraße empfindlich stören. Der Lockeﬀekt, in die Stadt zu gehen, würde sehr eingeschränkt, wenn eine vielbefahrene Fahrbahn überquert werden muss.
5. Der städtebaulich attraktiven Nutzung des neuen Platzes steht auch der in der jetzigen Planlösung vorgesehene Anlieferungsstandort im Kirchwinkel entgegen. Es sollte versucht werden entweder einen anderen Standort für die Warenschleuse zu finden, oder durch zeitliche Begrenzungen des Anlieferverkehrs den Eingangsplatz am Feuerwehrturm zu Öffnungszeiten verkehrlich freizuhalten.
6. Ich möchte die Vertreter der Stadt bitten bei der Nutzung der Grundstücke zwischen Kirchstraße und Am Feuerwehrturm am Ball zu bleiben. Jede Ansiedlung eines Handelshauses in diesem Bereich würde den Standort und auch dem Baesweiler Handel insgesamt nutzen weil damit die Branchenattraktivität gesteigert würde. Dies würde auch gelten, wenn im Bereich Kirchstraße großflächigere Ladeneinheiten entstehen könnten.

Stellungnahme:

- zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl der Feuerwehrturm als die angrenzenden Flächen entlang der Straße Am Kirchwinkel werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 nicht beplant. Mögliche Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich wird die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt untersuchen.
- zu 4.) der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 5.) Ein alternativer Standort für die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes ist nicht vorhanden. Die Anlieferungszeiten werden aus Emissionsgründen entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass es bei einer späteren Nutzung im Bereich des Feuerwehrturms zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird.

zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. private Stellungnahme:

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

3. private Stellungnahme:

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

4. private Stellungnahme:

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

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

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

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

Das Einkaufszentrum sollte vielleicht komplett unterkellert werden, was ja wegen der Einhausung sowieso teilweise baulich entsteht.

In der Unterkellerung könnten dann die Lieferzonen entstehen, in die die LKWs rückwärts einparken und über Laderampen anliefern könnten (mehrere Anlieferstellen nebeneinander). Dies würde die erhebliche Lärmbelastung fast gänzlich verschwinden lassen.

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

Stellungnahme:

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

Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen 70 m² und 95 m².

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

5. private Stellungnahme:

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

Baumbestand, Baumschutz

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

Fahrradabstellanlagen

Aufgrund der Zentrumsnähe des geplanten Vorhabens sollte dieses über eine ausreichend dimensionierte, praxistaugliche Fahrradabstellanlage verfügen. Diese sollte überdacht sein und die Möglichkeit bieten, Fahrräder diebstahlsicher mit dem Rahmen an fest montierte Bügel anzuketten. Eine mo-

dern ausgestattete Fahrradabstellanlage dient darüber hinaus zur Verringerung von Kfz-Verkehr und zur Vermeidung weiterer Parkplätze.

Stellungnahme:

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Kompensation laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchzuführen.

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

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

a) StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 30.10.2012

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

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

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

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Immissionsschutz:

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

Das Schalltechnische Gutachten bitte ich mir im weiteren Verfahren vorzulegen.

Landschaftsschutz:

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

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

A 85.2 - Mobilität und Raumentwicklung:

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes, der innerhalb des im städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) abgestimmten Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Baesweiler liegt. Damit ist der Standort prinzipiell privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Kern Sortimenten über 800 m² Verkaufsfläche aufzunehmen.

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

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

Stellungnahme:

Wasserwirtschaft:

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

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

Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Beschlussvorschlag:

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

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

Die Anfallenden Schmutzwässer werden dem öffentlichen Kanal zugeleitet.

Stellungnahme:

Immissionsschutz:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Stellungnahme:

Landschaftsschutz:

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

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:
Der Stadtrat beschließt, die artenschutzrechtliche Voruntersuchung im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

A 85.2 - Mobilität und Raumentwicklung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die jeweils zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt. Um die Auswirkungen dieses Vorhabens beurteilen zu können, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

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

Mit Schreiben vom 31.10.2012 wurde der Arbeitskreis STRIKT beteiligt.
Mit Schreiben vom 30.11.2012 wurde aus Sicht des Arbeitskreises STRIKT die Konsensfähigkeit festgestellt.

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke wird in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:
Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ in die Begründung aufzunehmen.

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

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

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

IHK Aachen mit Schreiben vom 31.10.2012

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

auf andere zentrale Versorgungsbereiche in Baesweiler, aber auch in angrenzenden Nachbargemeinden, zu vermeiden.

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

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

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

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

Der NABU lehnt diesen BP 102 ab.

Stellungnahme:

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

Die Stadt Baesweiler sieht es als ihre Aufgabe an, das Zentrum um die Kirchstraße langfristig zu stärken. Um den vorhersehbaren negativen Aus-

wirkungen dieser Strukturveränderungen entgegen zu wirken, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

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

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter auf Grund deutlicher Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelsegment eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Bereich. Vorgeschlagen werden die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 2.300 m² Verkaufsfläche und eines Discounters mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche.

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

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

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

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

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

lich auch weiterhin wie bisher als freistehendes Element nach Westen und Süden wirken können.

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

Dieser Punkt bitte ich bei der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

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

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

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

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der Regionetz GmbH unter Onlineservice/ Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bauausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der Regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzanweisung über unsere Internetplanauskunft (s. o.) einzuholen.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

j) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.10.2013**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

k) **Anregungen der Bauordnung:**

Wie ist die Einschränkung des kleinteiligen Einzelhandels geplant?

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

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

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

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

Private Stellungnahme:

1. Die Nutzung des Obergeschosses für die barrierefreie Wohnnutzung wird begrüßt.
2. Es sollte geprüft werden, ob die Dachfläche dafür nicht noch intensiver genutzt werden kann.
3. Auch sollte der Parkplatz im Sinne des Flächenschutzes als überstelte Wohnbebauung oder zumindest als Solaranlage doppelt genutzt werden.
4. Auch die extensiven begrünten Dachflächen sind für die Solarnutzung zu nutzen.
5. Die freiwillige naturschutzfachliche Kompensation wird begrüßt.
6. Für die Baumpflanzungen ist als Frist vor Bauabnahme festzusetzen.
7. Die Dachbegrünung wird begrüßt und ist naturnah auszuführen.
8. Wir empfehlen eine Fassadenbegrünung mit Efeu von größeren Wandbereichen und bitten um die Berücksichtigung des Vogelschutzes insbesondere bei großen Glasflächen.
9. Es sollten nur nachinsektenschonende Beleuchtungskörper (Natrium-Dampflampen oder LED) eingesetzt werden.
10. Die Regenwasserversickerung ist trotz der schwierigen geologischen Ausgangssituation über Rigolen o.ä. vorzusehen, zumindest ein Teil sollte parknah versickert werden, um die ausreichende Grundwasserversorgung der dort stehenden Bäume gewährleisten zu können.
11. Der Festplatz ist wasserdurchlässig (Rasengittersteine) zu gestalten.

12. Überdachte Fahrradabstellanlage mit ADFC-empfohlenen Ständern (mind. 50 Plätze) direkt neben den Eingängen.
13. Werbeanlagen sind eine Stunde nach Geschäftsschließung zum Schutz des Nachthimmels und –fauna, der Anwohner und Zwecks Energieeinsparung auszuschalten.
14. Der Baumbestand an der südöstlichen Seite des Kindergartens sind durch einen Bauzaun vor Befahrung und Ablagerungen während der gesamten Bauzeit zu schützen.
15. Nur Einsatz von lärmarmen (Blauer Engel) Baumaschinen, soweit es diese gibt.
16. Am westlichen und südwestlichen Rand ist aus Gründen des Artenschutzes auf Beleuchtung zu verzichten.
17. Die Anzahl der Ersatz-Fledermausquartiere sowie der Kastentyp sind festzulegen. Es sollten nur langlebige Modelle aus Holzbeton (Fa. Schwelger) eingesetzt werden. Sie sind vor Baubeginn in Absprache mit einem fachkundigen ortsnah aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.

Stellungnahme:

- Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 2.) Eine intensivere Wohnnutzung ist aus statischen Gründen nicht möglich.
- Zu 3.) Die Stadt Baesweiler hat nicht die Absicht am geplanten Standort eine Wohnsiedlung zu errichten. Die damit verbundenen Auswirkungen, insbesondere durch den entstehenden Verkehr, könnten nicht ausreichend bewältigt werden. Ferner würde eine zusätzliche Bebauung der Fläche die Kirmesnutzung einschränken. Eine Überdachung der Stellplatzflächen kommt auf Grund der Kirmesnutzung ebenfalls nicht in Betracht.
- Zu 4.) Durch die Begrünung der Dächer soll u.a. auch eine gestalterische Aufwertung der Dachflächen erreicht werden. Ein Zustellen der ohnehin begrenzten Außenwohnbereiche und geplanten Grünflächen durch zusätzliche Solaranlagen würde die Nutzung weiter einschränken.
- Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 6.) Im naturschutzfachlichen Beitrag wird die Umsetzung der Maßnahme spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung empfohlen. Da die Flächen im Besitz der Stadt sind, ist eine vorzeitige Bepflanzung beabsichtigt.
- Zu 7.) Die technische Ausgestaltung (Aufbau der Substratschicht etc.) erfolgt entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“. Die Planung sieht drei unterschiedliche Dachbereiche vor: eine extensive Minimalbegrünung, Steppenheide und intensive Begrünung der Gartenbereiche.

- Zu 8.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Investor werden entsprechende Gespräche geführt. Sollten entsprechende Wandflächen verfügbar sein, wird eine Begrünung im Rahmen der Baudurchführung erfolgen.
- Zu 9.) Die Anregung wird berücksichtigt. Bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigung wird eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen.
- Zu 10.) Gemäß hydrogeologischer Begutachtung ist eine dauerhafte Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund nicht möglich. Seitens der StädteRegion Aachen bestehen keine Bedenken, die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser der städtischen Kanalisation zuzuleiten
- Zu 11.) Eine Untersuchung zur Aufnahmefähigkeit des Untergrundes von anfallendem Niederschlagswasser hat ergeben, dass die Versickerung nicht sichergestellt ist. Da das Niederschlagswasser nicht versickern kann, würde der feuchte bis durchnässte Untergrund insbesondere bei Frost zu einer Destabilisierung des gesamten Parkplatzes führen. Zudem ist eine sichere Begehung von Rasengittersteinen bei intensiver Nutzung nicht gewährleistet.
Der Parkplatz wird in Betonsteinpflaster und Asphalt ausgeführt. Damit entspricht er den Vorgaben der in den geplanten Gebäudekomplex einziehenden Einzelhändler und stellt sicher, dass die Parkplatzfläche auch für Großveranstaltungen wie zum Beispiel Kirmesveranstaltungen und dem damit einhergehenden Schwerlastverkehr nutzbar ist.
- Zu 12.) Im Rahmen der Baugenehmigung werden die nach Landesbauordnung geforderten Fahrradstellplätze nachgewiesen. Die Anordnung der Fahrradstellplatzanlagen erfolgt jeweils in der Nähe der Eingangsbereiche der Lebensmittelbetriebe bzw. in der Nähe der Eingangsbereiche der Wohnungen.
Den Besuchern des Einzelhandels stehen 25 moderne, hochwertige und fest montierte Bügel an denen jeweils zwei Fahrräder angeschlossen werden können, zur Verfügung. Für die Bewohner der privaten Wohneinheiten sind 30 zusätzliche Fahrradstellplätze auf dem Dach sowie rückseitig, innerhalb des Gebäudekomplexes vorgesehen.
- Zu 13.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Werbekonzept ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.
- Zu 14.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die einschlägigen technischen Regeln bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen werden beachtet. Auf der Planurkunde ist ein entsprechender Hinweis vorhanden
- Zu 15.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 16.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 17.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Anzahl der Ersatz-Fledermausquartiere sowie der Kastentyp werden vertraglich vereinbart.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Stellungnahme der SPD (mündlich im Bau- und Planungsausschuss):

Angeregt wurde die Einplanung einer behindertengerechten Toilette.

Stellungnahme:

Das Vorhalten einer behindertengerechten Toilette wird im Baugenehmigungsverfahren gefordert und zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, das Vorhalten einer behindertengerechten Toilette im Baugenehmigungsverfahren zu fordern und zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

1.6 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

m) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 17.01.2014:**

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

Im Einzelnen werden folgend Anregungen gemacht:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Gemäß hydrologischer Begutachtung ist eine dauerhafte Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund nicht möglich. Es bestehen keine Bedenken, die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer der städtischen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Es ist keine Unterkellerung des Gebäudes geplant. Das Erdgeschoss ist zur Straße „Am Kirchwinkel“ „eingegraben“, dies ist der Topographie geschuldet.

Die Bauweise entspricht den anerkannten Regeln der Technik.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Immissionsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – keine Bedenken erhoben, wenn im weiteren Verfahren nachfolgende Hinweise und Empfehlungen berücksichtigt werden.

Es ist geplant, in südlicher Lage der Innenstadt Baesweiler, Flächen für einen Vollsortimenter und einen Discounter kombiniert mit einer Wohnnutzung zu schaffen. Hierzu sollen auf dem Dach des Einzelhandelsgebäudes 5 zweigeschossige Gebäude mit jeweils max. 4 Wohnungen geschaffen werden.

Weiterhin sollen auf der zu überplanenden Fläche Stellplätze für die gewerbliche Nutzung (Vollsortimenter und Discounter) sowie öffentlich gewidmete Stellplätze angeboten werden. Die öffentlich gewidmeten Stellplätze sollen traditionell auch temporär als Festplatz genutzt werden können.

Das Vorhaben soll planungsrechtlich über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert werden. Nach Abschluss dieses Verfahrens ist eine Berichtigung des z. Z. gültigen Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Durch das Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte, Michael Mück, Scherberstraße 37, 52134 Herzogenrath wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen, Stand 22. November 2013, erstellt. Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und Abweichungen von den getroffenen Annahmen oder Lärminderungsmaßnahmen bedürfen einer erneuten gutachterlichen Stellungnahme.

Gewerbelärm:

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung der Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten sowohl am Tage wie auch in der Nacht eingehalten werden können.

Hierzu werden vom Gutachter bestimmte Annahmen getroffen und erforderliche Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Es muss sichergestellt werden, dass diese Annahmen und Maßnahmen vollumfänglich erfüllt werden.

Empfehlung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, wie die gutachterlich getroffenen Annahmen und Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Zudem ist im Rahmen der Bauüberwachung zu dokumentieren, dass eine vollumfängliche Umsetzung erfolgt ist.

Beide Verfahrensschritte sollten unter Beteiligung eines Gutachters erfolgen.

Hinweis:

Oberhalb des geplanten Nahversorgungszentrums ist Wohnnutzung vorgesehen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung bezieht sich im Wesentlichen auf die gewählten Immissionsorte. Da z.B. die Entladung der LKW innerhalb des Gebäudes durchgeführt werden soll, muss sichergestellt sein, dass sich die Geräusche nicht durch Körperschall in den Wohnbereichen auswirken können.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Soweit die getroffenen Annahmen und Lärminderungsmaßnahmen aus dem Gutachten einen bodenrechtlichen Bezug haben, werden sie im Bebauungsplan festgesetzt. Die Berücksichtigung der übrigen Aspekte des Gutachtens wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ausführungsplanung wird dies durch einen Bauphysiker geprüft.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Warenanlieferung:

Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass die Anlieferung nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig ist. Dies ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.

Dies ist entweder durch Beschränkung der Zufahrten (zu den Parkplatzflächen) oder durch eine Beschilderung an den Zufahrtsstraßen sicherzustellen.

Empfehlung:

Die Eröffnung des Nahversorgungszentrums kann erst erfolgen, wenn eine der v. g. Maßnahmen umgesetzt ist. Dies könnte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt und abgenommen werden.

Stellungnahme:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Beschränkung der Anlieferungszeiten erfolgt durch eine Beschilderung an den Zufahrtsstraßen. Weiterhin wird ggf. durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Beschränkung der Anlieferzeiten wird durch eine Beschilderung an den Zufahrtsstraßen erfolgen. Weiterhin wird durch ggf. geeignete technische Maßnahmen sichergestellt, dass die jeweiligen Anliefe-

rungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.

Nachbarschaftslärm:

Es ist geplant, auf den Dächern der geplanten Wohnnutzung Wärmepumpen zur Energieversorgung zu installieren. Der Gutachter geht davon aus, dass im ungünstigen Fall 5 Wärmepumpen installiert werden.

Empfehlung:

Im Rahmen der Bauüberwachung muss dokumentiert werden, dass je Wärmepumpe die insgesamt abgestrahlten Schalleistungen $LW \leq 65,0$ dB(A) ist.

Stellungnahme:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauüberwachung wird dokumentiert, dass je Wärmepumpe die insgesamt abgestrahlten Schalleistungen $LW \leq 65,0$ dB(A) sind.

Beschlussvorschlag:

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

Im Rahmen der Bauüberwachung wird dokumentiert, dass je Wärmepumpe die insgesamt abgestrahlten Schalleistungen $LW \leq 65,0$ dB(A) sind.

Verkehrslärm:

Der Untersuchung ist zu entnehmen, dass bereits heute die Grenzwerte der 16. BImSchV zum Teil überschritten werden. Somit kommt einer gezielten Verkehrsführung besondere Bedeutung zu.

Hinweis:

Hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung sind in den vorliegenden Unterlagen unterschiedliche Angaben vorhanden.

Der Gutachter geht im Kapitel 6.2.2.1 der Schalltechnischen Untersuchung von einer Anfahrt zum Nahversorgungszentrum über die Straße „Im Kirchwinkel“ aus, wohingegen auf der Seite 32 der Begründung, die An- und Abfahrt über die Peterstraße beschrieben wird.

Stellungnahme:

Der vorgenannte Hinweis ist nicht korrekt. Der Schallgutachter führt in seinem Gutachten in Kapitel 6.2.2.1 auf Seite 35 aus, dass die anliefernden Fahrzeuge den Anlieferungsbereich von Westen kommend über die Straße „Im Kirchwinkel“ anfahren und nach Entladung auf die Straße „Im Feuerwehrurm“ abbiegen um dann wieder über die Peterstraße in Westrichtung zu gelangen. Die Anfahrt könne theoretisch auch entgegengesetzt stattfinden, dies habe lärmtechnisch keine Auswirkung.

Die Anlieferung des Discounters (Seite 41) erfolgt über die Südseite des Gebäudes. Die anliefernden Fahrzeuge fahren den Anlieferungsbereich von Westen kommend über die Peterstraße an. Nach erfolgter Entladung fahren die Lkw wieder über die Peterstraße in Richtung Westen.

Die Bäckerei wird ebenfalls über den Eingang an der Südseite des Gebäudes beliefert (Seite 47). Die anliefernden Fahrzeuge fahren über die Peterstraße den Parkplatz von Westen an. Nach erfolgter Entladung fährt der Lkw wieder über den Parkplatz über die Peterstraße ab.

Abweichungen zu der in der Begründung beschriebenen An- und Abfahrt sind nicht zu erkennen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Freizeitlärm:

Traditionell wird die öffentliche Stellplatzfläche im Bebauungsplangebiet auch als Festplatz genutzt.

An maximal zwölf Tagen im Jahr, verteilt auf drei Zeiträume von jeweils maximal vier Tagen, soll der Festplatz künftig genutzt werden. Hierzu soll in der jeweils auszusprechenden Ordnungsbehördlichen Erlaubnis, wie auch bisher, ein seltenes Ergebnis im Sinne des Freizeitlärmerrlass NRW gestattet werden.

Empfehlung:

Der ordnungsbehördlichen Erlaubnis sollte eine schalltechnische Begutachtung eines Sachverständigen zugrunde gelegt werden, in der die relevanten, steuerbaren lärm erzeugenden Quellen eindeutig beschrieben und optimal positioniert bzw. begrenzt werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Lichtimmissionen:

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Zur Beurteilung des Sachverhaltes verweise ich auf den gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V B 2 - 8829 - (V Nr. 5/00) -, Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung vom 13.09.2000.

Stellungnahme:

Die Anregung wird berücksichtigt. Bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigung wird eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigung eine entsprechende Beleuchtung vorzusehen.

Natur und Landschaft:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken, wenn die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Untersuchung der zu fällenden Bäume und der abzureißenden Gebäude auf Quartiermöglichkeiten bzw. auf geeignete Bruthöhlen hin, muss mindestens 3 Wochen vor den Abrissen bzw. Fällungen erfolgen. Sollten dabei geeignete Quartiermöglichkeiten bzw. Höhlen gefunden werden, sind die weiteren in der o.a. Untersuchung genannten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Ich bitte um Mitteilung der Fläche, auf der der erforderliche externe Ausgleich kompensiert werden soll.

Stellungnahme:

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird überprüft. Die Kompensation wird auf einer 3.070m² großen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchgeführt. Weiterhin ist die Begrünung des Lärmschutzwalls am Gewerbegebiet vorgesehen durch eine flächige Gehölzpflanzung und Integration von 20 Einzelbäumen. Außerdem ist die Anpflanzung von 19 standorttypischen Einzelbäumen vorgesehen, davon 15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmung zu prüfen sowie die Kompensation auf der 3.070 m² großen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchzuführen, den Lärmschutzwall am Gewerbegebiet zu begrünen (flächige Gehölzpflanzung), dort 20 Einzelbäume zu integrieren sowie 15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße zu pflanzen.

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr:

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Es wird angeregt, in Verhandlungen mit den Investoren des Vollsortimenters und des Discounters die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten (keine sogenannten „Felgenknicker“).

Stellungnahme:

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Besuchern des Einzelhandels stehen 25 moderne, hochwertige und fest montierte Bügel an denen jeweils zwei Fahrräder angeschlossen werden können, zur Verfügung. Für die Bewohner der privaten Wohneinheiten sind 30 zusätzliche Fahrradstellplätze auf dem Dach sowie rückseitig, innerhalb des Gebäudekomplexes vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

n) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 07.01.2014:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. 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 und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

o) **enwor GmbH mit Schreiben vom 16.01.2014:**

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes – Am Feuerwehrturm II - bestehen von unserer Seite generell keine Bedenken. Die Versorgung mit Wasser ist durch das in den umliegenden Straßen (Mariastraße, Im Kirchwinkel, Peterstraße u. Am Feuerwehrturm) vorhandene Versorgungsnetz gesichert.

Unter dem jetzt in der Straße „Am Feuerwehrturm“ vorhandene öffentliche Parkplatz verläuft eine Wasserleitung DN 160 *7.7 PVC. Sollte, wie in der Erläuterungen zum Bebauungsplan beschrieben, dieser Parkplatz dem gepl. Super- und Discountmarkt zugeschlagen und damit privatisiert werden, ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für diese Wasserleitung mit einer Schutzstreifenbreite von 4,00 m (2,00 m beidseits der Achse)

erforderlich. Wir verweisen auf die entsprechende Bestimmung im Konzessionsvertrag mit der Stadt Baesweiler. Bestandspläne, aus denen Sie die Lage der Leitungen ersehen können, fügen wir anbei.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die genaue Lage der vorhandenen Wasserleitung wird geprüft. Falls die Wasserleitung unterhalb des geplanten Gebäudes liegt, muss diese in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden und darüber eine Kostenvereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die genaue Lage der Wasserleitung zu prüfen und gegebenenfalls diese in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Eine Kostenvereinbarung wird in diesem Fall zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

- 1.7 Vor der erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.8 Im Rahmen der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

p) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 17.03.2014:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Die Anregung wurde dahingehend berücksichtigt, dass der Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

q) **NABU Aachen Land mit Schreiben vom 16.03.2014:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.06.2013.
Der NABU lehnt diesen Bebauungsplan 102 ab.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme vom 26.06.2013 wurde von den politischen Gremien zur Kenntnis genommen und erörtert.

Der Hinweis, dass der NABU diesen Bebauungsplan ablehnt, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Baesweiler hält es für erforderlich, seinen zentralen Versorgungsbereich im Stadtzentrum durch eine Ergänzung von Betrieben aus dem Lebensmittelsegment zu stärken.

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

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

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

Die Stadt Baesweiler hält an den Planungszielen fest.

Beschlussvorschlag:

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


Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – als Satzung gem. § 10 BauGB

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – mit der Beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:

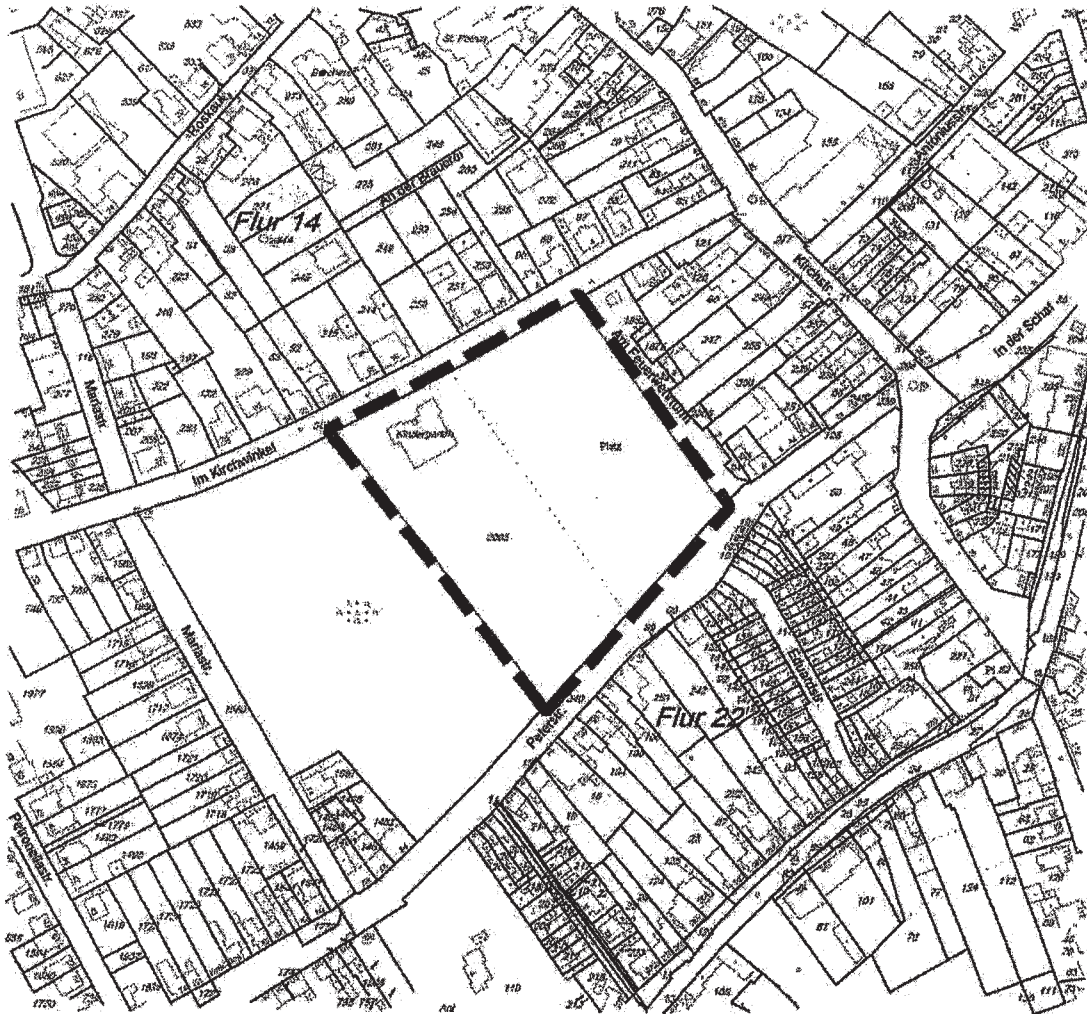


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Stadt Baesweiler

Bebauungsplan Nr. 102 „Am Feuerwehrturn II“



Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

27. März 2014



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



INHALT

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

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS.....	2
1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
1.1 Rechtsgrundlagen.....	7
1.2 Verfahren	7
1.3 Geltungsbereich der Planung	8
1.4 Beschreibung des Plangebietes	8
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	9
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	10
3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:	20
4.1 Einzelhandelsbelange	20
4.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	25
4.3 Belange des Immissionsschutzes	28
4.4 Verkehrsbelange.....	32
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	35



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

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

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

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

Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der sog. UP-Richtlinie der EU in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen; bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf das Vorhaben, das der Bebauungsplan begründet, nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

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

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

- Die zu realisierenden Grundflächen des B-Planes betragen nicht mehr als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO und es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Diese Voraussetzungen liegen in diesem Fall vor, da die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO rd. 8.480 m² beträgt.

- Eine allgemeine Vorprüfung ist weiterhin auch aufgrund von § 3c Abs.1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 notwendig. Diese Prüfung ist in Innenlagen vorgesehen, wenn die zulässige Geschossfläche des Einzelhandels den Wert von 1.200 m² übersteigt.

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



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

1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe des Vorhabens,	Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 17.415 m ² .
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,	Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen, eine Nutzung von Grundwasser wird nicht vorbereitet. Das Vorhaben ist in einem innerstädtischen Bereich gelegen, der bereits durch Siedlungsnutzungen geprägt ist. Mit der Planung gehen allerdings zusätzliche Bodenversiegelungen einher. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes werden die bestehenden Nutzungen (Parkplatz, Festplatz) fortgeführt. Im nördlichen Teil wird eine Bebauung mit Großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzungen vorgesehen. Durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung wird auf eine angepasste Gestaltung der Bebauung hingewirkt.
1.3	Abfallerzeugung,	Durch die geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzungen werden Siedlungsabfälle in üblichem Ausmaß erzeugt. Eine Abfallerzeugung durch die geplanten Stellplatzflächen ist nicht zu prognostizieren.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Durch die geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzungen einschließlich der Verkehre werden Luftschadstoff- und Lärmemissionen in begrenztem Umfang erzeugt.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Es sind keine Stoffe und Technologien vorgesehen, die ein besonderes Unfallrisiko begründen würden.
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche	Das Plangebiet ist innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Baesweiler lokalisiert. Eine besondere ökologische Empfindlichkeit ist nicht ersichtlich. Die Flächen werden bisher durch Parkplätze, einen



	Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Kindergarten sowie öffentliche Grünflächen eingenommen. Sie werden zudem als Festplatz in Anspruch genommen. KfZ-Stellplätze werden auch weiterhin in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, der Kindergarten wird an einen neuen Standort in der Umgebung verlagert. Erholungsmöglichkeiten bleiben mit dem unmittelbar angrenzenden Stadtpark erhalten. Die Nutzung als Festwiese bleibt weiterhin gewährleistet. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch das geplante Einzelhandelsvorhaben verbessert.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),	Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits zu einem großen Teil versiegelt und durch Parkplatz- und sonstige Siedlungsnutzungen eingenommen. Insgesamt betrachtet zeichnet sich das Gebiet nicht durch besonderen Reichtum oder besondere Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft aus. Als einzelne höherwertige Elemente sind die Altgehölze (auch im westlich angrenzenden Stadtpark) zu nennen. Im Hinblick auf das Ortsbild ist zudem der nordöstlich gelegene Feuerwehrturm prägend.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.2	Naturschutzgebiete, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.5	Naturdenkmäler	Naturdenkmäler sind nicht betroffen.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich Alleen	Innerhalb des Plangebietes werden eine Reihe von Bäumen überplant, die den Bestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegen (geschützte Landschaftsbestandteile). Es werden Ersatzpflanzungen vorgesehen.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.
2.3.8	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete	Entsprechende Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.



2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Entsprechende Gebiete sind nach Kenntnisstand nicht betroffen.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet ist innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Baesweiler gelegen. Hierbei handelt es sich um einen Zentralen Ort im Sinne des Raumordnungsgesetzes.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Der nordöstlich des Plangebietes gelegene Feuerwehrturm stellt ein ortsbildprägendes Bauwerk dar, ist jedoch nicht in amtlichen Listen oder Karten als Baudenkmal verzeichnet.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens sind insbesondere auf den Plangeltungsbereich bezogen (zusätzliche Versiegelungen, Gehölzverluste) und somit sehr kleinräumig. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung sind nicht prognostiziert.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen besteht nicht.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die zu erwartenden Auswirkungen zeichnen sich nicht durch eine besondere Schwere oder Komplexität aus.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Die Wahrscheinlichkeit, dass die Planung umgesetzt wird und die prognostizierten Auswirkungen eintreten, ist hoch.
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Die Dauer und Häufigkeit der auf die Flächeninanspruchnahmen zurückzuführenden Auswirkungen sind aller Voraussicht nach einmalig-langfristig. Die Versiegelung von Böden und die Fällung von Gehölzen sind bedingt reversibel.



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

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





1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

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

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

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

1.2 Verfahren

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

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

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

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



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

In seiner Sitzung am 10.12.2013 hat der Rat der Stadt Baesweiler die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.12.2013 bis 23.01.2014 statt.

Nach Durchführung der Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) hat die Stadt Baesweiler Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 vorgenommen.

Durch die o.g. Änderungen werden zum Teil die Grundzüge der Planung geändert, so dass der Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen ist. Gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird angemessen auf 4 Wochen verkürzt.

1.3 Geltungsbereich der Planung

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

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

□ Siedlungs- und Erschließungsstrukturen

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

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

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

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

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



Das Plangebiet weist ein nicht unerhebliches Gefälle auf. Die Straße „Im Kirchwinkel“ steigt vom Feuerwehrturm bis zur westlichen Grenze um ca. 4 m, von der „Peterstraße“ zum Feuerwehrturm um ca. 2 m.

Ver- und Entsorgung

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

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

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

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

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

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

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

Aufgrund der Lage in der Ballungsrandzone des Oberzentrums Aachen und im Standortverbund meist gleichrangiger zentraler Orte kommt Baesweiler aus Sicht der Landesplanung in erster



Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicher zu stellen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter auf Grund deutlicher Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelsegment eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Bereich. Vorgeschlagen werden die Ansiedlung eines *Lebensmittelsupermarktes mit ca. 2.000 - 2.500 m² Verkaufsfläche* und eines *Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche*.

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

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

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



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

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

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

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

Ein weiteres städtebauliches Ziel die planungsrechtliche Absicherung der Parkplatz- und Festplatznutzung. Derzeit wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als innerstädtischer Parkplatz des Hauptgeschäftsbereiches Kirchstraße genutzt. Ferner wird der Platz für Brauchtumsveranstaltungen (u. a. Junggesellenkirmes, etc.) genutzt. Diese Nutzungen sollen unter Beibehaltung der heutigen Stellplatzzahl auch weiterhin erfolgen.

Auf Grund der Größe der nach der Realisierung der Einzelhandelsnutzung verbleibenden öffentlichen Fläche ist die Durchführung der Festveranstaltungen allerdings nur möglich, wenn auch Flächen des Einzelhandelsgrundstücks genutzt werden können.

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

Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Für die Realisierung der geplanten Nutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

☐ Städtebauliche Konzeption

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die ebenerdige Parkplatzanlage befindet sich südlich des Gebäudes. Auf den im Vorhabenbereich für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden für den ruhenden Verkehr ca. 114 Stellplätze hergestellt. Diese Anzahl schließt fünf Behindertenparkplätze in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen der Einzelhandelsbetriebe mit ein.

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

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



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

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

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

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

3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 wurden teilweise geändert. Die vorgenommenen Änderungen beruhen im Wesentlichen auf dem Wunsch des Investors die festgesetzten Verkaufsflächen für den Lebensmittelvollsortimenter und dem Lebensmitteldiscounter um jeweils max. 100m² zu erweitern. Auf Grund des zunehmenden Detaillierungsgrades bei den geplanten Vorhaben wurde eine geringe Erweiterung des Flächenbedarfs deutlich.

Des Weiteren wird die textliche Festsetzung 1.6 (Zulässigkeit der im Sondergebiet festgesetzten Festplatznutzung) weiter konkretisiert und Hinweise zur Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen aus dem Schallgutachten im Plan ergänzt.

Die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen sind auf der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

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

- ein Vollsortimenter inklusive Backshop mit untergeordneten Cafébereich, mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 2.500 m², wobei Backshop und Cafébereich maximal eine Verkaufsfläche von 100 m² aufweisen dürfen,
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 1.100 m²,



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

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

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

Das Vorhaben befindet sich demnach in integrierter Lage im Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ (Hauptzentrum) der Stadt Baesweiler. Die Lagegunst der geplanten Lebensmittelmärkte wird grundsätzlich positiv bewertet, da eine direkte funktionale und städtebauliche Anbindung an den vorhandenen Geschäftsbesatz der Innenstadt möglich ist. Aus gutachterlicher Sicht sind die Voraussetzungen für positive Synergieeffekte zwischen dem geplanten Vorhaben und den bestehenden innerstädtischen Handelsstrukturen gegeben.

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

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

Im Sinne einer Integration des Gebäudes in das städtebauliche Umfeld sind zur Stärkung der Wohnfunktion in der Baesweiler Innenstadt innerhalb des Sondergebietes auch Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Die Brutto-Grundfläche darf maximal 1.125 m² betragen.

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

Die an einigen Tagen auf dem bestehenden Parkplatz stattfindende Kirmesnutzung soll auch nach der Realisierung des geplanten Vorhabens auf dem Gelände erhalten bleiben. Zur Durchführung der Kirmes ist eine Fläche von ca. 7000 m² erforderlich. Nach der Umgestaltung und der Überbauung der bestehenden Parkplatzfläche steht diese Fläche nicht mehr im vollen Umfang auf der verbleibenden öffentlichen Parkplatzfläche zur Verfügung. Aus diesem Grund wird zu Zeiten der Kirmes auch ein Teil der Kundenparkplätze der Einzelhandelsbetriebe benötigt. Dieser Bereich wird im Sondergebiet gesondert gekennzeichnet.

Die Fläche soll nur eingeschränkt für besondere Anlässe als Festplatz in Anspruch genommen werden, eine grundsätzliche Nutzung dieses Bereiches als Festplatz ist nicht erforderlich und hält die Stadt auch nicht für vertretbar. Daher wird die Kirmesnutzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt und Art und Umfang bestimmt. Die im Sondergebiet gekennzeichnete Fläche A darf ausnahmsweise an 12 Tagen eines Kalenderjahres als Festplatz genutzt werden.



3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Grundflächenzahl

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

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

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

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

Baukörperhöhen und Geschossigkeit

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

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

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

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



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

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

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

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

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

3.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

3.4 Nebenanlagen

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

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

3.5 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 [1] 21 BauGB)

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

3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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



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

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

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

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

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

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

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

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

Danach sind die Fahrgassen des Parkplatzbereichs mit einer Asphaltoberfläche oder mit fassenlosem Betonsteinpflaster herzustellen.

Als weitere Lärminderungsmaßnahme sind die Anlieferungsbereiche des Vollsortimenters und des Discounters vollständig einzuhausen. Die Einhausung der Anlieferungsbereiche ist massiv auszuführen und muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen. Die für die Anlieferungsbereiche erforderlichen Rolltore müssen jeweils mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von größer 20 dB(A) aufweisen.

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

Die Einkaufswagenboxen im Eingangsbereich des Vollsortimenters sind ebenfalls mit einer geschlossenen Einhausung zu versehen. Lediglich die Öffnungsflächen zum Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen darf offen sein. Die Einhausung der Einkaufswagenboxen muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen.



Zudem sind weitere Regelungen im nachfolgenden Verfahren zu überprüfen. Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und Annahmen, die sich nicht planungsrechtlich festsetzen lassen, zu regeln bzw. zu beauftragen. Dies betrifft die folgenden Punkte:

- Sämtliche Warenanlieferungen, Verladetätigkeiten und Lkw An- und Abfahrten müssen im Tageszeitraum, in der Zeit von max. 06:00 Uhr bis max. 22:00 Uhr, stattfinden. Weiterhin ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.
- Die Rolltore beider Anlieferungsbereiche müssen zudem bei der Entladung verschlossen sein. Der Torantrieb muss zur Vermeidung von zusätzlichen Geräuschen beim Öffnen und Schließen des Tores korrekt eingebaut, justiert und in regelmäßigen Abständen gewartet werden. Die beiden zuletzt genannten Punkte sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
- Die Öffnungszeiten der Lebensmittelmärkte ist von max. 7:00 Uhr bis max. 21:30 Uhr. Es muss sichergestellt sein, dass der Parkplatz bis 22:00 Uhr von allen Kunden verlassen wird. Geringfügige Verkehrsbewegungen durch Beschäftigte dürfen auch im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr vorkommen.

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

Haustechniköffnung im Dach des Marktes (Schacht mit Verflüssiger etc.):

insgesamt abgestrahlte Schalleistung der Öffnung: je Lw = 68 dB(A)

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

Abluftkamin Bäckerei: Lw = 75 dB(A)

- Der Betrieb des Abluftkamins ist nur im Tagzeitraum in der Zeit von 6-22 Uhr zulässig. Die Betriebszeiten für die übrigen Aggregate können mit 24 h am Tag angenommen werden. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht tonhaltig sein.
- Es ist der Nachweis zu erbringen, dass sich die Geräusche der Entladung der LKW innerhalb des Gebäudes nicht durch Körperschall in den Wohnbereichen auswirken können.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, wie die gutachterlich getroffenen Annahmen und Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Zudem ist im Rahmen der Bauüberwachung zu dokumentieren, dass eine vollständige Umsetzung erfolgt ist.

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



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

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

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

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

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

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

3.8 Sonstige Festsetzungen

Ruhender Verkehr

Im Bereich des Sondergebietes können auf den für Stellplätze vorgesehenen Flächen ca. 114 Stellplätze hergestellt werden, die übrigen für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze werden abgelöst.

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

3.9 Verkehrsflächen

Nördlich und südlich des Sondergebietes werden öffentliche Verkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ und Festplatz) festgesetzt. Diese Flächen sollen für die Herstellung öffentlicher Stellplätze und der Nutzung als Festplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Nördlich des Sondergebietes entlang der Straße Im Kirchwinkel wird ein Teil der vorhandenen Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan einbezogen. In diesem Bereich werden, im Zuge

der Umgestaltung der Straße Im Kirchwinkel, 20 Stellplätze hergestellt, die zukünftig den Bewohnern der geplanten Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Die zwischen dem geplanten Gebäude und der Peterstraße gelegene Fläche wird Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und Festplatz) festgesetzt. In diesem Bereich entstehen ca. 237 öffentliche Parkplätze, so dass eine Stellplatzanlage (inkl. Einzelhandelsstellplätze) mit insgesamt rund 351 Stellplätzen entsteht. Die Gesamtanlage wird über zwei Zu- und Ausfahrten erschlossen. Eine Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Straße „Am Feuerwehrturm“ (bestehende Zu- und Ausfahrt des vorhandenen Parkplatzes im Vorhabenbereich), eine zweite in der „Peterstraße“.

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

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

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

Während des Kirmesbetriebes stehen den Kunden und Besuchern rund 50 Stellplätze zur Verfügung, die über die Zu- und Ausfahrt „Am Feuerwehrturm“ erschlossen werden.

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

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

Entsprechende Regelungen über die jeweiligen Nutzungen im Bereich der Stellplatzanlage werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt vereinbart.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:

4.1 Einzelhandelsbelange

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



Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachter mit der Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens¹ zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens beauftragt. In erster Linie wurde mit dem Gutachten eine Abschätzung der prospektiven Auswirkungen dieses Vorhabens bezogen auf eine marktseitig tragfähige und gleichzeitig auch städtebaulich sinnvolle Nutzung vorgenommen. Ausgehend von den standortseitigen Rahmenbedingungen wurden die Wettbewerbssituation im Standortumfeld beleuchtet und standortbezogene Nutzungsempfehlungen ausgesprochen. Berücksichtigt wurden dabei Sortimente der Nahversorgung (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) als auch zentrenrelevante Sortimente wie Elektrowaren / Unterhaltungselektronik, Bekleidung und Schuhe.

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

Im Folgenden werden die wesentlichen Punkte aus dem Gutachten wiedergegeben.

(...)

„Markt- und Standortanalyse - Makrostandort

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

Markt- und Standortanalyse - Mikrostandort und Lagebeziehungen zum Bestand

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

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

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

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

¹ „Baesweiler Am Feuerwehrturm -Markt- und Standortanalyse/Nutzungskonzept – Ergebnisbericht“, BBE Handelsberatung GmbH, März 2012

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

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

Markt- und Standortanalyse - Strategische Positionierung des Projektes

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

Wettbewerbsanalyse – Regionale Wettbewerbssituation

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

Wettbewerbsanalyse – Wettbewerbssituation in der Stadt Baesweiler

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



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

Wettbewerbsanalyse – Bewertung der Ausstattung mit Lebensmittelmärkten

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten / -Geschäften liegt in Baesweiler-Kernstadt bei rd. 0,22 m² Verkaufsfläche je Einwohner und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

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

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

Wettbewerbsanalyse – Umsatz-Kaufkraft-Relation

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

Wettbewerbsanalyse – Einzugsgebiet

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

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

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

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

Wettbewerbsanalyse – Marktpotenzial

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

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

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



Flächen- und Nutzungskonzeption - Marktfähige Einzelhandelsnutzungen

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

Unter Verwendung durchschnittlicher Flächenleistungswerte (Supermarkt ca. 3.800 € je m² VKF/Discounter ca. 6.500 € je m² VKF) sind damit ein Supermarkt mit ca. 2.500 m² und ein Discounter mit ca. 1.200 m² VKF wirtschaftlich rentabel.

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

Im Drogeriemarktbereich kann ein leistungsfähiger Anbieter am Planstandort eine Versorgungsbedeutung von ca. 35 % im Kerneinzugsgebiet und ca. 20 % im nördlichen Stadtgebiet erzielen. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen mit auswärtigen Kunden und begrenzten Randsortimenten (u. a. Lebensmittel, Fotozubehör, Babyartikel / -bekleidung) liegt die Umsatzerwartung bei ca. 3,5 Mio. €. Dies entspricht einer rentablen Verkaufsfläche von ca. 700 m² (Flächenproduktivität ca. 5.000 € je m² VKF).

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

Im Bereich der Elektrowaren / Unterhaltungselektronik weist die Stadt Baesweiler nur ein sehr ausschnittweises Angebot auf, so dass durch eine Angebotsergänzung in diesem Bereich erheblich zusätzliche Kaufkraft gebunden werden kann. Vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation ist ein Umsatz in Höhe von ca. 5 Mio. € möglich, so dass marktseitige Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Fachgeschäftes mit einer Verkaufsfläche von 800 - 900 m² gegeben sind.

Eine größere Verkaufsfläche (max. 1.800 m² VKF) ist nur bei Verlagerung eines bereits ansässigen Anbieters in das Planvorhaben denkbar.

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

Für den Schuhbereich besteht aufgrund der Angebots- und Fachfragesituation nur ein begrenztes Entwicklungspotenzial für einen kleineren Fachmarkt mit ca. 300 m² Verkaufsfläche, der allerdings auch in die bestehende Hauptgeschäftslage integrierbar wäre.

Flächen- und Nutzungskonzeption – Abschließende Empfehlungen

Am Planstandort „Am Feuerwehrturm“ sollte der Angebotsschwerpunkt auf eine Kombination eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 2.000 - 2.500 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche gelegt werden. Die Vorkassenzone sollte ausschließlich mit einer Bäckerei belegt werden, um einen Flächenaustausch bei kleinteiligen Handelsbetrieben mit der Hauptgeschäftslage der Kirchstraße zu verhindern.



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

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

(...)“

Der zusätzliche Flächenbedarf von max. 100m² für den Lebensmittel-Vollsortimenter und max. 100m² für den Lebensmittel-Discounter liegt innerhalb der Empfehlungen des „Städteregionalen Einzelhandelskonzepts STRIKT Aachen“, des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der BBE (Stand: 11/2008) sowie der Markt- und Standortanalyse/Nutzungskonzept der BBE (Stand: 03/12) und ist im Sinne einer nachhaltigen Umsetzung des Gesamtprojektes erforderlich.

4.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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

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

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

Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

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

Zur vorliegenden Planung liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster vor (Stand 06. Februar 2014). Hier wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig (Büro Froelich + Sporbeck 1990) durchgeführt. Hiernach ergibt sich ein ökologisches Defizit in Höhe von – 59.700 Ökologischen Werteinheiten (ÖW). Hiervon entfallen – 33.900 ÖW auf den Flächenanteil der List & Wilbers Projektentwicklung GmbH und – 25.800 ÖW auf das Grundstück der Stadt Baesweiler.



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

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 33.770 ÖW wird durch eine Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen in einem Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m auf einer 3.070m² großen Gemeinde eigenen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchgeführt. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung umzusetzen.

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

Die Flächen, auf denen die o.g. geplanten landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden, sind zum Zeitpunkt der Umsetzung im Besitz der Stadt Baesweiler.

Belange des besonderen Artenschutzes

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

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

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

Fledermäuse: Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus

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

Vögel: Mäusebussard, Mehlschwalbe, Saatkrähe, Turmfalke, Waldkauz

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

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



- **V1 Ausschlusszeit für Gehölzrodungen, vorgezogene Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz:** Zur Vermeidung von Verlusten von Individuen und Entwicklungsstadien geschützter Arten sind Gehölzrodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Vor Rodung der Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse ist eine fachgerechte Kontrolle der Höhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, z.B. ein Aufschieben der Rodung bis nach Beendigung der Quartiernutzung.
- **V2 Ausschlusszeit für Gebäuderückbau, vorgezogene Kontrolle von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und ggf. von möglichen Niststätten für Vögel:** Zur Vermeidung von Verlusten von Individuen und Entwicklungsstadien geschützter Arten bei Gebäuderückbau sind Rückbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. des Kindergartens und der Voliere) möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zudem ist vor Durchführung von Rückbaumaßnahmen eine fachgerechte Kontrolle der Quartiermöglichkeiten auf Besatz durch Fledermäuse durchzuführen. Bei Nachweisen oder Hinweisen auf Besatz sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, z.B. ein Aufschieben der Arbeiten bis zum Verlassen des Quartiers. Zudem werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (s.u.). Sollten die Rückbaumaßnahmen nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (s.o.) durchgeführt werden, sind die Gebäude unmittelbar vor der geplanten Durchführung der Arbeiten auf Vogelbruten zu überprüfen und bei Nachweis von Brutplätzen weitergehende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen, z.B. ein Aufschieben der Arbeiten an der jeweiligen Stelle bis nach Abschluss des Brutgeschäftes.
- **V3 Ausschlusszeit für das Umhängen von Nistkästen:** Die Nistkästen im Baumbestand auf dem Kindergartengelände sind, soweit die Bäume bei Umsetzung der Planung gerodet werden, außerhalb der Brutzeit (d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar) an geeigneten Bäumen in der näheren Umgebung, z.B. im Volkspark zu installieren.
- **V4 Erhalt von Gehölzbeständen am Rand des Geltungsbereiches:** Baum- bzw. Gehölzbestände im Geltungsbereich und am Rand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den Baumbestand an der Südwestseite des Kindergartengeländes und südlich bzw. südwestlich der Voliere. Es handelt sich um Laubhölzer im mittleren bis starken Baumholzstadium. Vier Bäume weisen Spalten bzw. Höhlen als theoretische Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse auf.
- **V5 Verminderung baubedingter Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und insbesondere Gehölzen:** Baubedingte Inanspruchnahmen von Vegetationsstrukturen sind nach Möglichkeit zu vermindern bzw. auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Insbesondere baubedingte Inanspruchnahmen und Beschädigungen von Baumbeständen randlich des Geltungsbereichs und der Bäume mit Höhlen und Spalten sind zu vermeiden.
- **V6 Reduzierung von Lichtemissionen:** Am westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist nach Möglichkeit auf eine Installation von stationären Beleuchtungen zu verzichten. Falls dies nicht realisierbar ist, sind die Lichtemissionen durch geeignete technische Maßnahmen zu minimieren, z.B. durch Verwendung von Leuchten mit geringer Leuchtstärke, niedriger Leuchtpunkthöhe, gerichteter Lichtabgabe (Vermeidung von Streulicht) und Verwendung von Natriumdampflampen.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Belange des Immissionsschutzes

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

Für die schalltechnische Beurteilung der Situation wurde das Büro für Schallschutz Umweltkonzepte- und messungen beauftragt, eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durchzuführen². Aufgabe des Gutachtens ist es, die durch die zukünftige Nutzung des Geländes bewirkten Lärmemissionen und Lärmimmissionen im Hinblick auf die Einwirkungen auf das Planungsgebiet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft des Planungsgebietes zu untersuchen.

² Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“ in 52499 Baesweiler - Planungsstand: November 2013, Büro für Schallschutz Michael Mück Herzogenrath, 22. November 2013



Im Einzelnen wurden folgende Emittentenarten untersucht:

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

Im Folgenden werden die wesentlichen Punkte aus dem Gutachten wiedergegeben.

(...)

„Bewertung der Ergebnisse Gewerbelärm

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

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

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

(...)

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

Hinsichtlich des Freizeitlärms trifft das Gutachten folgende Aussagen:

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

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

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



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

(...)

Bewertung öffentlicher Straßenverkehrslärm

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

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

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

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

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

(...)

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

1. Zur Vermeidung von Verkehrsgeräuschen im Nachtzeitraum muss die Anlieferung der Lebensmittelmärkte im Tagzeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr stattfinden.
2. Die Öffnungszeiten der Lebensmittelmärkte sind auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr zu begrenzen.



3. Zudem ist die Stellplatzanlage mit einer Asphaltoberfläche (alternativ fassenloses Betonsteinpflaster) herzustellen.
4. Zur Begrenzung der Geräuschemissionen sind die Anlieferungsbereich des Vollsortimenters und des Discounters einzuhausen. Die Einhausung der Anlieferungsbereiche ist massiv auszuführen und muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen
5. Beide Anlieferungsbereiche müssen bei der Entladung durch Rolltore verschlossen sein. Die Tore müssen jeweils mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von größer 20 dB(A) aufweisen. Der Torantrieb muss zur Vermeidung von zusätzlichen Geräuschen beim Öffnen und Schließen des Tores korrekt eingebaut, justiert und in regelmäßigen Abständen gewartet werden.
6. Die Steigung der nördlichen Zufahrtsrampe der Anlieferung, darf einen Wert von 8% nicht übersteigen.
7. Weiterhin sollte durch geeignete technische Maßnahmen gesichert sein, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.
8. Für die Aggregate sind Schalleistungspegel vorzusehen, die wie folgt begrenzt sind:

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

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

Abluftkamin Bäckerei: Lw = 75 dB(A)

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wurde seitens des Schallgutachters eine erneute Beurteilung vorgenommen³.

In seiner Untersuchung kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass die Ausweitung der Verkaufsfläche Auswirkungen auf die seinerzeit errechnete Zusatzbelastung hat, da die Verkaufsfläche als entscheidende Eingangsgröße der worst case Betrachtung der zu erwartenden Parkplatzbewegungen gewählt wird. Somit ist die Erhöhung der Verkaufsfläche im erstellten Rechenmodell neu zu berechnen zu prüfen und zu beurteilen. Weiterhin hat die Ausweitung der Verkaufsfläche auch Auswirkungen auf die Ansätze bezüglich der Einkaufswagenboxen.

Alle anderen seinerzeit betrachteten Emittenten, die zur Berechnung der gewerblichen Zusatzbelastung in Ansatz gebracht wurden, sind durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche nicht betroffen und wurden weiterhin wie in der Schalltechnischen Untersuchung vom November 2013 in Ansatz gebracht.

Im Ergebnis zeigen die neuen Rechenwerte, dass durch die Erweiterung der maximal geplanten Verkaufsfläche an zwei Immissionsorten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte werktags im Tagzeitraum nicht auszuschließen ist und zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen notwendig sind.

Als zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen empfiehlt der Gutachter die Einkaufswagenboxen im Eingangsbereich des Vollsortimenters mit einer geschlossenen Einhausung zu versehen. Die Einhausung der Einkaufswagenboxen darf, bis auf die Öffnungsfläche zum Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen, keine weiteren Öffnungsflächen aufweisen und muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen.

Die vorgeschlagene Maßnahme wird unter Ziff. 7.7 im Bebauungsplan festgesetzt.

4.4 Verkehrsbelange

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung nordöstlich des Volksparks und der Umgestaltung der vorhandenen öffentlichen Stellplatzfläche wurde durch das Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, im Februar 2013 eine Verkehrsuntersuchung⁴ durchgeführt.

Die für das Verkehrsgutachten mit der Stadt Baesweiler abgestimmte Planungsvariante, sah die Errichtung eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounter, mit einer max. Bruttogeschossfläche von etwa 4.600 m² vor. Es wurde ferner davon ausgegangen, dass der Vollsorti-

³ Ergänzung zur „Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“ in 52499 Baesweiler - Planungsstand: November 2013 vom 22. November 2013, Büro für Schallschutz Michael Mück Herzogenrath, 05. Februar 2014

⁴ Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung im Stadtzentrum Baesweiler, Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, Februar 2013

menter eine Fläche von rund 3.100 m² und der Lebensmitteldiscounter von circa 1.500 m² der BGF umfasst.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die bestehende Verkehrsbelastung und Parkraumauslastung im näheren Umfeld des Planungsraumes erfasst und bewertet, das zu erwartenden Verkehrsaufkommen abgeschätzt und überprüft, ob es im bestehenden Verkehrsnetz leistungsfähig abgewickelt werden kann.

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

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

leistungsfähig abgewickelt werden kann.

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

Mittlerweile liegt ein konkretes Bauvorhaben der Firma List + Wilbers Projektentwicklung GmbH vor. Nach Abstimmung mit der Stadt Baesweiler wurde auf Grundlage der vorhergehenden Verkehrsuntersuchung durch den Verkehrsgutachter eine Aktualisierung⁵ der bisherigen Ergebnisse vorgenommen⁶.

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

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

Die äußere Erschließung des Gesamtgebietes für den motorisierten Individualverkehrs (MIV) sieht zwei Zu- und Ausfahrten vor. Eine Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Straße „Am Feu-

⁵ „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102“, Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen November 2013

⁶ Die Aussagen aus der o.g. Verkehrsuntersuchung insbesondere die Ergebnisse des Kapitels „Verkehrserhebung“ werden Abstimmung mit der Stadt Baesweiler weiterhin zu Grunde gelegt.



erwehrturm" (im Bereich der bestehenden Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes) und eine zweite in der „Peterstraße“.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Einzelhandelsvorhabens beabsichtigt die Stadt Baesweiler zudem die Verkehrsführung der Straße „Im Kirchwinkel“ für den Abschnitt zwischen den Knotenpunkten Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm und Im Kirchwinkel/Kirchstraße zu ändern. Der Zweirichtungsverkehr in diesem Straßenabschnitt soll zu einer Einbahnstraße in Fahrtrichtung Kirchstraße geändert werden. Die veränderte Verkehrsführung wird im Hinblick auf die Verkehrsbelastung in der Prognose ebenfalls mitberücksichtigt.

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

Die Überprüfung ergab, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung an den Knotenpunkten bzw. Zu- und Ausfahrten in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde (16:15 Uhr bis 17:15 Uhr) leistungsfähig abgewickelt werden kann⁷.

Die Vorfahrt geregelte Kreuzung Mariastraße/Im Kirchwinkel erreicht in der nachmittäglichen Spitzenstunde in der Prognose die Qualitätsstufe B. Die Kreuzung Peterstraße/Mariastraße erreicht die Verkehrsqualitätsstufe C. Maßgebend ist hier die östliche Zufahrt.

Für die „rechts-vor-links“ geregelten Einmündungen Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm und Peterstraße/Am Feuerwehrturm ergeben sich für die Verkehrsströme in der Spitzenstunde nachmittags die Qualitätsstufe B

Bei den neuen Zu- und Ausfahrten des Grundstücks erreichen alle Verkehrsströme in der Spitzenstunde nachmittags Qualitätsstufe A

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wurde auch eine Überprüfung der Verkehrssituation beauftragt⁸. Der Gutachter kommt im Rahmen seiner erneuten Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

(...)

„ Auf Grundlage der bisher angesetzten Kenngrößen zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens (gemäß der Untersuchung vom November 2013) wird durch die Kunden und Besucher der Einzelhandelseinrichtungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 3.300 Kfz-Fahrten erzeugt, für die Wirtschaftsverkehre der Einzelhandelsnutzungen ergeben sich rund 42 Kfz-Fahrten je Werktag und für die Wohnnutzung ergeben sich unverändert rund 74 Kfz-Fahrten je Werktag. Insgesamt erzeugt die Projektentwicklung somit 3.416 Kfz-Fahrten je Werktag (1.708 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 1.708 Kfz-Fahrten im Zielverkehr).

⁷ Die Verkehrsqualität der untersuchten Knotenpunkte wurde gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001 in der Fassung von 2005) bewertet. Die Definition der angegebenen Qualitätsstufen kann dem Gutachten „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102“, Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen November 2013 - Anlage 5 - entnommen werden.

⁸ Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102- Ergänzende Stellungnahme, Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen 07.02.2014

Unter Beibehaltung der nutzerspezifischen Tagesganglinien (gemäß der Untersuchung vom November 2013) ergibt sich für die nachmittäglichen Spitzenstunden von 16:15 Uhr bis 17:15 Uhr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 135 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 142 Kfz-Fahrten im Zielverkehr für die Kunden und Beschäftigten der geplanten Einzelhandelseinrichtungen sowie der Wohnnutzung. Gegenüber der ursprünglichen Planung sind somit in der Spitzenstunde 9 Kfz im Quellverkehr und 7 Kfz im Zielverkehr mehr auf das Straßennetz und die Knotenpunkte umzulegen.

Auf Grund der geringfügigen Belastungsänderungen und der ermittelten Kapazitätsreserven (gemäß der Untersuchung vom November 2013) sind für die Knotenpunkte

- Peterstraße/Mariastraße (QSV C),
- Mariastraße/Im Kirchwinkel (QSV B),
- Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm (QSV B),
- Peterstraße/Am Feuerwehrturm (QSV B),
- der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Straße Im Kirchwinkel (QSV A) und
- der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Peterstraße (QSV A)

keine wesentlichen Änderungen in den Bewertungen der Verkehrsqualität zu erwarten.

Ebenso bleibt die Stellplatznachfrage mit rund 250 Stellplätzen zwischen 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr unverändert.

Für die aktuelle Planung mit Erhöhung der Verkaufsflächen des Vollsortimenters und des Discounters um jeweils 100m² ergeben sich aus verkehrlicher Sicht keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Aussagen und Empfehlungen in dem Bericht zur „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler - Projektbezogener Bebauungsplan Nr. 102“ vom November 2013.“

Die verkehrlichen Belange werden bei der Planung weiterhin ausreichend berücksichtigt.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

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

□ - Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das geplante Bauvorhaben durch ein Fachbüro ein Baugrundgutachten erstellt.⁹ Ergänzend wurde nach §51a LWG geprüft, ob das auf den Dachflächen der Bauwerke anfallende Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen in den

⁹ „Bauvorhaben „Am Feuerwehrturm“ in Baesweiler, Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser“, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Boden- und Felsmechanik Umweltgeotechnik - Bericht 2930-1, Aachen den 11.10.2013



Untergrund versickert werden kann. Hierzu wurde die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes beurteilt.

Im Ergebnis wurden ausreichend durchlässige Schichten in den mit normalen Tiefbaugeräten zu erreichenden Tiefen bis 5,0 m unter GOK nicht nachgewiesen. Die Terrassensedimente beginnen in Tiefen zwischen 7 m und 9 m unter GOK. Die Durchlässigkeit der in der Bohrung aus den Terrassensedimenten entnommenen Probe liegt an der Untergrenze der erforderlichen Durchlässigkeiten für Einzelanlagen und unterhalb des Grenzwertes für zentrale Versickerungsanlagen. Daher ist auch in dieser Schicht, die nur mit erheblichem technischen und wirtschaftlichen Aufwand aufzuschließen wäre, eine dauerhafte, vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht sichergestellt.

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

Baesweiler den

(I. und Techn. Beigeordneter)

Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II -

LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung



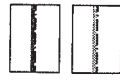
1.4.2. Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel und Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8
Z
GH max.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

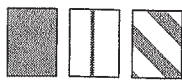


3.5. Abweichende Bauweise

Baugrenze Erdgeschoss

Baugrenze Obergeschoss

6. Verkehrsflächen



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



Festplatz

7. Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Elektrizität

15. Sonstige Planzeichen



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

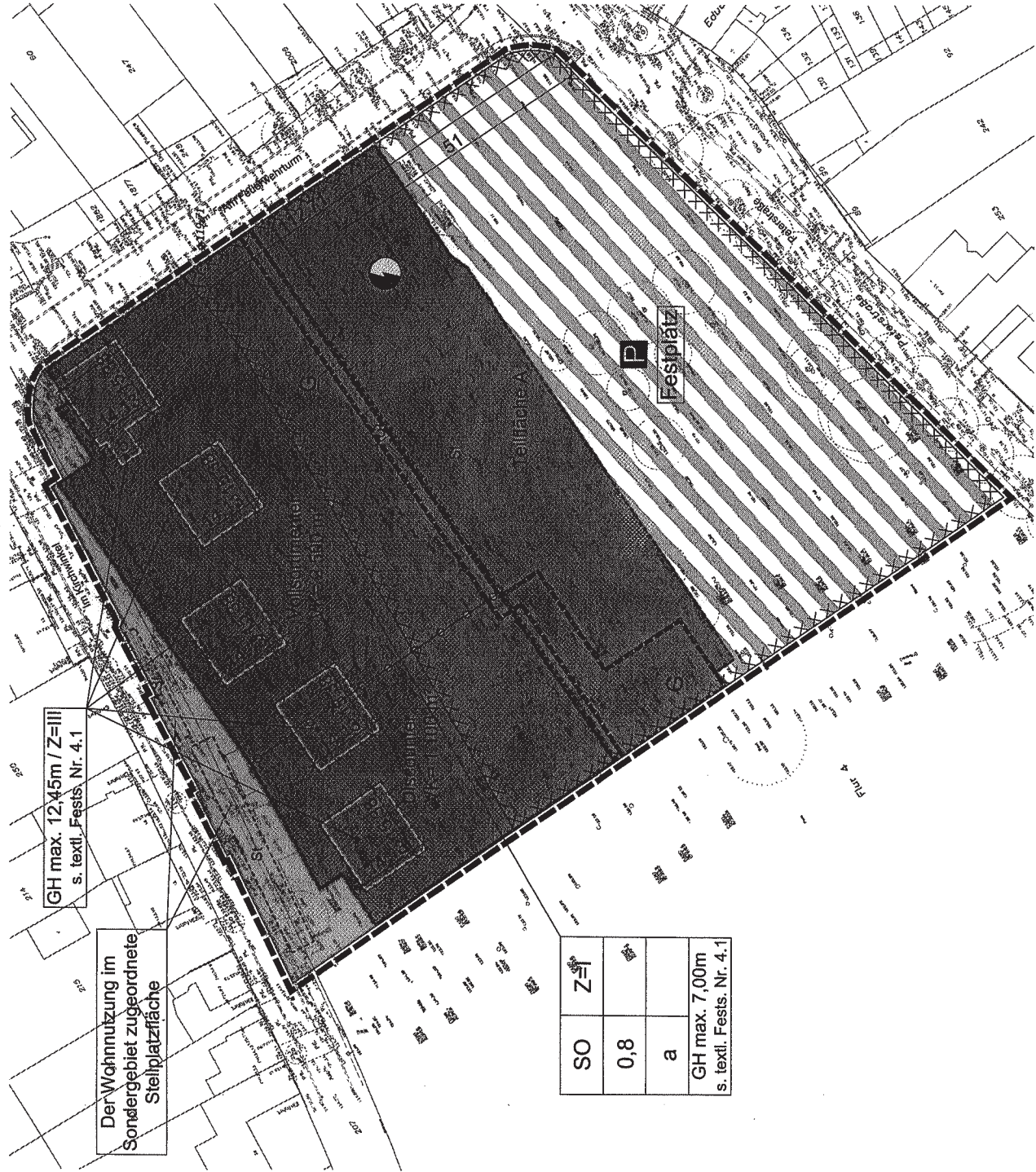
15.5. mit Gehrecht zu belastende Fläche für die Allgemeinheit

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

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.14. Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen Bezugspunkt zur Definition der Gebäudehöhen



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

Der Wohnnutzung im Sondergebiet zugeordnete Stellplatzfläche

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

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [4] - [4] BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben, einem Vollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter, sowie der Errichtung von Wohnungen.
- 1.2 Innerhalb des gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen" sind im **Erdgeschoss** folgende Nutzungen zulässig:
- ein Vollsortimenter inklusive Backshop mit untergeordneten Cafébereich, mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 2.500 m², wobei der Backshop und Cafébereich maximal eine Verkaufsfläche von 100 m² aufweisen dürfen,
 - ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von max. 1.100 m²,
 - Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude der Einzelhandelsbetriebe.
- Ferner sind im Bereich des Sondergebietes
- Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung, fernmeldetechnische Anlagen sowie Nebenanlagen die dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung dienen sowie
 - Stellplätze zulässig.
- 1.3 Der Anteil der als Randsortimente vertriebenen zentrenrelevanten Sortimente wird beim Vollsortimenter auf 10% der Verkaufsfläche und beim Lebensmitteldiscountmarkt auf 15% begrenzt.
- 1.4 Im Sondergebiet ist im Zusammenhang mit dem zulässigen Backshop eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich zulässig.
- 1.5 Oberhalb des Erdgeschosses ist im Sondergebiet ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Die Brutto-Grundfläche darf maximal 1.125 m² betragen.
- 1.6 Die im Sondergebiet gekennzeichnete Fläche A im Bereich der festgesetzten Stellplätze darf ausnahmsweise als Festplatz an 12 Tagen eines Kalenderjahres genutzt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

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

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

3. Bauweise (§ 9 [1] 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

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

4. Bauliche Höhen (§ 9 [3] BauGB und § 16 BauNVO)

- 4.1 Als einheitliche Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird hier die Höhe über NN (Normalnull) gewählt. Die Höhe des Gebäudes ist definiert als Höhenabstand zwischen der festgesetzten Bezugshöhe von 119,71 m ü. NN (an der Straßenbegrenzungslinie) und dem Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.
- Die Höhe des **Erdgeschosses** darf 127,00 m ü. NN nicht überschreiten
- Die maximale **Gesamthöhe** des Gebäudes darf 132,45 m ü. NN nicht überschreiten
- 4.2 Zur Absicherung der Dachfläche des Erdgeschosses darf die bauordnungsrechtlich erforderliche Brüstung zusätzlich eine Höhe von 1,2m ab OK fertiger Dachfläche inkl. Aufbau des Gründaches (128,20 m. ü. NN) aufweisen.

- 4.3 Im Sondergebiet darf die festgesetzte Höhe des Erdgeschosses und die der Gesamthöhe ausnahmsweise für notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren) überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).
Die Erdgeschosshöhe darf um bis zu 1,50 m ab OK fertiger Dachfläche (128,50 m ü. NN) und die Gesamthöhe um bis zu 1,0 m (133,45 m ü. NN) ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Anlagen haben einen Abstand von der Gebäudeaußenwand im Verhältnis Höhe : Abstand von 1:2 einzuhalten.
- 4.4 Die im Sondergebiet zulässige Beleuchtung zum Ausleuchten der Stellplatzflächen darf maximal eine Höhe von 15 m aufweisen und die Höhe von 135,00 m ü. NN nicht überschreiten.

5.	Nebenanlagen	(§ 9 [1] Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)
-----------	---------------------	--------------------------------------------------

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

6.	Geh,- Fahr- und Leitungsrechte	(§ 9 [1] 21 BauGB)
-----------	---------------------------------------	---------------------------

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

7.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	(§ 9 [1] 24 BauGB)
-----------	--------------------------------------------------	---------------------------

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

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

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

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 7.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadengestaltung. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) entsprechend dem Stand der Technik gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.
- 7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 7.4 Die Fahrgassen des Parkplatzbereichs sind, gemäß schalltechnischem Gutachten, mit einer Asphaltoberfläche oder mit fassenlosem Betonsteinpflaster herzustellen.
- 7.5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Anlieferungsbereiche des Vollsortimenters und des Discounters vollständig einzuhausen. Die Einhausung der Anlieferungsbereiche ist massiv auszuführen und muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen. Die für die Anlieferungsbereiche erforderlichen Rolltore müssen jeweils mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von größer 20 dB(A) aufweisen.

- 7.6 Die Steigung der nördlichen Zufahrtsrampe der Anlieferung, darf einen Wert von 8% nicht übersteigen.
- 7.7 Die Einkaufswagenboxen im Eingangsbereich des Vollsortimenters sind mit einer geschlossenen Einhausung zu versehen. Lediglich die Öffnungsflächen zum Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen dürfen offen sein. Die Einhausung der Einkaufswagenboxen muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen.

Hinweise:

Es muss sichergestellt werden, dass die nachfolgenden Annahmen und Maßnahmen vollumfänglich erfüllt werden.

Für die Einzelhandelsnutzungen sind Aggregate mit Schalleistungspegeln vorzusehen, die wie folgt begrenzt sind:

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

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

Abluftkamin Bäckerei: Lw = 75 dB(A)

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

Sämtliche Warenanlieferungen, Verladetätigkeiten und Lkw An- und Abfahrten müssen im Tageszeitraum, in der Zeit von max. 06:00 Uhr bis max. 22:00 Uhr, stattfinden. Weiterhin ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.

Die Rolltore beider Anlieferungsbereiche müssen bei der Entladung verschlossen sein. Der Torantrieb muss zur Vermeidung von zusätzlichen Geräuschen beim Öffnen und Schließen des Tores korrekt eingebaut, justiert und in regelmäßigen Abständen gewartet werden.

Die Öffnungszeit der Lebensmittelmärkte ist von max. 7:00 Uhr bis max. 21:30 Uhr. Es muss sichergestellt sein, dass der Parkplatz bis 22:00 Uhr von allen Kunden verlassen wird. Geringfügige Verkehrsbewegungen durch Beschäftigte dürfen auch im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr vorkommen.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass sich die Geräusche der Entladung der LKW innerhalb des Gebäudes nicht durch Körperschall in den Wohnbereichen auswirken können.

- 7.8 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, wie die gutachterlich getroffenen Annahmen und Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Zudem ist im Rahmen der Bauüberwachung zu dokumentieren, dass eine vollständige Umsetzung erfolgt ist.

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

8. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a und b BauGB)

- 8.1 Entlang der Straße im Kirchwinkel sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens zwei Bäume als Hochstämme, Stammumfang mindestens 20-25 cm, neu anzupflanzen. Die Auswahl der Art ist der zukünftigen Neupflanzung der straßenbegleitenden Bäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen.

- 8.2 Die nicht überbaubaren Dachflächen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv oder extensiv zu begrünen, sofern dies durch die Nutzung z. B. als Laufweg, Terrasse, Technik und Spielplatzfläche nicht ausgeschlossen ist. Bei einer extensiven Begrünung ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht mit Sedum sowie standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen.

Bei einer intensiven Dachbegrünung soll die durchschnittliche Schichtstärke der Dachbegrünung 25 cm betragen. Unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des Daches sind oberhalb einer Drän- und Filterschicht Dachbegrünungssubstrat, Sand, Kies und Oberboden als Standorte für verschiedene Pflanzengesellschaften nebeneinander in wechselnder Aufbauhöhe zwischen 10 cm und 40 cm einzubauen.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen.

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

Kennzeichnungen

§ (§ 9 [5] BauGB)

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

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

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

Nachrichtliche Übernahmen

§ (§ 9 [6] BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Hinweise

Kompensationsleistungen

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

Ferner ist zur Kompensation die Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 in einem Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m auf einer 3.070m² großen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchzuführen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung umzusetzen.

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

Artenschutz

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

Vegetation

Bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen ist die technische Regel DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Bodendenkmäler

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

Kampfmittel

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

Bergbau

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

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

DIN-Vorschriften

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim - Stadtentwicklungsamt – der Stadt Baesweiler, Mariastrasse 2, 52499 Baesweiler während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Begriffsbestimmungen

Verkaufsfläche

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

Sortimentsliste nach Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen

Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation**
 - Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren
 - Bücher und Fachzeitschriften
 - Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- **Kunst, Antiquitäten**
 - Kunstgegenstände, Bilder
 - Antiquitäten und antike Teppiche
 - Antiquariate
- **Baby-, Kinderartikel**
 - Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
- **Bekleidung**
 - Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- **Lederwaren, Schuhe**
 - Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren**
 - Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
 - Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
 - Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
- **Foto, Optik**
 - Augenoptiker
 - Foto- und optische Erzeugnisse
- **Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien**
 - Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
 - Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten
 - nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Heimtextilien

- **Bastelartikel, Kunstgewerbe**

- Bastelbedarf
 - Kunstgewerbliche Erzeugnisse

- **Musikalienhandel**

- Musikinstrumente und Musikalien

- **Uhren, Schmuck**

- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

- Spielwaren, Sportartikel

- Spielwaren

- Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten

- **Blumen**

- Schnittblumen

- **Fahrräder und -Zubehör**

- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt 9 der Tagesordnung)

Sachstand Machbarkeitsstudie/städtebaulicher Strukturplan „Baesweiler West“

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 23.10.2012, TOP 14, teilte die Verwaltung dem Ausschuss mit, dass zurzeit Vorüberlegungen angestellt werden ein neues Baugebiet im Bereich Kloschhaus/Im Kirchwinkel/Im Brühl zu entwickeln, um der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Baesweiler, insbesondere im Stadtteil Baesweiler zu entsprechen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, sieht für den westlichen Siedlungsbereich von Baesweiler (siehe Anlage 1) Erweiterungsflächen in Form von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vor. Der Flächennutzungsplan weist diese Parzellen als Flächen für die Landwirtschaft aus. Um diesen Bereich einer Bebauung zuführen zu können, müsste ein entsprechender städtebaulicher Strukturplan erarbeitet, der Flächennutzungsplan geändert und Teilbebauungspläne aufgestellt werden.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 27. September 2012 wurde mit den Grundstückseigentümern über eine mögliche bauliche Entwicklung dieser Bereiche diskutiert. Aufgrund der angespannten finanziellen Haushaltslage der Stadt Baesweiler wurde seitens der Verwaltung deutlich gemacht, dass eine Baureifmachung nur dann erfolgen kann, wenn sämtliche Kosten von den Grundstückseigentümern anteilig übernommen werden. Dies sind insbesondere die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanverfahrens sowie die Erschließungskosten im Plangebiet. Eine grundsätzliche Bereitschaft zur Kostenübernahme wurde seitens der Grundstückseigentümer signalisiert.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet forderte der Geologische Dienst NRW eine Baugrunduntersuchung und deren Einschätzung zum Verlauf einer geologischen Störung. Daraufhin wurde das Büro Prof. Dr. Düllman mit der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens einschließlich der Bohrung von 18 Rammkernsondierungen beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine tektonischen Versätze zu erkennen sind und eine Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes gegeben ist.

Mit Schreiben vom 02.09.2013 teilte die Bezirksregierung mit, dass die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht und somit keine Bedenken bestehen.

Zur Klärung möglicher steuerlicher Auswirkungen der baulichen Erweiterungsflächen bei den betroffenen Grundstückseigentümern und ggfs. Pächtern dieser bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde PARTA, Kanzlei für Agrarrecht beauftragt, dies gutachterlich zu prüfen. Insbesondere sollte eine gutachterliche steuerliche Beurteilung der Situation und ein Aufzeigen möglicher steuerlicher Problemfelder sowie Lösungsansätze über vertragliche Regelungen bzw. ein Entwurf eines entsprechenden Vereinbarungstextes zwischen Stadt und Eigentümer der landwirtschaftlichen Parzellen erarbeitet werden. Diese liegen zwischenzeitlich vor.

Die Verwaltung hat nunmehr ein Büro mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie/eines städtebaulichen Strukturplanes beauftragt.

Erste Planungskonzepte werden im Juni erwartet.

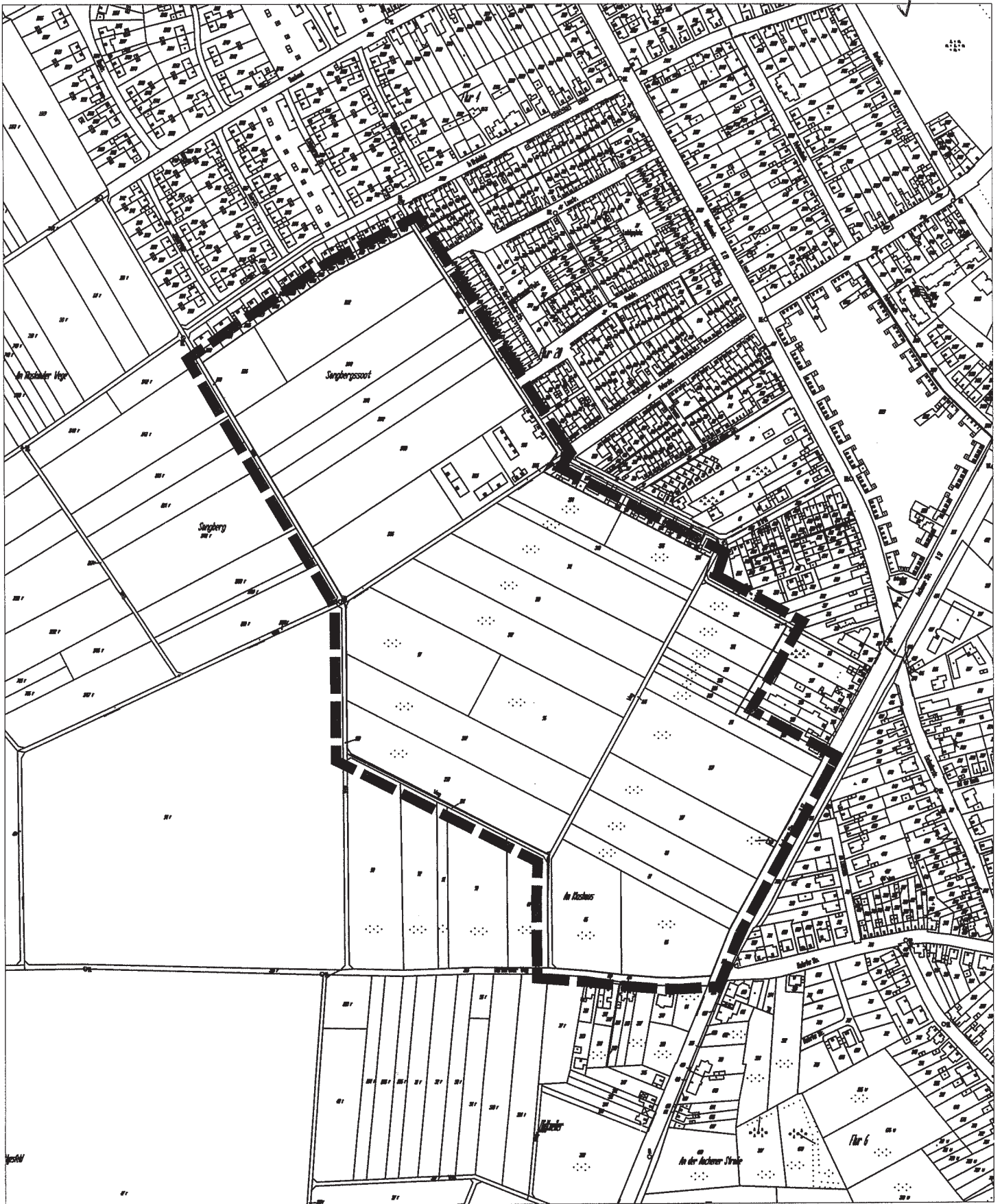
Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

In-Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



**Stadtteil Baesweiler
westlich im Brühl**

Übersicht

M 1:5.000

Plangebietsabgrenzung

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



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt 10 der Tagesordnung)

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für die Errichtung einer Windkraftanlage in Baesweiler
hier: Abschluss eines Vertrages über die Zahlung der Kosten für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen mit der Energiequelle GmbH

Die Energiequelle GmbH, Büro Bremen hat für die Errichtung und den Betrieb einer Windenergieanlage des Typs ENERCON E-53 mit 800 kW und 73,25 m Nabenhöhe eine Baugenehmigung nach den Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) beantragt.

Mit Genehmigungsbescheid der StädteRegion Aachen vom 24.01.2014 (AZ 354-70.0001/09/01/6.2-Wi) wurde der Energiequelle GmbH die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Windenergieanlage (WEA) nunmehr erteilt.

Da die Errichtung und der Betrieb der geplanten Windenergieanlagen auch einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, regelt § 6 des Landschaftsgesetzes NRW, dass die StädteRegion Aachen als Untere Landschaftsbehörde den Inhalt von Nebenbestimmungen, hinsichtlich des Ausgleichs, bestimmt.

Auf der Grundlage der landschaftspflegerischen Nebenbestimmung werden Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von 2.700 m² als Ausgleich für die Flächenversiegelung durch die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlage des Typs ENERCON E-53 mit 800kW und 73,25 m Nabenhöhe, seitens der Unteren Landschaftsbehörde durch die Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in naturnahe Gehölzflächen wie z.B. Hecken, Feldgehölze und Wald anerkannt.

Um die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet Baesweiler zu gewährleisten, schlägt die Verwaltung vor, gegen Kostenerstattung, die Verpflichtungen aus der landschaftspflegerischen Nebenbestimmung durch eine Ausgleichsfläche von 2.700 m² zu übernehmen.

Der Kostenerstattungsbetrag wird zur Umsetzung, der durch die Untere Landschaftsbehörde geforderten Maßnahmen, verwendet. Die Höhe des Kostenerstattungsbetrages bemisst sich dabei nach den Kosten, die der Verursacher für die geforderten Maßnahmen, einschließlich der dafür zur Verfügung gestellten Flächen sowie der erforderlichen Entwicklungs- und Pflegekosten für Anpflanzungen (einschließlich 20-jähriger Pflege), hätte aufbringen müssen.

Dem Kostenerstattungsbetrag pro Quadratmeter nicht zur Verfügung gestellter Kompensationsfläche liegen folgende Kostenansätze zu Grunde:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| • Grunderwerb (gemäß Bodenrichtwert in Baesweiler) | 4,50 € |
| • Entwicklungs- und Pflegekosten für Anpflanzungen und Ansaaten (einschließlich 20-jähriger Pflege) | 8,00 € |
| • Bei Zahlung des Kostenerstattungsbetrages wird seitens der Stadt Baesweiler auf den ermittelten Preis eine Verwaltungsgebühr von 5 % erhoben: 5 % von 12,50 € = | 0,63 € |
| | ----- |

Auf der Grundlage des o. g. Genehmigungsbescheides der StädteRegion Aachen stellt die Stadt die Kompensationsfläche von 2.700 m² als Ausgleich für die Flächenversiegelung auf dem Grundstück Gemarkung Baesweiler, Flur 3, Flurstück 626, durch die Errichtung und den Betrieb einer Windenergieanlage des Typs ENERCON E-53 mit 800 kW und 73,25 m Nabenhöhe auf dem

- städtischen Grundstück Gemarkung Puffendorf, Flur 4, Flurstück 933, groß:10.125 m²

zur Verfügung und führt die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs für die Unternehmerin durch. Das Grundstück ist in dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Bei einer Kompensationsfläche von 2.700 m² für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft und der oben beschriebenen Kostenerstattung von 13,13€/m² beträgt die Kompensationszahlung an die Stadt Baesweiler insgesamt 35.451,00 €, die auf 35.500,00 € aufgerundet wird.

Die Kompensationszahlung über 35.500,00€ ist fällig in voller Höhe spätestens einen Monat vor Ausführungsbeginn jeglicher in Zusammenhang mit der geplanten WEA stehenden Bauarbeiten einschließlich Erdarbeiten. Mit der Errichtung der WEA und ihrer Nebenanlage darf erst nach Eingang dieser Zahlung begonnen werden.

Beschlussvorschlag:

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

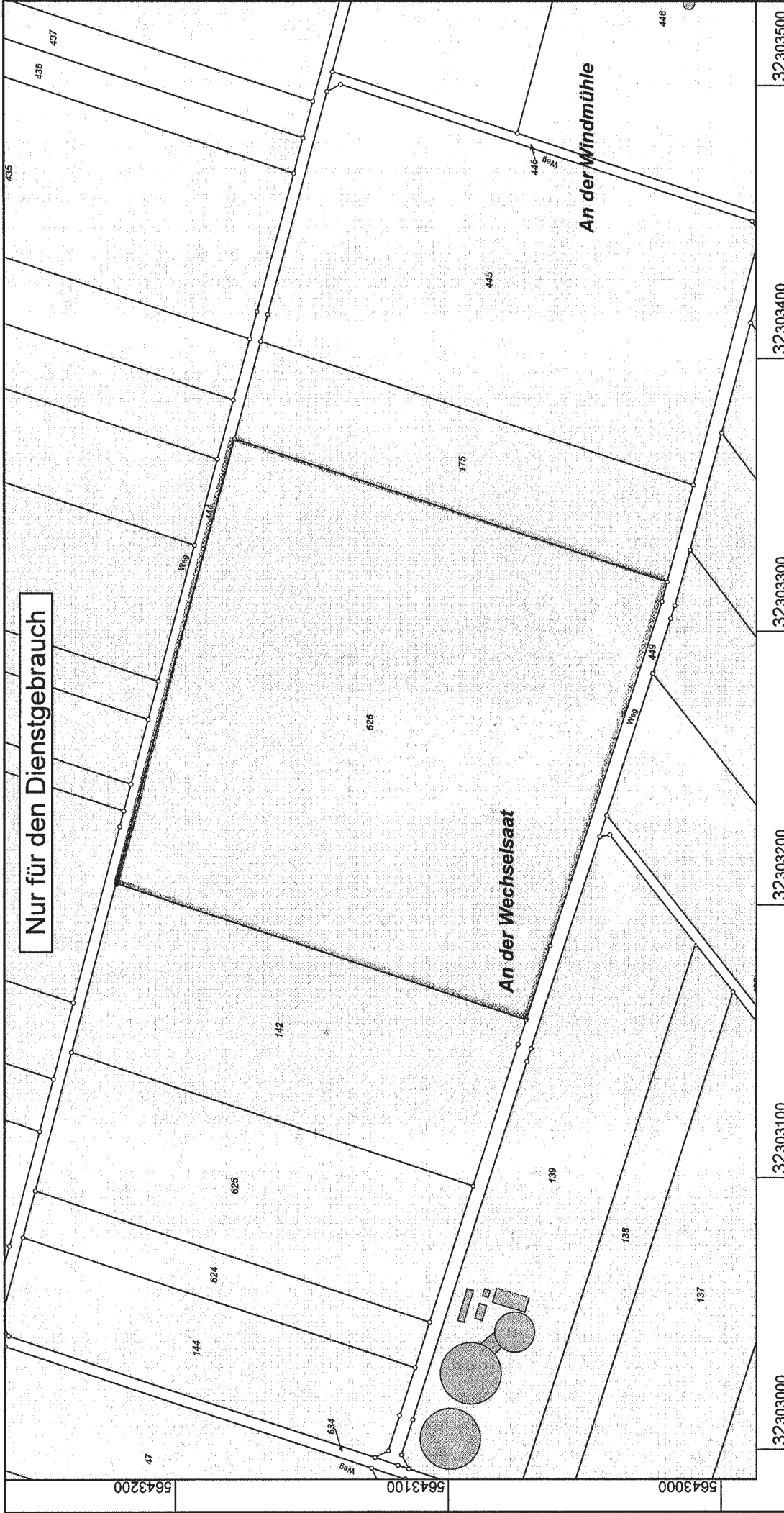
Die Stadt Baesweiler schließt mit der Energiequelle GmbH einen Vertrag über die Entrichtung der Kompensationszahlungen in Höhe von 35.500,00 Euro für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Puffendorf, Flur 4, Flurstück 933, groß:10.125 m²

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Nur für den Dienstgebrauch

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:2000

**StädteRegion Aachen
Katasteramt**

Zollernstraße 10
52070 Aachen



© StädteRegion Aachen

Maßstab 1 : 2000

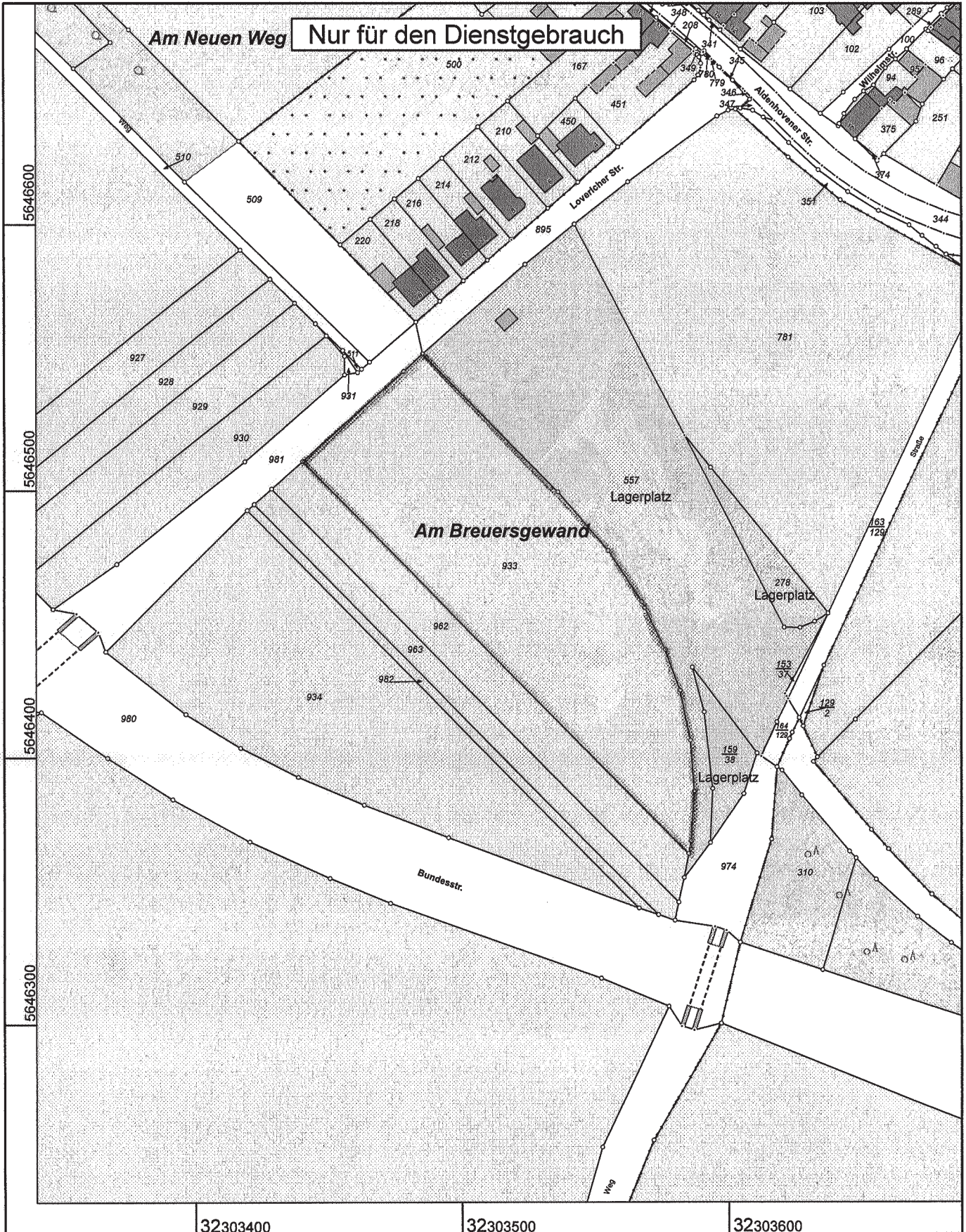
32303000 32303100 32303200 32303300 32303400 32303500

Flurstück: 626
Flur: 3
Gemarkung: Baesweiler
An der Wechseisaat, Baesweiler

Erstellt: 12.03.2014
Zeichen:

Flurstück: 933
Flur: 4
Gemarkung: Puffendorf
Am Breuersgewand, Baesweiler

Erstellt: 12.03.2014
Zeichen:



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt *AA* der Tagesordnung)

Widmung der Pascalstraße sowie des Parkplatzes an der Pascalstraße

Die Pascalstraße sowie der dort befindliche Parkplatz befinden sich im Eigentum der Stadt Baesweiler. Die Voraussetzungen zur Widmung gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW liegen somit vor.

Die Verwaltung schlägt vor, die im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Flächen nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr zu widmen, und zwar

die schraffierte Fläche als „Gemeindestraße“ und
die karierte Fläche als „Parkplatz“.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die im beigefügten Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellten Flächen für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr zu widmen, und zwar

die schraffierte Fläche als „Gemeindestraße“ und
die karierte Fläche als „Parkplatz“.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt *12* der Tagesordnung)

Widmung der Verlängerung der Straße „Aachener Ende“ von Stadtgrenze Linnich-Ederen bis zur B 56

Die Flächen der im beigefügten Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellten Verlängerung der Straße „Aachener Ende“ von der Stadtgrenze Linnich-Ederen bis zur B 56 befinden sich im Eigentum der Stadt Baesweiler und sollen gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die im Lageplan schraffiert dargestellte Fläche gemäß § 6 Straßen- und Wegegesetz NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als „Gemeindestraße“ zu widmen.

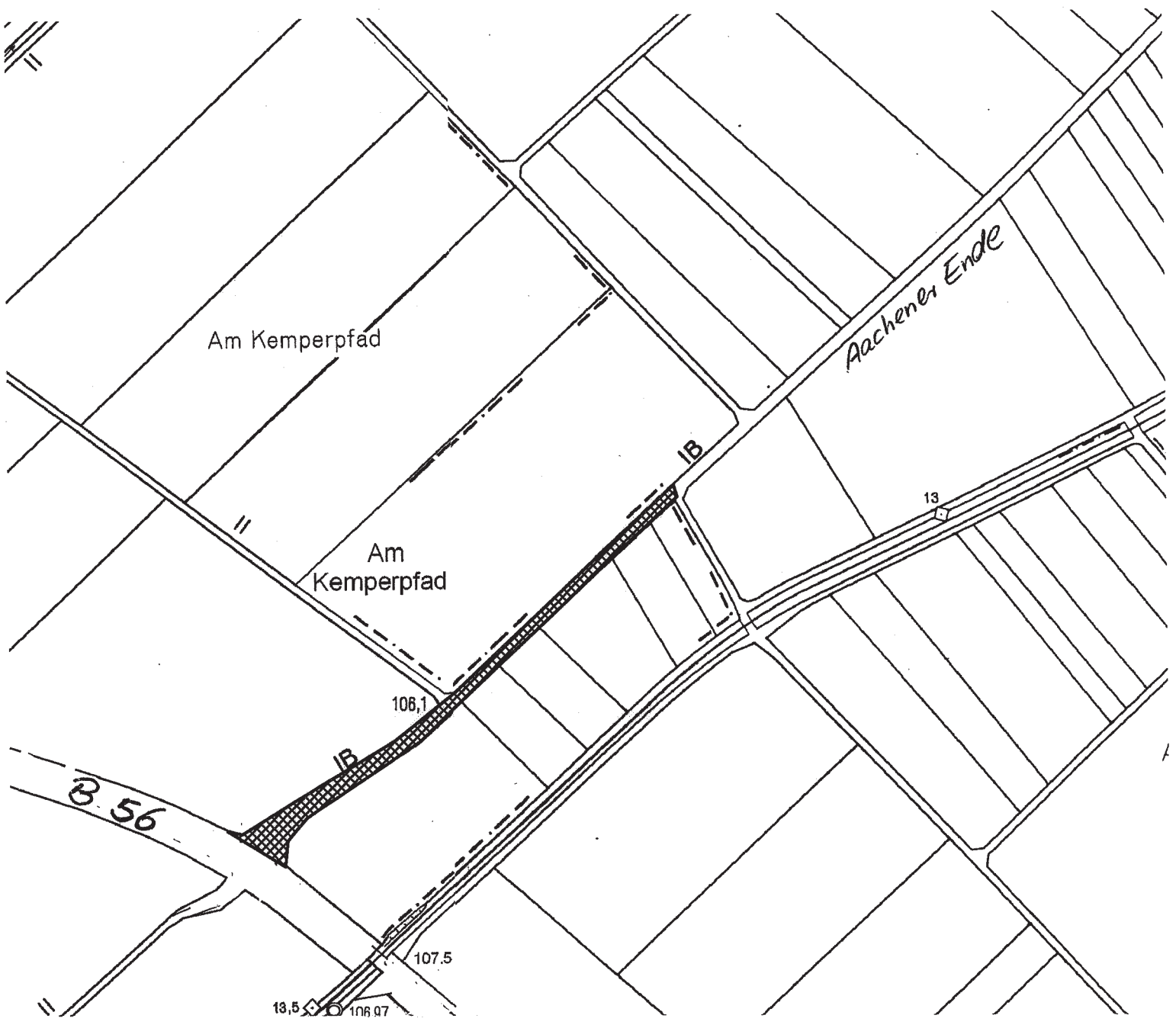
Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die im beigefügten Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellte Fläche (Verlängerung der Straße „Aachener Ende“ von Stadtgrenze Linnich-Ederen bis zu B 56) für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als „Gemeindestraße“ zu widmen.

In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneten



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014 / Punkt der Tagesordnung)

13

Neufassung der Anlage zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Baesweiler vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009;

hier: Einteilung der Straßen des Stadtgebietes gemäß § 4 Absatz 8 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 05.07.2001

Der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Baesweiler vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009 (Straßenausbaubeitragsatzung) ist als Anlage eine Einteilung der Straßen des Stadtgebietes gemäß § 4 Absatz 8 der Straßenausbaubeitragsatzung beigefügt.

Zwischenzeitlich sind eine Reihe neuer Straßen hinzugekommen. Im Bereich der Emil-Mayrisch-Straße und der Glück-Auf-Straße hat sich die verkehrliche Anordnung geändert. In der nachstehenden Tabelle sind die betroffenen Straßen und die den einzelnen Straßen zuzuordnende Straßenart aufgeführt:

Straßenname	Straßenart mit Erläuterung
Am alten Sportplatz	Anliegerstraße Benennung neuer Straßen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 04.09.2012 – Tagesordnungspunkt 6 Verkehrliche Anordnungen erst nach Vorstellung der Planung gemäß Beschluss des Verkehrs- und Umweltausschusses vom 30.10.2012 – Tagesordnungspunkt 5 Widmung als Gemeindestraße und Fußweg Bekanntmachung Nr. 064/2012 vom 19.12.2012 Ausbauzustand: Baustraße
Bergmannsweg	Anliegerstraße Tempo-30-Zone gemäß Beschluss des Verkehrs- und Umweltausschusses vom 20.03.2012 – Tagesordnungspunkt 3 Benennung einer neuen Straße gemäß Beschluss des Stadtrates vom 03.07.2012 – Tagesordnungspunkt 3 Widmung als Gemeindestraße und Fußweg Bekanntmachung Nr. 054/2013 vom 25.09.2013

Carl-Alexander-Platz	Anliegerstraße Benennung neuer Straßen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 03.05.2011 – Tagesordnungspunkt 7 Widmung als Stadtstraße Bekanntmachung Nr. 038/2011 vom 06.07.2011 Ausbauzustand: Baustraße
Erbdrostenallee (von Hans-Böckler-Straße bis Gück-Auf-Straße)	Verkehrsberuhigter Bereich Neue Abgrenzung des bisherigen verkehrsberuhigten Bereichs von Barbarastraße bis Zeichen 325/326 aufgrund der Ausweisung der Glück-Auf-Straße als verkehrsberuhigten Bereichs im Rahmen des Förderprojektes „Soziale Stadt Setterich“
Emil-Mayrisch-Straße (von Glück-Auf-Straße / Mühlenstraße bis Im Bongert)	Änderung von Haupteerschließungsstraße in verkehrsberuhigten Bereich Gemäß Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 07.12.2010 - Tagesordnungspunkt 7
Glück-Auf-Straße (von Emil-Mayrisch- Straße / Mühlenstraße bis Erbdrostenallee)	Änderung von Anliegerstraße in verkehrsberuhigten Bereich Gemäß Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 07.12.2010 - Tagesordnungspunkt 7
Friedrichstraße (von Robertstraße bis Grenze Kinderspiel- platz/Haus Nr. 16)	Änderung von Anliegerstraße in verkehrsberuhigter Bereich Aufgrund tatsächlicher Ausweisung
Johann-Strauß-Straße	Anliegerstraße Benennung neuer Straßen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2011 – Tagesordnungspunkt 7 Widmung als Gemeindestraße Bekanntmachung Nr. 067/2011 vom 16.11.2011
Pascalstraße	Anliegerstraße Übernahme durch die Stadt und anstehende Widmung als Gemeindestraße

Pastor-Engelhard-Straße	Anliegerstraße Widmung als Gemeindestraße Bekanntmachung Nr. 046/2012 vom 05.09.2012 Ausbauzustand: Baustraße
Robert-Koch-Straße	Haupterschließungsstraße Benennung einer neuen Straße gemäß Beschluss des Stadtrates vom 14.09.2010 – Tagesordnungspunkt 6 Widmung als Gemeindestraße (1. Teilstück) Bekanntmachung Nr. 066/2011 vom 16.11.2011 Widmung als Gemeindestraße (2. Teilstück) Bekanntmachung Nr. 021/2013 vom 20.03.2013
Valweg	Anliegerstraße Widmung als Gemeindestraße Bekanntmachung Nr. 079/2011 vom 21.11.2011 Ausbauzustand: Baustraße
Zum Bergfoyer	Anliegerstraße Widmung als Stadtstraße und als Parkplatz Bekanntmachung Nr. 040/2010 vom 02.06.2010 Benennung neuer Straßen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 03.05.2011 – Tagesordnungspunkt 7
Zur Via Belgica	Hauptverkehrsstraße Benennung neuer Straßen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 03.05.2011 – Tagesordnungspunkt 7 Der Straßename „Zur Via Belgica“ ersetzt bei der Straßenart „Hauptverkehrsstraße“ den Straßennamen „Übacher-Weg“.

In seiner Sitzung am 30.10.2012 hat der Verkehrs- und Umweltausschuss unter Tagesordnungspunkt 11 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, im Zusammenhang mit dem Endausbau des Baugebietes 81 – Bahnhofstraße II – im gesamten Bereich eine Tempo- 30-Zone und im Bereich des Kindergartens die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs gemäß § 45 Abs. 1 und 3 StVO anzuordnen und auf Dauer umzusetzen. Die Ausweisung des verkehrsberuhigten Bereichs ist in der Straße „Zur Steinzeit“ erfolgt. Für die Straße „Zur Steinzeit“ ist in der geltenden Straßenausbaubeitragssatzung die Straßenart „Anliegerstraße“ festgelegt. Die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich stellt eine andere Straßenart im Sinne der Straßenausbaubeitragssatzung dar. In einem Beschluss hat das

Oberverwaltungsgericht NRW entschieden, dass Bereiche unterschiedlicher Verkehrsfunktionen wegen ihrer geringfügigen Ausdehnung eine einzige Anlage bilden, da in dem entschiedenen Fall mit einer Länge von nur 28 m weder die Voraussetzungen einer selbständigen Anlage noch eines selbständigen Abschnitts erfüllt sind. Die Voraussetzungen einer selbständigen Anlage oder eines selbständigen Abschnitts liegen neben der Erfüllung weiterer Voraussetzungen in der Regel erst vor, wenn eine Länge von 100 m überschritten wird. Das als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Teilstück der Straße „Zur Steinzeit“ hat eine Länge von ca. 56 m. Diese Ausdehnung ist noch gering, sodass keine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich im Straßenverzeichnis der Straßenausbaubeitragsatzung erforderlich ist.

Im geltenden Straßenverzeichnis sind verkehrsberuhigte Bereiche für Straßen festgelegt, die unmittelbar an Kinderspielplätze grenzen und die von ihrer Ausdehnung ebenfalls die Kriterien des vorgenannten Beschlusses erfüllen und zwar

- Feldstraße (von Haus Nr. 46/Zeichen 325/326 bis Birkenstraße)
– Länge: ca. 43 m,
- Talstraße (von Zeichen 325/326 bis zur Einmündung Alexanderstraße)
– Länge: ca. 40 m,
- Von-Stauffenberg-Straße (von Zeichen 325/326 bis Zeichen 325/326)
– Länge: ca. 99 m,
- An der Gnadenkirche (von Emil Mayrisch-Straße bis Zeichen 325/326)
– Länge: ca. 24 m,
- Emil-Mayrisch-Straße (von Selfkantstraße bis Zeichen 325/326)
– Länge: ca. 87,00 m.

Der im geltenden Straßenverzeichnis ausgewiesene verkehrsberuhigte Bereich „Auguste-Renoir-Straße (soweit durch Zeichen 325/326 ausgewiesen) entfällt, da eine entsprechende Ausweisung in der Örtlichkeit nicht gegeben ist.

Die im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln Nr. 51 vom 19.12.2011 bekanntgemachte Umstufung von Teilstrecken der B 57 von der B 56 bis zur Einmündung Schmiedstraße zur Gemeindestraße und von der Einmündung Schmiedstraße bis Kreuzung Ludwig-Erhard-Ring/Adenauerring zur L 50 und von der Kreuzung Ludwig-Erhard-Ring/Adenauerring bis zur Kreuzung Kapellenstraße/Eschweiler Straße zur Gemeindestraße und von der Kreuzung Kapellenstraße/Eschweiler Straße bis zum Kreisverkehr der L 240 zur K 27 wirkt sich nicht auf die Straßenart der umgestuften Bereiche der Hauptstraße, der Aachenerstraße und der Straße „Kloshaus“ aus.

Neben einigen redaktionellen Änderungen ist die Nummerierung der Zeichen für Beginn und Ende eines verkehrsberuhigten Bereichs entsprechend der Anlage 3 zu § 42 Absatz 2 der Straßenverkehrsordnung von Zeichen 325/326 in Zeichen 325.1/325.2 zu aktualisieren.

In der beigefügten Übersicht über die Einteilung der Straßen des Stadtgebietes gemäß § 4 Absatz 8 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes sind die Änderungen grau markiert. Soweit die grau markierten Änderungen durchgestrichen sind, sind diese nicht mehr Bestandteil des neuen Straßenverzeichnisses.

Ein Grund für die Aktualisierung des Straßenverzeichnisses ist, dass im Rahmen des Förderprojekts „Soziale Stadt Setterich“ die Emil-Mayrisch-Straße von der Glück-Auf-Straße bis Im Bongert und die Glück-Auf-Straße von der Emil-Mayrisch-Straße/Mühlenstraße bis zur

Erbdrostenallee in einem verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet wurde. Bei dieser Änderung des Straßenverzeichnisses ist auf den maßgeblichen Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht abzustellen. Im Straßenbaubeitragsrecht ist dies regelmäßig der Zeitpunkt der Abnahme der Ausbaumaßnahme durch die Stadt. Die VOB-Abnahme für den Straßenbau Emil-Mayrisch-Straße/Glück-Auf-Straße war am 31.08.2012. Deshalb tritt die Änderung des Straßenverzeichnisses rückwirkend zum 31.08.2012 in Kraft.


Ein Entwurf der Satzung vom..... zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Baesweiler vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009 mit der die Anlage zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Baesweiler vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009 - Einteilung der Straßen des Stadtgebietes gemäß § 4 Absatz 8 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 05.07.2001 - neu gefasst wird, ist dieser Vorlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

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

Der vorliegende Entwurf der Satzung vom..... zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Baesweiler vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009 über die Neufassung der Anlage zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Baesweiler vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009 - Einteilung der Straßen des Stadtgebietes gemäß § 4 Absatz 8 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 05.07.2001 wird als Satzung erlassen.

In Vertretung



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage

Übersicht

über die Einteilung der Straßen des Stadtgebietes gemäß § 4 Absatz 8 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes

a) Anliegerstraßen

Baesweiler

Albertstraße
Am Bergpark
Am Stiefel
Am Stippenweg
Am Streitberg
An der Brauerei
An der Waad (ohne Landstraße Stichstraße)
An Gut Driesch
Bachstraße
Bergmannsweg
Birkenstraße
Buchenstraße
Carl-Alexander-Platz
Dietrich-Bonhoeffer-Straße
Dilgenhof
Eduardstraße
Eichenstraße
Erich-Klausener-Straße
Ernststraße
Fidelisstraße
Flutgasse
Friedrichsstraße
von Florianstraße bis Grenze
Kinderspielplatz/Haus Nr. 16/Zeichen
325 1/325 2
Fuchsendgasse
Gasperswinkel
Georgstraße
Hans-Lothar-Straße
Heinrich-Imbusch-Straße
Hermannstraße
Hermann-Hesse-Straße
Herzogenrather Weg
(von Kapellenstraße bis Am Bergpark)
Herzogstraße
Hügelstraße
Junkerfuhr
Kaplan-Küppers-Straße
Karl-Theodor-Platz
Karl-Theodor-Straße
Königsberger Straße
Kurt-Schumacher-Straße
Leostraße
Leppersweg
Liegnitzer Straße
Ludwigsplatz
Merberenkamp
Mittelstraße
Mühlenbach
Otto-Hahn-Straße
Parkstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Pascalstraße
Paulskamp

a) Anliegerstraßen

Baesweiler

Paulstraße
Petronellastraße
Robertstraße
Rohgasse
Saarstraße
Schugansgasse
Siersdorfer Straße
Talstraße
von Siegenkamp bis Zeichen 325 1/325 2
Übacher Weg (ohne Landstraße)
Vietenfuhr
Willy-Brandt-Straße
Wingsstraße
Wolfsweg
Zum Bergfoyer
Zur Lohe

Beggendorf

Am Beeckfließ
Am Brückchen
Am Ringofen
Bongardstraße
Cäcilienstraße
Langgasse
Pützstraße
Valweg
Waidmühlenstraße
Ziegelei

Floverich

Auf der Schell
Dorfstraße
Fließstraße
Immendorfer Weg
Klostergasse

Loverich

Beethovenstraße
Brahmsstraße
Johann-Strauß-Straße
Kirchgang
Lutherstraße
Mozartstraße
Schubertweg
Settericher Weg
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Wiesenstraße

a) Anliegerstraßen

Oidtweiler

Am Lindchen
Am Wall
Anne-Frank-Ring
Freiheitsstraße
Heinrich-Kemp-Weg
Im Brühl
Im Kamp
In den Füllen
Jakob-Kaiser-Straße
Julius-Leber-Straße
Kirchgasse
(von Haus Nr. 29/Zeichen 325.1/325.2 bis
Pastor-Strang-Straße und von
Von-Stauffenberg-Straße bis Bahnhofstraße)
Martinstraße
Merberener Weg
Pastor-Engelhard-Straße
Schulstraße
Von-Galen-Straße
Zum Brunnen
Zum Feuerstein
Zur Steinzeit

Puffendorf

Hofstraße
Jan-van-Werth-Straße
Kreuzstraße
Schönstattstraße
Wilhelmstraße

Setterich

Agnes-Miegel-Weg
Am alten Sportplatz
Am Anger
Am Bauerskamp
Am Bauhof
Am Feld
Am Fuchskaul
Am Hasenpfuhl
Am Heckfeld
Am Klärwerk
Am Klostergarten
Am Muldenpfad
An der Gnadenkirche
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Andreasstraße
Auf der Rohe
Barbarastraße
Berliner Weg
Breslauer Weg
Danziger Weg
Egerlandweg
Eichendorffweg
Elisabethstraße
Elsa-Brandström-Straße

a) Anliegerstraßen

Setterich

Erbdrostenallee
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
(von Grünstraße bis Hans-Böckler-Straße)
Fontaneweg
Friedensplatz
Gartenstraße
Gerhart-Hauptmann-Weg
Gleiwitzer Weg
Glück-Auf-Straße
(von Erbdrostenallee bis Ostlandstraße)
Grüner Ring
Hans-Böckler-Straße
Heidweg
Helene-Weber-Straße
Hellweg
Humboldtweg
Immanuel-Kant-Weg
Im Weinkeller
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Jenaer Weg
Jochen-Klepper-Weg
Johannesstraße
Königsberger Weg
Krummer Weg
Leipziger Weg
Lessingstraße
Magdeburger Weg
Martin-Niemöller-Ring
Mühlenstraße
Neue Weide
Nordring
Novalisweg
Offermannsstraße
Ostlandstraße
Ostring
Pastorsweide
Pestalozzistraße
Pfarrer-Gursky-Ring
Potsdamer Weg
Raiffeisenstraße
Sebastianusstraße
Selfkantstraße
Siebenbürgenstraße
Sonnenweg
Tschippendorfer Straße
Völklinger Straße
Westring

b) Haupterschließungsstraßen

Baesweiler

Alexanderstraße
(von Hügelstraße bis Jülicher Straße)
Am Feuerwehrturm
An der Maar
Antoniusstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)

b) Haupterschließungsstraßen

Baesweiler

Arnold-Sommerfeld-Ring
Auguste-Renoir-Straße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Burgstraße
(von Steingäßchen/Zeichen 325.1/325.2 bis
Breite Straße)
Buschstraße
Drosselstraße
Easingtonstraße
Erich-Kästner-Straße
Feldstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Finkenstraße
Florianstraße
Friedensstraße
Fringsstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Gebrüder-Grimm-Straße
Grabenstraße
Grengracht
Hermann-Hollerith-Straße
Im Kirchwinkel
(von Kapellenstraße bis zur Feldgemarkung
im Westen)
Johannes-Gutenberg-Straße
Kampstraße
Löffelstraße
(von Kückstraße bis Mariastraße)
Maarstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Max-Beckmann-Straße
Max-Planck-Straße
Max-von-Laue-Straße
Pablo-Picasso-Straße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Peter-Debye-Straße
Peterstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Pfarrer-Matthias-Göbbels-Platz
Ringstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Robert-Koch-Straße
Roskaul
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Rote Gasse
Siegenkamp
Thomas-Edison-Straße
Urweg
Werner-von-Siemens-Straße
Wilhelm-Röntgen-Straße
Windmühlenstraße

Beggendorf

Pankratiusstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)

b) Haupterschließungsstraßen

Oidtweiler

Alsdorfer Straße
Auf der Mooth
Geschwister-Scholl-Straße
Goerdelerstraße
Kirchgasse
(von Pastor-Strang-Straße
bis Von-Stauffenberg-Straße)
Pastor-Strang-Straße
Von-Stauffenberg-Straße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)

Setterich

Am Weiher
An der Burg
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Christine-Englerth-Ring
Emil-Mayrisch-Straße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
(von Hauptstraße bis Im Bongert und von
Glück-Auf-Straße/Mühlenstraße bis Grünstraße)
Grünstraße
Im Bongert
Römerweg
Schnitzelgasse
Straußende
Wolfsgasse
Zur Baumschule

c) Hauptverkehrsstraßen

Baesweiler

Aachener Straße
Albert-Schweitzer-Straße
An der Waad (Landstraße ohne Stichstraße)
Bahnhofstraße
Breite Straße
Carlstraße
Geilenkirchener Straße
Herzogenrather Weg
(von Carlstraße bis Kapellenstraße)
Im Kirchwinkel
(von "Am Feuerwehrturm" bis Kapellen-
straße)
Jülicher Straße
Kapellenstraße
Mariastraße
Place de Montesson
Zum Carl-Alexander-Park
Zur Va Belgica

c) Hauptverkehrsstraßen

Beggendorf

Goethestraße
Hubertusstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Lindenstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)

Floverich

Bundesstraße
Willibrordstraße

Loverich

Beggendorfer Straße
Josefstraße
Puffendorfer Straße

Oidtweiler

Bahnhofstraße
Eschweilerstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Kloshaus
Schwarzer Weg

Puffendorf

Aldenhovener Straße
Landstraße
Lovericher Straße

Setterich

Adenauerring
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Bahnstraße
Hauptstraße
Ludwig-Erhard-Ring
Schmiedstraße

d) Hauptgeschäftsstraßen

Kirchstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Kückstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Reyplatz
(von Carlstraße bis An der Waad)

e) Fußgängergeschäftsstraßen

(keine)

f) selbständige Gehwege

(keine)

g) Verkehrsberuhigte Bereiche

Baesweiler

Alexanderstraße
(von Talstraße bis Hügelstraße)
Antoniusstraße
(von Kirchstraße bis Zeichen 325 1/325 2)
Astrid-Lindgren-Ring
Auguste-Renoir-Straße
(soweit durch Zeichen 325 1/325 2 ausgewiesen)
Brabantstraße
Burgstraße
(von Kirchstraße/Löffelstraße bis Steingäßchen/Zeichen 325 1/325 2)
Claude-Monet-Ring
Feldstraße
(von Haus Nr. 46/Zeichen 325 1/325 2 bis Birkenstraße)
Fichtenweg
Friedrichstraße
(von Robertstraße bis Grenze Kinderspielplatz/Haus Nr. 16/Zeichen 325 1/325 2)
Fringsstraße
(von "In der Schaf" bis Zeichen 325 1/325 2)
Hans-Christian-Andersen-Straße
Heinrich-Heine-Ring
Hofgracht
Im Forst
Im Kirchwinkel
(von Kirchstraße bis "Am Feuerwehrturm")
Im Sack
In der Schaf
Kirchstraße
(von "In der Schaf" bis Löffelstraße)
Kückstraße
(von Haus Nr. 7 bzw. 12/Zeichen 325 1/325 2 bis Löffelstraße)
Lärchenweg
Löffelstraße
(von Haus Nr. 19/Zeichen 325 1/325 2 bis Kirchstraße)
Maarstraße
(von Friedensstraße bis Kirchstraße)
(von Kirchstraße bis Grenze Haus 12 und 14/Zeichen 325 1/325 2)
Michael-Ende-Straße
Pablo-Picasso-Straße
(soweit durch Zeichen 325 1/325 2 ausgewiesen)
Parkstraße
(soweit durch Zeichen 325 1/325 2 ausgewiesen)

g) Verkehrsberuhigte Bereiche

Baesweiler

Peterstraße
(von Kirchstraße/"In der Schaf" bis Zeichen
325.1/325.2)

Reyplatz
(von Einmündung Carlstraße bis zur
Kückstraße bzw. Breitestraße)
Ringstraße
(von Knappenstraße Am Bergpark bis
Feldstraße)

Roskaul
(von Kirchstraße/Löffelstraße bis Zeichen
325.1/325.2)

Stegerhüttestraße

Steingäßchen

Tannenweg

Talstraße
(von Zeichen 325.1/325.2 bis zur Einmündung
Alexanderstraße)

Vincent-van-Gogh-Ring

(von Stauffenberg-Straße
von Zeichen 325.1/325.2 bis Zeichen
325.1/325.2)

Wilhelm-Busch-Straße

Beggendorf

Am Bildchen

Am Steinbüchel

Carl-Alexander-Straße

Fischgracht

Hubertusstraße

(von Lindenstraße bis Zeichen 325.1/325.2)

Keufengasse

Lindenstraße

(von Zeichen 325.1/325.2 bis Hubertusstraße)

Pankratiusstraße

(von Hubertusstraße bis Zeichen 325.1/325.2)

Werner Reinartz-Straße

Loverich

Am Überhof

Clara-Schumann-Straße

Karl-Arnold-Straße

Kolpingstraße

Postweg

Settericher Weg

(von Puffendorfer Straße bis Haus 73 /
Zeichen 325.1/325.2)

Oidtweiler

Eschweilerstraße

(von Martinstraße bis Zeichen 325.1/325.2)

Kirchgasse

(von Einmündung Martinstraße bis Haus Nr.
29/Zeichen 325.1/325.2)

Pater-Dr.-Pohlen-Straße

g) Verkehrsberuhigte Bereiche

Puffendorf

Marktplatz

Zum Münchshof

Setterich

Adenauerring 39 - 49

Adenauerring 51 - 59 a

An der Burg

(soweit durch Zeichen 325.1/325.2 ausgewie-
sen)

An der Gnadenkirche

(von Emil-Mayrisch-Straße bis Zeichen
325.1/325.2)

Anton-Klein-Straße

August-Peters-Straße

Bischof-Teutsch-Weg

Brukenthalweg

Emil-Mayrisch-Straße

(von Seifkantstraße bis Zeichen 325.1/325.2)

Emil-Mayrisch-Straße

(von Kreuzung Glück-Auf-Straße / Mühlenstra-
ße bis Kreuzung Im Bongert)

Erbdrostenallee

(von Barbarastraße bis Zeichen 325.1/325.2)

(von Hans-Böckler-Straße bis

Glück-Auf-Straße)

Glück-Auf-Straße

(von Kreuzung Emil-Mayrisch-Straße / Mühlen-
straße bis Einmündung Erbdrostenallee)

Honerausstraße

Im Weinkeller

(von Zeichen 325.1/325.2 bis Honerausstraße)

Im Wiesengrund

Neue Heimat

Pastor-Stegers-Straße

Stefan-Ludwig-Roth-Weg

Simon-Ohler-Straße

Von-Reuschenberg-Straße

Entwurf

einer

Satzung vom zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Baesweiler vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878) und des § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712 / SGV. NRW. 610) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 687) folgende Satzung beschlossen:

Artikel 1

Die Anlage zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Baesweiler vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009 - Einteilung der Straßen des Stadtgebietes gemäß § 4 Absatz 8 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009- wird wie folgt neu gefasst.

Anlage

zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für straßenbauliche Maßnahmen der Stadt Baesweiler vom 05.07.2001 zuletzt geändert durch Satzung vom 16.12.2009

Einteilung der Straßen des Stadtgebietes gemäß § 4 Absatz 8 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 05.07.2001

a) Anliegerstraßen

Baesweiler

Albertstraße
Am Bergpark
Am Stiefel
Am Stippenweg
Am Streitberg
An der Brauerei
An der Waad (Stichstraße)
An Gut Driesch
Bachstraße
Bergmannsweg

a) Anliegerstraßen

Baesweiler

Birkenstraße
Buchenstraße
Carl-Alexander-Platz
Dietrich-Bonhoeffer-Straße
Dilgenhof
Eduardstraße
Eichenstraße
Erich-Klausener-Straße
Ernststraße
Fidelisstraße

a) Anliegerstraßen

Baesweiler

Flutgasse
Friedrichsstraße
(von Florianstraße bis Grenze
Kinderspielplatz/Haus Nr. 16/Zeichen
325.1/325.2)
Fuchsgasse
Gasperswinkel
Georgstraße
Hans-Lothar-Straße
Heinrich-Imbusch-Straße
Hermannstraße
Hermann-Hesse-Straße
Herzogenrather Weg
(von Kapellenstraße bis Am Bergpark)
Herzogstraße
Hügelstraße
Junkerfuhr
Kaplan-Küppers-Straße
Karl-Theodor-Platz
Karl-Theodor-Straße
Königsberger Straße
Kurt-Schumacher-Straße
Leostraße
Leppersweg
Liegnitzer Straße
Ludwigsplatz
Merberenkamp
Mittelstraße
Mühlenbach
Otto-Hahn-Straße
Parkstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Pascalstraße
Paulskamp
Paulstraße
Petronellastraße
Robertstraße
Rohgasse
Saarstraße
Schugangasse
Siersdorfer Straße
Talstraße
Übacher Weg
Vietenfuhr
Willy-Brandt-Straße
Wingsstraße
Wolfsweg
Zum Bergfoyer
Zur Lohe

Beggendorf

Am Beeckfließ
Am Brückchen
Am Ringofen
Bongardstraße
Cäcilienstraße

a) Anliegerstraßen

Beggendorf

Langgasse
Pützstraße
Valweg
Waidmühlenstraße
Ziegelei

Floverich

Auf der Schell
Dorfstraße
Fließstraße
Immendorfer Weg
Klostergasse

Loverich

Beethovenstraße
Brahmsstraße
Johann-Strauß-Straße
Kirchgang
Lutherstraße
Mozartstraße
Schubertweg
Settericher Weg
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Wiesenstraße

Oidtweiler

Am Lindchen
Am Wall
Anne-Frank-Ring
Freiheitsstraße
Heinrich-Kemp-Weg
Im Brühl
Im Kamp
In den Füllen
Jakob-Kaiser-Straße
Julius-Leber-Straße
Kirchgasse
(von Haus Nr. 29/Zeichen 325.1/325.2 bis
Pastor-Strang-
Straße und von Von-Stauffenberg-Straße bis
Bahnhofstraße)
Martinstraße
Merberener Weg
Pastor-Engelhard-Straße
Schulstraße
Von-Galen-Straße
Zum Brunnen
Zum Feuerstein
Zur Steinzeit

a) Anliegerstraßen

Puffendorf

Hofstraße
Jan-van-Werth-Straße
Kreuzstraße
Schönstattstraße
Wilhelmstraße

Setterich

Agnes-Miegel-Weg
Am alten Sportplatz
Am Anger
Am Bauerskamp
Am Bauhof
Am Feld
Am Fuchskaul
Am Hasenpfehl
Am Heckfeld
Am Klärwerk
Am Klostergarten
Am Muldenpfad
An der Gnadenkirche
Andreasstraße
Auf der Rohe
Barbarastraße
Berliner Weg
Breslauer Weg
Danziger Weg
Egerlandweg
Eichendorffweg
Elisabethstraße
Elsa-Brandström-Straße
Erbdostenallee
(von Grünstraße bis Hans-Böckler-Straße)
Fontaneweg
Friedensplatz
Gartenstraße
Gerhart-Hauptmann-Weg
Gleiwitzer Weg
Glück-Auf-Straße
(von Erbdostenallee bis Ostlandstraße)
Grüner Ring
Hans-Böckler-Straße
Heidweg
Helene-Weber-Straße
Hellweg
Humboldtweg
Immanuel-Kant-Weg
Im Weinkeller
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Jenaer Weg
Jochen-Klepper-Weg
Johannesstraße
Königsberger Weg

a) Anliegerstraßen

Setterich

Krummer Weg
Leipziger Weg
Lessingstraße
Magdeburger Weg
Martin-Niemöller-Ring
Mühlenstraße
Neue Weide
Nordring
Novalisweg
Offermannsstraße
Ostlandstraße
Ostring
Pastorsweide
Pestalozzistraße
Pfarrer-Gursky-Ring
Potsdamer Weg
Raiffeisenstraße
Sebastianusstraße
Selkantstraße
Siebenbürgenstraße
Sonnenweg
Tschippendorfer Straße
Völklinger Straße
Westring

b) Haupterschließungsstraßen

Baesweiler

Alexanderstraße
(von Hügelstraße bis Jülicher Straße)
Am Feuerwehrturm
An der Maar
Antoniusstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Arnold-Sommerfeld-Ring
August-Renoir-Straße
Burgstraße
(von Steingäßchen/Zeichen 325.1/325.2 bis
Breite Straße)
Buschstraße
Drosselstraße
Easingtonstraße
Erich-Kästner-Straße
Feldstraße
Finkenstraße
Florianstraße
Friedensstraße
Fringsstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Gebrüder-Grimm-Straße
Grabenstraße
Grengracht
Hermann-Hollerith-Straße

b) Haupterschließungsstraßen

Baesweiler

Im Kirchwinkel
(von Kapellenstraße bis zur Feldgemarkung
im Westen)
Johannes-Gutenberg-Straße
Kampstraße
Löffelstraße
(von Kückstraße bis Mariastraße)
Maarstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Max-Beckmann-Straße
Max-Planck-Straße
Max-von-Laue-Straße
Pablo-Picasso-Straße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Peter-Debye-Straße
Peterstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Pfarrer-Matthias-Göbbels-Platz
Ringstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Robert-Koch-Straße
Roskaul
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Rote Gasse
Siegenkamp
Thomas-Edison-Straße
Urweg
Werner-von-Siemens-Straße
Wilhelm-Röntgen-Straße
Windmühlenstraße

Beggendorf

Pankratusstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)

Oidtweiler

Alsdorfer Straße
Auf der Mooth
Geschwister-Scholl-Straße
Goerdelerstraße
Kirchgasse
(von Pastor-Strang-Straße
bis Von-Stauffenberg-Straße)
Pastor-Strang-Straße
Von-Stauffenberg-Straße

b) Haupterschließungsstraßen

Setterich

Am Weiher
An der Burg
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Christine-Englerth-Ring
Emil-Mayrisch-Straße
(von Hauptstraße bis Im Bongert und von
Glück-Auf-Straße/Mühlenstraße bis Grünstraße)
Grünstraße
Im Bongert
Römerweg
Schnitzelgasse
Straußende
Wolfsgasse
Zur Baumschule

c) Hauptverkehrsstraßen

Baesweiler

Aachener Straße
Albert-Schweitzer-Straße
An der Waad (ohne Stichstraße)
Bahnhofstraße
Breite Straße
Carlstraße
Geilenkirchener Straße
Herzogenrather Weg
(von Carlstraße bis Kapellenstraße)
Im Kirchwinkel
(von "Am Feuerwehrturm" bis Kapellen-
straße)
Jülicher Straße
Kapellenstraße
Mariastraße
Place de Montesson
Zum Carl-Alexander-Park
Zur Via Belgica

Beggendorf

Goethestraße
Hubertusstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Lindenstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)

Floverich

Bundesstraße
Willibrordstraße

Loverich

Beggendorfer Straße
Josefstraße
Puffendorfer Straße

c) Hauptverkehrsstraßen

Oidtweiler

Bahnhofstraße
Eschweilerstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Kloshaus
Schwarzer Weg

Puffendorf

Aldenhovener Straße
Landstraße
Lovericher Straße

Setterich

Adenauerring
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Bahnstraße
Hauptstraße
Ludwig-Erhard-Ring
Schmiedstraße

d) Hauptgeschäftsstraßen

Kirchstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Kückstraße
(außer verkehrsberuhigter Bereich)
Reyplatz
(von Carlstraße bis An der Waad)

e) Fußgängergeschäftsstraßen

(keine)

f) selbständige Gehwege

(keine)

g) Verkehrsberuhigte Bereiche

Baesweiler

Alexanderstraße
(von Talstraße bis Hügelstraße)
Antoniusstraße
(von Kirchstraße bis Zeichen 325.1/325.2)
Astrid-Lindgren-Ring
Brabantstraße
Burgstraße
(von Kirchstraße/Löffelstraße bis Steingäßchen/Zeichen 325.1/325.2)

g) Verkehrsberuhigte Bereiche

Baesweiler

Claude-Monet-Ring
Fichtenweg
Friedrichstraße
(von Robertstraße bis Grenze Kinderspielplatz/Haus Nr. 16/Zeichen 325.1/325.2)
Fringsstraße
(von "In der Schaf" bis Zeichen 325.1/325.2)
Hans-Christian-Andersen-Straße
Heinrich-Heine-Ring
Hofgracht
Im Forst
Im Kirchwinkel
(von Kirchstraße bis "Am Feuerwehrturm")
Im Sack
In der Schaf
Kirchstraße
(von "In der Schaf" bis Löffelstraße)
Kückstraße
(von Haus Nr. 7 bzw. 12/Zeichen 325.1/325.2 bis Löffelstraße)
Lärchenweg
Löffelstraße
(von Haus Nr. 19/Zeichen 325.1/325.2 bis Kirchstraße)
Maarstraße
(von Kirchstraße bis Grenze Haus 12 und 14/Zeichen 325.1/325.2)
Michael-Ende-Straße
Pablo-Picasso-Straße
(soweit durch Zeichen 325.1/325.2 ausgewiesen)
Parkstraße
(soweit durch Zeichen 325.1/325.2 ausgewiesen)
Peterstraße
(von Kirchstraße/"In der Schaf" bis Zeichen 325.1/325.2)
Reyplatz
(von Einmündung Carlstraße bis zur Kückstraße bzw. Breitestraße)
Ringstraße
(von Am Bergpark bis Feldstraße)
Roskaul
(von Kirchstraße/Löffelstraße bis Zeichen 325.1/325.2)
Stegerhüttestraße
Steingäßchen
Tannenweg
Vincent-van-Gogh-Ring
Wilhelm-Busch-Straße

g) Verkehrsberuhigte Bereiche

Beggendorf

Am Bildchen
Am Steinbüchel
Carl-Alexander-Straße
Fischgracht
Hubertusstraße
(von Lindenstraße bis Zeichen 325.1/325.2)
Keufengasse
Lindenstraße
(von Zeichen 325.1/325.2 bis Hubertusstraße)
Pankratiusstraße
(von Hubertusstraße bis Zeichen 325.1/325.2)
Werner Reinartz-Straße

Loverich

Am Überhof
Clara-Schumann-Straße
Karl-Arnold-Straße
Kolpingstraße
Postweg
Settericher Weg
(von Puffendorfer Straße bis Haus 73 /
Zeichen 325.1/325.2)

Oidtweiler

Eschweilerstraße
(von Martinstraße bis Zeichen 325.1/325.2)
Kirchgasse
(von Einmündung Martinstraße bis Haus Nr.
29/Zeichen 325.1/325.2)
Pater-Dr.-Pohlen-Straße

Puffendorf

Marktplatz
Zum Münchshof

g) Verkehrsberuhigte Bereiche

Setterich

Adenauerring 39 - 49
Adenauerring 51 - 59 a
An der Burg
(soweit durch Zeichen 325.1/325.2 ausgewie-
sen)
Anton-Klein-Straße
August-Peters-Straße
Bischof-Teutsch-Weg
Brukenthalweg
Emil-Mayrisch-Straße
(von Kreuzung Glück-Auf-Straße / Mühlenstra-
ße bis Kreuzung Im Bongert)
Erbdrostenallee
(von Hans-Böckler-Straße bis
Glück-Auf-Straße)
Glück-Auf-Straße
(von Kreuzung Emil-Mayrisch-Straße / Mühlen-
straße bis Einmündung Erbdrostenallee)
Honterusstraße
Im Weinkeller
(von Zeichen 325.1/325.2 bis Honterusstraße)
Im Wiesengrund
Neue Heimat
Pastor-Stegers-Straße
Stefan-Ludwig-Roth-Weg
Simon-Ohler-Straße
Von-Reuschenberg-Straße

Artikel 2

Diese Änderungssatzung tritt am 31.08.2012 in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Baesweiler,

Dr. Linkens
Bürgermeister

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt *14* der Tagesordnung)


Vorstellung der Planung Schulhof Realschule Setterich

Nach dem Wegfall der schulischen Nutzungsmöglichkeit der Sportanlage „Schmiedstraße“ wurde der Realschule Setterich im Zuge dessen zugesagt, Kompensationsmaßnahmen auf dem Schulhof derselbigen durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund wurde Landschaftsplanerin A. Fiege, Aachen, die auch an der Schulhofneugestaltung - Goetheschule – beteiligt war, gebeten, in Abstimmung mit der Schulleitung, Schülern und dem Schulträger ein Planungs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten.

Die nunmehr vorgelegte Planung soll im Rahmen der Sitzung vorgestellt und erläutert werden.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 08.04.2014/Punkt ¹⁵ der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Gemeinde Aldenhoven:

- Bebauungsplan 14 F – 1. Änderung

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

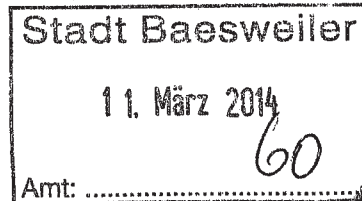


Gemeinde Aldenhoven

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Aldenhoven
- Der Bürgermeister -
Dietrich-Mülfahrt-Straße 11-13
52457 Aldenhoven

Gemeinde Aldenhoven · Postfach 13 63 · 52447 Aldenhoven



Aldenhoven, 10. März 2014

Auskunft erteilt:
Herr Marcus Herhut
- Bauplanungsamt -
Zimmer: 29
Telefon: 02464 / 586-241
Telefax: 02464 / 586-142
m.herhut@aldenhoven.de

Aktenzeichen:
II - 1/2 He 61/BP/2/14 (14 F)

Kontakt:
Telefon: 02464 / 586-0
Telefax: 02464 / 586-222
Bereitschaft: 0151 / 12618070

gemeinde@aldenhoven.de
<http://www.aldenhoven.de>

Verteiler

1. **Bezirksregierung Köln, 50606 Köln** 7x
 - Bezirksregierung Köln - Dezernat 25 - Verkehr
 - Bezirksregierung Köln - Dezernat 32 - Regionalentwicklung
 - Bezirksregierung Köln - Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung und Bodenordnung
 - Bezirksregierung Köln - Dezernat 35.4 - Denkmalschutz
 - Bezirksregierung Köln - Dezernat 51 - Natur und Landschaftsschutz
 - Bezirksregierung Köln - Dezernat 52 - Abfallwirtschaft
 - Bezirksregierung Köln - Dezernat 54 - Wasserwirtschaft
2. **Bezirksregierung Köln, Robert-Schumann-Straße 51, 52066 Aachen** 1x
 - Bezirksregierung Köln - Dezernat 53 - Immissionsschutz
3. **Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf** 2x
 - Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 59 - Luftverkehr
 - Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 22 - Kampfmittelbeseitigungsdienst
4. **Bezirksregierung Arnberg, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund** 1x
 - Bezirksregierung Arnberg - Dezernat 65 - Rechtsangelegenheiten
5. **Landrat des Kreises Düren, Kreisentwicklung und Planung, 52348 Düren** 7x
 - Umweltamt
 - Amt für Landschaftspflege und Naturschutz
 - Kämmerei
 - Straßenverkehrsamt
 - Amt für Recht, Bauordnung und Wohnungswesen
 - Brandschutz
 - Kreisentwicklung und Straßen
6. **StädteRegion Aachen, S 01 Zentrale Steuerung, Zollernstr. 10, 52070 Aachen** 4x
7. **Wasserverband Eifel-Rur, Eisenbahnstr. 5, 52351 Düren** 3x
8. **Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund**
9. **AVV, Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen**
10. **Bischöfliches Generalvikariat, Klosterplatz 7, 52062 Aachen**
11. **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung des Bundeswehr**
11. **Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf, Refarat K 4 – TÖB – Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf**

Sprechzeiten:
mo.-do. 8:30 - 12:00 Uhr
di. 14:00 - 16:00 Uhr
do. 14:00 - 18:00 Uhr
fr. 8:30 - 13:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Düren
BLZ: 395 501 10
Konto: 3 401 395
IBAN: DE55 3955 0110 0003 4013 95
BIC: SDUEDE33XXX

Raiffeisenbank Aldenhoven
BLZ: 370 691 03
Konto: 3 000 267 014
IBAN: DE03 3706 9103 3000 2670 14
BIC: GENODE1ALD

Postbank Köln
BLZ: 370 100 50
Konto: 147 50 500
IBAN: DE82 3701 0050 0014 7505 00
BIC: PBNKDEFF



12. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Ravensberger Straße 117, 33607 Bielefeld
13. Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 24, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum
14. EBV GmbH, Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven
15. Evangelisches Landeskirchenamt, Hans-Böckler-Str.7, 40476 Düsseldorf
16. EWW Betriebsführungsgesellschaft mbH, Willy-Brandt-Platz 2, 52222 Stolberg
17. Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Hauptverwaltung, Löbestraße 1, 53173 Bonn
18. Gemeindeverwaltung Inden, Rathausstr. 1, 52459 Inden
19. Geologischer Dienst NRW -Landesbetrieb-, De-Greiff-Str. 195, 47803 Krefeld
20. Handwerkskammer Rheinland, Sandkaulbach 21, 52062 Aachen
21. Industrie- und Handelskammer, Theaterstr. 6, 52062 Aachen
22. Kreishandwerkerschaft RUREIFEL, Hauptstr. 15, 52372 Kreuzau
23. Kreissynodalvorstand des Kirchenkreises Jülich, Schirmerstr. 1, 52428 Jülich
24. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Krefeld, Hansastraße 2, 47799 Krefeld
25. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, Hauptsitz Euskirchen, Abteilung 4 - Betrieb & Verkehr, Jülicher Ring 101 – 103, 53879 Euskirchen
26. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rureifel Jülicher Börde, Kirchstr. 2, 52393 Hürtgenwald
27. Landesbüro der Naturschutzverbände NW, Ripshorster Str. 306, 46117 Oberhausen
28. Landwirtschaftskammer Rheinland, Kreisstelle Düren, Rütger-von-Scheven-Str. 44, 52349 Düren
29. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn
30. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Ehrenfriedstr. 19, 50259 Pulheim
31. Neuapostolische Kirche des Landes NRW, Kullrichstraße 1, 44141 Dortmund
32. RWE Power AG, 50416 Köln
33. RWE Rhein-Ruhr Netzservice, Hamborner Straße 229, 47166 Duisburg
34. Stadtverwaltung Alsdorf, Hubertusstraße 17, 52477 Alsdorf
35. Stadtverwaltung Baesweiler, Mariastr. 2, 52499 Baesweiler
36. Stadtverwaltung Eschweiler, Rathausplatz 1, 52249 Eschweiler
37. Stadtverwaltung Jülich, Große Rurstraße 17, 52428 Jülich
38. Stadtverwaltung Linnich, Rurdorfer Str. 64, 52441 Linnich
39. Thyssengas GmbH, Kampstr. 49, 44137 Dortmund
40. Unitymedia, Aachener Straße 246-260, 50933 Köln
41. Vivawest Wohnen GmbH, Norsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen
42. Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund

Hinweis:

Bündelungsbehörden haben sicherzustellen, dass alle betroffenen Sachbereiche gehört sowie an der Meinungsbildung und Entscheidung beteiligt werden. (Runderlass des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 16. Juli 1992 – III A 3 – 901.11 VIII)



Gemeinde Aldenhoven

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Aldenhoven · Postfach 13 63 · 52447 Aldenhoven

siehe Verteiler

Aldenhoven, 5. März 2014

Bauleitplanung der Gemeinde Aldenhoven

Bebauungsplan 14 F - 1. Änderung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans 14 F - Althoffstraße - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen und zu dem Entwurf die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 14 F überdeckt vollständig das Gebiet des Bebauungsplanes 14 F – Althoffstraße – der Gemeinde Aldenhoven und liegt am nördlichen Ortsrand von Freialdenhoven in der Gemarkung Freialdenhoven, Flur 2. Der Bebauungsplan 14 F ist seit dem 08.02.1983 rechtskräftig. Das Gebiet ist von der Althoffstraße erschlossen, die zum einen als Stichweg in das Gebiet hineinführt und zum anderen die westliche bzw. südliche Begrenzung des Gebietes darstellt. Der Planbereich wird in der beigefügten Skizze dargestellt.

Ebenfalls beigefügt ist der Entwurf der Begründung.

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel der Planung ist es, eine im Bebauungsplan dargestellte, aber nie umgesetzte, in Richtung Süden verlaufende Verkehrsfläche mit überbaubaren Flächen teilweise zu überplanen, da vom Eigentümer eine Hinterlandbebauung nicht gewünscht ist und die Festsetzungen des damaligen Bebauungsplans nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Im Nordwesten ist eine Berichtigung der Verkehrsflächendarstellung, entsprechend der vorhandenen Situation, geplant.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und nur eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen.

Gemeinde Aldenhoven
- Der Bürgermeister -
Dietrich-Mülfahrt-Straße 11-13
52457 Aldenhoven

Auskunft erteilt:
Herr Marcus Herhut
- Planungsamt -
Zimmer: 29
Telefon: 02464 / 586-241
Telefax: 02464 / 586-142
m.herhut@aldenhoven.de

Aktenzeichen:
II - 1/2 He 61/BP/2/14 (14 F)

Kontakt:
Telefon: 02464 / 586-0
Telefax: 02464 / 586-222
Bereitschaft: 0151 / 12618070

gemeinde@aldenhoven.de
<http://www.aldenhoven.de>

Sprechzeiten:
mo.-do. 8:30 - 12:00 Uhr
di. 14:00 - 16:00 Uhr
do. 14:00 - 18:00 Uhr
fr. 8:30 - 13:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Düren
BLZ: 395 501 10
Konto: 3 401 395
IBAN: DE55 3955 0110 0003 4013 95
BIC: SDUEDE33XXX

Ralfelisenbank Aldenhoven
BLZ: 370 691 03
Konto: 3 000 267 014
IBAN: DE03 3706 9103 3000 2670 14
BIC: GENODED1ALD

Postbank Köln
BLZ: 370 100 50
Konto: 147 50 500
IBAN: DE82 3701 0050 0014 7505 00
BIC: PBNKDEFF

 indeland

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung liegt in der Zeit vom **17.03.2014** bis **25.04.2014** einschließlich bei der Gemeindeverwaltung Aldenhoven, Rathaus, Dietrich-Mülfahrt-Str.11-13, Zimmer 29, während der Dienststunden öffentlich aus. Die Dienststunden sind:

Mo. – Do.:	08:30 Uhr – 12:00 Uhr
Di.:	14:00 Uhr – 16:00 Uhr
Do.:	14:00 Uhr – 18:00 Uhr
Fr.:	08:30 Uhr – 13:00 Uhr.

Andere Besuchszeiten können auch telefonisch unter der Rufnummer 02464/586-241 vereinbart werden.

Hiermit unterrichte ich Sie gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die o. g. Planung und bitte Sie um Stellungnahme bis zum **25.04.2014**. Sollte Ihre Stellungnahme bis zu diesem nicht vorliegen, gehe ich davon aus, dass Ihrerseits keine Bedenken bestehen und die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden bzw. hierzu keine Anregungen vorgebracht werden.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Aldenhoven den Inhalt nicht kannte oder nicht kennen musste und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Gem. § 47 Abs. 2a VwGO ist ein Normenkontrollantrag unzulässig, wenn nur Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

Hingewiesen wird auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB. Danach sind eine nach § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2013 (GV. NRW. S.194) wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen diesen Bebauungsplan nach Ablauf eines Jahres nach der Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Änderung des Bebauungsplans ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Beschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensweg ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Mit freundlichen Grüßen
I.V.



(Horst Wassenhoven)
Allgemeiner Vertreter

Gemeinde Aldenhoven Kreis Düren

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 F - Althoffstraße -



Luftbild © Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

Inhalt

1.0	Anlass und Ziele der Planung, Plangeltungsbereich.....	2
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	2
1.2	Plangeltungsbereich.....	2
2.0	Übergeordnete Planung	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplanung	3
2.3	Bislang in Kraft getretene Bebauungspläne.....	3
2.4	Landschaftsplan	4
2.5	Natura 2000	4
3.0	Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	4
4.0	Inhalt der Planänderung	5
5.0	Auswirkungen der Planung / Umweltbelange	5
5.1	Städtebauliche Auswirkungen	5
5.2	Auswirkungen auf die Umweltbelange.....	5
5.2.1	Natur und Landschaft.....	6
5.2.2	Arten- und Biotopschutz	6
6.0	Kosten.....	6

1.0 Anlass und Ziele der Planung, Plangeltungsbereich

1.1 Anlass und Ziele der Planung

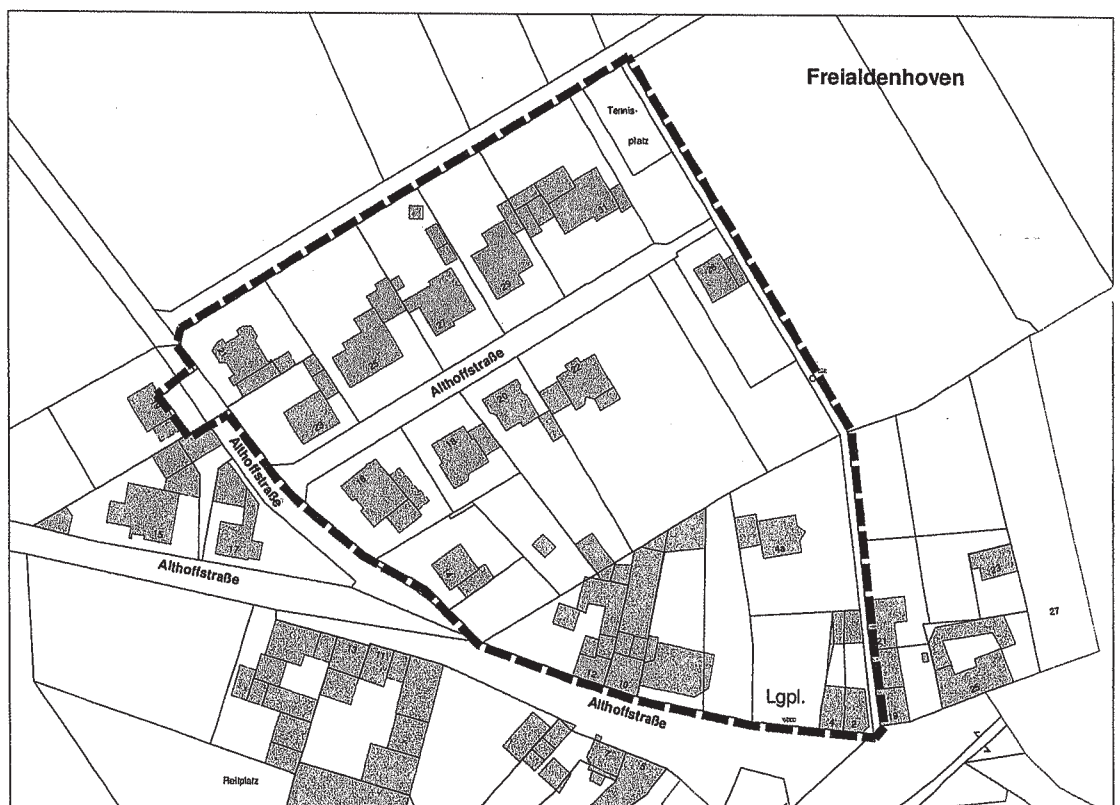
Das Gebiet des Bebauungsplanes 14 F – Althoffstraße – der Gemeinde Aldenhoven liegt am nördlichen Ortsrand von Freialdenhoven in der Gemarkung Freialdenhoven, Flur 2. Der Bebauungsplan ist seit dem 08.02.1983 rechtskräftig. Das Gebiet ist von der Althoffstraße erschlossen, die zum einen als Stichweg in das Gebiet hineinführt und zum anderen die westliche bzw. südliche Begrenzung des Gebietes darstellt.

Das Plangebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut. Nicht umgesetzt wurde eine im Bebauungsplan festgesetzte in Richtung Süden verlaufende Verkehrsfläche. Da von Seiten der Eigentümer dieser Flächen eine „Hinterlandbebauung“ nicht angestrebt wird, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 F mit dem Ziel, die im Bebauungsplan festgesetzte in südlicher Richtung verlaufende Straße aus der Planung heraus zu nehmen, beantragt. Stattdessen sollen entlang der Althoffstraße überbaubare Flächen ausgewiesen werden. Im Gegenzug sollen die Bebauungsmöglichkeiten im Hinterland der Grundstücke entfallen. Weiterhin ist im Nordwesten (Althoffstraße 19) eine Berichtigung der Verkehrsflächendarstellung, entsprechend der vorhandenen Situation, geplant.

Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat dem Antrag in seiner Sitzung am 07. November 2013 einstimmig zugestimmt. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die angestrebte Änderung.

1.2 Plangeltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 14 F – Althoffstraße (Gemarkung Freialdenhoven, Flur 2). Obwohl die Festsetzungen für den südlichen Bereich des Gebietes (Mischgebiet) unverändert bleiben soll für den Gesamtbereich die Übernahme in das aktuelle Kataster auf digitaler Ebene erfolgen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich (genordet o. Maßstab)
© Kreisverwaltung Düren, Vermessungs- und Katasteramt

2.0 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt – Region Aachen, konkretisiert. Der Ortsteil Freialdenhoven ist im gültigen Regionalplan nicht als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt; d.h. es handelt sich bei Aldenhoven nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Die bauliche Entwicklung ist daher vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche (W)“ dar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven

2.3 Bisher in Kraft getretene Bebauungspläne

Das Plangebiet ist vollständig von dem Bebauungsplan 14 F – Althoffstraße – erfasst. Der Bebauungsplan 14 F setzt im südlichen Bereich ein Mischgebiet mit einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Der nördliche Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Im Weiteren sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.



Flur C

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 14 F

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und damit außerhalb eines Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile 2.4.5-13 bis 2.4.5-17 „Biotopkomplexe an der Ortsrandlage von Freialdenhoven“. Geschützt werden kleinere Obstwiesenreste in Ortsrandlage.

2.5 Natura 2000

FFH- oder Vogelschutzgebiete, nach Landesrecht geschützte Teile von Natur und Landschaft oder gemäß dem städtischen Biotopkataster schutzwürdige Biotopflächen sind vom dem Planvorhaben nicht betroffen.

3.0 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

Die geplante Änderung ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs als auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt rd. 18.680 qm.

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden.

4.0 Inhalt der Planänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplan 14 F – Althoffstraße – umfasst lediglich zeichnerische Änderungen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten, zumal das Gebiet bereits fast vollständig baulich genutzt ist. Ebenfalls werden die Festsetzungen der Bauweise und die gestalterischen Festsetzungen (Dachform und Dachneigung) beibehalten.

Die Änderung umfasst die Rücknahme der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten, von der Althoffstraße nach Süden verlaufenden, Verkehrsfläche mit Wendeanlage. Die Baugrenzen in diesem Bereich werden entsprechend angepasst.

Im Bereich des Flurstücks Gemarkung Aldenhoven, Flur 2, Nr. 416 wird entsprechend der Bestandsnutzung die dort festgesetzte Verkehrsfläche ebenfalls zurückgenommen.

5.0 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen und die technische und soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Gegenüber der heute vorhandenen Situation ergeben sich keine Änderungen.

5.2 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens anwendbar sind. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der An-

gabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) wird nicht angewendet. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

5.2.1 Natur und Landschaft

Das Gebiet ist bereits weitgehend baulich genutzt. Der mit der Verkehrsfläche überplante Bereich stellt sich heute als Wiese dar. Mit Rücknahme der festgesetzten Verkehrsfläche und der damit verbundenen Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gegenüber dem Ursprungsplan der Versiegelungsgrad weiter reduziert.

5.2.2 Arten- und Biotopschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bezogen auf die bestehenden naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten im Umfeld des Plangebietes, wurden die Informationen aus der Landschaftsinformationssammlung @linfos des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Abteilung Naturschutzinformationen ausgewertet.

Das Gebiet liegt in der Jülicher Börde in der Biotopverbundfläche Bördedörfer und Fließe zwischen Linnich und Aldenhoven mit dem Schutzziel: Erhalt der Grüngürtel in Hof- und Ortsrandlage der Bördedörfer.

Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für den Änderungsbereich nicht dokumentiert. Südwestlich von Freialdenhoven (Abstand rd. 600 bis 700 m) wurden in einem Acker der Grasfrosch, die Erdkröte und die Kreuzkröte dokumentiert.

Für den Änderungsbereich können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, zumal die zulässige Versiegelung gegenüber der Ursprungsplanung zurückgenommen wird und damit auch der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft reduziert wird.

6.0 Kosten

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Antragsteller getragen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.