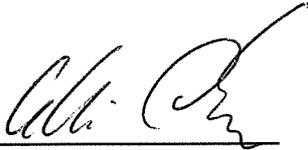


## Einladung

Am **Dienstag, 01. Juli 2014, 19.00 Uhr**, findet im Sitzungssaal des Rathauses in Setterich, An der Burg 3, eine **öffentliche Sitzung des Rates** der Stadt Baesweiler statt, zu der Sie hiermit eingeladen werden.



(Dr. Linkens)

### Tagesordnung

#### **A) Öffentliche Sitzung**

1. Einführung und Verpflichtung eines Ratsmitgliedes
2. Besetzung des Ausschusses für Jugend, Familie, Senioren und Soziales;  
hier: Wahl der sachkundigen Einwohner/innen
3. Besetzung des Schulausschusses mit einem Vertreter der evangelischen Kirche
4. Entsendung von Ratsmitgliedern in den Stadtteilbeirat für das Projekt „Soziale Stadt Setterich-Nord“
5. Fracking / Schiefergas in den Niederlanden;  
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 18.06.2014
6. Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK);  
hier: Nachforderung des Projektträgers (PTJ) zum Antrag „Einstellung eines Klimschutzmanagers zur Umsetzung der Maßnahmen des IKSK der Stadt Baesweiler“
7. Bebauungsplan Nr. 49 – Settericher Siedlung -, 6. Änderung, Stadtteil Baesweiler  
Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB  
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 – Settericher Siedlung -, 6. Änderung der Satzung gemäß § 10 BauGB
8. Bebauungsplan Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 12. Änderung, Stadtteil Baesweiler  
Vorstellung der Änderungsplanung  
Beschluss zur Art und Weise der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
9. Bebauungsplan Nr. 103 – Vorrangzone Baesweiler-West –  
hier: Beschluss über den Erlass einer Satzung für die Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes 103  
– Vorrangzone Baesweiler West -

10. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung und die Durchführung des Ausgleichs auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 98 „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ der Stadt Baesweiler mit der Vivawest Wohnen GmbH als Erschließungsträgerin
11. Widmung der Stichstraße zum Kindergarten im Herzogenrather Weg
12. Mitteilungen der Verwaltung
13. Anfragen von Ratsmitgliedern
14. Fragestunde für Einwohner

#### **Nicht öffentliche Sitzung**

15. Grundstücksangelegenheit
  1. Veräußerung eines städtischen Grundstückes in Oidtweiler
  2. Veräußerung von städtischen Grundstücken in Setterich
16. Aufhebung einer Veranlagung zu einer Vorausleistung auf Grundlage eines Vertrages über die Sicherung der Erschließung
17. Mitteilungen der Verwaltung
18. Anfragen von Ratsmitgliedern

**Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
(Sitzung am 01.07.2014/Punkt <sup>^</sup> der Tagesordnung)

**Einführung und Verpflichtung eines Ratsmitgliedes**

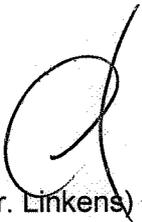
Die Einführung und Verpflichtung der Ratsmitglieder obliegt gemäß § 67 Abs. 3 GO dem Bürgermeister.

Die vorgesehene Verpflichtung wird in der Weise vollzogen, dass die Ratsmitglieder durch Erheben von den Plätzen ihr Einverständnis mit folgender vom Bürgermeister zu verlesender Erklärung bekunden:

"Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten, und meine Pflichten zum Wohle der Stadt erfüllen werde."

Die Formel kann mit dem Zusatz „So wahr mir Gott helfe“ gesprochen werden.

Über die Verpflichtung wird eine besondere Niederschrift gefertigt, die von dem einzelnen Ratsmitglied zu unterzeichnen ist.



(Dr. Linkens)

**Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
(Sitzung am 01.07.2014/Punkt 2 der Tagesordnung)

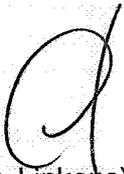
**Besetzung des Ausschusses für Jugend, Familie, Senioren und Soziales;**  
**hier: Wahl der sachkundigen Einwohner/innen**

In der Sitzung des Stadtrates am 17.06.2014, Punkt 9 der Tagesordnung, wurden die von den Wohlfahrtsverbänden vorgeschlagenen sachkundigen Einwohner/innen in den Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales gewählt. Da zum Zeitpunkt der Sitzung noch die Rückmeldungen der Johanniter Unfallhilfe und des Sozialdienstes katholischer Frauen und Männer (SKFM) fehlten, konnten diese sachkundigen Einwohner/innen nicht gewählt werden. Dies soll in der heutigen Sitzung nachgeholt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat wählt

1. Frau/Herrn \_\_\_\_\_ als sachkundige/n Einwohner/in für die Johanniter Unfallhilfe und
2. Frau/Herrn \_\_\_\_\_ als sachkundige/n Einwohner/in für den SKFM in den Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales.



(Dr. Linkens)

**Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
**(Sitzung am 01.07.2014/Punkt 3 der Tagesordnung)**

**Besetzung des Schulausschusses mit einem Vertreter der evangelischen Kirche**

In der Sitzung des Stadtrates am 17.06.2014, Punkt 9 der Tagesordnung, ist die Wahl einer Vertreterin für die Baesweiler Schulen sowie eines Vertreters für die katholische Kirche im Schulausschuss erfolgt. Zum Zeitpunkt der Sitzung fehlte noch die Rückmeldung der evangelischen Kirche. Die Wahl des Vertreters der evangelischen Kirche soll deshalb in der heutigen Sitzung erfolgen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Mitglieder des Stadtrates wählen Herrn \_\_\_\_\_ als Vertreter der evangelischen Kirche in den Schulausschuss der Stadt Baesweiler.

  
(Dr. Linkens)

**Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
(Sitzung am 01.07.2014/Punkt 4 der Tagesordnung)

**Entsendung von Ratsmitgliedern in den Stadtteilbeirat für das Projekt „Soziale Stadt Setterich-Nord“**

Im Januar 2010 wurde der Stadtteilbeirat für das Projekt „Soziale Stadt Setterich-Nord“ ins Leben gerufen, dem unter anderem Vertreter/innen der für das Programmgebiet wichtigen Institutionen (IGBCE, IG der Settericher Ortsvereine, Kirchen, türkische und marokkanische Vereine, Evonik, AWO, Nachbarschaftstreff, Schulen, Amt für Kinder, Jugend und Familienberatung der StädteRegion Aachen, Stadtteilbüro) sowie insgesamt 5 Vertreter/innen des Stadtrates angehören. Der Stadtteilbeirat soll die Aufgabe eines „vorparlamentarischen Diskussions- und Abstimmungsgremiums“ erfüllen. Hierbei soll er die Ebenen der Politik und der Stadtöffentlichkeit verbinden, wobei die verbindliche Entscheidungskompetenz des Rates und der zuständigen Ausschüsse dabei unberührt bleibt. Im Stadtteilbeirat sollen projektrelevante Themen diskutiert und Entscheidungen für den Stadtrat bzw. die Ausschüsse inhaltlich vorbereitet werden. Nach den Kommunalwahlen am 25.05.2014 sind die neuen Vertreter/innen des Stadtrates im Stadtteilbeirat zu wählen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Baesweiler entsendet folgende Vertreterinnen/Vertreter in den Stadtteilbeirat:

Frau/ Herrn \_\_\_\_\_

  
(Dr. Linkens)

**Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
**(Sitzung am 01.07.2014/Punkt 5 der Tagesordnung)**

**Fracking/Schiefergas in den Niederlanden;**  
**hier: Antrag der CDU-Fraktion**

Die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler beantragt mit dem als Anlage 1 beigefügten Antrag eine eindeutige Resolution gegen die Planung der Nutzung von Schiefergas (Fracking) in der niederländischen Nachbarregion zu verfassen.

Zur Orientierung zum Thema Fracking in den Niederlanden wird auf die als Anlage 2 beigefügte Beschlussvorlage der StädteRegion verwiesen. Hierin wird die Verwaltung aufgefordert, die niederländischen Behörden über die kritische Haltung der StädteRegion Aachen zu informieren und diese aufzufordern, von dem Vorhaben abzusehen.

Seitens der Stadt Baesweiler werden die Bedenken geteilt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Beschlussvorlage der StädteRegion zu unterstützen und diese als Resolution gegen die Planung der Nutzung von Schiefergas (Fracking) in der niederländischen Nachbarregion den niederländischen Behörden vorzulegen.

**Beschluss:**

Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss (Sitzung am 01.07.2014, TOP 11) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, die Beschlussvorlage der StädteRegion Aachen zu unterstützen und diese als Resolution gegen die Planung der Nutzung von Schiefergas (Fracking) in der niederländischen Nachbarregion den niederländischen Behörden vorzulegen.

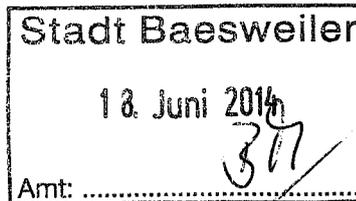
  
(Dr. Linkens)



CDU-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler

Stadt Baesweiler  
Bürgermeister Prof. Dr. Willi Linkens  
Mariastraße 2

52499 Baesweiler



Baesweiler, 18. Juni 2014

## Fracking/Schiefergas Niederlande

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit großer Sorge verfolgt die CDU-Fraktion die derzeitigen Planungen über die Nutzung von sogenanntem „Schiefergas“ im grenznahen niederländischen Bereich. Gemeinsam mit der CDU-Fraktion im Städteregionstag sind wir höchst beunruhigt über diese Frackingpläne der niederländischen Region.

Wir sehen durch die weitreichenden senkrechten und waagerechten Bohrungen mit einer Tiefe von bis zu 5.000 m sowie durch den Einsatz von riesigen Mengen Wasser eine überaus große Gefahr, insbesondere deshalb, weil diesem Wasser eine überaus gefährliche Mischung aus wassergefährdenden Chemikalien beigemischt wird.

Sowohl durch die Chemikalien, die sehr schnell in das Grundwasser gelangen können, sowie durch die Erzeugung des sehr hohen Drucks, sind diverse Gefahren zu befürchten. So wird allgemein nicht nur von der Gefahr einer Trinkwasservergiftung ausgegangen, auch können Bergschäden an Gebäuden und erhebliche Erderschütterungen nicht ausgeschlossen werden.

Die CDU-Fraktion ist überaus besorgt und bittet Sie, die Gesamthematik rechtzeitig dem Rat vorzulegen. Wir werden eine eindeutige Resolution gegen die Planung in der niederländischen Nachbarregion initiieren.

Unsere Nachfrage bei Ihnen hat ergeben, dass eine Stellungnahme bis zum 16. Juli 2014 an die zuständige Stelle in Den Haag abgegeben werden kann. Daher bitten wir Sie dringend, diese Thematik zur Tagesordnung der Ratssitzung am 01. Juli 2014 zu nehmen.

Schon jetzt betonen wir ausdrücklich, dass die CDU-Fraktion im Interesse der Sicherheit unseres Trinkwassers und im Interesse der Sicherheit unserer Bürger gegen die Planung der Niederländer mit Nachdruck protestieren wird und alle möglichen Schritte gegen diese Konzeption unternehmen will.



Mathias Puhl  
Fraktionsvorsitzender

Mit freundlichem Gruß



Christoph Mohr  
Fraktionsgeschäftsführer

**StädteRegion Aachen**

**Der Städteregionsrat**

A 85 – Amt für Regionalentwicklung und  
Europa

A 70 – Umweltamt

**SRT**

Sitzungsvorlagen – Nr.:

**2014/0004**

**Beschlussvorlage**

vom 13.06.2014

öffentliche Sitzung

**Fracking in den Niederlanden; Antrag der CDU-  
Städteregionstagsfraktion und der GRÜNE-  
Städteregionstagsfraktion vom 03.06.2014**

**Beratungsreihenfolge**

Datum	Gremium
26.06.2014	Städteregionstag

**Beschlussvorschlag:**

Der Städteregionstag ist höchst beunruhigt über die Frackingpläne der niederländischen Regierung und fordert die Verwaltung auf, die niederländischen Behörden über die kritische Haltung der StädteRegion Aachen zu informieren und aufzufordern, von diesem Vorhaben abzusehen.

**Sachlage:**

Mit Schreiben vom 03.06. 2014 beantragen die CDU-Städteregionstagsfraktion und GRÜNE-Städteregionstagsfraktion, den Tagesordnungspunkt „Fracking in den Niederlanden“ im Städteregionstag zu beraten (Anlage 1).

Begründet wird der Antrag mit der Sorge um die Gefährdung des Untergrundes und der Befürchtung eines Umweltskandals.

Der Boden in der Aachener Region sei aufgrund des intensiven Bergbaus in der Vergangenheit sehr durchlässig und der Grundwasserspiegel weit abgesenkt. Dies seien ideale Voraussetzungen für eine Gefährdung des Untergrundes durch in Grenznähe eingebrachte Chemikalien zur Lösung von Schiefergas.

In die gleiche Richtung zielt die Anfrage der FDP-Fraktion vom 05.06.2014 zu den Frackingplänen der niederländischen Regierung (Anlage 2).

Am 28.05.2014 wurde erstmals öffentlich über die lokalen Medien über die Frackingpläne der niederländischen Regierung unter dem Titel „Strukturvision Schiefergas“ informiert und der Bevölkerung Gelegenheit gegeben, bis zum 09.07.2014 zur Reichweite des Vorhabens und der Detailtiefe der Strategischen Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Anlage 3).

Die Unterlagen dazu sind in der Zeit vom 29.05. bis 09.07.2014 über die Website [www.bureau-energieprojecten.nl](http://www.bureau-energieprojecten.nl) oder im Ministerium für Wirtschaft in Den Haag einsehbar.

Am 10.06. ist bei der Verwaltung die offizielle Behördenbeteiligung zum anstehenden Verfahren eingegangen (Anlage 4). Aufgrund eines erklärten Fehlers auf niederländischer Seite endet die Behördenbeteiligung deshalb erst am 16.07.2014.

Mit Beschlüssen vom 18.09. und 13.11.2013 hat der niederländische Wirtschaftsminister die Erstellung einer Strukturvision speziell für Schiefergas angekündigt.

Der vorliegende Entwurf des Berichts über den Umfang und die Detailgenauigkeit stellt die formale Eröffnung des Verfahrens der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die Strukturvision Schiefergas dar.

Ziele des Berichtsentwurfs sind die Bekanntmachung bei allen Betroffenen des Vorhabens sowie die Abgrenzung der dafür im Rahmen des UVP-Verfahrens erforderlichen Untersuchungen.

Die Verwaltung hat umgehend nach Bekanntmachung Kontakt zur Bezirksregierung Köln und ebenso zum grenzanliegenden Kreis Heinsberg sowie zur Stadt Aachen aufgenommen, um ein konzertiertes Vorgehen anzustreben.

Da der vorliegende Beschlussvorschlag das Veto zum Fracking beinhaltet, wird sich die städteregionale Stellungnahme auf die grundsätzlichen und noch nicht abschließend erkundeten und einzuschätzenden Gefährdungen beziehen und nicht zu inhaltlichen Details aus den vorliegenden Plänen Stellung nehmen.

Am 04.06. hat sich ebenso der Landtag NRW mit dem Thema befasst. Dies weil bis dahin keine offizielle Behördenbeteiligung vorlag und ein klares Veto gegen die Pläne erteilt. Dies teilte die Bezirksregierung telefonisch mit.

Eine offizielle Vorstellung des Vorhabens im Regionalrat ist mit den niederländischen Behörden für Anfang Juli geplant.

Das Thema Erkundung und Gewinnung unkonventioneller Erdgaslagerstätten unter Einsatz von sensiblen Substanzen (Fracking) wurde in der StädteRegion Aachen

bereits mehrfach im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz behandelt (Verweis: 2011/0279, 2011/0528, 2012/0107 und 2012/0351).

Das Land NRW wird zudem bis auf weiteres keine Genehmigungen für das Fracking erteilen.

Es folgt damit den Empfehlungen eines Gutachtens, das vom Bundesumweltministerium in Abstimmung mit dem Bundeswirtschaftsministerium in Auftrag gegeben wurde. Kernaussagen der Gutachter waren, dass in dem Fracking ein hohes Gefährdungspotential für die Umwelt gesehen wird und über die Folgen für die Umwelt noch ein erhebliches Wissens- und Informationsdefizit besteht.

Der vorliegende Beschlussvorschlag mit der Aufforderung, vom Vorhaben abzusehen, geht somit konform mit der Haltung der Landesregierung NRW sowie der Bundesregierung.

#### **Rechtslage:**

Gemäß Veröffentlichung im Ministerialblatt Ausgabe 2014 Nr. 12 vom 30.04.2014 wird die gemeinsame Erklärung über die Zusammenarbeit bei der Durchführung grenzüberschreitender Umweltverträglichkeitsprüfungen sowie grenzüberschreitender Strategischer Umweltprüfungen im deutsch-niederländischen Grenzbereich zwischen dem Ministerium für Infrastruktur und Umwelt der Niederlande und dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit der Bundesrepublik Deutschland vom 19.03.2014 bekannt gemacht. Diese Erklärung ist die Grundlage für notwendige Berücksichtigungen aus transnationalen Abstimmungen.

gez.: Etschenberg

#### **Anlage:**

Anlage 1 – Antrag der CDU-Städteregionsfraktion und Städteregionsfraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN vom 03.06.2014

Anlage 2 – Schreiben der FDP Städteregionsfraktion vom 05.06.2014

Anlage 3 – Bekanntmachung Strukturvision Schiefergas

Anlage 4 – Schreiben Ministerie van Economische Zaken vom 02.06.2014

**Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
**(Sitzung am 01.07.2014 / Punkt 6 der Tagesordnung)**

**Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK)**

**hier: Nachforderung des Projektträgers (PTJ) zum Antrag „Einstellung eines Klimaschutzmanagers zur Umsetzung der Maßnahmen des IKSK der Stadt Baesweiler“**

In seiner Sitzung am 20.02.2014 hat der Verkehrs- und Umweltausschuss ausführlich über das Klimaschutzkonzept beraten und einen einstimmigen Beschlussvorschlag gefasst, dieses Konzept durch den Stadtrat beschließen zu lassen und sodann einen Klimaschutzmanager zu beantragen.

In seiner Sitzung am 25.02.2014 hat der Stadtrat dann das integrierte Klimaschutzkonzept (IKSK) beschlossen und zugleich die Verwaltung beauftragt, einen Klimaschutzmanager zu beantragen.

Daraufhin hat die Verwaltung beim Projektträger für das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Projektträger Jülich, Forschungszentrum (PTJ), einen Antrag zur „Einstellung eines Klimaschutzmanagers zur Umsetzung der Maßnahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK) der Stadt Baesweiler“ gestellt.

Nun hat der PTJ den Eingang dieses Antrags bestätigt und zugleich noch weitere Unterlagen angefordert, die bis Mitte Juli nachzureichen sind.

Zusätzlich zu den noch nachzureichenden Unterlagen und zu dem o. g., am 25.02.2014 gefassten Ratsbeschluss, fordert der PTJ noch einen weiteren, konkreteren Beschluss, aus dem ausdrücklich hervorgehen muss, dass das IKSK auch umgesetzt werden soll und dass die Einrichtung eines Controlling-Systems zur Erfolgskontrolle der im IKSK enthaltenen Maßnahmen geplant ist.

Um die fachlichen Nachforderungen und somit die Anspruchsvoraussetzungen des PTJ an die Förderung eines Klimaschutzmanagers zu erfüllen, schlägt die Verwaltung vor, den bereits o. g. gefassten Ratsbeschluss dahingehend zu konkretisieren, dass das IKSK auch umgesetzt wird und darüber hinaus ein „Controlling-System“ einzurichten.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes.  
Die schrittweise Umsetzung der einzelnen Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog erfolgt nach Entscheidung des zuständigen Gremiums und vorbehaltlich der Haushaltssituation.

Zugleich soll die Überwachung des Projektfortschritts und die Erfolgskontrolle der Maßnahmen durch die Einführung eines Controllings-System sichergestellt werden.

In Vertretung:

  
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
(Sitzung am 01.07.2014/Punkt 7 der Tagesordnung)

**Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 6. Änderung, Stadtteil Baesweiler**

1. **Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB**
2. **Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 – Settericher Siedlung -, 6. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 6. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung, Gemarkung Baesweiler, Flur 2 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 994, 1040, 1041, 1042, 1043 und 1044 sowie die Flurstücke 1038 und 1039. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.600 qm (0,16 ha).

Die genauen räumlichen Abgrenzungen sind aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Zur Anpassung der Entsorgungsleitungen wurde im Jahre 2012 der Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung - geändert. Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - (Rechtskraft 04.07.2012) wurden die Traufhöhe mit 5,00 m, die Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Dabei wurde die Beschränkung der Drempelhöhe mit 0,75 mit irrtümlich übernommen.

Mit diesen Festsetzungen ist eine 2-geschossige Bauweise, wie sie der Bebauungsplan zulässt, technisch nicht realisierbar.

Aus diesem Grund sollen die Festsetzungen wie folgt geändert werden:

„Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 6,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Firsthöhe des Gebäudes wird mit maximal 10,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Drempel sind bei 2-geschossigen Gebäuden nicht zulässig.“

Des Weiteren wurde für eingeschossige Baukörper eine Dachneigung von 23° - 45 ° und für 2-geschossige Baukörper eine Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht sollte diese Festsetzung geändert werden, da sie die Größenwirkung bei 2-geschossigen Baukörpern noch verstärkt.

Aus Gründen der Einheitlichkeit sollte die Dachneigung sowohl für ein- als auch zweigeschossige Baukörper auf 23° bis 45° festgesetzt werden.

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

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

**Beschluss:**

Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss (Sitzung am 01.07.2014, TOP 7) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 – Settericher Siedlung -, 6. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel „Bebauungsplan Nr. 49 – Settericher Siedlung -, 6. Änderung“.

2. **Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - , 6. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss (Sitzung am 01.07.2014, TOP 7) beschließt der Stadtrat:

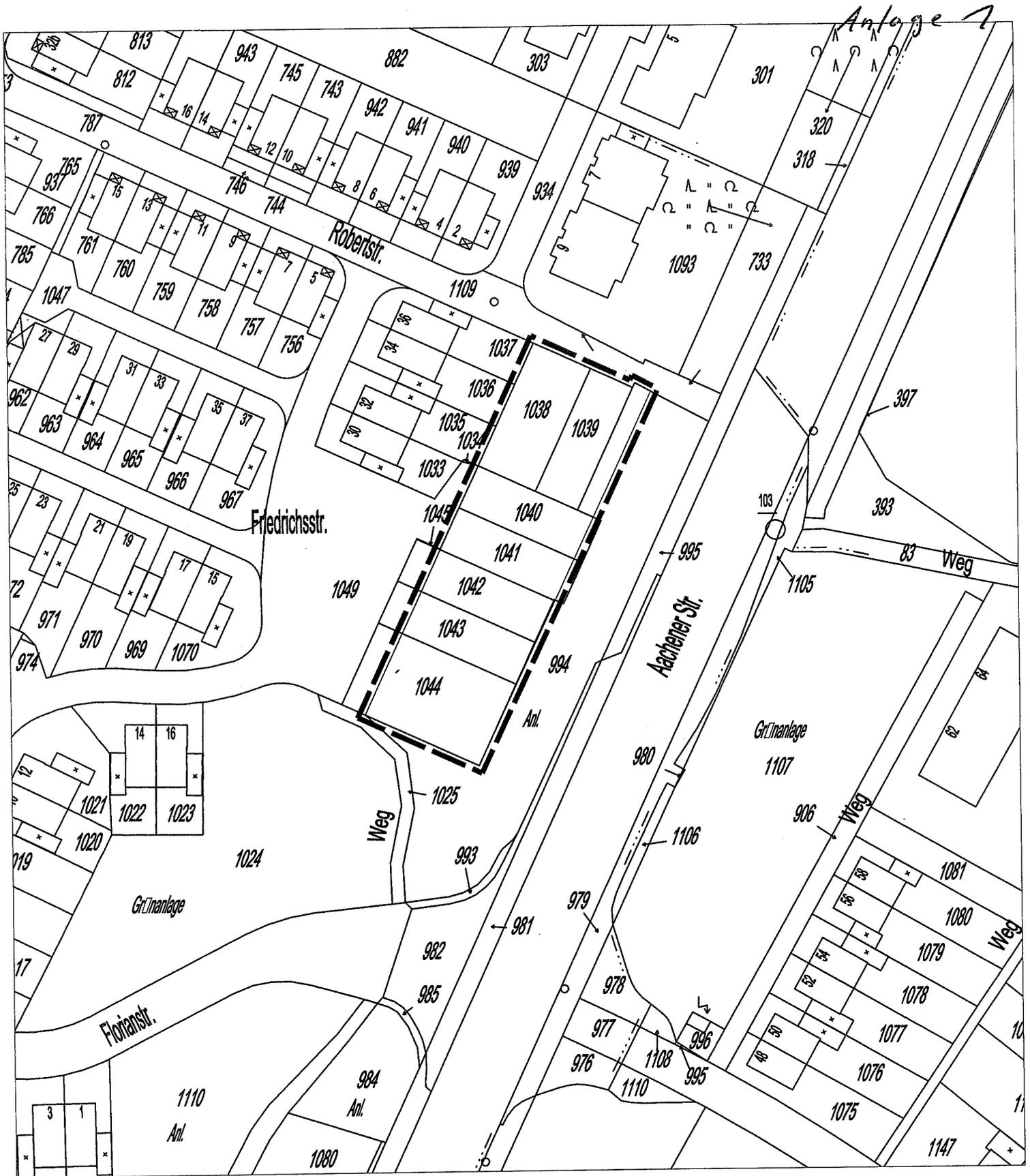
Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 6. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Bebauungsplan Nr. 49, 6. Änderung  
- Settericher Siedlung -**

Übersicht

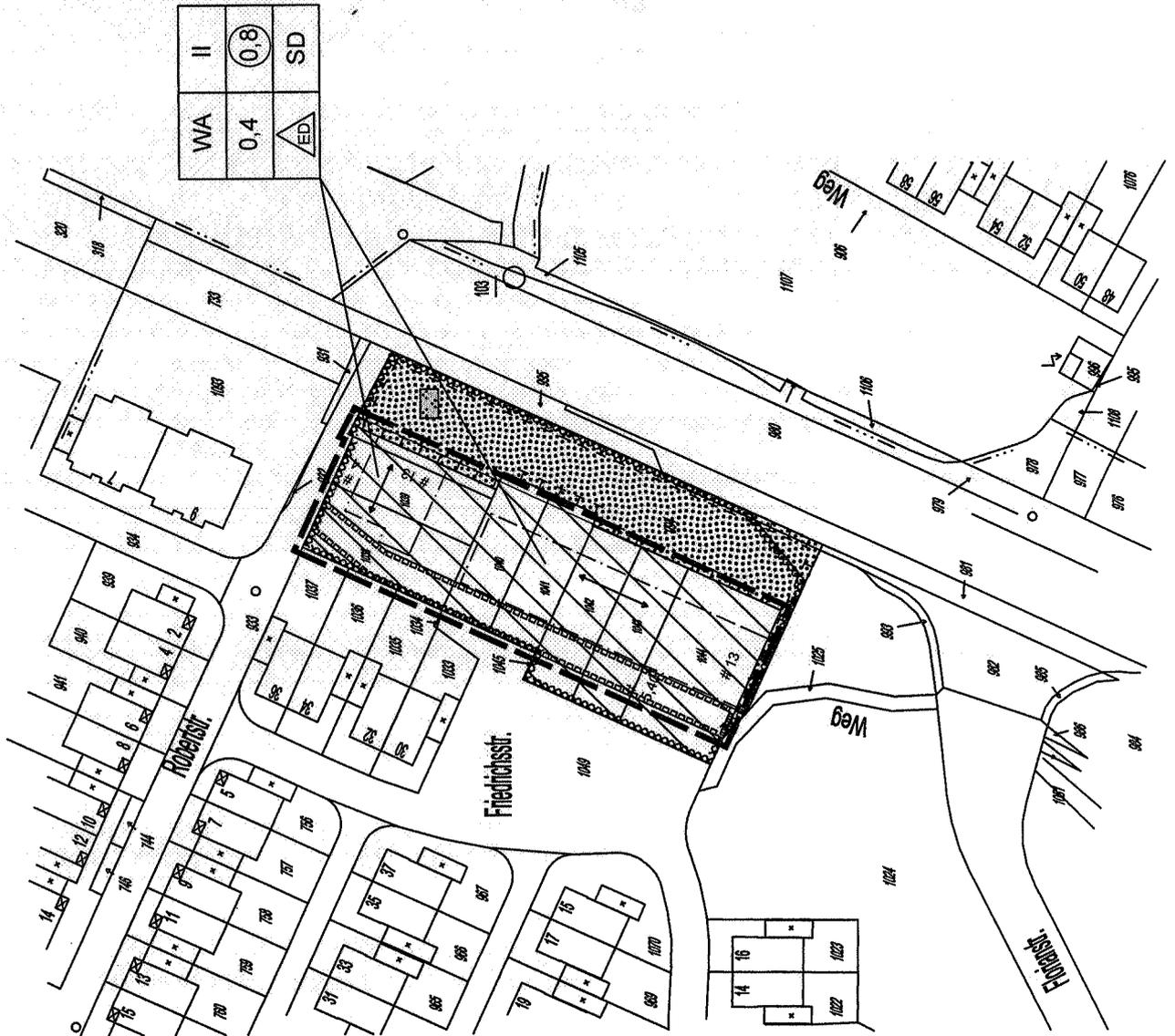
M 1:1.000

Geltungsbereich

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



# Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 6.- 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



Firststrichung

9. Grünflächen



Grünflächen



Parkanlage

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



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

15. Sonstige Planzeichen



15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



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 für den Bebauungsplan Nr. 49, 6. 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 überschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie dürfen diese bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter als auch seitlich überschreiten.

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

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) :

In den überbaubaren nicht besonders gekennzeichneten Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie Einrichtungen für Kleintierhaltung, nicht zulässig.

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 Straßenniveau liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 6,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

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

6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,50 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 Alle zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Hauptgebäude sind grundsätzlich mit geneigten Dächern als Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer zu versehen und entsprechend der festgesetzten Firstrichtungen auszurichten (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan).

Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- bei Dachbegrünung,
- bei Niedrigenergiehäusern.

Flachdächer sind vollständig zu begrünen.

- 1.2 Die Dachneigung kann zwischen 23° und 45° gewählt werden.

Drempel sind bei 2-geschossigen Baukörpern nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 3/5 der Gebäudebreiten nicht überschreiten. Sie sind mit Satteldach bzw. Walmdach zu versehen, müssen Pfanneneindeckungen haben und sollten in der Regel der Gartenseite zugeordnet werden.

Die mittlere Breite der Gaube bezogen auf die dazugehörige Dachfläche ist maßgebend.

- 1.3 Dachaufbauten sind als Schleppegauben auszuführen, müssen Pfanneneindeckung haben und müssen in Art und Farbe dem Hauptdach angeglichen werden.  
Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,20 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe der Ansichtsbreiten je Gebäude darf 3/5 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge ist auf höchstens 2,20 m für Gauben und 3,00 m für Dacheinschnitte beschränkt. Ihre Traufhöhe bzw. die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,50 m über der letzten Rohbaudecke. Dachgauben dürfen - senkrecht gemessen - höchstens 1,00 m unter dem First einschneiden.

- 1.4 Bei Doppelhäusern sind die Dächer hinsichtlich ihrer Form, Neigung und Eindeckung (Material und Farbe) anzupassen.

- 1.5 Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

## 2. Einfriedungen:

In den als WA festgesetzten Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze als Vorgarten anzulegen. Einfriedungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Rasenkantensteinen und Hecken.

Hecken in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (nicht Vorgärten) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, in den Vorgärten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig als

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| - Carpinus betulus   | - Hainbuche,  |
| - Crateagus monogyna | - Weißdorn,   |
| - Fagus sylvatica    | - Rotbuche,   |
| - Ilex aquifolium    | - Stechpalme, |
| - Prunus spinosa     | - Schlehe.    |

Für Pflanzungen (Bäume, Hecken und Sträucher) sind hinsichtlich der Abstände die einschlägigen rechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

3. Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem Material sowie Verkleidungen aus Mauerwerksimitationen sind nicht zulässig.

Aneinandergrenzende Gebäude sind in Farbe und Material anzugleichen.

## C) Grünordnerische Festsetzungen:

Die im Plangebiet befindlichen Gehölze (Plantanen am Friedrichplatz und die Bäume Ahornbäume entlang der Alexanderstraße) sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Für Neuanpflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind ausschließlich bodenständige Gehölze zu verwenden und entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen (s. Pflanzenliste).

Für die Stellplätze und für Hauseingänge sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterungen mit Rasenfugen mit entsprechendem wasserdurchlässigem Unterbau).

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenze der Baugrundstücke sind Hecken anzupflanzen und zu unterhalten.

Die privaten Vorgartenzonen sind ohne Einfriedung mit Ausnahme von Hecken als Grünfläche anzulegen.

## Artenliste

Acer campestre (Heister)	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus (Heister)	- Bergahorn
Carpinus betulus (Heister)	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica (Heister)	- Rotbuche
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus avium (Heister; o.B.)	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur (Heister)	- Stieleiche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sorbus aucuparia (Heister; o.B.)	- Eberesche
Tilia cordata (Heister; o.B.)	- Winterlinde
Tilia platyphyllos (Heister; o.B.)	- Sommerlinde
Ulmus carpinifolia (Heister; o.B.)	- Feldulme
Ulmus laevis	- Flatterulme

### Schnitthecken/Wildhecken

Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Prunus spinosa	- Schlehe

### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus laevigata	- Rotdorn
Obstbäume	

### Qualität der Gehölze

Sträucher, 2xv., o.B. mind. 80-100

Heister, 2xv., m.B. (Ausnahme siehe o.B.), mind. 150-200 bzw. 150-175

## Hinweise

### 1. Denkmalpflege

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

### 2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3. Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006) ist zu beachten.

### 3. Kampfmittelfreiheit

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

### 4. Tektonische Störung

Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Die Bergbauzentraldirektion - Abteilung Bergschäden - ist bei jeder Vorhabengenehmigung zu informieren.

### 5. Humoses Bodenmaterial

Die Rheinbraun Hauptverwaltung weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5102, in einem Teil des Plangebietes Böden darstellt, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich

gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Wie die Rheinbraun Hauptverwaltung mitteilt, 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. Teile des Plangebietes werden daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche ausgewiesen, 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.

## 6. Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau

Ein Teilbereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen beeinflusst. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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 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.

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.

### **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. 49  
- Settericher Siedlung -  
Änderung Nr. 6  
(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**
4. **Planinhalt und Festsetzungen**
5. **Belange von Natur und Landschaft**
6. **Sonstige Planungsbelange**
  - 6.1 **Hinweise**



**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 49  
- Settericher Siedlung -  
Änderung Nr. 6  
(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. 49 - Settericher Siedlung -, 6. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung, Gemarkung Baeweiler, Flur 2 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 994, 1040, 1041, 1042, 1043 und 1044 sowie die Flurstücke 1038 und 1039. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.600 qm (0,16 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" dargestellt.

### **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 Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung.

## **3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - (Rechtskraft 04.07.2012) wurden die Traufhöhe mit 5,00 m, die Firsthöhe mit 9,50 m sowie eine Beschränkung der Drenpelhöhe mit 0,75 m festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen ist eine 2-geschossige Bauweise, wie sie der Bebauungsplan zulässt, technisch nicht realisierbar.

Aus diesem Grund sollen die Festsetzungen wie folgt geändert werden:

„Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 6,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Firsthöhe des Gebäudes wird mit maximal 10,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Drenpel sind bei 2-geschossigen Gebäuden nicht zulässig.“

Des Weiteren wurde für eingeschossige Baukörper eine Dachneigung von 23° - 45 ° und für 2-geschossige Baukörper eine Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Festsetzung nicht sinnvoll, da sie die Größenwirkung bei 2-geschossigen Baukörpern noch verstärkt.

Daher soll eine einheitliche Dachneigung von 23° - 45° festgesetzt werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49, 5. Änderung bleiben erhalten.

#### **4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung gelten weiterhin.

Zusätzlich werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Firsthöhe max. 10,50 m über Gelände
- Traufhöhe max. 6,50 m über Gelände
- Dachneigung 23° - 45°
- bei zweigeschossigen Gebäuden ist kein DREMPel zulässig
- Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie dürfen diese bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter und seitlich überschreiten. Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,00 m zwischen dem Abschluss der Gebäudehülle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

Gem. § 9 (1) 3 BauGB können aus städtebaulichen Gründen Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt werden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse darf die Größe der Wohnbaugrundstücke bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

#### **5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

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

Die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Es wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

#### **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE**

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser sowie das Dachflächenwasser der Bebauung soll gemäß § 51 a Landeswassergesetz versickert werden.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wurde zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - ein hydrologisches Gutachten von dem Büro für Umweltforschung, Modellierung und Geoinformatik CumGeo GmbH erstellt.

Nach diesem Gutachten besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser wirtschaftlich zu versickern. Ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung ist nicht vorhanden, so dass die Beseitigung über die städtische Kanalisation erfolgen muss. Alle anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

## 6.1 HINWEISE

A.

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

B.

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, besonders im Gründungsbereich, erforderlich sind.

C.

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

D.

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.

Baesweiler,

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
(Sitzung am 01.07.2014/Punkt 8 der Tagesordnung)

**Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorstellung der Änderungsplanung**
2. **Beschluss zur Art und Weise der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung liegt am Herzogenrather Weg im Gewerbegebiet Haldenvorgelände im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 1178. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.160 qm (0,82 ha).

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

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet GE - Gewerbegebiet fest.

Der Grundstückseigentümer beantragt auf seinem Grundstück die Errichtung von Wohngebäuden.

In der Ratssitzung vom 24.09.2013, TOP 10 wurde die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Änderung sah eine Ausweisung des Gebietes als WA - Allgemeines Wohngebiet vor.

Das im Verfahren erstellte Schallschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:  
Die zulässigen Emissionen im WA-Gebiet liegen bei 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts. Eine Ausweisung als WA-Gebiet würde auf Grund der möglich zulässigen Emissionen aus dem angrenzenden GE-Gebiet entweder eine Wohnnutzung in den Obergeschossen nicht zulassen oder zu 5 m hohen Lärmschutzwänden führen, die städtebaulich nicht vertretbar sind.

Alternativ zur Ausweisung des Gebietes als WA-Gebiet käme die Ausweisung als Mischgebiet (MI) in Betracht. In MI-Gebieten ist grundsätzlich die Ansiedlung von Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) möglich. Eine solche Ausweisung zwischen dem ausgewiesenen GE-Gebiet (Carlstraße) und dem WA-Gebiet (Siedlung West) würde somit einen Übergang zwischen den vorhandenen Nutzungen darstellen. In MI-Gebieten liegt der zulässige Emissionspegel bei 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts, sodass die im Schallschutzgutachten genannten Werte städtebaulich verträglich einzuhalten sind.

Aufgrund der genannten Argumente hält die Verwaltung es für sinnvoll, die Ausweisung in MI - Mischgebiet zu ändern.

Aufgrund des angrenzenden „Allgemeinen Wohngebietes“ und zur Sicherung eines verträglichen Übergangs sollten nachfolgende Nutzungen im MI-Gebiet ausgeschlossen werden:

1. Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glücksspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden
2. Bordelle, Sexshops oder bordellähnliche Betriebe
3. Tankstellen
4. Waschanlagen
5. Reparaturwerkstätte
6. Sonstige Werksbetriebe

Des Weiteren werden im Bebauungsplan die Art und das Maß der Bebauung festgesetzt.

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

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

Vorbehaltlich der Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses (Sitzung am 01.07.2014, TOP 8) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

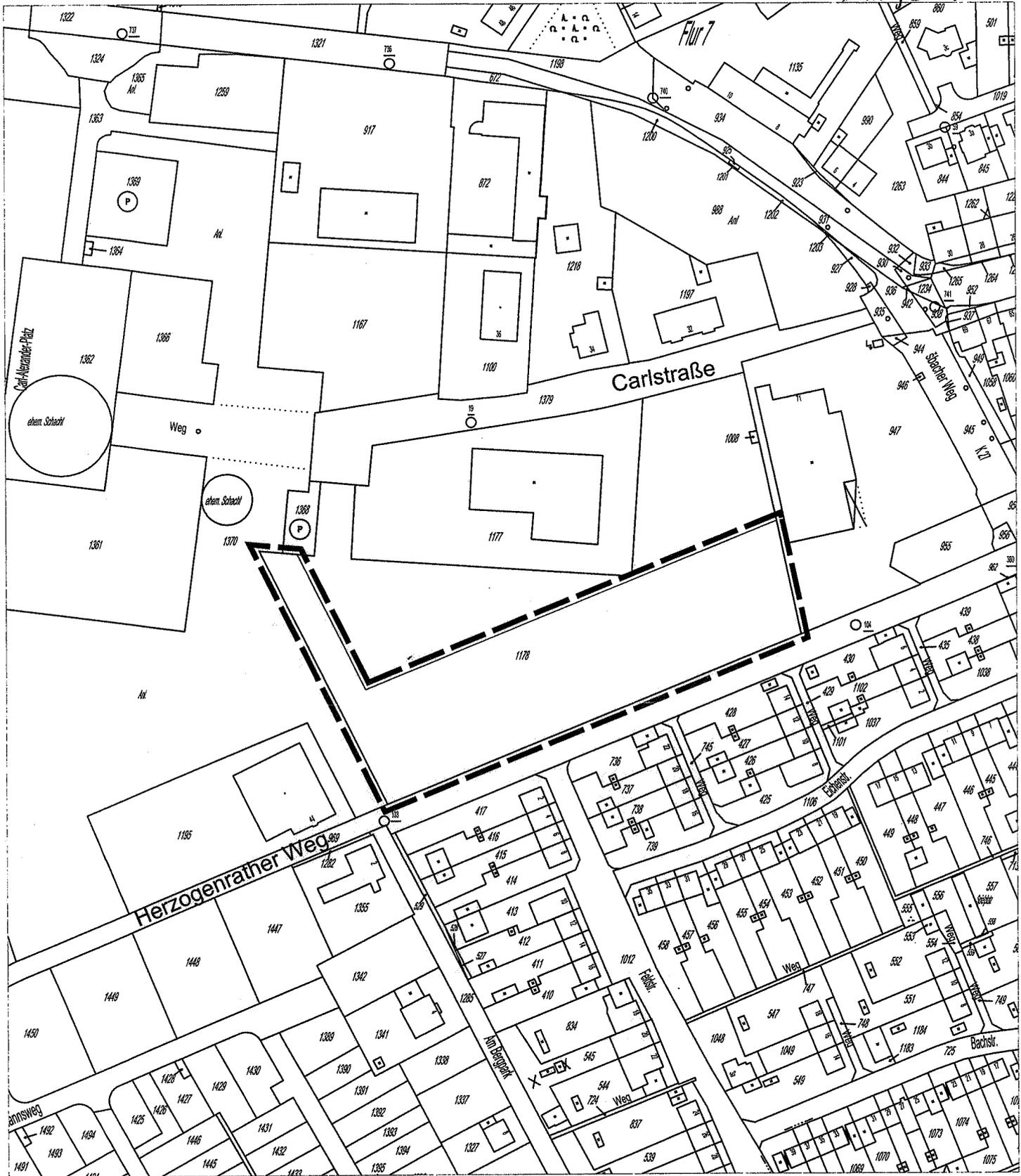
In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 1



**Bebauungsplan Nr. 54, 12. Änderung  
- Haldenvorgelände -**

Übersicht

M 1:2.000

Geltungsbereich

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





**ENTWURF (STAND 16.06.2014)**  
**BEGRÜNDUNG ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 54**  
**- Haldenvorgelände -**  
**Änderung Nr. 12**  
**(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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



**ENTWURF (STAND 16.06.2014)**  
**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54**  
**(nach § 13a BauGB)**  
**- Haldenvorgelände -**  
**Änderung Nr. 12**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände –, 12. Änderung liegt am Herzogenrather Weg im Gewerbegebiet Haldenvorgelände im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 1178. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.160 qm (0,82 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **2.2 REGIONALPLANPLAN**

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

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

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

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 54 Änderung Nr. 4.

## **3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **3.1 ZIEL DER PLANUNG**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern im Bereich der Änderung zu schaffen. Der Eigentümer des Grundstückes möchte gerne im Bereich der Änderung Wohnhäuser errichten.

### **3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung am Herzogenratherweg von GE in MI vor, sodass das gesamte Grundstück als MI (Mischgebiet) in ein- bis zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen wird. Entlang der Erschließungsstraße werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Einfügung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Bild der Umgebung.

Die geplante Änderung stellt eine städtebauliche sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung im Bereich des Herzogenrather Weges dar und trägt zur Nachverdichtung des Wohngebietes bei.

### 3.3 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über den ausgebauten Herzogenrather Weg.

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

## 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Art der Nutzung	MI
<b>Bauweise</b>	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
<b>Maß der Nutzung</b>	
Geschossigkeit	I - II
Grundflächenzahl	0,4

### 4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet ist als MI - Mischgebiet festgesetzt. Die in dem als Mischgebiet (MI) nach § 6 Bau NVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende Nutzung entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter nicht zulässig:

- Nr. 1 Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glücksspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden
- Nr. 2 Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
- Nr. 3 Tankstellen
- Nr. 4 Waschanlagen
- Nr. 5 Reparaturwerkstätte
- Nr. 6 sonstige Werksbetriebe

#### 4.2 MAß DER NUTZUNG

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wird abweichend von § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet und zugleich die Versiegelung verringert werden.

Das Maß der Nutzung entspricht der umliegenden Bebauung.

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

#### 4.3 BAUWEISE

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

### 5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

### 6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

#### 6.1 ENTWÄSSERUNG

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung ist eine Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen in den Untergrund ausgeschlossen, um eine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

Die anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen werden der vorhandenen Mischkanalisation zugeleitet.

#### 6.2 ALTLASTEN

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5003/0001. Auf dem gesamten ehemaligen Betriebs- und Kokereigelände sind nach den Befunden der Gefährdungsabschätzung Belastungen zu erwarten. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Kokerei sind massive Bodenbelastungen vorhanden. Die Kennzeichnung erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. BauGB.

### 6.3 HINWEISE

#### A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

#### B.

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

### 7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

<b>Bebauungsplan Nr. 54-12</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>in %</b>
Mischgebiet	5.140	63
Grünfläche	3.020	37
<b>Plangebiet, gesamt</b>	<b>8.160</b>	<b>100</b>

Baesweiler, den

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
(Sitzung am 01.07.2014/Punkt 9 der Tagesordnung)

**Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -**

**hier: Beschluss über den Erlass einer Satzung für die Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -**

Gemäß § 14 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 103 . Vorrangzone Baesweiler West - (Ratssitzung am 04.09.2012, TOP 13) wurde eine Veränderungssperre (Ratssitzung am 04.09.2014, TOP 14) als Satzung beschlossen.

Die Veränderungssperre hat eine Laufzeit von zwei Jahren und kann danach, soweit erforderlich, um ein Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Die Planung ist abhängig vom Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens ( B 57 n), welches bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 05.09.2014 nach Auskunft der Bezirksregierung noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist.

Die Verwaltung schlägt zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 103 daher vor, die Veränderungssperre **um ein Jahr** zu verlängern, damit sichergestellt ist, dass während der Planungsphase Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und keine erheblichen oder wesentlichen wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

**Beschluss:**

Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss (Sitzung am 01.07.2014, TOP 9) beschließt der Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt, zur Sicherung der Bauleitplanung wird die anhängende Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

# Satzung

## **der Stadt Baesweiler über die Verlängerung der Geltungsdauer der bestehenden Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West**

Der Rat der Stadt Baesweiler hat aufgrund des § 7 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit gültigen Fassung (GGV.NW 2023) und der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) in der zurzeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am 01.07.2014 den Erlass der nachfolgenden Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Abgrenzung des Gebietes der Veränderungssperre**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 610.000 qm (61 ha).

### **§ 2**

#### **Inhalt der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre beinhaltet, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

### **§ 3**

#### **Geltungsdauer der Veränderungssperre**

Die Geltungsdauer der am 04.09.2012 beschlossenen Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - wird um **ein Jahr** verlängert.

Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzung für ihren Erlass weggefallen sind.

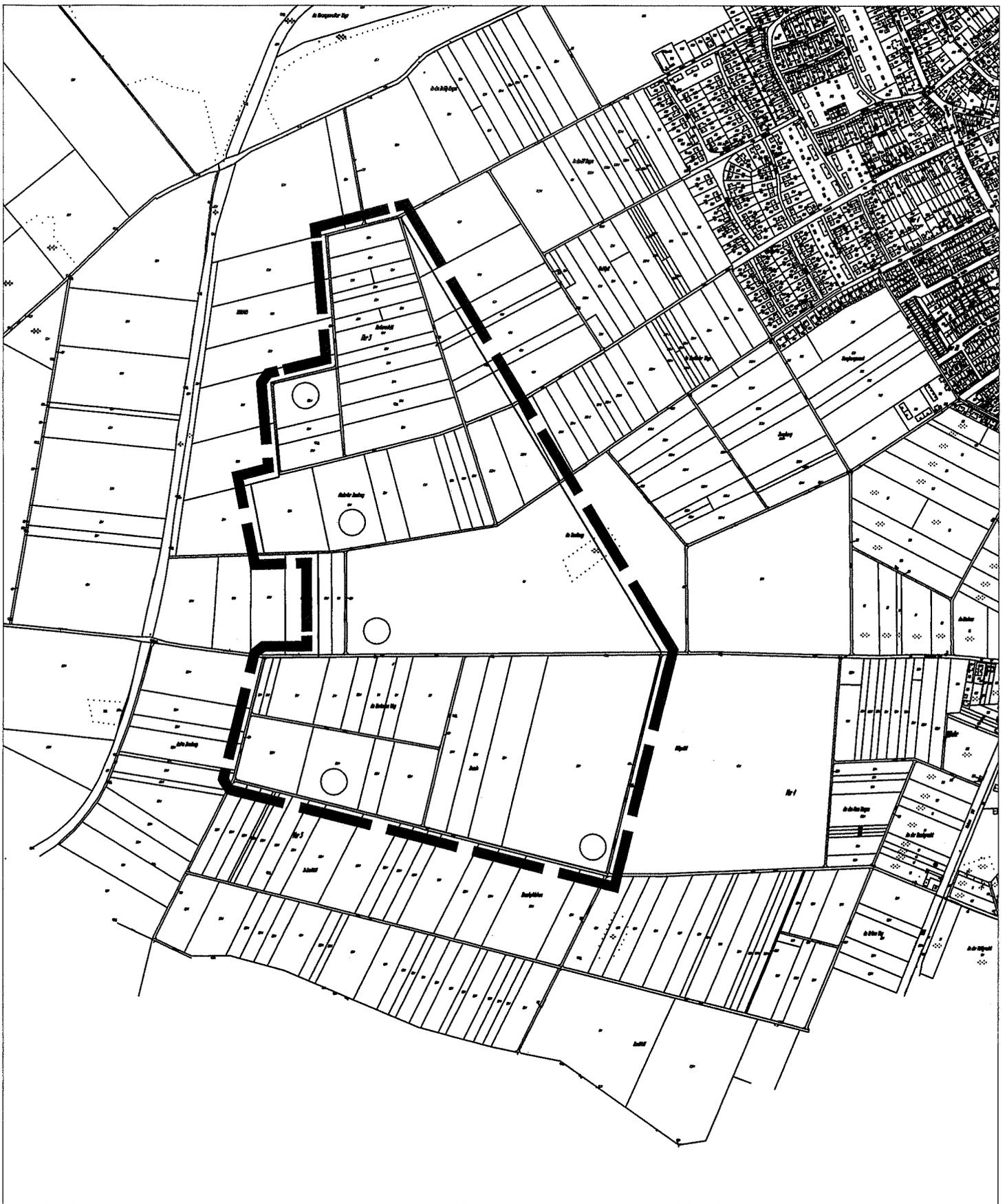
Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Baesweiler, den

(Dr. Linkens)



**Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -  
Stadtteil Baesweiler**

Übersicht

M 1:10.000

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 Stadtrates**  
(Sitzung am 01.07.2014 / Punkt 10 der Tagesordnung)

**Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung und die Durchführung des Ausgleichs auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 98 „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ der Stadt Baesweiler mit der Vivawest Wohnen GmbH als Erschließungsträgerin**

Die Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen beabsichtigt, die durch den Bebauungsplan Nr. 98 – Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - eröffneten Bebauungsmöglichkeiten zu realisieren. Der Bebauungsplan ist seit dem 02.05.2014 rechtsverbindlich.

Um die Erschließung der Bauvorhaben zu sichern, ist der Ausbau der im Bebauungsplan Nr. 98 – Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ erforderlich. Außerdem ist im Bereich der Kläranlage Setterich auf einer Fläche von 4.940 m<sup>2</sup> eine Ausgleichsmaßnahme durch die Erschließungsträgerin durchzuführen, mit der 19.680 ökologische Werteinheiten von insgesamt 45.661 ökologischen Werteinheiten ausgeglichen werden. Weiterhin ist der Nachweis zu erbringen, dass der verbleibende Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 98 über 25.981 ökologische Werteinheiten vom „Ökokonto Grube Adolf“ der EBV GmbH abgebucht ist.

Zu diesem Zweck schließt die Stadt mit der Vivawest Wohnen GmbH als Erschließungsträgerin und der Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft der Bürgermeisterei GmbH, Mauerfeldchen 72, in 52146 Würselen als Grundstückseigentümerinnen einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und die Durchführung des Ausgleichs auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 98 „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ ab.

Die Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH und die Gemeinnützigen Baugenossenschaft der Bürgermeisterei GmbH wird die von der Vivawest Wohnen GmbH nach dem städtebaulichen Vertrag über die Erschließung auszubauenden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Stadt kosten- und lastenfrei übertragen.

Nach dem städtebaulichen Vertrag trägt die Vivawest Wohnen GmbH die Kosten in vollem Umfang. Das Gebiet ist in dem anliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 98 – Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - dargestellt und ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Grobkostenschätzung für die Entwässerung (Kanalneubau) Mischsystem und die Kostenschätzung für den Straßenbau wurden durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH ermittelt.

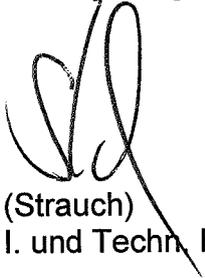
Der Bau- und Planungsausschuss wird den Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 01.07.2014 unmittelbar vor dieser Sitzung vorberaten.

**Beschlussvorschlag:**

Vorbehaltlich der Beschlussempfehlung des Bau - und Planungsausschusses beschließt der Stadtrat:

Die Stadt Baesweiler schließt mit der Vivawest Wohnen GmbH einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und die Durchführung des Ausgleichs auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 98 "Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße" unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen ab.

In Vertretung



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage

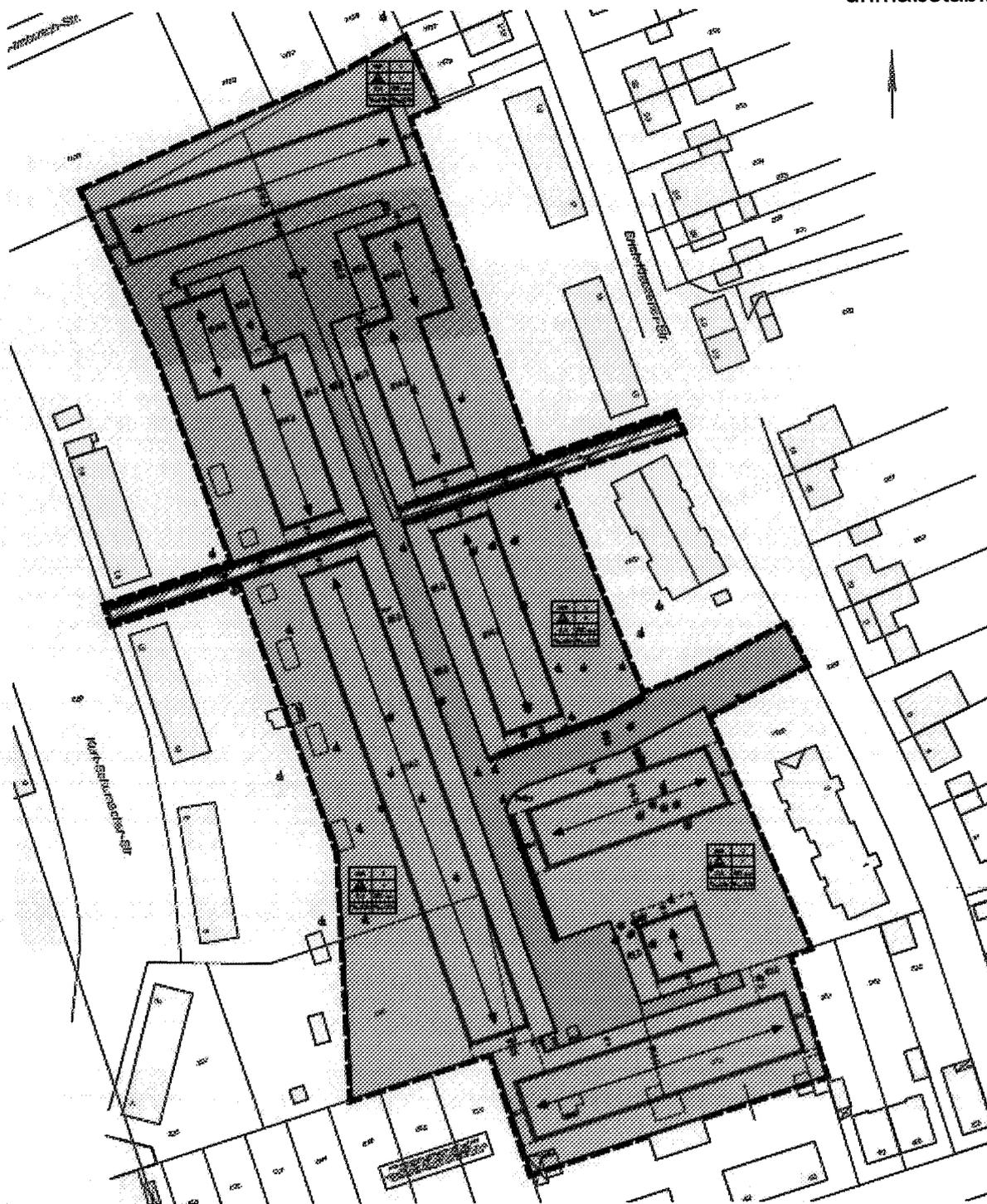
**Anlage**

**zur Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
**(Sitzung am 01.07.2014 / Punkt 10 der Tagesordnung)**

**Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung und die Durchführung des Ausgleichs auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 98 „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ mit der Vivawest Wohnen GmbH als Erschließungsträgerin**

**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 98 – Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße -**

unmaßstäblich



**Vorlage für die Mitglieder des Stadtrates**  
(Sitzung am 01.07.2014/Punkt *M* der Tagesordnung)

**Widmung der Stichstraße zum Kindergarten im Herzogenrather Weg**

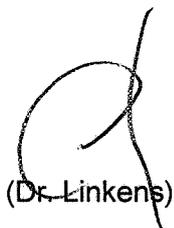
Der Bau- und Planungsausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 01.07.2014 mit der Widmung der o. g. Fläche beschäftigt. Die Fläche der Stichstraße zum Kindergarten im Herzogenrather Weg befindet sich im Eigentum der Stadt Baesweiler und soll zur Benutzung für den öffentlichen Verkehr formal gewidmet werden.

Die Voraussetzungen zur Widmung gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW liegen vor.

Die Verwaltung hat dem Bau- und Planungsausschuss vorgeschlagen, die im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Fläche nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße zu widmen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt, die im beigefügten Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellte Fläche der Stichstraße zum Kindergarten im Herzogenrather Weg zur Benutzung für den öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße zu widmen.

  
(Dr. Linkens)

