


Einladung

Am **Dienstag**, dem 16.02.2016 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(Vorsitzender W. Lankow)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.10.2015
2. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.12.2015
3. Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I -, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorschlag zum Beschluss des Geltungsbereiches
 2. Vorstellung der Planung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
4. Bebauungsplan Nr. 108 - Römerweg II -, Stadtteil Setterich
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 108 - Römerweg II - mit Gebietsabgrenzung nach § 13 a BauGB
 2. Vorstellung der Planung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

5. Anregungen gemäß § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
6. Vorstellung der Planung für die Erschließung des Bebauungsplangebietes 105 - Carl-Alexander-Straße Süd in Baesweiler-Beggendorf
7. Vorstellung der Planung für die Erschließung des Bebauungsplangebietes 95 - Auf der Schell in Baesweiler-Floverich
8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
9. Mitteilungen der Verwaltung
10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

11. Baumscheibenpflege im Stadtgebiet;
hier: Vergabe des Auftrages für 2016
12. Vergabe des Auftrages für die Grünflächenpflege 2016 im CarlAlexanderPark
13. Vergabe des Auftrages für die Spielplatzpflege 2016
14. Soziale Stadt Setterich;
hier: Umsetzung der Verdichtung der Straßenbeleuchtung in Setterich; 2. Stufe
15. IHK - Baesweiler Innenstadt;
Energetische Sanierung und Erweiterung - Hallenbad in der Parkstraße;
hier: Vergabe der externen Ingenieurleistung
16. IHK-Baesweiler Innenstadt;
Energetische Optimierung kommunaler Bestandsgebäude - Integrale Planungsphase;
hier: Vergabe der externen Ingenieurleistung
17. Mitteilungen der Verwaltung
18. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 16.02.2016/Punkt 3 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I -, Stadtteil Baesweiler

1. **Vorschlag zum Beschluss des Geltungsbereiches**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

1. **Vorschlag zum Beschluss des Geltungsbereiches:**

In der Ratssitzung vom 10.11.2015 (TOP 17) wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Offenlage nach § 3 (1) BauGB abgewogen.

Der zu diesem Zeitpunkt beschlossene Geltungsbereich (Anlage 2 a) wurde zwischenzeitlich um eine Parzelle im Süden erweitert. Auf dieser Parzelle soll zusätzlich der ökologische Ausgleich erfolgen.

Des Weiteren wurde der Geltungsbereich im nördlichen Bereich um eine Teilfläche der vorhandenen Verkehrsfläche „Im Brühl“ reduziert, da sie für die Planung nicht weiter von Belang ist.

Dieser neue Geltungsbereich (Anlage 2 b) muss vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den im Anlageplan (Anlage 2 b) dargestellten Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I -.

2. **Vorstellung der Planung:**

Der städtebauliche Entwurf wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.10.2015 TOP 5 vorgestellt.

Notwendige planerische Anpassungen als Ergebnis des vorgezogenen Beteiligungsverfahrens werden in der Sitzung erläutert (vgl. Anlage 1 und 2 b).

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF NR. 106

„Baesweiler Südwest I“

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplans
2. Verfahren
3. Heutige Nutzungen
4. Planvorgaben
 - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 4.2 Regionalplan
 - 4.3 Flächennutzungsplan
 - 4.4 Landschaftsplan
5. Anlass und Ziel der Planung
 - 5.1 Anlass und Ziel der Planung
 - 5.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
 - 5.3 Erforderlichkeit der Bebauungsplanung
6. Sonstige Planungsbelange
 - 6.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept
 - 6.2 Klimaschutz
 - 6.3 Windenergieanlagen
 - 6.4 Sandgewandstörung
 - 6.5 Erdbebenzone
 - 6.6 Bodendenkmäler
 - 6.7 Artenschutz
7. Städtebauliches Konzept
 - 7.1 Verkehrliche Erschließung
 - 7.2 Städtebaulicher Entwurf
 - 7.3 Städtebauliches Gesamtentwicklungskonzept
8. Begründung der Festsetzungen
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
 - 8.4 Größe der Baugrundstücke
 - 8.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - 8.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen
 - 8.7 Nebenanlagen
 - 8.8 Verkehrsflächen
 - 8.9 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 8.10 Öffentliche Grünflächen
 - 8.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 8.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.13 Kompensationsmaßnahmen Natur und Landschaft
- 9. Gestalterische Festsetzungen
 - 9.1 Fassaden / Außenwände
 - 9.2 Dächer
 - 9.3 Dacheindeckung
 - 9.4 Einfriedungen
- 10. Kennzeichnungen
- 11. Entwässerung
- 12. Hinweise
 - 12.1 Denkmalpflege
 - 12.2 Kampfmittel
 - 12.3 Erdbebenzone
 - 12.4 Bergbau
 - 12.5 Grundwasser
 - 12.6 Boden
 - 12.7 Artenschutz
 - 12.8 Baumschutz
 - 12.9 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 12.10 DIN-Normen Einsehbarkeit
- 13. Städtebauliche Kennzahlen / Flächenbilanz
- 14. Kosten / Finanzierung
- 15. Bodenordnung



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF NR. 106

„Baesweiler Südwest I“

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) in der zurzeit gültigen Fassung
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung
- 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) in der zurzeit gültigen Fassung
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S.256) in der zurzeit gültigen Fassung
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S.666) in der zurzeit gültigen Fassung
- f) Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) in der zurzeit gültigen Fassung
- g) Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung
- h) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung.

2. Verfahren

Die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Baesweiler Südwest I“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes, welcher ein gesonderter Teil dieser Begründung ist.

3. Heutige Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine kleine Fläche im östlichen Teil wird als Gartenland genutzt. Die im Südosten verlaufende Aachener Straße (K 27, ehemals B 57) ist zur Sicherstellung der Erschließung Bestandteil des Geltungsbereichs. Das am heutigen Siedlungsrand gelegene Gebiet hat für die Naherholung eine gewisse Bedeutung. Die in der Feldflur verlaufenden Wirtschaftswege werden von Radfahrern und Spaziergängern zu Erholungszwecken genutzt.

4. Planvorgaben

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 umfasst ein etwa 7,12 ha großes Gebiet im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Baesweiler. Die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen befinden sich westlich der K 27 und stellen den ersten Bauabschnitt einer langfristig geplanten Stadterweiterung mit ca. 20 ha dar.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

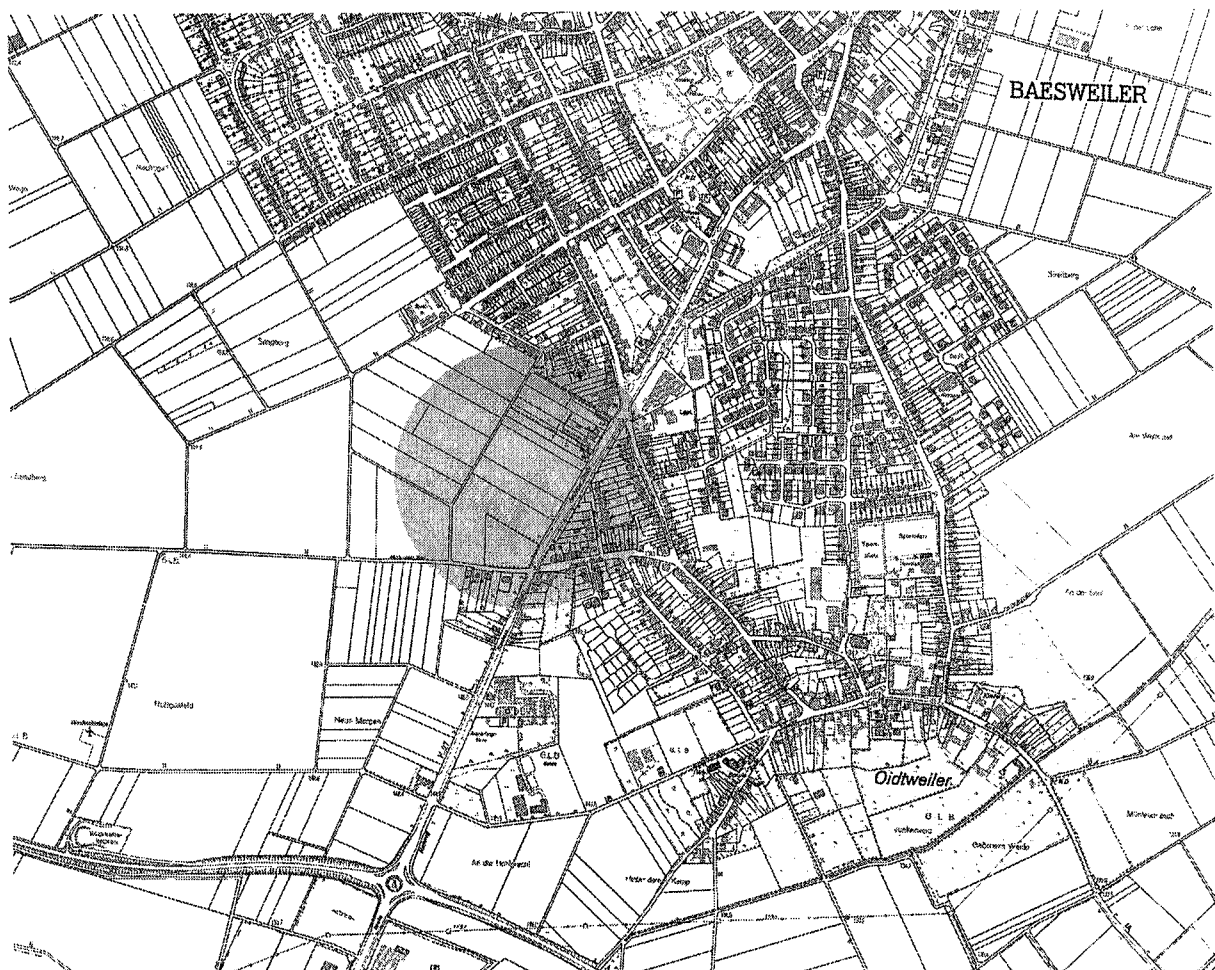


Abb. Räumlicher Geltungsbereich - Übersicht

4.2. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) sind die Flächen für den größten Teil der Stadterweiterungsmaßnahme als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Freiraumfunktion „Regionale Grünzüge“ ausgewiesen.

Die Anpassung des Regionalplanes erfolgt im Rahmen der derzeit laufenden Flächennutzungsplanänderung (s. Kap. 4.3).

4.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Baesweiler stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (ersten Bauabschnitt der geplanten Entwicklung) mittig größere Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im nördlichen Bereich sind die Flächen, welche an die rückwärtigen Grundstücke der bestehenden Bebauung südlich der Straße *Im Brühl* angrenzen, als Mischgebietsflächen dargestellt. Westlich der Straße „*Im Brühl*“ befindet sich ein Kinderspielplatz. Im südlichen Bereich ist bis an den *Merberener Weg* ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes zur Landschaft und zur *Aachener Straße* sind jeweils Streifen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten Nutzungen entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Infolgedessen wird der Flächennutzungsplan derzeit im Parallelverfahren geändert (73. Änderung des FNP – Baesweiler Süd-West –, Stadtteil Baesweiler).

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.

4.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan II – Baesweiler-Alsdorf-Merkstein stellt in der Entwicklungskarte für die neu zu entwickelnden Flächen das Ziel 6 – Biotopentwicklung- sowie das Ziel 7 – temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung – dar.

In der Festsetzungskarte grenzt im Süden der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-121 Grünlandfläche mit Hecke bei *Kloshaus* an das Plangebiet. Südwestlich befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-76 Baumreihe an der B 57 zwischen Alsdorf und Baesweiler.

5. Anlass und Ziel der Planung

5.1. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtgebiet Baesweiler werden seit geraumer Zeit mit stetig steigender Nachfrage Gewerbeflächen vermarktet. Unter anderem besteht infolge der Ansiedlung teilweise großer Gewerbebetriebe eine entsprechende Nachfrage an Wohnraum, welche im Stadtgebiet in dieser Größenordnung nicht zu decken ist.

Das wesentliche Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Stadt Baesweiler. Flankierend soll es möglich sein, im Bereich der *Aachener Straße* in untergeordnetem Maße neben dem Wohnen Büros, Dienstleistungen und nicht störende Gewerbenutzungen anzusiedeln.

Diesbezüglich sind mit der Planung unter städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Ziele verbunden:

- die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Baesweiler gerecht zu werden,
- die Eigenentwicklung des Ortes stärken, um eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern,

- die Gestaltung der südwestlichen Abrundung der Ortslage Baesweiler und
- die Schaffung einer abschließenden Ortsrandeingrünung.

Darüber hinaus ist ein weiteres Ziel dieser Baulandentwicklung, Baesweiler als attraktiven Wohnstandort in das Blickfeld von Beschäftigten ansässiger Einrichtungen und Unternehmen zu rücken. Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes soll der stetigen Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet Baesweiler Rechnung getragen werden. Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes ist damit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Wohnraum- und Daseinsversorgung der Stadt Baesweiler. Auf Basis der vorliegenden städtebaulichen Planung wird ausgehend von der bestehenden Siedlungsstruktur, eine der Ortsrandlage entsprechende Bau- und Freiraumstruktur planungsrechtlich definiert.

Dementsprechend ist Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanverfahrens die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Stadtteilbevölkerung mit ausreichend Wohnraum.

5.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Novelle des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2013 beschlossen. Unter anderem wurde mit den Ergänzungen § 1a Abs.2 Satz 4 und § 4 BauGB die Bodenschutzklausel – über das unmittelbare Ziel der Vermeidung der Außenentwicklung hinaus – kombiniert mit einem sehr viel deutlicheren als im bisherigen Recht formulierten Ziel des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen.

Um den beständig steigenden Bedarf an Wohnbauland, wie oben dargelegt, im Stadtgebiet Baesweiler zu decken, ist es erforderlich, neue Flächen am Stadtrand in Anspruch zu nehmen. Die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken reichen bei weitem nicht aus, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Daher muss neuer Wohnraum auf weiteren Flächen gedeckt werden. Die Stadt Baesweiler erachtet es als erforderlich, in angemessenem Maße auch Freiraum (landwirtschaftlich genutzte Flächen) als städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes für eine Wohnbauentwicklung in Anspruch zu nehmen.

Der Standort bietet eine ruhige Wohnlage angrenzend an die freie Landschaft mit guter Anbindung an das Zentrum Baesweilers mit seinen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie an überörtliche Verkehrsverbindungen. Diese Konzeption entspricht den planerischen Zielsetzungen der Stadt Baesweiler im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen für unterschiedliche Zielgruppen in diesem Siedlungsteil und ist geeignet, eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung voranzutreiben.

Die Stadt Baesweiler ist aufgrund der o.g. Aspekte bestrebt, ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen und Wohnraum vorzuhalten und somit eine nachhaltige und geordnete Stadtentwicklung sicherzustellen und zu fördern.

Zudem ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Bezug auf die konkrete, örtliche Situation zu betrachten und hat demzufolge ein unterschiedlich zu wertendes objektives Gewicht. In Großstädten eines Ballungsraumes wird die Gewichtung des Bodens aufgrund seiner Knappheit höher sein, als bei kleineren Städten mit angrenzendem Freiraum oder ländlichen Gemeinden. Grundsätzlich können im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden und konfligierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. Im vorliegenden Fall steht das für die Stadt Baesweiler wichtige stadtplanungspolitische Ziel, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das die Wohnbedürfnisse im Stadtgebiet befriedigt, demgegenüber.

Angesichts der oben beschriebenen Aspekte wird der Sicherung des Wohnbedarfs in der Stadt Baesweiler der Vorrang gegeben und demzufolge sollen die Flächen im Plangebiet der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Gleichwohl ist zur Reduzierung der Bodenversiegelung eine Begrenzung der möglichen zu versiegelnden Flächen durch bauliche Anlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen etc. auf maximal 50% der Grundstückflächen festgesetzt.

Weiterhin würden geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen in Betracht kommen. Die Stadt Baesweiler hat intensiv mögliche Flächen im Stadtgebiet, die für eine dementsprechende Maßnahme zur Verfügung stehen könnten, geprüft. Derzeit stehen jedoch keine geeigneten Flächen für eine bodenfunktionsbezogene Maßnahme in der notwendigen Größenordnung zur Verfügung.

Um den Eingriff zu mindern, erfolgt zum Schutz des Bodens im Zuge der Erschließungsplanung eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB). Eine BBB dient dazu, eine Beschädigung des Bodens zu verhindern und dessen Fruchtbarkeit zu erhalten. In dem BBB-Konzept werden die grundlegende Vorgehensweise sowie relevante Maßnahmen und deren Umsetzung dargelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind darüber hinaus entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten und die Anweisungen der DIN 18915 zu beachten.

5.3. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Für das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bislang kein Bebauungsplan aufgestellt.

Um für den ersten Bauabschnitt der geplanten Stadterweiterungsmaßnahme die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

6. Sonstige Planungsbelange

6.1. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Die Stadt Baesweiler hat mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (November 2008) ihre stadtentwicklungspolitischen Ziele für den Einzelhandel fortgeschrieben. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurde vom Rat der Stadt Baesweiler beschlossen und ist somit als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 (11) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Mit dem o.g. Konzept wurden u.a. Vorschläge zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Baesweiler und Setterich sowie Entwicklungsmöglichkeiten für den zentrenverträglichen Einzelhandel unterbreitet. Im Zuge des Konzeptes wurden auch die Abgrenzungen für die zentralen Versorgungsbereiche definiert.

Der zentrale Versorgungsbereich Baesweiler Innenstadt (Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt) weist eine lineare Struktur auf und erstreckt sich von der *Kirchstraße* im Süden über die *Löffelstraße* und die *Kückstraße* bis zum *Reyplatz* im Norden. Vom *Reyplatz*, der im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vor kurzem neu gestaltet wurde, bis zur Einmündung der *Kirchstraße* in die *Aachener Straße* gerechnet, ergibt sich somit eine lang gestreckte Einkaufszone mit einer Länge von knapp 1.000 Metern.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurden u.a. folgende Leitziele formuliert:

- Sicherung und Stärkung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Innenstadt von Baesweiler als Hauptzentrum der Gesamtstadt.
- Stärkung der Ortsmitte als Stadtteilzentrum mit ergänzenden Versorgungsfunktionen für das nördliche Stadtgebiet.

Nach o.g. Konzept ist die Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt Baesweiler als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen vorgesehen.

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte daher sein, diese ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll der Belebung der Hauptgeschäftslagen dienen und diese weiter stärken.

6.2. Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Mit der Arrondierung des Ortsrandes wird neuer Wohnraum in Baesweiler geschaffen, der durch seine Nähe zum Zentrum einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und somit einer kompakten Stadt leistet, die bestehende Infrastruktur in Baesweiler stärkt und folglich dem Klimaschutz Rechnung trägt. Des Weiteren ermöglicht der Bebauungsplan überwiegend Grundstücke, auf denen die Nutzung von solarer Energie möglich ist. Die geplanten Grünstrukturen tragen zu einer nachhaltigen Durchgrünung des neuen Siedlungsbereiches bei und schaffen eine Verzahnung mit den angrenzenden Landschaftsbereichen. Dies sorgt am Siedlungsrand für ein günstiges Mikroklima.

Um die Versiegelung im Plangebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf ein Minimum zu beschränken, wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, welche eine Versiegelung der Grundstücksflächen auf maximal 50 % begrenzt.

Mit den o.g. Maßnahmen wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

6.3. Windenergieanlagen

Westlich des geplanten Siedlungsgebiets befinden sich mehrere Windenergieanlagen. Die notwendigen Abstände zu bestehenden und geplanten schützenswerten Nutzungen werden eingehalten.

6.4. Sandgewandstörung

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Sandgewandstörung ist nach Aussagen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Büro, 29.01.2013) nicht aktiv. Die Bebaubarkeit ist damit hinsichtlich des Aspektes „bewegungsaktive Störungen“ gegeben.

6.5. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) in der Erdbebenzone 3. Dementsprechend ist die DIN 4149 zu beachten.

6.6. Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt im Bereich der Jülicher Lössbörde, deren fruchtbare Böden seit der Jungsteinzeit intensiv besiedelt und bewirtschaftet wurden. Aufgrund dessen wurden Siedlungsreste von der Jungsteinzeit bis in das Mittelalter vermutet. Zudem verlief am östlichen Plangebietsrand eine römische Straßentrasse (Aachener Straße), welche in Baesweiler von der Via Belgica abzweigend nach Aachen führte. Grundsätzlich kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass noch Teile dieser Straßentrasse vorzufinden sind. Darüber hinaus waren im Umfeld solcher Straßen oftmals römische Landgüter angesiedelt, deren zugehörige Gräber üblicherweise entlang dieser Straßentrassen angelegt wurden. Ein solches Landgut wurde ca. 500 m nordwestlich der Plangebietsfläche durch Oberflächenfunde nachgewiesen, so dass Grabfunde im Plangebiet ebenfalls nicht auszuschließen sind.

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege diesbezüglich eine Feldbegehung durchgeführt. Durch diese Begehung können, wenn Bodendenkmäler im Boden eingebettet sind, Teile davon erkannt werden. Diese liefern erste Hinweise auf im Boden erhaltene Siedlungsreste. Durch Bodenauftrag überdeckte Bodendenkmäler oder auch tiefliegende Befunde können jedoch mit dieser Methode nicht ermittelt werden, so dass die Begehung kein absolut verlässliches Ergebnis liefert. Zur weitergehenden Klärung wären zusätzliche Sondagen erforderlich. Bei der Feldbegehung wurde innerhalb des Plangebietes lediglich ein sehr dünner Fundschleier aus mittelalterlicher und neuzeitlicher Keramik festgestellt.

Nach o.g. Ausführungen können demnach bei den künftigen Bauarbeiten archäologische Bodenfunde auftreten. Beim Auftreten solcher Funde ist das Bodendenkmal und die Fundstelle unverändert zu erhalten und entweder die untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.7. Artenschutz

Um zu klären, ob durch die spätere Umsetzung der Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) ausgelöst werden könnten, wurde im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe I (Büro Horst Klein, Stand 08.12.2014) durchgeführt.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass im Betrachtungsgebiet (Geltungsbereich 73. FNP-Änderung und Umgebung) mit dem Auftreten von 3 Fledermausarten und 18 planungsrelevanten Vogelarten zu rechnen ist. Für die drei als potenziell vorkommend eingestuft planungsrelevanten Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) sowie für insgesamt 11 planungsrelevante Vogelarten (Schleiereule, Waldkauz, Waldohreule, Baumpieper, Feldsperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe sowie die Feldvogelarten Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn und Wachtel) eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG theoretisch denkbar bzw. nicht von vorneherein auszuschließen ist.

Aufgrund des o.g. Ergebnisses wurde im weiteren Verfahren die Durchführung der Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die Stufe II der ASP bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 106, der eine Teilfläche des Geltungsbereichs der FNP-Änderung umfasst. Sie beinhaltet eine Darstellung und Bewertung möglicher Betroffenheiten der als potenziell vorkommend eingestuft Fledermausarten und der im Rahmen der vorhabenbezogenen Kartierung nachgewiesenen Vogelarten.

Die Umsetzung der Planung ist nicht mit einer Inanspruchnahme von Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen in bzw. an Gebäuden oder in Baumhöhlen/-spalten verbunden. Für den als potenziell vorkommend eingestuft Großen Abendsegler ergeben sich keine artenschutzrechtlich relevanten Gefährdungen oder Beeinträchtigungen. Für die als potenziell vorkommend eingestuft Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus könnten sich unter Umständen artenschutzrechtlich relevante Störungen des Lebensraumverbundes ergeben, wenn Eingriffe in den straßenbegleitenden Baumbestand an der *Aachener Straße* erfolgen. Eine derartige Beeinträchtigung kann durch weitestmöglichen Erhalt der Straßenbegleitgehölze und ggf. einen Ersatz durch Baumpflanzungen vermieden werden. Bei Berücksichtigung der Maßnahme treten keine Verbotstatbestände ein. Bezüglich des Erhalts der baumbestandenen Seitenbereiche der *Aachener Straße* wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Untersuchungsgebiet der Brutvogelkartierung wurde eine planungsrelevante Art als Brutvogel erfasst (Feldlerche, 1 Revier ca. 140 m entfernt vom Plangebiet), 2 weitere planungsrelevante Arten (Saatkrähe, Turmfalke) als Gastvögel. Das Feldlerchen-Vorkommen ist so weit vom Plangebiet entfernt, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für lokale Vorkommen von Saatkrähe und Turmfalke gehen mit der geplanten Bebauung lediglich Teilflächen möglicher Nahrungshabitate verloren, keine essenziellen Teilhabitate. Somit treten auch für diese Arten keine Verbotstatbestände ein.

Zur Vermeidung einer Gefährdung von Entwicklungsstadien bzw. Jungtieren wildlebender Vogelarten im Zuge der Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen, Räumung der Vegetation) sind geeignete Maßnahmen vorzusehen (Durchführung der Arbeiten außerhalb der Brutzeit, ggf. vorgezogene Kontrolle betroffener Bereiche auf Bruten). Diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG.

7. Städtebauliches Konzept

7.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Stadterweiterung auf das Plangebiet und die Umgebung wurden umfassend ermittelt und bewertet. So wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes ein Verkehrsgutachten inklusive einer Machbarkeitsstudie zur Verkehrsanbindung *Kloshaus / Aachener Straße* (Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV), November 2015) verfasst.

Das Gutachten untersucht zunächst die Auswirkungen der Planung für den 1. Bauabschnitt (Süd-West I) und enthält zusätzlich eine verkehrliche Ersteinschätzung zur Verkehrsqualität des Anschlussknotenpunktes an der *Aachener Straße* (K 27) nach Umsetzung der vorgesehenen Bauabschnitte Süd-West II und III.

Im Ergebnis wurde für die künftigen Verkehrsanforderungen im Bereich der Kreuzung *Aachener Straße, Kloshaus, Alsdorfer Straße und Merberener Weg* ein Kreisverkehr vorgeschlagen. Aufgrund

der o.g. Lage und Breite der Einmündungsbereiche im Bestand sowie den örtlichen Gegebenheiten ist eine zentrierte Anordnung auf der Achse der *Aachener Straße* nicht realisierbar. Daher wurde das Zentrum des Kreisverkehrs in nordwestliche Richtung verschoben.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Verkehre, insbesondere in der Verbindung *Merberener Weg* und *Alsdorfer Straße*, ist ein direkter Anschluss des *Merberener Weges* an den geplanten Kreisverkehr vorgesehen. Die konkrete Ausführung erfolgt im Weiteren in der Entwurfs- und Detailplanung. Um einen reibungslosen Ablauf der landwirtschaftlichen Verkehre im Hinblick auf den *Merberener Weg* zu gewährleisten, soll dieser auf der überwiegenden Länge innerhalb des Plangebietes auf 8.0 m ausgebaut werden.

Im weiteren Verlauf der *Aachener Straße* ist auf Höhe der Straße *Am Lindchen* eine Querungshilfe mit Mittelinsel für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Diese schafft eine Verbindung der östlichen Bebauung über die *Aachener Straße* in das geplante Wohngebiet. Damit wird gleichzeitig eine verbesserte Querung für Nutzer der auf der *Aachener Straße* verkehrenden Busse erreicht. In der Verkehrsvorplanung wurden die Haltestellen in Höhe dieser Querung versetzt vorgesehen. In welcher Lage die Haltestellen letztendlich platziert werden, ist im Rahmen der Detail- und Ausbauplanung in Abstimmung mit der ASEAG festzulegen.

Im Hinblick auf den Radverkehr sind drei verschiedene Varianten möglich. Aufgrund der geplanten Mittelinseln in allen Hauptzufahrten am Kreisverkehr ist eine separate Führung des Radverkehrs (Variante 1) auf beiden Seiten möglich. Hierdurch kann im Bereich des Kreisverkehrs eine Zweirichtungsquerung vermieden werden und somit eine verbesserte Sicherheit gewährleistet werden.

Bei Variante 2 wird der derzeitige Zweirichtungsverkehr südlich vor dem Kreisverkehr aufgelöst und der Radfahrer auf die Fahrbahn geleitet. Nördlich des Kreisverkehrs wird der Radverkehr auf der östlichen Seite auf dem bestehenden Fuß-Radweg in Süd/Nord-Richtung und auf der westlichen Seite auf einem Schutzstreifen auf der ausreichend breiten Fahrbahn geführt. Auch diese Lösung kann aus Verkehrssicherheitsgründen empfohlen werden, da auch hiermit eine Querung im Zweirichtungsverkehr vermieden wird.

Die Variante 3 sieht eine Beibehaltung des Zweirichtungsverkehrs vor. Aus Gründen der Sicherheit wird diese Variante aus gutachterlicher Sicht jedoch vor dem Hintergrund der anderen realisierbaren Varianten nicht empfohlen.

Favorisiert wird derzeit die Variante 1 mit einer separaten Radverkehrsführung.

Für den geplanten Kreisverkehr ergibt sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe B. In der morgendlichen Spitzenstunde liegt die Qualitätsstufe A (gute Verkehrsqualität) vor.

Für das Szenario der Bauabschnitte II und III ändern sich die Qualitätsstufen am Kreisverkehr nicht. Somit ergeben sich für alle Bauabschnitte an dem geplanten Kreisverkehr gute Ergebnisse.

Für die vorfahrtgeregelte Einmündung *Kapellenstraße (K 27) / Im Brühl* ergibt sich für den ersten Bauabschnitt in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe B, für die morgendliche Spitzenstunde liegt die Qualitätsstufe A vor. Demnach bleibt dieser Knotenpunkt auch mit den zusätzlichen Kfz-Belastungen weiterhin leistungsfähig.

7.2. Städtebaulicher Entwurf

Dem städtebaulichen Konzept liegen folgende Vorgaben und Planungsprinzipien zu Grunde:

- eine geordnete Siedlungsstruktur,
- eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Ortsarrondierung in Fortsetzung der bestehenden baulichen Struktur,
- eine klare Definition des neuen Siedlungsrandes mit einer geeigneten Eingrünung,
- die Vernetzung des neuen Quartiers mit der Landschaft,
- eine qualitätvolle Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, inklusive Spiel- und Freizeitangeboten,
- die Ermöglichung eines breiten Spektrums an Wohnformen (vom freistehenden Einfamilienhaus über geförderte Wohnungen bis hin zur altengerechten Etagenwohnung),
- die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie z. B. Kindergarten,
- die Sicherstellung der schrittweisen Realisierbarkeit,
- die Schaffung ruhiger Wohnstraßen mit Aufenthaltsqualitäten,

- die Schaffung eines qualitätvollen Quartiersplatzes,
- die fußläufige Vernetzung des neuen Quartiers mit den bestehenden Strukturen und der umgebenden Landschaft (Naherholung).

Das neue Siedlungsgebiet soll über die *Aachener Straße* an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem angebunden werden. Im Bereich der Kreuzung *Aachener Straße / Alsdorfer Straße* ist zur Sicherung einer reibungslosen verkehrlichen Abwicklung die Einrichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen. Eine untergeordnete Anbindung zur Vernetzung des neuen Siedlungsbereiches mit der bestehenden Bebauung erfolgt über die Straße *Im Brühl*.

Die von dem geplanten Kreisverkehr ausgehende Haupterschließung soll als Rückgrat und zentrale Erschließung für den geplanten Siedlungsbereich dienen.

Eine gute Anbindung des geplanten Wohnquartiers an den ÖPNV ist über Bushaltestellen auf der *Aachener Straße* in Höhe des Plangebietes sichergestellt. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist somit sowohl mit dem Auto (s.o.) als auch mit dem Bus hervorragend gesichert.

Durch das neue Siedlungsgebiet und dem geplanten Kreisverkehr wird ein neuer Städteingang geschaffen, der außer einer städtebaulichen Betonung mit einem dreigeschossigen Gebäude auch durch gemischte Nutzungen hervorgehoben werden soll. Neben dem Wohnen sollen hier Büros, Dienstleistungen, kleinflächiger Einzelhandel und nicht störende Gewerbenutzungen angesiedelt werden.

Aufgrund der vom Verkehr ausgehenden Schallimmissionen entlang der *Aachener Straße* ist eine durchgehend geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Diese schafft durch ihre abschirmende Wirkung geschützte rückwärtige Freibereiche.

Am Quartiersplatz ist auf der südlichen Seite im Übergang zur Landschaft ein größeres Baufeld für die Einrichtung von Gemeinbedarfsnutzungen, wie beispielsweise Kindertagesstätte bzw. Jugendtreff o. ä. vorgesehen. Auf der nördlichen Platzseite ist ein großes Grundstück für altengerechtes gemeinschaftliches Wohnen oder andere besondere Wohnformen vorgesehen. Diese öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Nutzungen sollen der Funktion des Quartiersplatzes als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich dienen und zur Belebung des Platzes beitragen.

Im übrigen Gebiet ist analog der umgebenden Siedlungsstruktur überwiegend eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Beidseitig der geplanten Haupterschließungsstraße sollen zur städtebaulichen Einfassung des Straßenraumes nur Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Entlang des *Merberener Weges* soll die geplante Bebauung die vorhandene Straßenrandbebauung der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzen.

Der entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von der *Aachener Straße* in Richtung Westen verlaufende Fuß- und Radweg sowie die südlich und südwestlich vorhandenen Wirtschaftswege werden in die Planung einbezogen und schaffen fuß- und radläufige Verbindungen aus dem Plangebiet in die angrenzende Umgebung und die Naherholungsräume. Innerhalb des Plangebietes wird eine fuß- und radläufige Vernetzung über die geplanten Straßenräume und internen Fußwegeverbindungen sichergestellt.

Anknüpfend an die umgebende Siedlungsstruktur verfolgt das städtebauliche Konzept, wie bereits dargestellt, u.a. das Ziel, ein durchgrüntes und zur umgebenden Landschaft hin verzahntes Siedlungsgebiet zu schaffen. Diesbezüglich ist am westlichen Plangebietsrand eine ca. 20,0 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen, die im weiteren Verlauf nach Norden bis zu den Freiflächen der geplanten Gemeinbedarfsfläche reicht und im weiteren Verlauf diese umschließt. Im südlichen Bereich soll diese Eingrünung bis weit über den *Merberener Weg* hinaus weitergeführt werden. Im rückwärtigen Bereich der östlichen Bebauung entlang der Haupterschließungsstraße ist im Innenbereich eine weitere Grünfläche zur Durchgrünung des Quartiers vorgesehen. Diese Grünflächen sollen neben den städtebaulichen Aspekten auch den bzgl. des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleich im Plangebiet möglichst weitgehend abdecken.

Die vorhandenen alleearartig gepflanzten Bäume westlich der *Aachener Straße* werden überwiegend erhalten und durch einen ca. 6,0 m breiten Grünstreifen in ihrem Bestand gesichert. Der durch Hecken und Bäume eingesäumte östliche Begleitstreifen bleibt ebenfalls erhalten.

In den nachfolgenden Bauabschnitten sind die Ortsrandeingrünung sowie die Innenbereichsbe- grünung weiterführend vorgesehen. Darüber hinaus wird es ergänzend weitere Verzahnungen mit der Landschaft geben.

Um den Bedarf an Kinderspielflächen für das neue Wohngebiet zu decken, soll der bestehende Spielplatz an der Straße *Im Brühl* aufgewertet und gegenüber dem dort querenden Fußweg entsprechend erweitert werden.

Das gewählte städtebauliche Grundgerüst kann mit seiner soliden Struktur flexibel auf unterschiedliche immobilienwirtschaftliche Nachfragen reagieren und somit eine langfristige Entwicklung sicherstellen. Sowohl hinsichtlich der Eigentumsform (Eigentum und Mietwohnungsbau) als auch der jeweiligen Zielgruppen (Familien, Singles, Senioren, etc.) sind flexible Wohn- bzw. Bauformen vorstellbar.

7.3. Städtebauliches Gesamtentwicklungskonzept

Im Rahmen eines ausgedehnten Vorentwurfsprozesses wurden verschiedene Varianten für eine städtebauliche Ergänzung der Siedlungsstruktur entwickelt. Als Resultat eines intensiven Abwägungsprozesses im Hinblick auf eine sinnvolle Arrondierung für das Stadtgebiet von Baesweiler wurde das unten dargestellte Konzept als Vorzugsvariante vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Baesweiler in seiner Sitzung am 01.07.2014, TOP 5, beschlossen und ist somit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB als von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.



Abb. Entwicklungskonzept – Vorzugsvariante

Mögliche Bauabschnitte

Je nach Wohnungsnachfrage und Verfügbarkeit von Grundstücken können auf Basis des städtebaulichen Systems sinnvoll Bauabschnitte gebildet werden. Die Entwicklung soll von der Aachener Straße aus erfolgen. Denkbar sind drei Bauabschnitte, wobei die Bauabschnitte 2 und 3 in ihrer zeitlichen Abfolge auch getauscht werden könnten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des ersten Bauabschnitts geschaffen.

8. Begründung der Festsetzungen

Aufgrund der sehr differenzierten Festsetzungen wird das allgemeine Wohngebiet in Teilbereiche WA 1 bis WA 9 gegliedert, das Mischgebiet wird in die Teilbereiche MI 1.1 bis MI 1.3 gegliedert.

8.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der überwiegenden Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches sollen die überwiegenden Flächen im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Sie dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs an der *Aachener Straße* soll ein neuer Stadteingang geschaffen werden. Um in diesem Bereich auch die entsprechenden Nutzungen zu ermöglichen, wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

8.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1-9)

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA 1-9) werden nicht störende Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

Nicht störende Handwerksbetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnungen und Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da die für solche Nutzungen wirtschaftlich notwendige Flächenausdehnung dem Ziel durchgründer und offener Wohngebiete widerspricht. Darüber hinaus würden das Planungsgebiet und die umliegenden Gebiete durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme, des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen an diesem Standort nicht verträglich und werden daher ausgeschlossen. Tankstellen sind unzulässig, da von diesen Nutzungen Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) ausgehen, die nach der Eigenart des Wohngebietes unzumutbar sind. Zudem ist zu befürchten, dass derartige Anlagen gebietsfremden Verkehr in das Gebiet ziehen. Die vorhandenen sowie die geplanten Erschließungsstraßen sind für solche Verkehre nicht dimensioniert.

Für die Teilbereiche WA 3.1, 4.1 und WA 6 wird gemäß § 9 (1) Nr.7 BauGB festgesetzt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf diesen Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit. In der Stadt Baesweiler besteht dringender Bedarf nach preiswertem und gefördertem Wohnraum, der insbesondere im Neubau hergestellt werden soll. Der gestiegenen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum soll damit nicht nur stadtweit, sondern vor allem auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zur südwestlichen Ab- und umrandung der Ortslage Baesweiler nachgekommen werden.

Mit einem Anteil von etwa 19 % der zu errichtenden Wohnbauflächen im Plangebiet ist diese Festsetzung unabhängig von Bedarfsgesichtspunkten im Gesamtkontext aller Wohnbauflächen im Bebauungsplan „Baesweiler Südwest I“ quantitativ wie qualitativ als verhältnismäßig einzustufen.

8.1.2. Mischgebiet MI 1

Das festgesetzte Mischgebiet MI 1 dient der Unterbringung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

Es werden im MI 1 die nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da die für solche Nutzungen wirtschaftlich notwendige Flächenausdehnung dem Ziel durchgründer und offener Wohngebiete widerspricht. Darüber hinaus würden das Planungsgebiet und die umliegenden Gebiete durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme, des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen an diesem Standort nicht verträglich und werden daher ausgeschlossen.

Tankstellen sind unzulässig, da von diesen Nutzungen Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) ausgehen, die nach der Eigenart des Wohngebietes unzumutbar sind. Zudem ist zu befürchten, dass derartige Anlagen gebietsfremden Verkehr in das Gebiet ziehen. Die vorhandenen sowie die geplanten Erschließungsstraßen sind für solche Verkehre nicht dimensioniert.

In den Teilbereichen MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahverorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Baesweiler Liste ausgeschlossen, da solche Nutzungen an dieser Stelle den städtebaulichen Zielsetzungen einer Stärkung der Innenstadt Baesweilers widersprechen würden (s. hierzu Punkt 7.1).

Um einen zukünftigen Trading-Down-Effekt zu verhindern, sind Spielhallen, Wettbüros, Sexkinos sowie Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen, die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe anzusehen sind, im Mischgebiet nicht zulässig. Solche Nutzungen und das davon ausgehende negative Image für das Umfeld sind mit den Ansprüchen an einen neuen Wohnstandort nicht vereinbar.

Kfz-Reparaturwerkstätten und Waschanlagen sind unzulässig, da diese aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnungen und Flächeninanspruchnahme, aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärmimmissionen sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich sind.

Innerhalb des Mischgebietes sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig, da das davon ausgehende negative Image für das Umfeld mit den Ansprüchen an den geplanten Wohnstandort nicht vereinbar ist.

Darüber hinaus erfordert die Lage des Mischgebietes an dem neu zu gestaltenden Stadteingang eine qualitätvolle und repräsentative Nutzung.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie durch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bestimmt.

8.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 BauNVO)

Die im Bebauungsplanentwurf für das allgemeine Wohngebiet (WA 1 – 9) festgesetzte GRZ von 0,4 und die für das Mischgebiet festgesetzte GRZ von 0,6 orientieren sich an der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung und halten die entsprechenden Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Auf diese Weise wird eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte an dieser Stelle in Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Die festgesetzte, zulässige Grundfläche von 0,4 für das allgemeine Wohngebiet darf gemäß § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden. Durch diese Beschränkung wird die maximale Versiegelung auf ein verträgliches Maß reduziert und somit dem Bodenschutz Rechnung getragen.

8.2.2. Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend der umgebenden Struktur wird entsprechend der in der Umgebung überwiegend vorhandenen baulichen Höhen im MI 1.1, WA 1, WA 2, WA 3.2, WA 4.2, WA 5 sowie im WA 7-9 eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Entlang der *Aachener Straße* ist aus Gründen des Schallschutzes eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit (WA 3.1, 4.1, MI 1.3) festgesetzt. Eingeschossige Hauptgebäude würden im Bereich der rückwärtigen Freibereiche keinen ausreichenden Schallschutz bieten. In Zusammenhang mit der Festsetzung einer durchgehend geschlossenen Bauweise wird jedoch ein ausreichender Schallschutz für die rückwärtigen Bereiche sichergestellt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1 und 4.1 dürfen Garagen und Gebäude zu Abstellzwecken ausnahmsweise abweichend zu der festgesetzten Geschossigkeit mit geringerer Höhe, jedoch mindestens 3,0 m, errichtet werden, um hier auch die üblichen Nebengebäude zu ermöglichen. Da sich die Freibereiche bzw. Freisitze und Terrassen i.d.R. im rückwärtigen Bereich der Haupthäuser befinden, wird durch diese Ausnahme der Schutz der Freibereiche nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus dient die Zwei- bis Dreigeschossigkeit an der *Aachener Straße* der städtebaulich gewünschten Fassung des Straßenraumes und damit der Fortführung der auf der westlichen Seite bereits vorhandenen Straßenrandbebauung.

An dem geplanten Quartiersplatz wird für den Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes WA 6 eine zulässige Mindest- und Höchstzahl von zwei bis drei Vollgeschossen festgesetzt, um die städtebauliche Bedeutung des Platzes für das Plangebiet hervorzuheben.

Um die städtebaulich bedeutsame Position im Bereich des neuen Stadteingangs, der gleichzeitig den Eingang ins Plangebiet darstellt, zu betonen, wird im Teilbereich des Mischgebietes MI 1.2 zwingend eine Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe sicher zu begrenzen. Als wichtige Punkte werden die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss, die maximale Höhe der Traufe, die maximale Firsthöhe sowie die maximale Attikahöhe bei Flachdächern, jeweils bezogen auf den höchsten Punkt des Grundstücks, an der Straßengrenzungsline festgesetzt. Darüber hinaus darf bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach die festgesetzte Attikahöhe um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn das Geschoss mindestens an einer Gebäudeaußenwand zurückversetzt ist. Mit dieser Festsetzung wird bei Flachdächern ein drittes Geschoss, jedoch kein Vollgeschoss, ermöglicht.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild im neuen Siedlungsbereich entsteht und sich die Gebäude an der Höhenlage der Straße orientieren. Gleichzeitig wird eine städtebaulich angestrebte Höhenstaffelung sichergestellt und gleichzeitig vermieden, dass innerhalb des Planungsgebietes einzelne Gebäude übermäßig herausragen und das für das Ortsbild verträgliche Maß der baulichen Nutzung somit überschreiten. Die Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dächern, ermöglichen den Bauherren innerhalb eines gewissen Rahmens die für die Gestaltung der einzelnen Gebäude und ihrer Grundrisse notwendige und angestrebte Flexibilität. Dazu trägt auch die Festsetzung einer Dachneigung zwischen 23° Grad und 45 Grad für Sattel-, Walm- und Zeldächer bzw. von mindestens 15° Grad für Pultdächer bei. Die Festsetzungen begrenzen die Verdichtung innerhalb des Gebietes und stellen sicher, dass die Wohnqualität zum Beispiel durch unverhältnismäßige Verschattung nicht beeinträchtigt wird.

8.2.3. Technische Aufbauten

Es ist für den geplanten Stadterweiterungsbereich angestrebt, die Dachlandschaft der Neubebauung nicht durch zusätzliche Aufbauten auf den Dächern zu beeinträchtigen. Damit Technikaufbauten und Anlagen sowie Treppenhäuser und Aufzüge städtebaulich nur in geringem Umfang in Erscheinung treten, dürfen sie eine maximale Höhe von 1,5 m über der First- bzw. Attikahöhe nicht überschreiten. Die o.g. Aufbauten und Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von dem darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen. Die Festsetzung einer maximalen Höhe in Kombination mit dem Mindestrücksprung sichert, dass die Aufbauten visuell aus der Straßenperspektive nur geringfügig in Erscheinung treten. Zusätzlich dürfen die Grundflächen der technischen Aufbauten und Anlagen sowie Treppenhäuser und Aufzüge 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass diese Aufbauten sich auch in der Flächenausdehnung deutlich unterordnen. Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind von dieser Festsetzung ausgenommen, um die Nutzung regenerativer Energien flächenmäßig nicht einzuschränken und somit dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

8.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1. Offene Bauweise

Als Bauweise wird in den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes WA 1, 2.1, 3.2, 4.2, 5 und 9 gemäß § 22 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel einer orts- und regionaltypischen Bebauung im Übergang zur freien Landschaft und der damit verbundenen aufgelockerten Bauweise.

Im WA 6 wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung besteht neben freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern auch die Möglichkeit zur Errichtung von senioren-gerechtem Wohnraum und innovativen zukunftsweisenden Wohnformen.

Mittels der durch o.g. Festsetzung zu erzielenden aufgelockerten Baudichte werden Blickbeziehungen zwischen den Baukörpern hindurch in die freie Landschaft gesichert und darüber hinaus ein harmonischer Übergang zwischen der bestehenden bebauten Ortslage und dem Landschaftsraum erreicht.

8.3.2. Abweichende Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2.2, 7 und 8 sowie im Teilbereich des Mischgebietes MI 1.1 sind abweichend Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Für Hausgruppen ist eine maximale Länge von 30 m festgesetzt. Diese Festsetzung soll entlang der inneren Haupter-

schließungsstraße im Plangebiet einerseits eine Straßenrandbebauung sichern, aber gleichzeitig die erwünschte Kleinteiligkeit sicherstellen.

Um die rückwärtigen Freibereiche der Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 und 4.1 sowie der Teilbereiche des Mischgebietes MI 1.2 und 1.3 vor Lärmimmissionen zu schützen, wird entlang der *Aachener Straße* abweichend eine durchgehend geschlossene Bebauung in der festgesetzten Geschossigkeit festgesetzt.

8.3.3. Baugrenzen

Zur Sicherstellung der notwendigen städtebaulichen Ordnung werden auf Basis des vorliegenden Entwicklungskonzeptes und des städtebaulichen Entwurfs die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Zur Gewährleistung einer jeweiligen individuellen architektonischen Ausprägung der Gebäude sind die Baugrenzen überwiegend mit einer Tiefe von mindestens 14,0 m ausreichend tief dimensioniert.

In den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 und 4.1 beträgt die Tiefe 16,0 m, um der Lage an der Straße Rechnung tragen zu können und Wohngebäude zu ermöglichen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

In den Teilbereichen WA 6 und WA 9 sind die überbaubaren Grundstücksflächen größer dimensioniert, um eine Bebauung mit sozialer Infrastruktur, besonderen Wohnformen oder anderen Nutzungen zu ermöglichen.

In den Teilbereichen des Mischgebietes MI 1.2 und MI 1.3 sind aufgrund anderer Nutzungsanforderungen 22,0 m tiefe überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass die Umsetzung der städtebaulichen Ideen einer qualitätsvollen Stadterweiterung und Ortsrandarrondierung möglich ist und darüber hinaus ausreichend Spielraum für die Gestaltung und Gliederung der künftigen Baukörper sichergestellt ist.

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch Terrassen und Abgrabungen ist bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m zulässig. Diese Festsetzung bietet eine städtebauliche Lösung, um die individuelle bauliche Freiheit unter Beibehaltung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sicherzustellen.

8.4. Größe der Baugrundstücke

Um dem städtebaulichen Ziel eines durchgrüneten Wohngebietes Rechnung zu tragen und eine städtebaulich unverträgliche Verdichtung zu verhindern, werden im gesamten Plangebiet Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die angestrebten Wohnqualitäten können mit den festgesetzten Mindestgrößen (mindestens 350 qm für Einzelhausbebauung und 300 qm für Doppelhausbebauung) realisiert werden.

Die durch o.g. Festsetzungen möglichen Grundstückszuschnitte entsprechen den städtebaulichen Randbedingungen in der Gemeinde Baesweiler und dem städtebaulichen Ziel einer orts- und regionaltypischen Bebauung im Übergang zur freien Landschaft und der damit verbundenen aufgelockerten Bauweise.

8.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus entspricht dem Ziel einer orts- und regionaltypischen Bebauung. Durch den Ausschluss einer übermäßigen Verdichtung wird der städtebaulichen Situation im Plangebiet innerhalb des randlich des Zentrums von Baesweiler gelegenen Kontextes Rechnung getragen. Eine darüber hinausgehende Verdichtung und die hierdurch entstehenden zusätzlichen Verkehre wären für die umliegenden Siedlungsbereiche nicht vertretbar.

In den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1, 4.1 und 6 sowie in den Teilbereichen des Mischgebietes MI 1.2 und 1.3 sind maximal 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig, um hier die gewünschte Bebauung mit Geschosswohnungen, ggf. geförderten Wohnungen und besonderen Wohnformen zu ermöglichen.

8.6. Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Im Plangebiet sind mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wobei Garagenzufahrten nicht als notwendige Stellplätze angerechnet werden. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum, der flächenmäßigen Ausdehnung und einem hohen Auspendleranteil ist die Festlegung trotz guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr plausibel und angemessen.

Um die städtebauliche Einheit des neuen Siedlungsbereiches sicherzustellen, soll der öffentliche Straßenraum insbesondere von den angrenzenden privaten Vorgärten geprägt sein.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1-5 und WA 7-9 sind daher Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür festgesetzten Flächen (an den Kopfseiten der Baufelder) zulässig. Aus dem gleichen Grund wird der Abstand zwischen Garagentoren und der Straßenbegrenzungslinie auf mind. 5 m festgesetzt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Wirkung auf den öffentlichen Raum sind Vorgärten (die mit ///// gekennzeichneten Bereiche) von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten. Stellplätze sind nur ausnahmsweise bis zu einer Breite von 2,5 m zugelassen.

Um der besonderen Lage am geplanten Quartiersplatz Rechnung zu tragen, sind im allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 6 Garagen und Carports nur in der südlichen Abstandfläche sowie in den nördlichen Bereichen entlang der Nebenstraße zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den jeweils dafür festgesetzten Flächen an der vom Platz abgewandten Seite zulässig.

Um der besonderen Lage am neuen Stadteingang und am Zugang zum geplanten Stadtquartier Rechnung zu tragen und eine geschlossene städtebauliche Wirkung zu erzielen sowie eine erhöhte Dichte sicherzustellen, sind innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 bis 1.3) Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen im nördlichen Bereich zulässig.

8.7. Nebenanlagen

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Wirkung auf den öffentlichen Raum sind in den mit ///// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) außer Pergolen keine Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) zulässig.

Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) zulässig. Sie dürfen aber eine Anlagenhöhe von 2,5 m und ein Volumen von 40 cbm nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird der aus ökologischen Gründen geforderten Minimierung der Bodenversiegelung Rechnung getragen.

Mit der maximalen Anlagenhöhe wird sichergestellt, dass die Nebenanlagen sich den Hauptbaukörpern deutlich unterordnen.

8.8. Verkehrsflächen

Zur Sicherstellung der äußeren Erschließung des Plangebietes werden die Flächen der *Aachener Straße*, die für den Bau des geplanten Kreisverkehrs zur Erschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes sowie die geplanten Straßen im neuen Siedlungsbereich als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Dimensionierung der Flächen ist so gewählt, dass die Erschließung gesichert ist, notwendige öffentliche Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen unterzubringen sind und die Befahrbarkeit durch Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

Die Verkehrsflächen sind in Gänze auf das erforderliche Maß reduziert, um u.a. dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die bestehenden Bäume an der westlichen Seite der *Aachener Straße* befinden sich in der festgesetzten Verkehrsfläche. Ihr dauerhafter Erhalt wird durch die Selbstbindungspflicht der Stadt Baesweiler sichergestellt.

8.8.1. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um entlang der *Aachener Straße* keine Anbindung an die parallel verlaufende Erschließungsstraße zu ermöglichen und den dort vorbeiführenden Fuß- und Radweg zu schützen, ist ein durchgehender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies dient neben der Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf der *Aachener Straße* und dem Schutz der Fußgänger und Radfahrer auch dem Schutz der Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3.1 und 4.1 und dem Schutz der vorhandenen straßenbegleitenden Bäume.

8.8.2. Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Der vorhandene Wirtschaftsweg am westlichen Rand des Plangebietes ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient

neben dem fuß- und radläufigen Verkehr auch der Sicherung der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die im Zuge der Schaffung des neuen Stadteingangs mittels Kreisverkehr geplante fuß- und radläufige Verbindung vom *Merberener Weg* zur *Aachener Straße* wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sichergestellt.

8.9. Flächen für Versorgungsanlagen

Um die Versorgung des neuen Siedlungsbereiches sicherzustellen, ist im Bereich südlich des geplanten Quartiersplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

8.10. Öffentliche Grünflächen

Neben den für die Durchgrünung des Plangebietes vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ ist der östliche straßenbegleitende Grünstreifen an der *Aachener Straße* zur Sicherung der bestehenden Baumhecke mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

Der im Bereich der Straße *Im Brühl* bestehende Spielplatz soll Richtung Norden erweitert werden und wird zusammen mit dem dort verlaufenden Fußweg als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Damit kann der Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen im ersten Bauabschnitt gedeckt werden.

8.11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der durch die angrenzende *Aachener Straße* verursachten Geräuschsituation wurde zur Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Szymanski und Partner erstellt.

Maßgeblich wird die Lärmsituation vom Straßenverkehr der *Aachener Straße* dominiert. Erhöhte Belastungen sind daher nur an den Gebäuden entlang der *Aachener Straße* zu erwarten. Die dem Lärm abgewandten Fassaden und die rückwärtigen Baukörper weisen durch die Eigenabschirmung bzw. dem erhöhten Abstand eine grundsätzlich unbedenkliche Immissionsbelastung auf. Die höchsten Belastungen im Tages- und Nachtzeitraum überschreiten den Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete WA um bis zu 9 dB(A). Die Größenordnung der Belastungen ist jedoch für einen innerstädtischen Bereich typisch und an verkehrsreichen Straßen nahezu unvermeidbar.

Aktiver Schallschutz würde den Einsatz von Schallschutz-Hindernissen (Lärmschutzwand) parallel zur *Aachener Straße* bedeuten. Dies ist baulich nur bedingt umsetzbar, da ein solches Hindernis mehrere Meter hoch sein müsste, um auch die oberen Geschosse abzuschirmen. Die hierfür notwendigen freizuhaltenden Abstandflächen würden einen erheblichen Flächenverlust erzeugen. Darüber hinaus ist ein Lärmschutzhindernis in dieser Höhe mitten im Siedlungsgefüge und am neuen Stadteingang aus städtebaulicher Sicht durch die damit erzeugte Barrierewirkung unverträglich. Zudem stehen die hierdurch zu erwartenden Verbesserungen der Lärmsituation an nur relativ wenigen Gebäuden bei gleichzeitig geringem Konfliktpotential den negativen Eingriffen in das Landschafts- und Ortsbild, der Schaffung von verschatteten, städtebaulich nicht integrierten Bereichen und dem enormen Kostenaufwand entgegen, der gegenüber den Aufwendungen für passiven Schallschutz wesentlich höher ist.

Eine Vergrößerung der Abstände der Wohnbebauung zur *Aachener Straße* würde einen erheblichen Flächenverlust bedeuten und darüber hinaus die aus städtebaulichen Gründen gewünschte bauliche Raumkante an der *Aachener Straße* verhindern.

Eine weitere mögliche Maßnahme wäre eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf der *Aachener Straße*. Da es sich hier jedoch um eine Kreisstraße mit entsprechendem Durchgangsverkehr handelt, wird diese Maßnahme als nicht umsetzbar angesehen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm werden für Gebäude entlang der *Aachener Straße* Festsetzungen zu passivem Schallschutz getroffen. Nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchung wird im Bebauungsplan für diese überbaubaren Grundstückflächen (WA 3.1 und 4.1, MI 1.2 und 1.3) der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Als Mindestanforderung für alle anderen Bereiche gilt der Lärmpegelbereich III. Diese Anforderungen werden bereits durch die Einhaltung der gültigen Energieeinsparverordnung erreicht. Um eine unzulässige Überforderung der Planbetroffenen auszuschließen, kann von den Festsetzungen abgewichen werden,

wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Neben den o.g. Maßnahmen sind zusätzlich in den mit Lärmpegelbereich IV festgesetzten Bereichen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige technische Lösungen für Aufenthaltsräume vorzusehen. Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen nur gestattet werden, wenn ein Sachverständiger den entsprechenden Nachweis erbringt, dass dauerhaft geringere Maßnahmen ausreichen.

Für die Außenwohnbereiche besteht aufgrund der geplanten durchgehend geschlossenen Bebauung entlang der *Aachener Straße* kein Nutzungskonflikt, da die Gebäude eine ausreichende Abschirmung der Freibereiche bewirken. Die Sicherung der durchgehend geschlossenen Bebauung erfolgt über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Sollte die Bebauung entlang der *Aachener Straße* später errichtet werden, als die Bebauung in den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes WA 2.1, WA 2.2, WA 3.2 und WA 4.2 liegen mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bei bis zu 4 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen jedoch keine Planungsobergrenze dar, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an diesen Immissionsorten eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind daher auch weiterhin gewährleistet. Zudem ist durch die Eigenabschirmung an jedem Baukörper eine deutlich leisere Gebäudeseite vorhanden.

Auf die Verkehrslärmsituation in der Umgebung hat die geplante Stadterweiterung weder durch außergewöhnliche Reflexionen noch durch die Verkehrserhöhung relevante Auswirkungen.

Nach Umsetzung der oben beschriebenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

8.12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster (28.01.2016) untersucht und bewertet. Dies beinhaltet sowohl die Bewertung des Bestandes, als auch des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft. Daraus resultierend werden Vorschläge zu Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich formuliert. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen. Die durch den geplanten Eingriff erforderliche Kompensation kann jedoch nicht in Gänze innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Um die stadträumlich prägenden Solitärbäume westlich der *Aachener Straße* sowie die Baumhecke auf der östlichen Seite (innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“) dauerhaft zu sichern, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Solitärbäume befinden sich innerhalb eines begrünten Böschungstreifens, der nach Umsetzung der Planung eine Breite von bis zu 6,0 m haben wird und damit der Erhalt gesichert werden kann.

Zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen i.V.m. den geplanten Stellplätzen eine Mindestanzahl (30) von standortgerechten Laubbäumen gepflanzt werden. Der genaue Standort der Bäume wird vor Ort im Zuge der tiefbautechnischen Ausbauplanung überprüft und festgelegt.

Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Verkehrsflächen (geplante Wohnstraßen) sollen im Hinblick auf eine einheitliche Gestaltung maximal 2 verschiedene Baumarten i.V.m. den geplanten öffentlichen Stellplätzen gepflanzt werden. Die Kombination von Stellplätzen und Bäumen dient darüber hinaus auch der gewünschten verkehrsberuhigenden Wirkung.

Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Verkehrsfläche für die Haupterschließung soll eine größer werdende Baumart gepflanzt werden, um den angestrebten städtebaulichen und landschaftsbildprägenden Charakter einer Allee herzustellen. In der mit **C** gekennzeichneten Verkehrsfläche soll der Platzbereich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Gliederung mit der gleichen Baumart gestaltet werden.

Um eine entsprechende Bepflanzung der Baumbete sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese mit einer Rasenmischung oder mit Bodendeckern zu bepflanzen sind.

8.13. Kompensationsmaßnahmen Natur und Landschaft

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ zu berücksichtigen.

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes kann ein Teil des Ausgleiches erfolgen. Hierzu sind in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kompensationsfläche“ freiwachsende Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sollen jeweils mittig in diesen Flächen mindestens 48 Solitärbäume gepflanzt werden. Darüber hinaus sind in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ eine freiwachsende Hecke sowie mindestens 6 Solitärbäume zu pflanzen. Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen sind die Vorgaben aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster zu beachten.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs auf Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangebietes notwendig sein. Für diese Maßnahmen stehen folgende Flächen, die im Besitz der Stadt Baesweiler sind, zur Verfügung.

Auf einem Grundstück, nördlich angrenzend an das Plangebiet (Gemarkung Oidtweiler, Flur 4, Flurstück 389), werden auf einer Fläche von insgesamt 698 m² eine freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen und 2 Solitärbäume in der Mitte der Fläche gepflanzt.

Darüber hinaus werden auf einer 2.660 m² großen Teilfläche des Flurstücks 933, Flur 4, Gemarkung Puffendorf und auf einer 6.000 m² großen Teilfläche des Flurstücks 85, Flur 21, Gemarkung Baesweiler freiwachsende Hecken mit standorttypischen Gehölzen gepflanzt.

Auf der Teilfläche in Puffendorf werden mittig 10 Solitärbäume und auf der Teilfläche in Baesweiler 24 Solitärbäume integriert.

Die Fläche in Baesweiler befindet sich zurzeit im Flurbereinigungsverfahren Boscheln und wird nach Rechtskraft der Stadt Baesweiler zugewiesen als Parzelle Flur 30, Flurstück 24.

Insgesamt wird durch die o.g. Maßnahmen eine Aufwertung von 101.193 Ökologischen Werteinheiten ÖW erzielt. Somit kann das Defizit von -101.160 Ökologischen Werteinheiten ÖW durch die externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

9. Gestalterische Festsetzungen

Um die Qualität des neuen Wohngebietes im landschaftlich reizvollen ländlichen Bereich nachhaltig zu gewährleisten, ein harmonisches Siedlungsgefüge sicherzustellen und eine zeitgemäße, moderne Architektur zu ermöglichen, ist es notwendig, einige wenige, grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur zukünftigen Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch für die zukünftigen Bauherren und Bewohner sind diese Festsetzungen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Materialien und Farben der Fassaden und Außenwände, Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung, Einfriedungen) orientieren sich an der als ortsüblich anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

9.1. Fassaden / Außenwände

Die Gestaltung der Fassaden und Außenwände ist für die Wirkung eines Gebäudes von besonderer Bedeutung. Um die Neubebauung im Kontext der gewachsenen Stadtstruktur verträglich zu gestalten, setzt der Bebauungsplan für die Außenwandflächen entlang der wichtigsten Erschließungsstraßen (d.h. im allgemeinen Wohngebiet in den Teilbereichen WA 3.1, 4.1, 2.2, 6, 7, 8 und 9) und im Mischgebiet MI 1.1 - 1.3) als Material nur Ziegel fest. Für die Oberflächen werden aus dem Duktus der regionaltypischen Farben entsprechende rot/rotbraune Farbtöne des RAL-Registers RAL K5 Classic vorgegeben. Ausnahmsweise können in untergeordnetem Maße helle Putzflächen zugelassen werden, da auch diese Gestaltung orts- bzw. regionaltypisch ist.

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig, da solche optisch dominant wirkenden Materialien für das Orts- und Landschaftsbild unverträglich sind.

9.2. Dächer

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 23° und 45 Grad für Sattel-, Walm- und Zeldächer bzw. mindestens 15° Grad für Pultdächer festgesetzt. Krüppelwalm und Tonnendächer sind im Plangebiet unzulässig, da sie nicht orts- bzw. regional-typisch sind.

Da sie städtebaulich weniger bedeutend sind, dürfen Garagen und untergeordnete Anlagen i. S. des § 14 BauNVO auch mit flach geneigten Dächern errichtet werden.

Um zu vermeiden, dass über die jeweils festgesetzte Geschossigkeit in den Baugebieten hinaus optisch ein weiteres Geschoss wahrgenommen wird, sind Drempele nur bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden nur innerhalb des jeweiligen obersten Vollgeschosses zulässig.

Die Dachform von Gebäuden prägt die Gestalt der Bebauung in erheblichem Maß. Aufgrund dessen sind bei aneinandergrenzenden Gebäuden erschließungsseitig die Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen. Dies unterstreicht insbesondere bei Doppelhaushälften zusätzlich die gestalterische Einheit dieser Bauform und erzeugt ein einheitliches Siedlungsbild.

Da das Dach eines Hauses die Architektur des Gebäudes wesentlich bestimmt, soll die klare Struktur der Dachform im Vordergrund stehen. Des Weiteren soll vermieden werden, dass durch die Dimension von Dachaufbauten über die jeweils festgesetzte Geschossigkeit in den Baugebieten hinaus optisch ein weiteres Geschoss wahrgenommen wird. Diesbezüglich ist festgesetzt, dass die Breite von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebenziegel etc.) und Dacheinschnitten (Loggien etc.) maximal die Hälfte der Gesamtbreite der zugehörigen Dachfläche betragen darf. Auch einzelne Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus gibt es Festsetzungen bzgl. der Trauf- und Firsthöhe der Dachaufbauten sowie deren Lage unterhalb des Firstes. Um zu Verhindern, dass mehrere Geschosse in einem Dach untergebracht werden und damit die Dachlandschaft erheblich gestört wird, sind Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches nicht zulässig

9.3. Dacheindeckung

Neben Fassaden/Außenwänden und Dachform, ist auch die Dacheindeckung für die Wirkung eines Gebäudes von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Diesbezüglich werden die in Baesweiler typischen Farben (schwarz, schiefer- oder dunkelgrau entsprechend der genannten Farben des RAL-Registers RAL K5 Classic) zur Dacheindeckung festgesetzt. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, sind die gesamte Dachfläche eines Gebäudes und die Dächer aneinandergrenzender Gebäude in derselben Farbe auszuführen.

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig, da solche optisch dominant wirkenden Materialien für das Stadt- und Landschaftsbild unverträglich sind. Ausgenommen hiervon sind Zinkeindeckungen, untergeordnete Glasflächen bzw. glasähnliche Flächen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

9.4. Einfriedungen

Die Festsetzung zu Einfriedungen dient in erster Linie dazu, den besonders durch Vorgärten geprägten öffentlichen Straßenraum einheitlich und qualitativ zu gestalten und damit einen Beitrag zu einem hochwertigen und attraktiven Wohnumfeld zu leisten. Ein weiterer Aspekt zur Sicherung eines qualitativ vollen öffentlichen Raumes ist die Zulässigkeit offener Einfriedungen (Zäune) nur in Verbindung mit deren Begrünung.

Im Hinblick auf die typische Orts- und Straßenraumgestaltung wird vorgeschrieben, dass entlang der Vorgärten (mit // // // gekennzeichnete Bereiche) und der seitlichen Grundstücksgrenzen (Bereiche die mit |||| gekennzeichnet sind) nur Laubhecken zulässig sind. Ausnahmsweise können Laubhecken in Kombination mit Maschendraht- oder ähnlich transparenten Metallgitterzäunen verwandt werden.

Mit der Höhenbeschränkung von Einfriedungen in den Vorgartenbereichen bis maximal 1,0 m in den mit // // // gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) soll bei gleichzeitigem Schutz des Vorgartens ein Blickkontakt zur Förderung der nachbarschaftlichen Kontaktaufnahme ermöglicht werden.

Mit der Höhenbeschränkung von Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenräume bis maximal 1,5 m in den mit |||| gekennzeichneten Bereichen (seitliche Gartenbereiche, die an Straßen angrenzen) sollen einerseits die Erdgeschosswohnungen und seitlichen Gärten vor Einblicken geschützt werden und andererseits ein qualitativ voller und übersichtlicher, öffentlicher Straßenraum entstehen.

Aus dem gleichen Grund sind entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen transparente Metallgitterzäune, Holzzäune und/oder Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Im Bereich der Einmündung in die Straße *Im Brühl* ist entlang der westlichen Grenze der Verkehrsfläche zu dem angrenzenden Grundstück eine mindestens 0,5 m und maximal 1,20 m hohe Natursteinmauer zu errichten. Diese Mauer soll eine qualitätvolle und gestalterisch hochwertige Abgrenzung zu dem privaten Freiraum sicherstellen.

10. Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan sind im westlichen Bereich einschließlich der Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und 9 Flächen gekennzeichnet, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind, da die Böden 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. Bezüglich der zu beachtenden Vorschriften wurde zusätzlich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Entwässerung

Die Entwässerung der geplanten Siedlungserweiterung soll über die bestehenden Kanäle in der *Peterstraße* und der Straße *Im Brühl* gesichert werden. Die bestehenden Kanäle sind zur Aufnahme des zusätzlichen Wassers aus dem geplanten Siedlungsgebiet nicht ausreichend dimensioniert. Es kann lediglich eine gedrosselte Abwassermenge in die Kanäle eingeleitet werden. Demnach sind im Rahmen der Entwurfs- und Ausbauplanung Stauraumkanäle oder ähnliches mit abflussregulierenden Drosselsystemen vorzusehen.

12. Hinweise

12.1. Denkmalpflege

Aufgrund von im Plangebiet vermuteten Siedlungsresten aus der Jungsteinzeit bis in das Mittelalter wurde ein Hinweis zur Anzeigepflicht und zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden in den Bebauungsplan aufgenommen.

12.2. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen ist.

12.3. Erdbebenzone

Da sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 befindet, wird auf die DIN 4149 hingewiesen. Dementsprechend sind im Zuge der Bauausführung hinreichende Maßnahmen zu treffen.

12.4. Bergbau

Die Flächen im Plangebiet liegen über dem Bergwerksfeld "Carl - Alexander I", über den Bergwerksfeldern "Rothe Erde I", "Rothe Erde II" und "Aldenhoven II" sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Zukunft".

Zudem befindet sich der räumliche Geltungsbereich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme ergeben sich hierdurch nicht.

Bisher sind im Bereich des Plangebietes keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant.

städttebauliche Ker

ines Wohngebiet
ebiet
rsflächen
ad- und Wirtschaftsw
für Versorgungsanlage
che Grünflächen
biet gesamt

osten / Finanziert

ie entstehenden Kost
 dtebaulichen Verträge
 m Geltungsbereich de
 gebietsausweisung erf

odenordnung

Realisierung des Beb
 ung notwendig.
 lgt im Rahmen einer p
 hältnisse derart neu z
 nstige Nutzung zweck
 ataster ordnungsgemä

germeister
 atung:

1)
 echn. Beigeordneter

12.5. Grundwasser

Die Flächen im Geltungsbereich sind von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenb
 bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betri
 Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinko
 baus, in dem durch Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwart
 Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situatio
 Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepum
 Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grund
 eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen is

12.6. Boden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 weist in einem Teil des Plan
 Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Diesbezüglich sind die Bauvorschriften
 1054 „Baugrund -Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „E
 Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bau
 des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Zudem befindet sich im Plangebiet eine Sandgewandstörung. Aktive Störungen mit größer
 ungen sind nach gutachterlicher Aussage nicht wahrscheinlich.

Zum Schutz des Mutterbodens wird auf die Anweisungen der DIN 18915 hingewiesen, die
 der Bauaktivitäten eine sachgerechte Zwischenlagerung und einen sachgerechten Wiederein
 Oberbodens gewährleisten sollen.

12.7. Artenschutz

Zum Schutz der Vögel sind notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Bau
 räumungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Ausnahmsweise sind Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums zulässig, we
 eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem I
 wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

12.8. Baumschutz

Die zum Erhalt festgesetzten Solitäräume und die Baumhecke entlang der *Aachener Straße*
 allen Bauarbeiten entsprechend den Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, F
 beständen und Vegetationsflächen“ zu schützen.

12.9. Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen im Pl
 über ein Mischsystem entsorgt werden muss.

12.10. DIN-Normen Einsehbarkeit

Auf die Einsehbarkeit der in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen bei d
 Baesweiler wird hingewiesen.

Nutzungsschablone

WA 1, 2.1, 4.2, 5.2, 6, 7, 10

o	II
0,4	
THmax max 3, N=N	THmax max 3, N=N
SD/WD/ZD 23-45°	SD/WD/ZD 23-45°
PD min. 15°	PD min. 15°
- s. textl. Festsetz. -	

WA 2.2, 3.1, 8, 9,

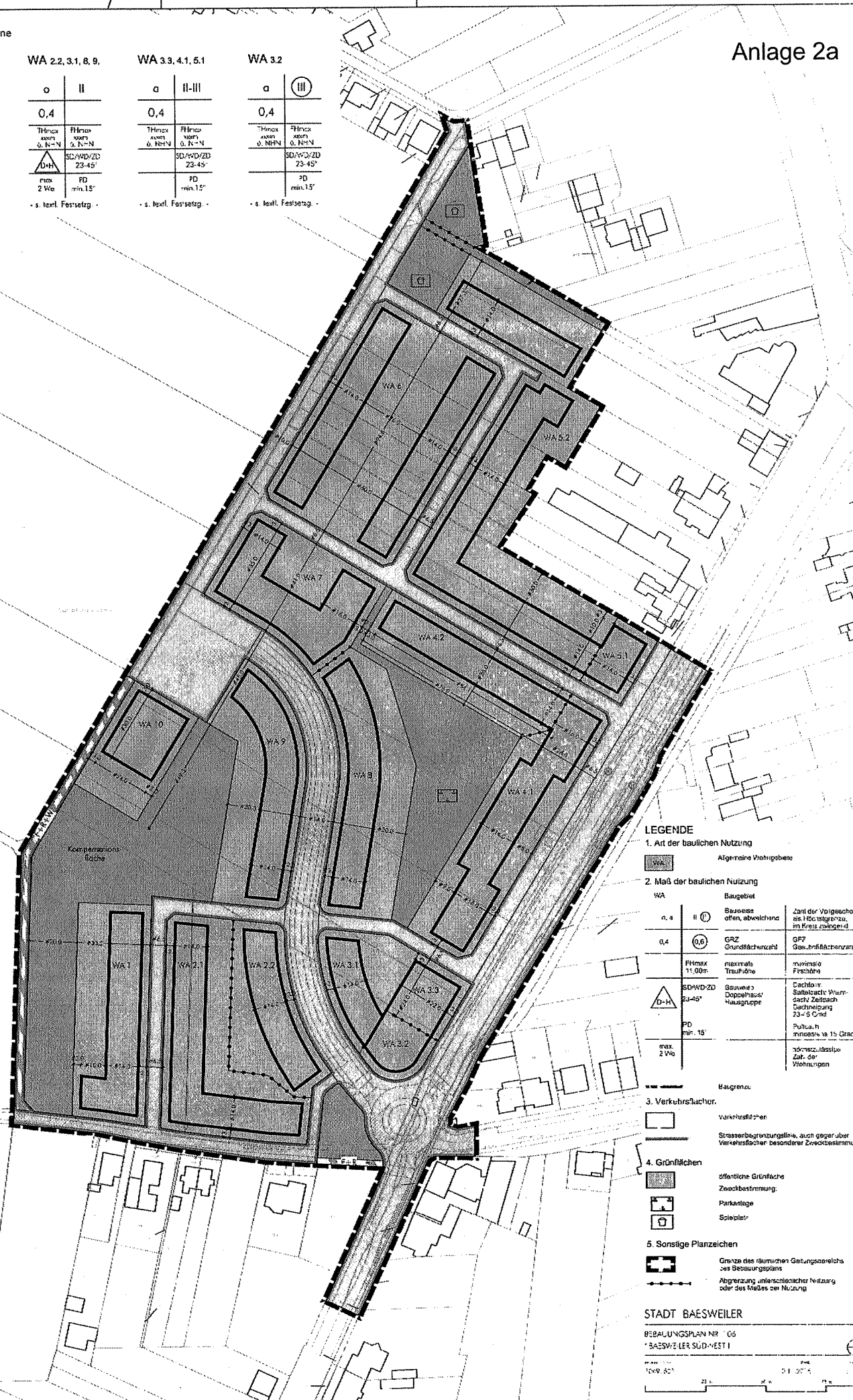
o	II
0,4	
THmax max 3, N=N	THmax max 3, N=N
SD/WD/ZD 23-45°	SD/WD/ZD 23-45°
PD min. 15°	PD min. 15°
- s. textl. Festsetz. -	

WA 3.3, 4.1, 5.1

a	II-III
0,4	
THmax max 3, N=N	THmax max 3, N=N
SD/WD/ZD 23-45°	SD/WD/ZD 23-45°
PD min. 15°	PD min. 15°
- s. textl. Festsetz. -	

WA 3.2

a	III
0,4	
THmax max 3, N=N	THmax max 3, N=N
SD/WD/ZD 23-45°	SD/WD/ZD 23-45°
PD min. 15°	PD min. 15°
- s. textl. Festsetz. -	



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung
 - WA 1 Allgemeine Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung

WA	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse bis Höchstgrenze, im Kreis zulässig	GFZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl	THmax Traufhöhe	maximale Freifläche	SD/WD/ZD	Bauweise Doppelhaus/ Hausgruppe	Echelon- Balkenstuhl/ Wandstuhl/ Zeltdach/ Dachneigung 23-45 Grad	PD	minimale Neigung 15 Grad	max. 2 Wo	10-met. lässige Zahl der Wohnungen
a	II	III	0,4	0,6	11,00m								
- Verkehrsfächer
 - Verkehrsfächer
 - Strassenbegrenzungslinie, auch gegner über Verkehrsfächer besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung
 - Parkanlage
 - Spielplatz
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

STADT BAESWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 06
"BAESWEILER SÜD-VEST I"

1:1000

HEINZ JAHNEN PFLÜGER

Nutzungsschablone

WA 1, 2.1, 3.2, 4.2, 5, 9

o	II
0,4	
	SD/WD/ZD 23-45°
max. 2 Wo	PD min. 15°
- s. textil. Festsetz. -	

WA 2.2, 7, 8

a	II
0,4	
	SD/WD/ZD 23-45°
max. 2 Wo	PD min. 15°
- s. textil. Festsetz. -	

WA 3.1, 4.1

a	II-III
0,4	
	SD/WD/ZD 23-45°
max. 6 Wo	PD min. 15°
- s. textil. Festsetz. -	

WA 6

o	II-III
0,4	
	SD/WD/ZD 23-45°
max. 6 Wo	PD min. 15°
- s. textil. Festsetz. -	

MI 1.1

a	II
0,6	
	SD/WD/ZD 23-45°
max. 2 Wo	PD min. 15°
- s. textil. Festsetz. -	

MI 1.2

a	III
0,6	
	SD/WD/ZD 23-45°
max. 6 Wo	PD min. 15°
- s. textil. Festsetz. -	

MI 1.3

a	II-III
0,6	
	SD/WD/ZD 23-45°
max. 6 Wo	PD min. 15°
- s. textil. Festsetz. -	



STADT BAESWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR.106
"BAESWEILER SÜDWEST I"



PROJEKT. PLANNR.
1049. 508

STAND
28.01.2016

MAßSTAB
1:2000



KAS.NOSTRASSE 76A
52055 AACHEN
www.HJPplaner.de

FOH: 0241/608260-0
FAX: 0241/608260-10
mail@HJPplaner.de



HEINZ JAHNEN PFLÜGER

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung





	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

WA	Baugebiet	
o, a	II (II)	Bauweise offen, abweichend
0,4	GRZ	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, im Kreis zwingend
	SD/WD/ZD 23-45°	GRZ Grundflächenzahl
	Bauweise Doppelhaus/ Hausgruppe	Dachform Satteldach/ Walm- dach/ Zeltdach Dachneigung 23-45 Grad
	PD min. 15° FD	Einzel- und Doppelhäuser
max. 2 Wo		Pultdach min. 15 Grad Flachdach
		höchstzulässige Zahl der Wohnungen

 Baugrenze



3. Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R	Fuß- und Radweg
F+R+W	Fuß- Rad- und Wirtschaftsweg


4. Flächen für Versorgungsanlagen

	Elektrizität
---	--------------







5. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz


6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

	Umgrünzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes
LPB IV	Lärmpegelbereich siehe textl. Festsetzungen Nr. A 7 1

7. Sonstige Planzeichen

	Umgrünzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:
St / Ga	Stellplätze, Garagen, Carports
TGa	Tiefgaragen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
	Einfridungen an öffentlichen Verkehrsflächen siehe textl. Festsetzungen Nr. A 3.2, 4.1, B 3.1
	siehe textl. Festsetzungen Nr. B 3.2
	siehe textl. Festsetzungen Nr. B 3.4

8. Kennzeichnung

	Umgrünzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
---	--

9. Sonstige Darstellung

	Strassenplanung
---	-----------------

STADT BAESWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR.106
" BAESWEILER SÜDWEST I "



PROJEKT. PLANNR.

STAND

MASSSTAB

1049. 509

28.01.2016

KASINOSTRASSE 76A
52066 AACHEN
www.HJPplaner.de

FN: 0241/608260-0
FAX: 0241/608260-10
mail@HJPplaner.de

HEINZ JAHNEN PFLÜGER

Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 106 – „Baesweiler Südwest I“ Stadtteil Baesweiler

Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4, 6 BauNVO):

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA 1 - WA 9

1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 9) sind gem. § 1 (4, 5) BauNVO die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 9) sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

1.1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1, 4.1 und 6 dürfen gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

1.2 Mischgebiet MI mit den Teilbereichen MI 1.1 - MI 1.3

1.2.1 Innerhalb des Mischgebietes (Mi 1.1 - 1.3) sind gem. § 1 (4, 5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 2 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 3 Tankstellen.

1.2.2 Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes (Mi 1.1 - 1.3) die nachfolgenden Arten von baulichen und sonstigen Anlagen nicht zulässig:

- Nr. 4 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Baesweiler Liste (s. unter Punkt D)
- Nr. 5 Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Einrichtungen, Betriebe mit Darstellung sexueller Handlungen und Sexkinos,
- Nr. 6 Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Nr. 7 Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- Nr. 8 Kfz-Reparaturwerkstätten,
- Nr. 9 Waschanlagen.

1.2.3 Innerhalb des Mischgebietes (Mi 1.1 - 1.3) sind gem. § 1 (6) BauNVO die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

2.1.1 Der Fertigfußboden der Erdgeschoss der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.1.2 Die Traufhöhe der Gebäude wird bei zwei Vollgeschossen mit maximal 6,5 m und bei drei Vollgeschossen mit maximal 9,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

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

2.1.3 Die Firsthöhe der Gebäude wird bei zwei Vollgeschossen mit maximal 11,0 m und bei drei Vollgeschossen mit maximal 13,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

2.1.4 Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern bei zwei Vollgeschossen wird mit max. 7,0 m und bei drei Vollgeschossen mit maximal 10,0 m festgesetzt.

2.1.5 Ausnahmsweise kann die festgesetzte Attikahöhe bei zweigeschossigen Gebäuden (s. 2.1.4) mit einem mindestens an einer Gebäudeaußenwand zurückversetzten Geschoss um maximal 3,0 m überschritten werden.

2.1.6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1 und 4.1 dürfen Garagen und Gebäude zu Abstellzwecken ausnahmsweise abweichend zu der festgesetzten Geschossigkeit mit geringerer Höhe, jedoch mindestens 3,00 m, errichtet werden.

2.2 Überschreitung Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - 9) darf gemäß § 19 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden.

2.3 Technische Aufbauten

Innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) und des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – 9) dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge ausnahmsweise die festgesetzten maximalen First- bzw. Attikahöhen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzügen sind technische Aufbauten und Anlagen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) und des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – 9) darf die Grundfläche der technischen Aufbauten

und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO):

3.1 Abweichende Bauweise

3.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2.2, 7 und 8 sowie des Mischgebietes Teilbereich MI 1.1 sind Hausgruppen nur bis zu einer Länge von maximal 30 m zulässig.

3.1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1 und 4.1 sowie des Mischgebietes Teilbereich MI 1.2 und 1.3 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine durchgehend geschlossene Bebauung in der festgesetzten Geschossigkeit zu errichten.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch Terrassen und Abgrabungen ist in einer Tiefe bis zu maximal 3,0 m zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf bei Einzelhausbebauung 350 qm, bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO):

5.1 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.

5.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 - 5 und 7 - 9 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den mit ///// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

Ausnahmsweise können in den mit ///// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) Stellplätze bis zu einer Breite von maximal 2,5 m zugelassen werden.

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

5.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 6 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St

festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der mit Ga festgesetzten Flächen zulässig.
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit TGa festgesetzten Flächen zulässig.

- 5.3** Innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St und TGa festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):

- 6.1** In den mit //// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) sind außer Pergolen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 6.2** Darüber hinaus sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2** Nebenanlagen dürfen eine maximale Anlagenhöhe von 2,50 m und ein Volumen von insgesamt maximal 40 cbm nicht überschreiten.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) erreicht werden.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
		erforderlich R' _w ,res des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden die Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1 und WA 4.1 sowie innerhalb des Mischgebietes Teilbereich MI 1.2 und 1.3 sind für Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels vorzusehen.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass nach DIN 4109 die maßgeblichen Werte von 60 dB(A) tags (von 6 bis 22 Uhr) und 50 dB(A) nachts (von 22 bis 6 Uhr) eingehalten werden.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Bestehende Bäume und Baumhecke

Die bestehenden Solitärbäume westlich sowie die bestehende Baumhecke östlich der Aachener Straße sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust einzelner Bäume ist als Ersatz jeweils die gleiche Art zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Straßenbäume

Innerhalb der mit **A**, **B** und **C** bezeichneten Verkehrsflächen sind mindestens 30 Solitärbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit **A** bezeichneten Verkehrsflächen sind maximal 2 Baumarten der Pflanzliste 2 unter Punkt E zu verwenden.

Innerhalb der mit **B** und **C** bezeichneten Verkehrsflächen ist eine Baumart der Pflanzliste 1 unter Punkt E zu verwenden.

Die Baumbeete sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

8.3 Anpflanzungen Kompensationsflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kompensationsfläche“ sind auf einer Fläche von mindestens 10.653 m² freiwachsende Hecken mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 4 unter Punkt E in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Hecken sind in einem stufigen Aufbau zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kompensationsfläche“ sind jeweils mittig insgesamt 48 Einzelbäume der Pflanzliste 3 unter Punkt E zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Anpflanzungen Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 4 unter Punkt E in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind mindestens 6 Solitärbäume der Pflanzliste 3 unter Punkt E zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

B) Gestalterische Festsetzungen

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

1. Fassaden / Außenwände:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1, 4.1, 2.2, 6, 7, 8 und 9 sowie innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) ist als Material für die Fassaden / Außenwände nur Ziegel zulässig. Ausnahmsweise können in untergeordnetem Maße helle Putzflächen zugelassen werden.

Die Ziegelflächen sind entsprechend der nachfolgend genannten Farben des RAL-Registers RAL K5 Classic zulässig:

- Rot / Rotbraun (ähnlich wie Nr. 3003, 3009, 3011, 8004 und 8012)

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig.

1. Dächer:

1.1 Dachformen

Krüppelwalm- und Tonnendächer sind nicht zulässig.

Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen auch mit flach geneigtem Dach errichtet werden.

1.2 Drempel

Drempel sind bei zweigeschossigen Gebäuden nur innerhalb des zweiten Vollgeschosses, bei dreigeschossigen Gebäuden nur innerhalb des dritten Vollgeschosses zulässig.

1.3 Angleichung Gebäude

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

1.4 Dachaufbauten

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

Die Traufhöhe der Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden.

Die Firsthöhe von Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebeln und Nebengiebeln etc.) wird mit max. 4,00 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

2. Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind nur schwarze, schiefer- oder dunkelgraue Materialien entsprechend der nachfolgend genannten Farben des RAL-Registers RAL K5 Classic zulässig:

- Schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011),
- Schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021).

Die gesamten Dachflächen eines Gebäudes oder von aneinandergrenzenden Gebäuden sind in derselben Farbe auszuführen.

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zinkeindeckungen, untergeordnete Glasflächen bzw. glasähnliche Flächen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

3. Einfriedungen:

- 3.1** Die mit ///// gekennzeichneten Bereiche (Vorgärten) dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m eingefriedet werden. Ausnahmsweise sind in Kombination mit den in Satz 1 genannten Laubhecken auf der erschließungsabgewandten Seite bis zu 1,00 m hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metall-Gitterzäune zulässig.
- 3.2** Die mit IIIII gekennzeichneten Bereiche dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m eingefriedet werden. Ausnahmsweise sind in Kombination mit den in Satz 1 genannten Laubhecken auf der erschließungsabgewandten Seite bis zu 1,50 m hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metall-Gitterzäune zulässig.
- 3.3** Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind transparente Metall-Gitterzäune, Holzzäune und/oder Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- 3.4** Entlang der mit ///\\//\\//\\ gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Natursteinmauer mit einer Höhe von mindestens 0,50 m und maximal 1,20 m zu errichten.

C) 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.

2. Kampfmittel

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

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, geologische Untergrundklasse T.

Die DIN 4149 zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW ist zu beachten.

4. Bergbau

Die Flächen im Plangebiet liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Carl - Alexander I", über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Rothe Erde I", "Rothe Erde II" und "Aldenhoven II" sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld "Zukunft". Darüber hinaus wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Rheinland" überdeckt.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Carl - Alexander I" ist die EBV GmbH.

Eigentümerin der Bergwerksfelder "Rothe Erde I", "Rothe Erde II" und "Aldenhoven II" ist die RWE Power AG. Inhaberin der Erlaubnis "Rheinland" ist die Wintershall Holding GmbH. Inhaberin der Erlaubnis "Zukunft" ist die EBV GmbH.

5. Grundwasser

Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau

Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand 01.10.2012) von durch Sumpfungmaßnahmen 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 Grundwasserabstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Grundwasseranstieg durch den Steinkohlebergbau

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, 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 sind aufgrund der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (s. Punkt 7). Die Bauvorschriften 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.

Thermische Nutzung

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7. Boden

Humose Böden

In der mit X X X gekennzeichneten Fläche sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" zu berücksichtigen.

Sandgewandstörung

Im Plangebiet befindet sich eine Sandgewandstörung. Aktive Störungen mit größeren Bewegungen sind nicht wahrscheinlich. Die Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes ist nach gutachterlicher Aussage (Baugrunduntersuchungen zum Verlauf einer geologischen Störung, Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, 29.01.2013) hinsichtlich des Aspektes „bewegungsaktive Störungen“ gegeben.

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, welcher im Plangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten. Die Anweisungen der DIN 18915 sind zu beachten.

8. Artenschutz:

Notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Bauflächenräumungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums sind nur dann zulässig, wenn vorab in den Eingriffsbereichen eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

9. Baumschutz:

Die zum Erhalt festgesetzten Solitäräume und die Baumhecke entlang der Aachener Straße sind bei allen Bauarbeiten nach den Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ zu schützen.

10. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen erfolgt über ein Mischsystem.

11. 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.

D) Sortimentsliste der Stadt Baesweiler

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ 2003	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31	Apotheken
52.33	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
zentrenrelevante Sortimente	
52.49.5	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte
52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik
52.41	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneiderei- bedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
52.44.7	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
52.45.1	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Ofen, Herde, Kühl- schränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltegeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
52.47.2	Bücher
aus 52.47	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
52.45.2	bespielte Ton- und Bildträger
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
52.48.6	Spielwaren, Bastelartikel
52.42.1	Bekleidung
52.43.1	Schuhe, Lederwaren und reisegepäck
52.32	medizinische und orthopädische Artikel
aus 52.49	Schnittblumen
52.48.5	Uhren und Schmuck
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken Münzen und Geschenkartikel
52.50	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003)

E) Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste 2

Feldahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Traubenkirsche	Prunus padus
Stadtbirne	Pyrus calleryana

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste 3

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Esche	Faxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:

Hochstamm 3xv., m.Db., StU 16-18

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm) verwendet werden.

Pflanzliste 4

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern. 60-100 cm

Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

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;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zurzeit gültigen Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) in der zurzeit gültigen Fassung;

Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000

(GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung



Vorlage für die Mitglieder des Bau und Planungsausschusses
(Sitzung am 16.02.2016/Punkt 4 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 108 - Römerweg II -, Stadtteil Setterich

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 108 - Römerweg II - mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 108 - Römerweg II - mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 - Römerweg II - liegt zwischen dem Römerweg und der Schnitzelgasse im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nr. 95, 264, 265 und 343 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 100, 102, 111, 147, 287, 288 und 330, Flur 6, Gemarkung Setterich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.809 qm (0,98 ha).

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

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnraum für die Stadtteilbevölkerung Setterich zu schaffen.

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen inmitten einer aufgelockerten Bebauung von Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Fläche mit größtenteils ungenutztem Gartenland dar.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich sinnvoll, eine behutsame Nachverdichtung für eine Wohnnutzung vorzunehmen.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit kommt der Erschließung derartiger Innerstädtischen Flächen eine große Bedeutung zu, da so vorhandene Flächen sowie technische und soziale Infrastrukturen genutzt werden. Somit werden ökologisch wertvolle Freiflächen in den Randbereichen der Stadt geschont.

Vorgesehen ist ein WA - allgemeines Wohngebiet mit ca. 17 Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur (Anlage 2/Anlage 3).

Beschlussvorschlag:

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

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

Bebauungsplan Nr. 108 - Römerweg II -

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 - Römerweg II - erfolgt auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

2. Vorstellung der Planung:

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

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

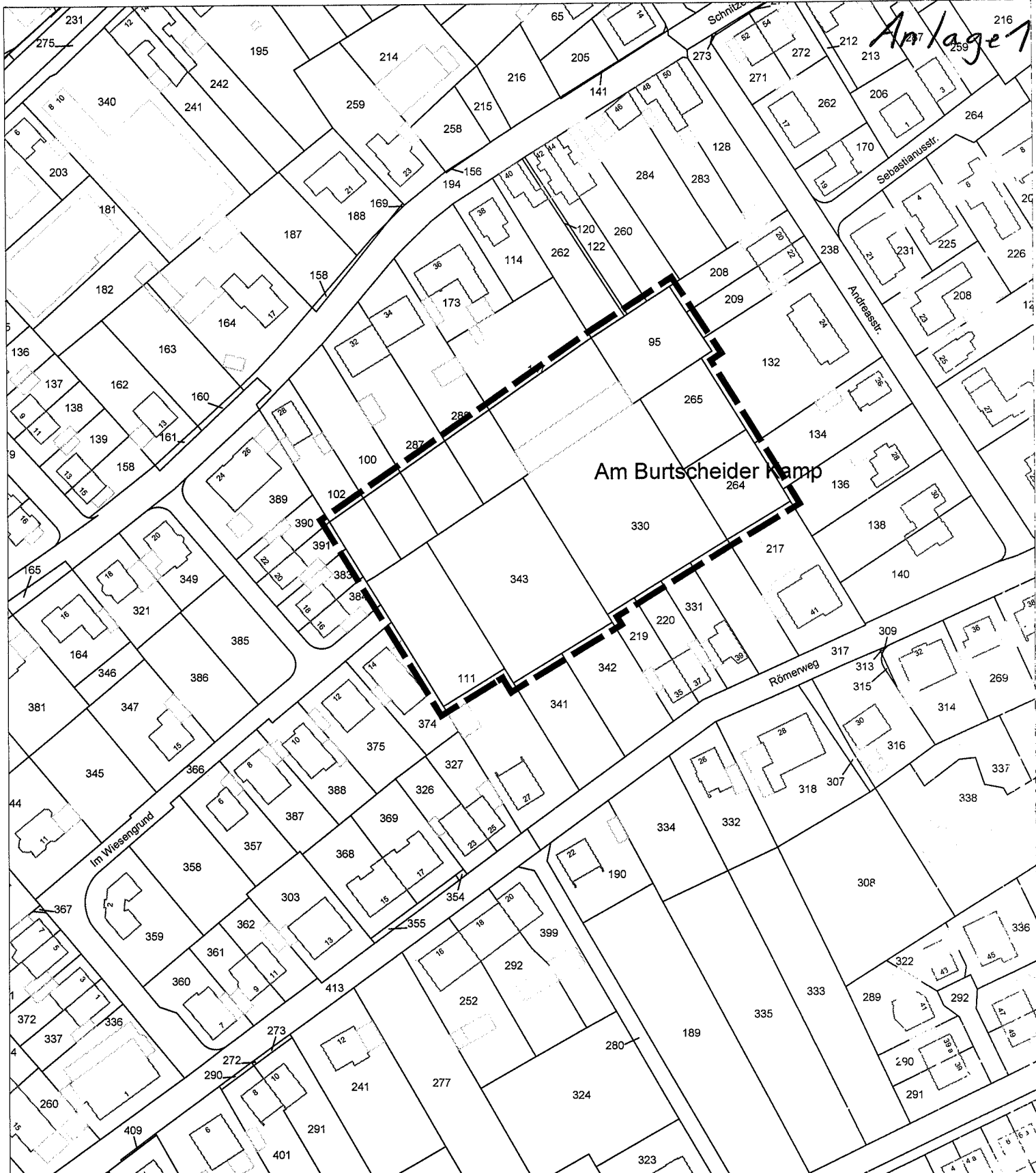
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 - Römerweg II - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

i. und Techn. Beigeordneter



Anlage 7

Bebauungsplan Nr. 108 - Römerweg II -

Übersicht

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. 108
- Römerweg II -
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 108
- Römerweg II -
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 - Römerweg II - liegt zwischen dem Römerweg und der Schnitzelgasse im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nr. 95, 264, 265 und 343 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 100, 102, 111, 147, 287, 288 und 330, Flur 6, Gemarkung Setterich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.809 qm (0,98 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 (ASB) dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnraum für die Stadtteilbevölkerung Setterich zu schaffen.

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen inmitten einer aufgelockerten Bebauung von Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Fläche mit größtenteils ungenutztem Gartenland dar.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich sinnvoll, eine behutsame Nachverdichtung für eine Wohnnutzung vorzunehmen.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit kommt der Erschließung derartiger Innerstädtischen Flächen eine große Bedeutung zu, da so vorhandene Flächen sowie

technische und soziale Infrastrukturen genutzt werden. Somit werden ökologisch wertvolle Freiflächen in den Randbereichen der Stadt geschont.

Vorgesehen ist ein WA - allgemeines Wohngebiet mit ca. 17 Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

3.2 ERSCHLIEßUNG/STELLPLÄTZE

Das Plangebiet soll über die bestehende Straße „Im Wiesengrund“ erschlossen werden.

Das Plangebiet wird daran anschließend über eine ca. 6,5m breite Stichstraße, die in einem Wendehammer mündet erschlossen.

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 Stellplätze für den ruhenden Verkehr in diesem Gebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Im WA - allgemeinen Wohngebiet ist vor Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0m Tiefe einzuhalten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Behinderung des Verkehrs erfolgt.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in dem als allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 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 Betriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltung

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen.

4.2 MAß DER NUTZUNG

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

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 350 qm und bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Durch die 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. Entwässerung, Umweltbelange o.ä. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens umfassend erhoben und in die Planung eingestellt.

6.1 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.2 ENTWÄSSERUNG

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wird ein hydrologischen Gutachten erstellt und in die Planung eingestellt.

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 in geologischer Untergrundklasse T.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Die DIN 4149:2005 (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 Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. (§§ 15, 16 DschG NW).

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 16.02.2016/Punkt 6 der Tagesordnung)

Vorstellung der Planung für die Erschließung des Bebauungsplangebietes 105 – Carl-Alexander-Straße – Süd in Baesweiler-Beggendorf

Die Verwaltung hat das Ingenieurbüro Berg & Partner GmbH, Aachen, beauftragt, die Planung zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 105 – Carl-Alexander-Straße – Süd zu erstellen.

Diese wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der vorgestellten Planung zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürgerbeteiligung sowie mit der weiteren Umsetzung.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Stadt Baesweiler
Der Bürgermeister
- Abt. 601 -

Baesweiler, 28.01.2016

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 16.02.2016/Punkt 7 der Tagesordnung)

**Vorstellung der Planung für die Erschließung des Bebauungsplangebietes 95 –
Fließstraße in Baesweiler-Floverich**

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 95 – Fließstraße – in Baesweiler-Floverich hat die Verwaltung das Ingenieurbüro Quadriga GmbH, Würselen, beauftragt, eine Planung zu erstellen.

Diese wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der vorgestellten Planung zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürgerbeteiligung sowie mit der weiteren Umsetzung.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 16.02.2016/Punkt 8 der Tagesordnung)

8

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Herzogenrath:

- Bebauungsplan I/37 A „Raderfeld“ - Aufhebung eines Teilbereiches
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezirksregierung Köln:

- 17. Änderung des Regionalplanes Köln, Teilabschnitt Region Aachen - Darstellung eines Bereiches für Aufschüttungen und Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfalldeponie, Gemeinde Aldenhoven

Kreis Düren:

- geplante Abgrabungserweiterung
hier: Antrag auf Erteilung einer Abgrabungsgenehmigung Stadt Linnich Gemeinde Gereonsweiler vom 20.10.2015

Der Eigentümer der Abgrabung für Kies, Sand und Lehm Linnich, Gemeinde Gereonsweiler, nördlich von Puffendorf beantragte mit Schreiben vom 14.01.2016 die Erweiterung seiner Abgrabung in nördlicher Richtung. Durch die geplante Erweiterung wird der Betriebsablauf in seiner jetzigen Form bestehen bleiben. Für die Stadt Baesweiler ergeben sich durch die geplante Abgrabungserweiterung keine negativen Auswirkungen.

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

Stadt Übach-Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 121 - Drinhausen-Süd -
48. Änderung des Flächennutzungsplanes - Drinhausen-Süd -
hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit der 48. Änderung des FNP – Drinhausen-Süd – und dem Bebauungsplan Nr. 121 – Drinhausen-Süd – sollen die Voraussetzungen zur Schaffung eines Industriegebietes im Stadtteil Holthausen geschaffen werden.

Die Stadt Baesweiler wurde mit Schreiben vom 16.12.2015 gebeten, bis zum 29.01.2016 eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung abzugeben. Dies ist mit Schreiben vom 11.01.2016 mit folgendem Inhalt erfolgt:

Die Aufstellung der o.g. Bauleitpläne der Stadt Übach-Palenberg wird von der Stadt Baesweiler äußerst kritisch gesehen.

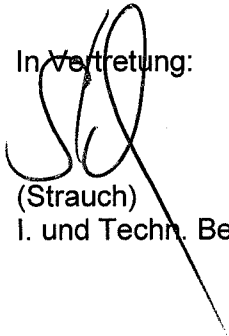
Nach Ausweisung der Planungsfläche als Industriegebiet, würde der geringste Abstand des Industriegebietes zur Wohnbebauung des Stadtteils Beggendorf ca. 630m betragen.

Verschärfend kommt die Lage im Raum hinzu. Das geplante Industriegebiet befindet sich in Hauptwindrichtung, sodass bei den häufig auftretenden starken Westwinden mögliche Immissionen um ein vielfaches erhöht werden. Insbesondere die vorgesehene Zulässigkeit der Ansiedlung von Industriegebieten verschärft diesen Konflikt deutlich.

Negative Auswirkungen auf die Wohnbebauung des Stadtteils Beggendorf müssen nachweislich und verbindlich ausgeschlossen werden.

Die Stadt Baesweiler erhebt Bedenken gegen die Planung.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter