

Einladung

Am **Donnerstag**, dem 30.08.2012 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(F. Reinartz)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.06.2012
2. Konzept Einzelhandel im Bereich Am Feuerwehrturm, Stadtteil Baesweiler
 - 2.1. Standortverlagerung des Kindergartens
 - 2.2. Verkehrsuntersuchung
 - 2.3. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -
 - a) Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung
 - b) Vorstellung der Planung
 - c) Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
 - d) Antrag der SPD-Fraktion zur Markt- und Standortanalyse - Am Feuerwehrturm -

3. Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 19
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - 2. Änderung
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB

5. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -
 1. Vorstellung der Änderungsplanung
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

6. Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Windkraft Baesweiler West -
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

7. Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 103 mit Gebietsabgrenzung
 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

8. Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -
hier: Vorschlag zum Beschluss über den Erlass einer Satzung für eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -

9. Veranlagung des Erschließungsbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 81 - Bahnhofstraße II - Stadtteil Oidtweiler;
hier: Bildung eines Abschnitts nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches und einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches

10. Integriertes Handlungskonzept "Soziale Stadt" Setterich Nord
hier: Ergänzung des Programmgebietes

11. Erstellung einer freistehenden Wandbegrünung im Bereich des neuen Marktes Setterich
hier: Vorstellung des Entwurfes

12. Schaffung eines Informationsstandortes (Mansio) zum Thema Via Belgica

13. Widmung der Pastor-Engelhard-Straße im Bebauungsplangebiet 90 - Hinter den Füllen - in Baesweiler-Oidtweiler

14. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
 - 14.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 - Ringstraße - gem. § 31 BauGB
 - 14.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring - gem. § 31 BauGB
 - 14.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3B - Gewerbegebiet nordwestlich - gem. § 31 BauGB
 - 14.4 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet - gem. § 31 BauGB

15. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
16. Mitteilungen der Verwaltung
17. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

18. Vergabe des Auftrages zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 100 - Adenauerring II - (Sportplatz Schmiedstraße)
19. Vergabe des Auftrages zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 3 D - Gewerbegebiet -, 2. Bauabschnitt (Kanal und Baustraße)
20. Soziale Stadt Setterich/Programmjahr 2012
hier: Vergabe des Auftrages für die Planungsleistungen
21. Realschule Setterich, Toilettenanlage Teil I
hier: Vergabe der Sanitär- und Heizungsarbeiten
22. Mitteilungen der Verwaltung
23. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt 2 der Tagesordnung)

Konzept Einzelhandel im Bereich Am Feuerwehrturm, Stadtteil Baesweiler

Die Stadt Baesweiler hat vor einigen Jahren ihr kommunales Einzelhandelskonzept von der Beratungsgesellschaft BBE erarbeiten lassen und die Ergebnisse dieses Gutachtens in die Erarbeitung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) einfließen lassen. So gelang es seinerzeit für das Stadtgebiet Baesweiler nicht nur einen zentralen Versorgungsbereich festzusetzen (Stadtzentrum Baesweiler), sondern auch den Stadtteil Setterich als Stadtteilzentrum anerkannt zu bekommen. Mit diesen regional abgesicherten Planungsmöglichkeiten kann großflächiger Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen ohne aufwendige Abstimmungsverfahren mit den Nachbarkommunen bzw. der Bezirksregierung umgesetzt werden. Im Zuge dieses Verfahrens wurden die beiden zentralen Versorgungsbereiche für Baesweiler und Setterich räumlich abgegrenzt und im Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler rechtlich abgesichert.

Diese Vorgehensweise deckt sich mit dem Ziel der Landesregierung, Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel außerhalb von Stadtzentren zu erschweren, um die zentralen städtischen Bereiche langfristig zu erhalten. Um dieses Ziel auch rechtlich abgesichert umsetzen zu können, wird von der Staatskanzlei derzeit der Landesentwicklungsplan NRW überarbeitet. In einem sachlichen Teil "großflächiger Einzelhandel", der als Entwurf vorliegt, wird die Zulassung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten an die Lage im zentralen Versorgungsbereich geknüpft. Die städteregionale Arbeitsgruppe STRIKT erarbeitet derzeit eine grundsätzlich zustimmende Stellungnahme zu diesem Entwurf.

Diese auch von der Stadt Baesweiler seit Jahrzehnten verfolgte Zielsetzung wurde mit der Festsetzung der zentralen Versorgungsbereiche in beiden Stadtteilzentren nochmals unterstrichen. Hiermit kann zukünftig eine funktionsfähige Nahversorgung in den zentralen Bereichen gesichert werden und die Attraktivität und Vielfältigkeit unserer innerstädtischen Bereiche gestärkt werden.

Eine erste Folge dieser positiven Weichenstellung war die Schaffung neuer großflächiger Einzelhandelsstrukturen in der Mitte Setterichs. Insgesamt ca. 4.000 m² Verkaufsfläche und ca. 120 Parkplätze tragen zu einer deutlichen Steigerung der Attraktivität des zentralen Settericher Einzelhandels bei.

Nach Umsetzung der strukturellen Aufwertung des Settericher Zentrums muss nun auch das Baesweiler Zentrum in seiner zukünftigen Entwicklung überplant werden. Anlass hierfür sind Veränderungen in der regionalen Einzelhandelsstruktur. So hat die Nachbarstadt Übach-Palenberg im Bereich des Carolus Magnus Zentrums neben dem bereits vorhandenen Einzelhandelsflächen (Lidl/Aldi/Deichmann etc.) ca. 10.000 m² neue Verkaufsfläche in Planung (das Bebauungsplanverfahren läuft derzeit). Damit entsteht in unmittelbarer Nähe zu den Baesweiler Zentren ein deutlich vergrößerter Gewerbestandort, der Kaufkraft auch aus den Nachbarstädten abziehen kann.

Darüber hinaus existieren Vorüberlegungen zur Umnutzung des Toom-Geländes in Alsdorf-Neuweiler. Hier sind Modernisierung und Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in der Vorplanung. Auch hier muss damit gerechnet werden, dass eine deutliche Attraktivitätssteigerung in unmittelbarer Nähe zur Stadt Baesweiler entsteht und ebenfalls Kaufkraftströme abgezogen werden.

Darüber hinaus steht die Schließung des Edeka-Marktes in der Kirchstraße bevor. Der Edeka ist im zentralen Versorgungsbereich Baesweilers eine zentrale Stütze der Nahversorgung und als Kundenmagnet für die Baesweiler Fachgeschäfte unverzichtbarer Bestandteil der gewerblichen Struktur. Um die Akzeptanz des Zentrums zu erhalten ist es daher unverzichtbar, eine heute unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten marktorientierte Ersatzlösung zu schaffen, die möglichst in der Nähe des Ortsstandortes angesiedelt sein sollte.

Um den vorhersehbaren negativen Auswirkungen dieser Strukturveränderungen entgegen zu wirken, hat die Stadt Baesweiler bei der BBE Handelsgesellschaft ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersuchen sollte und insbesondere auch die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigen sollte. Die BBE kommt zu folgenden Kernaussagen:

- Eine Stärkung des Einzelhandels in Baesweiler, insbesondere im Lebensmittelsegment (mit deutlichen Kaufkraftabflüssen), ist durch Erhöhung der Verkaufsflächen dringend anzuraten.
- Vorgeschlagen werden die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 2.300 m² Verkaufsfläche und eines Discounters mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche.
- Abgeraten wird davon, zusätzliche Fachgeschäfte anzusiedeln, da über die vorgeschlagene Verstärkung des Lebensmittelsegmentes die Zentralität des Einkaufsstandortes Baesweiler gestärkt wird, wovon auch die bereits vorhandenen Fachgeschäfte im Baesweiler Zentrum profitieren.
- Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind besonders bedeutsam, um auch in Zukunft eine funktionierende Nahversorgung mit entsprechender Vielfalt an Fachgeschäften zu gewährleisten und die Konkurrenzfähigkeit des Baesweiler Zentrums gegenüber den Nachbarkommunen zu erhalten.

Auf Grund der dargestellten Rahmenbedingungen schlägt die Verwaltung vor, einen Bebauungsplan für den Standort Am Feuerwehrturm aufzustellen und im Bebauungsplanverfahren insbesondere detailliert die sonstigen Auswirkungen eines solchen Vorhabens, insbesondere bezüglich des Verkehrs (Verkehrsbelastung, Anzahl der Parkplätze), auf die Gewährleistung der Brauchtumsveranstaltungen (u. a. Junggesellenkirmes, etc.) und auf den Standort des Kindergartens Im Kirchwinkel, zu untersuchen.

1. Standortverlagerung des Kindergartens Im Kirchwinkel

Auf Grund der bisher geführten Gespräche mit Vertretern von Einzelhandelsketten, Beratungsgesellschaften und Gutachtern muss davon ausgegangen werden, dass für die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters mehr Grundfläche erforderlich ist, als derzeit im Bereich der Parkplätze zwischen der Straße Im Kirchwinkel und der Peterstraße, unter Beibehaltung der heutigen Stellplatzzahl, verfügbar ist. Eine Möglichkeit den zusätzlichen Platzbedarf zur Verfügung zu stellen, besteht darin, das Grundstück des Kindergartengeländes Im Kirchwinkel mit in die Planungen einzubeziehen.

Eigentümer dieses Grundstücks ist die Stadt Baesweiler, die vor über 40 Jahren den Kindergarten in Fertigbauweise errichtet hat und an den Kreis Aachen bzw. die Städte-Region zum Betrieb des Kindergartens vermietet. Auf Grund des Alters und der Bauweise des Kindergartens besteht derzeit ein Restwert in der Bilanz der Stadt Baesweiler von ca. 235.000,00 €. Der energetische Standard des Gebäudes ist als eher schlecht zu bezeichnen und entspricht den Fertigteilmbauten der 70er Jahre. Die Sanierung, die vor ca. 15 Jahren stattgefunden hat, diente dazu Schadstoffbestandteile in den Bauteilen des Kindergartens (Formaldehyd/Asbest) zu entfernen, hat aber nicht zu einer deutlichen Besserung des Ausbaustandards geführt.

Auf Grund der zunehmenden Anforderungen an die Betreuung in den Kindertagesstätten besteht ein dringendes Erweiterungserfordernis für den Kindergarten Im Kirchwinkel, insbesondere zur U-3-Betreuung sind Anbauten an diesen Kindergarten geplant, die zusätzliche Investitionen durch die StädteRegion Aachen kurzfristig auslösen würden. Diese Investition würde darin bestehen, zusätzliche Räumlichkeiten zu schaffen, eine energetische Sanierung des vorhandenen Bestandes wäre damit jedoch nicht gegeben.

Gespräche mit der StädteRegion über eine zukünftige Nutzung des Kindergartens haben ergeben, dass auch von Seiten der StädteRegion der Neubau eines Kindergartens nach heutigen Anforderungen bezüglich Betreuungseinrichtungen, Baustandard und auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten favorisiert wird. Ein Alternativstandort für den Kindergartenneubau könnte das städtische Grundstück Ecke Peterstraße/Mariastraße mit einer Größe von ca. 2.000 m² sein. Dieses Grundstück wird insbesondere von Seiten der StädteRegion als optimaler Standort betrachtet. Nach einem möglichen Verkauf dieses Grundstückes an die StädteRegion würde die StädteRegion den Neubau eines Kindergartens mit Landesförderungen in Eigenregie durchführen.

2. Verkehrsuntersuchung

Das Verkehrsplanungsbüro BSV aus Aachen hat zwischenzeitlich ein Verkehrsgutachten für den Standort Am Feuerwehrturm erarbeitet. Zum Einen wurden eine verkehrliche Bestandsaufnahme bezüglich der Parksituation, aber auch der Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen sowie eine Betrachtung der Knotenpunktsbelastung vorgenommen. Als nächster Schritt wurde auf der Grundlage der Planüberlegungen (Verkaufsflächen aus dem Gutachten BBE) eine Prognose erarbeitet bezüglich des Bedarfs an Parkplätzen und der Zunahme der Verkehre sowohl auf den Straßen als auch in den angrenzenden Knotenpunkten. Hieraus ergeben sich Anforderungen an verkehrsrechtliche Ausweisungen, gegebenenfalls Umbaumaßnahmen bezüglich der Straßen und Parkplätze. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen werden in der Sitzung vorgestellt.

3. **Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -**

- a) **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung**
- b) **Vorstellung der Planung**
- c) **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**
- d) **Antrag der SPD-Fraktion zur Markt- und Standortanalyse - Am Feuerwehrturm -**

a) **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 nach § 13 a BauGB mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.102 - Am Feuerwehrturm II - liegt zwischen den Straßen Im Kirchwinkel, Am Feuerwehrturm und der Peterstraße im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Baesweiler Flur 4, Nr. 2005.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 16.500 qm (1,65 ha).

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

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

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

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

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

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

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

Die funktionale Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftsbereich Kirchstraße ist damit gegeben. Die schon etablierten Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und der Parkplatzanlage am Feuerwehrturm tragen zum Leistungsaustausch mit der etablierten Einkaufslage bei.

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -.

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

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

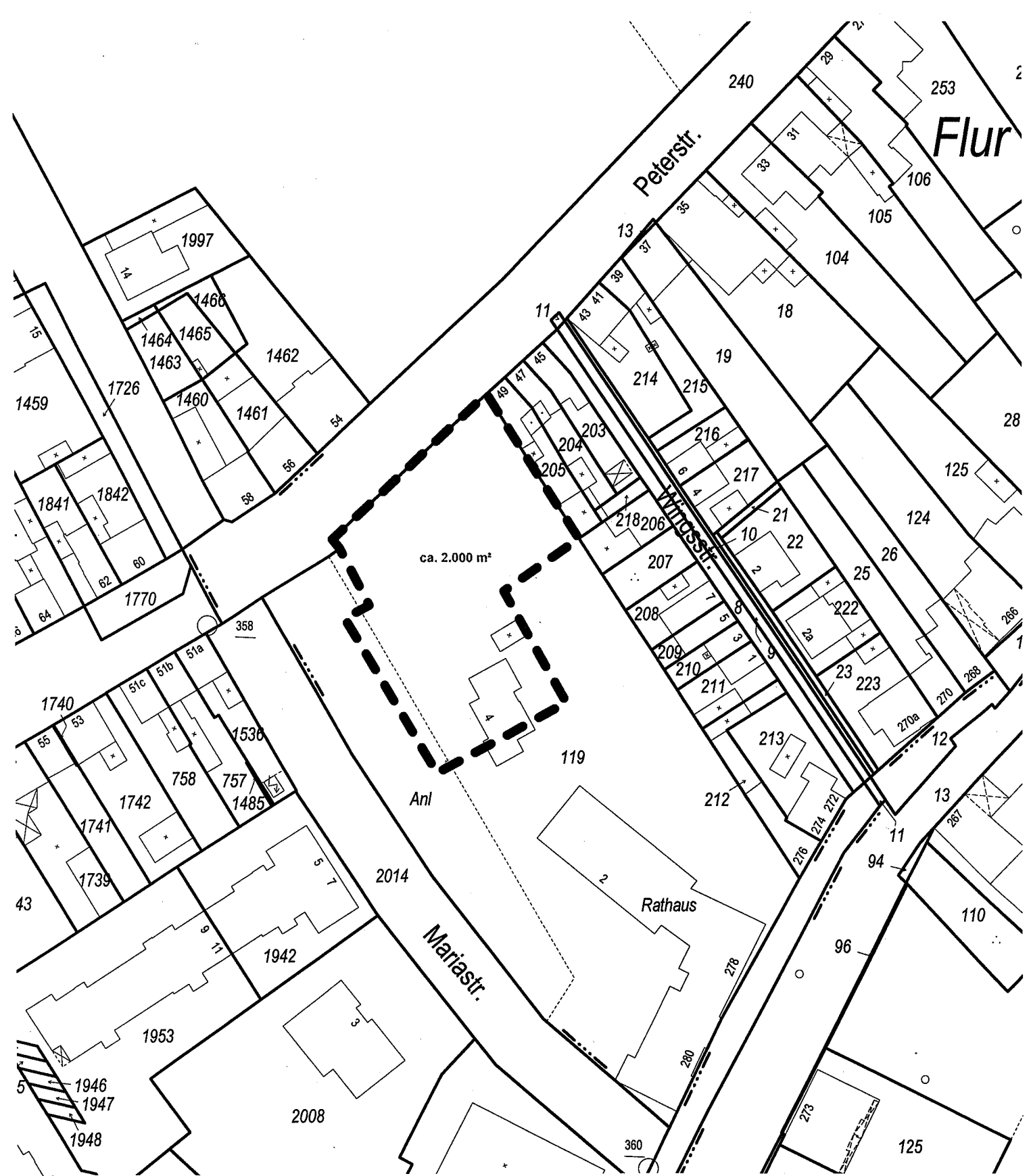
b) **Vorstellung der Planung:**

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.

c) **Beschlussvorschlag 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:



Kindergarten neuer Standort

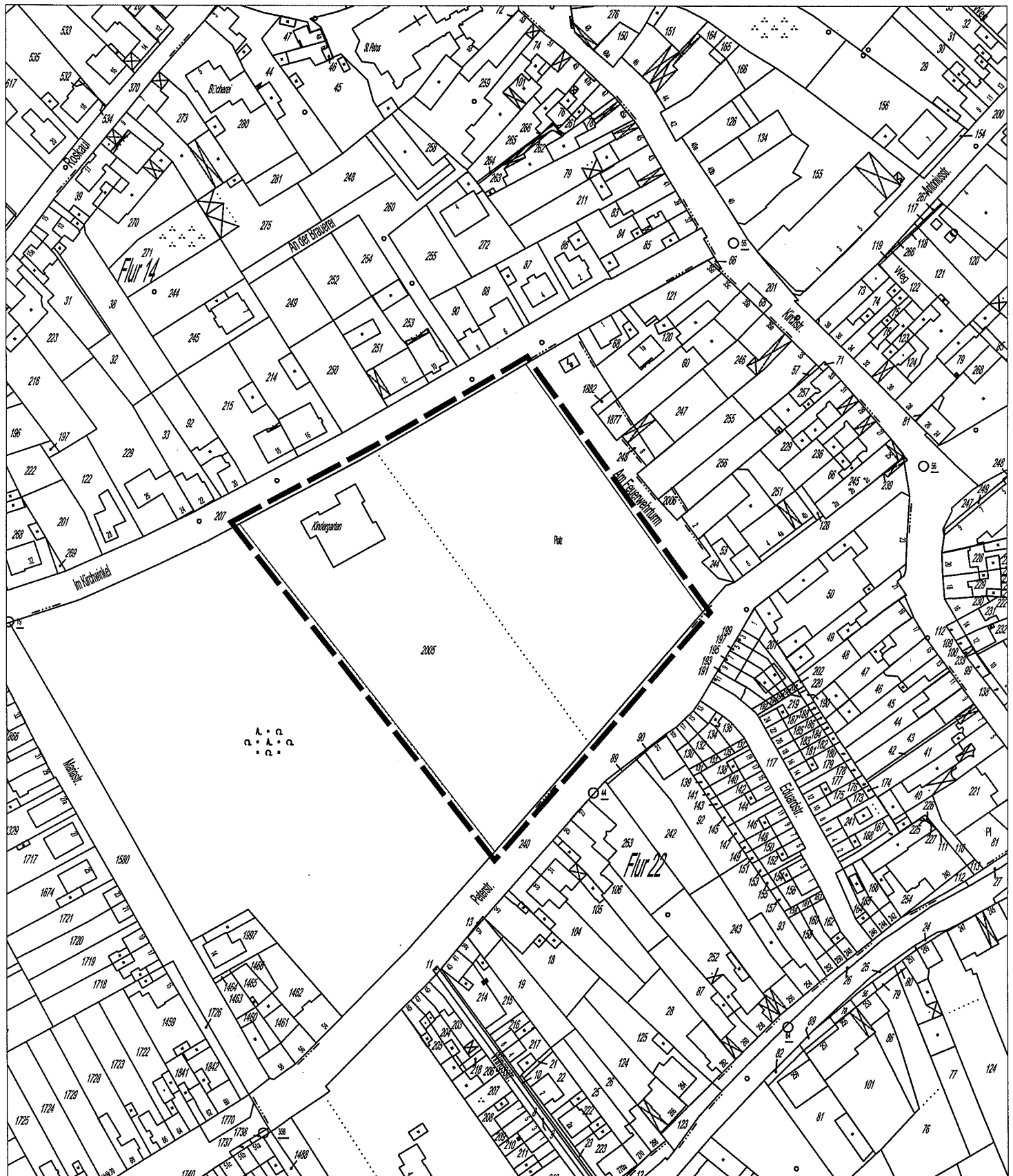
Übersicht

M 1:1.000

Plangebietsabgrenzung

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





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

Übersicht

M 1:2000

Plangebietsabgrenzung

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





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

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



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

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

Die funktionale Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftsbereich Kirchstraße ist damit gegeben. Die schon etablierten Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und der Parkplatzanlage am Feuerwehrturm tragen zum Leistungsaustausch mit der etablierten Einkaufslage bei.

Es ist beabsichtigt einen Bebauungsplan aufzustellen und Flächen für den großflächigen Einzelhandel zuzulassen.

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

3.2 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind ca. 220 Stellplätze vorhanden.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER NUTZUNG

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

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, Schallschutz, Altlasten, Denkmalschutz o.ä. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens umfassend erhoben und in die Planung eingestellt.

6.1 HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

B.

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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

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

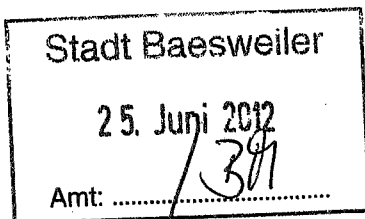
Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler

An den
Bürgermeister
der Stadt Baesweiler
Herrn Dr. Willi Linkens

25.7.12
L



Baesweiler, 25.06.2012

Markt- und Standortanalyse „Baesweiler, am Feuerwehrturm“

Sehr geehrter Herr Dr. Linkens,

die Umgestaltung des Bereichs um den Feuerwehrturm, weg von einer Veranstaltungs- und Parkfläche hin zu einem Standort für einen vergrößerten Lebensmittel-Vollsortimenter plus Discounter, wäre eine der gravierendsten Veränderungen für den Baesweiler Einzelhandel und damit auch für die Baesweiler Bürgerinnen und Bürger innerhalb der letzten 15-20 Jahre.

Die Tragweite dieser Veränderung schätzt die SPD-Fraktion dabei so groß ein, dass die Auswirkungen sich sicherlich nicht nur auf den Stadtteil Baesweiler selbst begrenzen würden, sondern sich auch auf den Stadtteil Setterich und alle anderen Stadtteile im hohen Maße erstrecken würden.

Bei einer solch gravierenden Entscheidung, die wir hier als Rat zu treffen haben, sollten wir dies in Kenntnis aller möglichen Eventualitäten und Auswirkungen tun. Unser Ziel muss es sein, möglichst viele der Betroffenen (Einzelhandel, Anwohner, Vereine, etc.) in den Diskussionsprozess mit einzubinden und mögliche Ängste und Zweifel bereits im Vorfeld auszuräumen.

Bei genauer Betrachtung geht es hier auch nicht einfach um zusätzliche Discounterflächen, sondern es geht um Menschen. Menschen, die Angst um ihre berufliche Zukunft haben oder die sich gar um ihre Existenz sorgen.

Aus der Sicht der SPD-Fraktion würden wir daher unserer Verantwortung nicht gerecht werden, wenn wir unsere Entscheidung ausschließlich auf ein einzelnes Gutachten stützen würden.



> In Baesweiler zu Hause.

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler

Dies kann nicht die einzige Grundlage für eine solch gravierende Entscheidung für Baesweiler sein!

Wir beantragen daher:

- ein zweites Gutachten zu den Auswirkungen dieser Ansiedlungen in Auftrag zu geben, insbesondere mit Blick auf die Auswirkungen auf den Einzelhandel in allen Stadtteilen und der Verkehrssituation im Nahbereich des Feuerwehrturms.
- dass die Verwaltung umgehend eine öffentliche Veranstaltung durchführt, damit die vielen Gerüchte, die zusätzlich momentan durch das gesamte Stadtgebiet getragen werden und die unnötige Verunsicherung und auch Ablehnung erzeugen, durch sachliche und fachliche Argumentation geklärt werden können.
Für diese Veranstaltung schlagen wir vor, dass Herr Schmidt-Illguth (BBE) und Herr Piana (Einzelhandelsverband) als Diskussionspartner zur Verfügung stehen.

Mit freundlichen Grüßen

G. Bockmühl

Gabriele Bockmühl



> In Baesweiler zu Hause.

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt 3 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 19

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

1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, Gewerbegebiet, 19. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3. Aus dem bisherigen Geltungsbereich soll eine Fläche von ca. 2.630 qm (Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Flurstück 787) herausgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan (55. Änderung, 10.12.2008) sieht für den Änderungsbereich Flächen für Wohnnutzung vor, der Bebauungsplan Nr. 3 jedoch Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Wille dokumentiert, dieses Gebiet zukünftig durch Wohnbebauung zu überplanen. Dem steht aber der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 entgegen.

Die Bezirksregierung hat als Auflage festgesetzt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte der Bebauungsplan Nr. 3 entsprechend angepasst werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Fläche für Land- und Forstwirtschaft aus dem Geltungsbereich zu entfernen.

Bisher wird das Gebiet als Intensivackerfläche genutzt.

Gehölzstreifen sind am Nordwestrand und Nordostrand des Plangebiets entsprechend der Festsetzungen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 55 vorgesehen.

In ökologischer Hinsicht werden durch die Überplanung nur Ackerfluren in Anspruch genommen. Im Umfeld der Planungsmaßnahme sind Intensivackerflächen in großem Umfang vorhanden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann im Vereinfachten Verfahren abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3(2) BauGB und die Beteiligung nach § 4(2) BauGB durchzuführen.

Betroffen ist hier der Grundstückseigentümer. Dieser hat sein Einverständnis zu der geplanten Änderung bereits erklärt. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplan Nr. 3 wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 19".

Der Bau- und Planungsausschuss stellt fest, dass der betroffene Grundstückseigentümer der Planung zugestimmt hat und Interessen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch die Planung nicht betroffen sind.

2. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

3. **Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:**

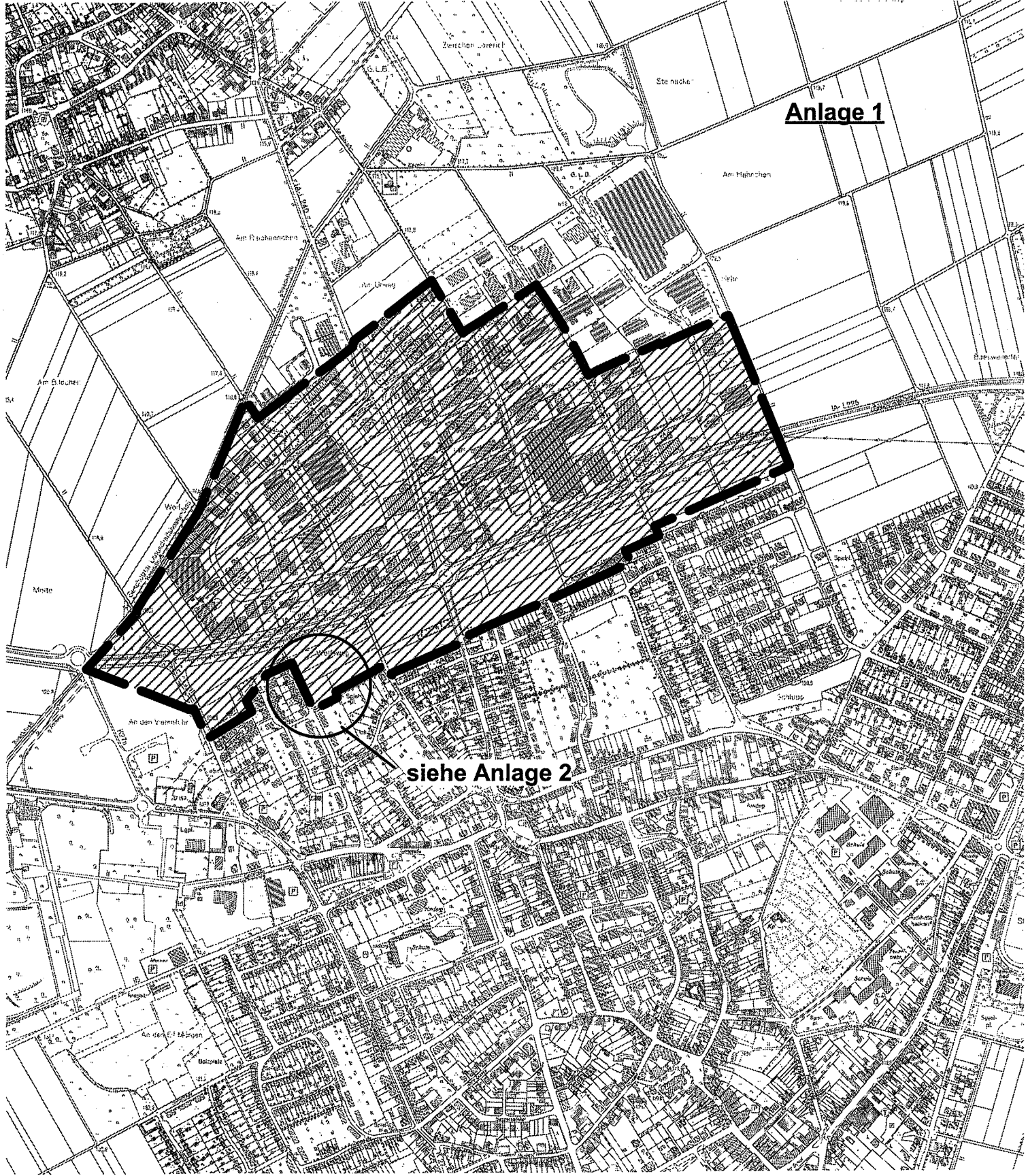
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 19 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Anlage 1

siehe Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, 19. Änderung

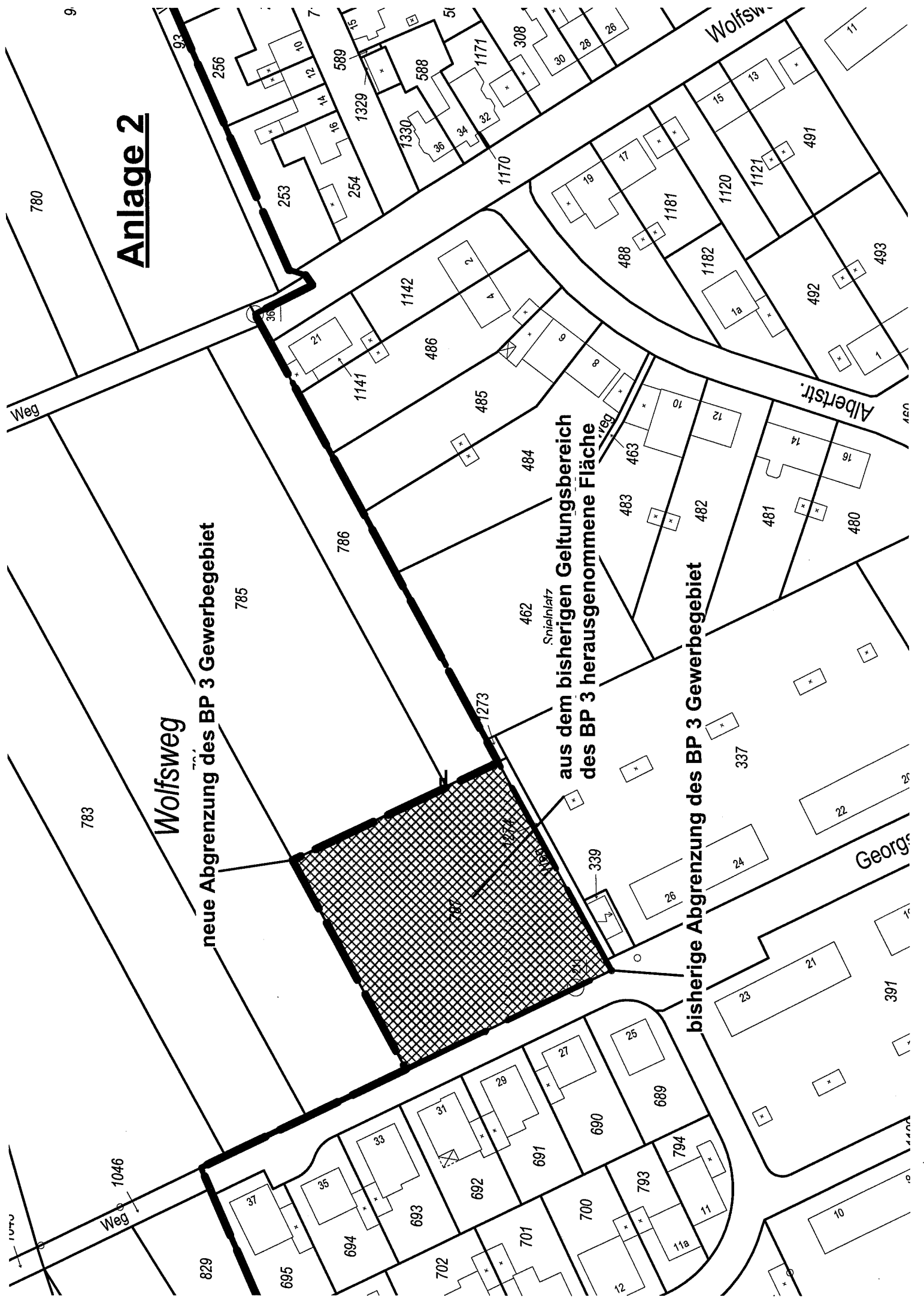
Übersicht

Plangebietsabgrenzung

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



Anlage 2



Wolfsweg

neue Abgrenzung des BP 3 Gewerbegebiet

aus dem bisherigen Geltungsbereich
des BP 3 herausgenommene Fläche

bisherige Abgrenzung des BP 3 Gewerbegebiet

Georgeweg

Albertstr.

Wolfsw.

Weg 780

783

785

786

1273

339

337

Weg 1046

829

695

694

693

692

691

690

689

702

701

700

793

794

Weg 1046

Weg 1046

Weg 780

9.

Weg 1046



**BEGRÜNDUNG
ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 3
- GEWERBEGEBIET -
19.ÄNDERUNG**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Verfahren**
- 3. Planvorgaben**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich**
 - 3.2 Regionalplan**
 - 3.3 FNP**
 - 3.4 Landschaftsplan**
 - 3.5 Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass und Ziel der Planung**
 - 4.1 Ziel der Planung**
- 5. Umweltbelange**
 - 5.1 Natur und Landschaft**
 - 5.2 Umweltbericht**



**BEGRÜNDUNG
ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 3
- GEWERBEGEBIET -
19. ÄNDERUNG**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gewerbegebiet, 19. Änderung wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. VERFAHREN

In seiner Sitzung am hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 , Gewerbegebiet, 19. Änderung beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird abgesehen.

Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt. Daher hat der Rat der Stadt Baesweiler am die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gewerbegebiet, 19. Änderung als Satzung beschlossen.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gewerbegebiet, 19. Änderung liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3. Aus dem

bisherigen Geltungsbereich soll eine Fläche von ca. 2.630 qm (Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Flurstück 787) herausgenommen werden.

3.2 REGIONALPLANPLAN

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

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich WA-Gebiet sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus, so dass keine Anpassung erfolgen muss.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt im Bereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Entwicklungsziel 6 "Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung" dar.

3.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet - . Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Flächen für die Land- und / oder Forstwirtschaft fest.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

4.1 ZIEL DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan (55. Änderung, 10.12.2008) sieht für den Änderungsbereich Flächen für Wohnnutzung vor, der Bebauungsplan Nr. 3 jedoch Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Wille dokumentiert, dieses Gebiet zukünftig durch Wohnbebauung zu überplanen. Dem steht aber der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 entgegen.

Die Bezirksregierung hat als Auflage festgesetzt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte der Bebauungsplan Nr. 3 entsprechend angepasst werden.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die im Bebauungsplan Nr. 3

festgesetzte Fläche für Land- und Forstwirtschaftliche aus dem Geltungsbereich zu entfernen.

Bisher wird das Gebiet als Intensivackerfläche genutzt.

Gehölzstreifen sind am Nordwestrand und Nordostrand des Plangebiets entsprechend der Festsetzungen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 55 vorgesehen. In ökologischer Hinsicht werden durch die Überplanung nur Ackerfluren in Anspruch genommen. Im Umfeld der Planungsmaßnahme sind Intensivackerflächen in großem Umfang vorhanden.

5. UMWELTBELANGE

5.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3, 19. Änderung stellt sich zurzeit als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dar, die in naher Zukunft der geplanten Nutzung zugeführt werden soll.

5.2 UMWELTBERICHT

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird ebenfalls abgesehen.

Baesweiler, den 17.08.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt 4 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - 2. Änderung

- 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 31.01.2012 (TOP 5) hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung aufzustellen. Zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 03.05.2012 bis zum 04.06.2012 einschließlich die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Die genau Lage des Plangebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 1) ersichtlich.

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

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

a) Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 10.02.2012:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 bzw. der 2. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes

„Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

b) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 27.02.2012:**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

Bei der Gründung auf Löss kann es zu Setzungen und Setzungsunterschieden kommen. Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist daher im Hinblick auf die geplante Bebauung zu untersuchen und zu bewerten.

Stellungnahme:

Der Hinweis, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse 3 liegt und die Vorgaben der DIN 4149 zu beachten sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls wird ein Hinweis auf die Tragfähigkeit des Untergrundes erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse 3 liegt und die Vorgaben der DIN 4149 zu beachten sind, in den Bebauungsplan aufzunehmen.
Ebenfalls wird ein Hinweis auf die Tragfähigkeit des Untergrundes erfolgen.

c) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 07.03.2012:**

Gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht:

A 70 – Umweltamt, Immissionsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden gegen das Planvorhaben keine Bedenken erhoben, wenn durch eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass durch das bestehende Heizwerk der WEP Wärme-, Energie- und Prozesstechnik in der Gemarkung Setterich, Flur 11, Flurstück 107, sowie die geplante Erweiterung dieser Station, keine erheblichen Belästigungen auf das Plangebiet einwirken.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme empfehle ich, auch mögliche Auswirkungen tieffrequenter Geräusche betrachten zu lassen, da sich diese bis in 1 km Entfernung bemerkbar machen können.

Stellungnahme:

Das bestehende Heizwerk der WEP Wärme-, Energie- und Prozesstechnik wird in Kürze geschlossen.

Ein neues BHKW, das dem neusten Stand der Technik entspricht, wird mehrere hundert Meter weiter nördlich errichtet.

Die Angelegenheit wird mit dem Fachamt der StädteRegion Aachen erörtert.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

d) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.01.2012:**

Das von Ihnen kenntlich gemachte Gebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“ sowie über

dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Fürst Bismark“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken).

Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Fürst Bismark“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man die Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. [Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.] Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium alleine aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach heutigem 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. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen.

Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2010) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus 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 Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen hier eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbaulichen Tätigkeiten, ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o.g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dies nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme:

Die Eigentümer RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, der EBV GmbH sowie die Wintershall Holding GmbH wurden an dem Verfahren beteiligt und werden in der weiteren Planung weiterhin berücksichtigt.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenfalls wird ein Hinweis auf die durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

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

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

a) **BUND mit Mail vom 20.05.2012**

Es fehlt eine Liste der Bäume I. Ordnung, auf die sich im Text bezogen wird.

Wir empfehlen v.a. Eiche und Buche.

Wir empfehlen, wie schon in vielen anderen Stellungnahmen auch hier, dass statt Regelsaatgutmischungen gebietsheimisches Saatgut verwendet wird (z.B. von Rieger Hofmann).

Bäume in öffentlichen Grünflächen sollten der Qualität 16/18 entsprechen, um Vandalismusschäden vorzubeugen.

Stellungnahme:

Die Liste der Bäume der I. Ordnung wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Saatgutmischungen sowie die Pflanzqualität, die in den textlichen Festsetzungen aufgelistet werden, beziehen sich auf den landschaftspflegerischen Begleitplan, der für den Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - erstellt wurde. Dieses Gutachten sowie die darin enthaltenen Festsetzungen sind weiterhin gültig.

Die im Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - festgesetzten Pflanzungen in der Qualität 14/16 ist zum Teil schon erfolgt. Es wurden keine Vandalismusschäden beobachtet.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Liste der Bäume der I. Ordnung wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

b) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 25.05.2012**

Gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens der Städte-Region Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt, Immissionsschutz:

Die Stellungnahme vom 07.03.2012 hat weiterhin Bestand:

A 70 – Umweltamt, Immissionsschutz mit Mail vom 16.08.2012:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Planvorhaben keine Bedenken, wenn die in der gutachterliche Stellungnahme zugrunde gelegten Annahmen (d.h. Betrieb eines Kessels in der Nachtzeit) zutreffen.

Ich empfehle das Gutachten zum Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen zu machen.

Stellungnahme:

Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Ein Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

- c) Die Verwaltung schlägt folgende Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen vor:

Stellungnahme:

1. Die in den textlichen Festsetzungen definiert Höhenlage der Gebäude wird wie folgt konkretisiert:

Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über Straßenniveau liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Traufhöhe der Gebäude wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

2. Um bei Doppelhaushälften keine unterschiedliche Geschossigkeit zu haben, wird folgende Festsetzung ergänzt:

Aneinandergrenzende Gebäude (z.B. Doppelhaushälften) sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die unter Punkt 1 und 2 genannten Änderungen der textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB**

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

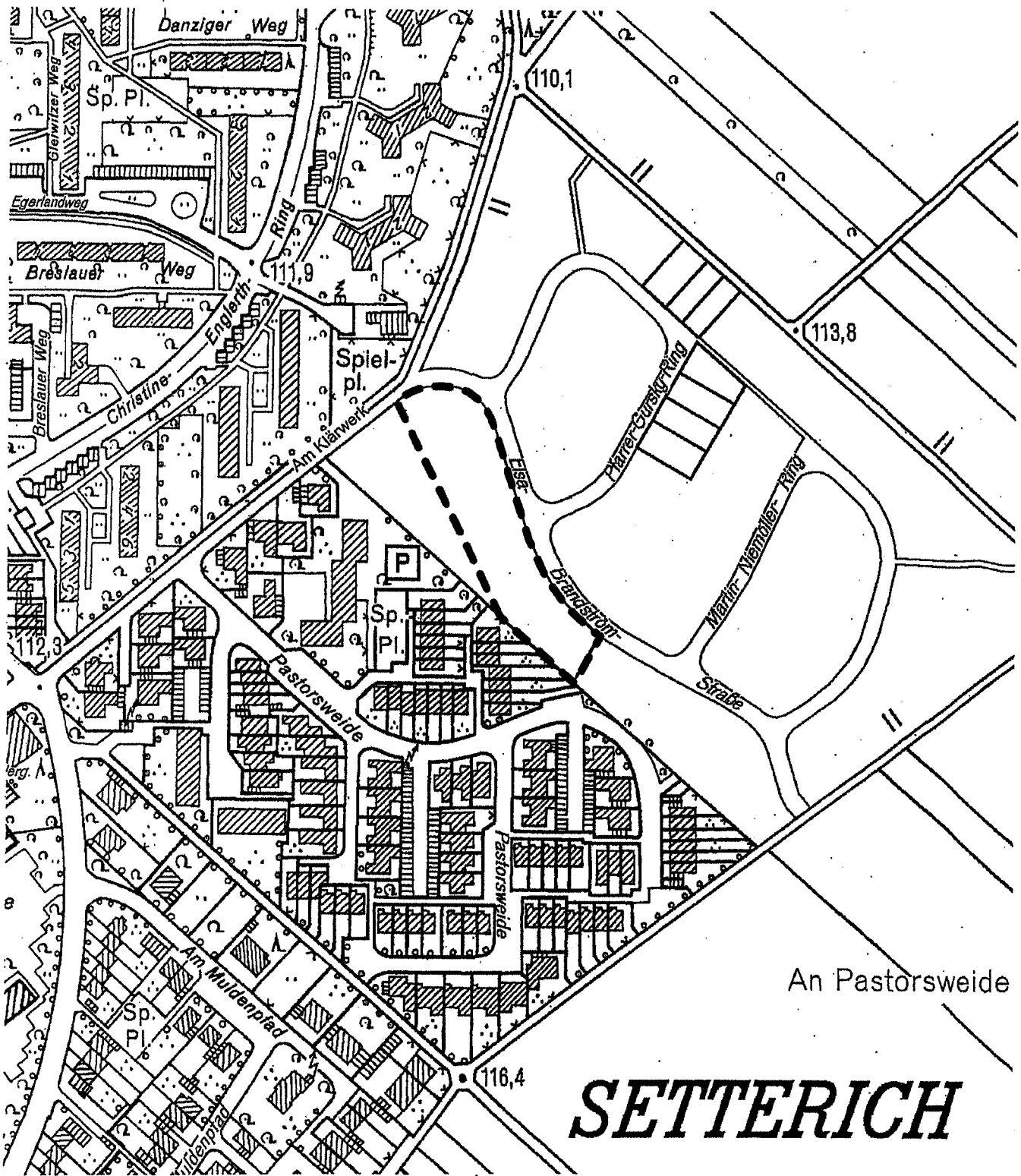
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung wird mit der beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



SETTERICH

Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung Stadtteil Setterich

Übersicht

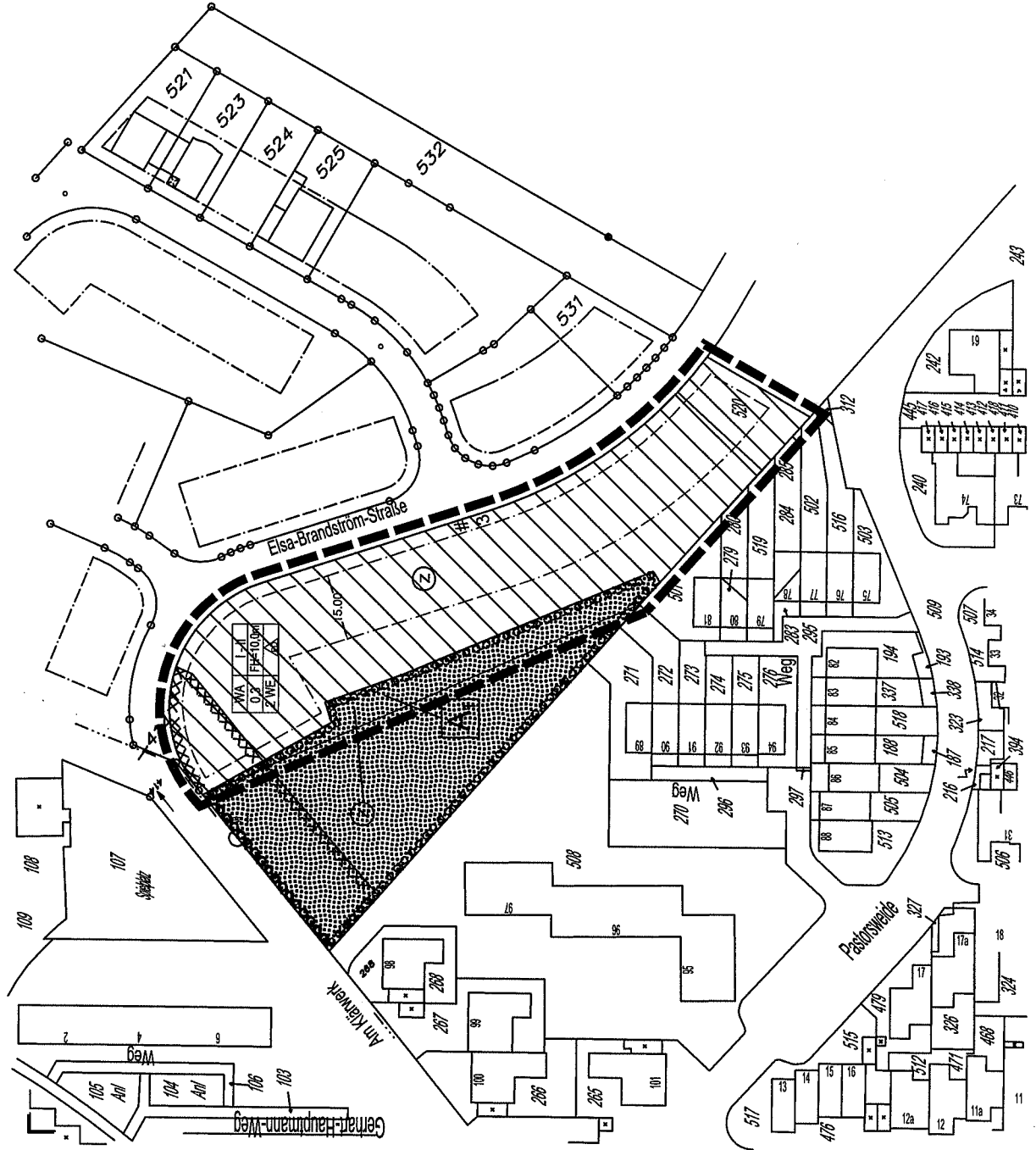
M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

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



BP 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung



LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

9. Grünflächen



9. Grünflächen

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



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



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

15. Sonstige Planzeichen



15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau ungerührt oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 80
- Ederener Weg -
2. Änderung**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80 - Ederener Weg - 2. Änderung

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 und umfasst den Eingangsbereich des Plangebietes, gelegen am "Ederener Weg" und nördlich der vorhandenen Bebauung "Pastorsweide". Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.100 qm (0,51 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

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

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg - soll die Festsetzung der Geschossigkeit von einem Vollgeschoss auf max. zwei Vollgeschosse geändert werden.

Durch die geplante Änderung der zulässigen Geschosse passt sich das Plangebiet der Umgebung an, die im Bereich Christine-Englerth-Ring durch 2 bis 4 geschossige Bauweise und im Bereich der angrenzenden Siedlung Pastorsweide durch 1 bis 2 geschossige Bauweise geprägt ist.

Um den kleineren Grundstücken im rückwärtigen Bereich eine etwas großzügigere Aufenthaltsfläche zu ermöglichen, wird die angrenzende ökologische Ausgleichsfläche geringfügig reduziert.

Eine Kompensation erfolgt durch eine Erweiterung der ökologischen Ausgleichsfläche im Bereich Ederener Weg/Am Klärwerk. Hierdurch wird die Gesamtgröße der ökologischen Ausgleichsfläche beibehalten.

Des Weiteren werden Drempel ausgeschlossen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 haben weiterhin Bestand.

3.2 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird durch den Ederener Weg bzw. die Straße Am Klärwerk und die Planstraße im Bebauungsplan Nr. 80 erschlossen. Im Plangebiet selbst entstehen keine neuen Erschließungs- und Verkehrsflächen.

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

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

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

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

4.1 ART DER NUTZUNG

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

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

4.2 MAß DER NUTZUNG, TRAUFLÄCHEN - UND FIRSHÖHEN

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

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

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

4.3 BAUWEISE

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

Hierdurch soll ebenfalls die bauliche Verdichtung im Plangebiet reduziert werden.

5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 ENTWÄSSERUNG

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

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

Diese Festsetzung behält für den Änderungsbereich weiterhin Gültigkeit.

6.2 IMMISSIONEN

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

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

6.3 HINWEISE

A.

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

B.

Soweit im Rahmen von Bodenbewegungen der Bodenaushub Bodendenkmale oder archäologische Bodenbefunde aufweist, ist dies der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

C.

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

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

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

D.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik in der Erdbebenzone 3.

Des weiteren werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- a) Hinweis auf Erdbebenzone 3T
- b) Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand-Störzone)
- c) Hinweis auf Grundwasserabsenkung/Sumpfungsauswirkungen
- d) Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes
- e) Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlich tragfähiger Schichten

E.

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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

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

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt 5 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -

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

1. Vorstellung der Änderungsplanung:

Im Stadtteil Floverich sind nur noch wenige Baulücken vorhanden, die zudem zum überwiegenden Teil für Kinder oder Angehörige vorgehalten werden und somit für den Bedarf an Bauflächen für die Stadtteilbevölkerung nicht zur Verfügung stehen.

Zur Deckung des Bedarfes an Bauflächen wird es daher erforderlich im Stadtteil Floverich neue Bauflächen planungsrechtlich abzusichern.

Im Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 4. Änderung eine Flächenreserve entlang der Südseite der Fließstraße und des Beeckfließes dargestellt (s. Übersichtsplan).

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Flächen für „Dorfgebiet“ (MD) und zwar für eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer maximalen GRZ von 0,4.

Der Aufstellungsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan wurde in der Stadtrats-sitzung am 28.04.2009, Tagesordnungspunkt 17, gefasst.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde ein Steinkauzvorkommen innerhalb des Plangebietes festgestellt.

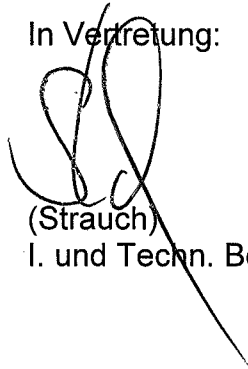
Auf Grund eines Artenschutzgutachtens muss nach Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde zum Schutz dieses Steinkauzvorhabens der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 95 geändert werden.
Aus diesem Grund ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nötig.

2. **Vorschlag zum Beschluss zur Durchführung 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 Planentwurf die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße - Stadtteil Floverich

Übersicht

M 1:2000

Plangebietsabgrenzung

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



Begründung

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

Gliederung der Begründung

A) Rechtsgrundlagen

B) Planungsvorgaben

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

C) Planungsziele

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

D) Derzeitige Situation

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

E) Städtebauliche Planung des Bebauungsplanes

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

F) Umweltbelange

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

A) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

B) Planungsvorgaben

1. **Aufstellung:**

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

2. **Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Puffendorf, Flur 10, Nrn. 297 (Teilfläche) und 215 (Teilfläche), 261 und 133. Die genauen Grenzen sind kartographisch im Rechtsplan bestimmt.

3. **Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes:**

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

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

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

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

C) Planungsziele

1. Flächennutzungsplan:

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

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

Gleichzeitig wird der Stadtteil im Südwesten arrondiert.

2. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -:

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

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

D) Derzeitige Situation

1. Lage und Charakter des Plangebietes:

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

2. **Erschließung:**

Die Erschließung des Plangebietes kann unproblematisch über die Erschließungsanlagen der "Dorfstraße" erfolgen.

3. **Naturräumliche Gliederung:**

3.1 **Topographie:**

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

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

3.2 **Vegetation:**

Naturräumliche Gliederung:

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

Klima:

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

Potentiell natürliche Vegetation:

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

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

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

Reale Vegetation:

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

3.3 Hydrologie:

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

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

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

Am Nordwestrand des Plangebietes verläuft das Beeckfließ, das jedoch zurzeit kein Wasser führt.

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

Es ist geplant, die anfallenden niederschlagswasser in das Beeckfließ einzuleiten. Im Laufe des Verfahrens wird noch mit der UWB, der Bezirksregierung sowie dem Wasserverband abzustimmen.

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

3.4 Böden:

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

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

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

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

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

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

4. Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. **Belange der Bodendenkmalpflege:**

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

E) **Städtebauliche Planung des Bebauungsplanes**

1. **Art der baulichen Nutzung:**

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Gebietsart „Dorfgebiet“ (MD) festsetzen.

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

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheiten je 250 qm Grundstücksfläche beschränkt wird. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest:

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

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

Die GRZ wird im Plangebiet abweichend von § 17 der BauNVO mit 0.4 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:**

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

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Auf der Schell“, in der sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

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

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

5. **Grünflächen:**

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird ein 5,00 m breiter Streifen zwischen dem „Beeckfließ“ und der Erschließungsstraße als Grünfläche angelegt, mit einer Baumreihe (Erlen) und Unterpflanzung mit einer Extensivwiese.

F) **Umweltbelange**

1. **Niederschlagswasserbeseitigung:**

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

2. **Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich:**

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

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

3. **Immissionsschutz:**

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

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

In Hinsicht auf die Haltung von Großvieheinheiten (Geruchsimmissionen) werden im Bebauungsplan Nr. 95 Nutzungsausschlüsse bzw. Einschränkungen festgesetzt (siehe unter E 1).

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt 6 der Tagesordnung)

Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Windkraft Baesweiler West -

- 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 mit Gebietsabgrenzung**
- 2. Vorstellung der Änderungsplanung**
- 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 der Änderung Nr. 71 mit Gebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

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

In den vergangenen Jahren hat die Windenergie einen immer höheren Stellenwert eingenommen.

Der technische Fortschritt ermöglicht eine zunehmend wirtschaftlichere Nutzung von Windenergie im Binnenland.

Durch verschiedene Instrumentarien wie z.B. die Novellierungen des BauGB oder das EEG fördert der Gesetzgeber die Windenergie, um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Mit der Änderung des BauGB vom 22.07.2011 wurden im § 249 Sonderregelungen zur Windenergie in die Bauleitplanung aufgenommen.

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft der Änderung vom 20.07.1998) hat die Stadt Baesweiler zwei Windenergiekonzentrationszonen festgesetzt.

Infolge dieser Änderung und dem § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen dem Vorhaben einer Windkraftanlage innerhalb der Konzentrationszone keine öffentlichen Belange entgegen.

Bei Errichtung einer Windkraftanlage, (die auf Grund technischer Weiterentwicklungen eine Gesamthöhe von über 150m erreichen kann) erfolgt ein nicht unbeträchtlicher Eingriff in die Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die zunehmende Anzahl an Anlagen nachhaltig verändert.

Mittels immer weiterer Entwicklungen fortschrittlicher Technologien ist das Thema "Repowering" (Ersatz alter Anlagen durch leistungsstärkere neue Anlagen) zu einem wichtigen Thema geworden. Besonders Anlagen, die ein Alter von 10 Jahren oder mehr aufweisen, können in ihrem Wirkungsgrad mit neuern Anlagen nicht mehr mithalten.

Durch die Möglichkeiten des "Repowering" können die Voraussetzungen geschaffen werden, die Anlagenanzahl zu reduzieren bzw. die Leistung deutlich zu erhöhen.

Aufgrund der fortschrittlicheren Technik und dem damit verbunden größeren Wirkungsgrad wird unter anderem auch ein Problem der optischen Verträglichkeit reduziert. Anlagen der ersten Generation hatten oft eine Drehzahl von 40-60 pro Minute, die der neuesten Generation von lediglich 10-20 pro Minute. Die geringere Drehzahl hat darüber hinaus noch eine Reduzierung von Schall zur Folge, was zum einen für mehr Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung sorgt, zum anderen das Problem mit den störenden Geräuschemissionen mindert.

Für das Plangebiet soll eine Flächennutzungsplanänderung erfolgen, die es dem Anlagenbetreiber ermöglicht im Rahmen des "Repowering" die Anlagen zu modernisieren, auf der anderen Seite aber der Stadt Baesweiler die Möglichkeit zur gezielten Steuerung gibt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der gleichzeitigen Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die geplanten "Repowering-Vorhaben" detailliert steuern zu können.

Die im Rahmen des "Repowering" vorzunehmenden baulichen Veränderungen der bestehenden Anlagen müssen den Anforderungen an die Mindestabstände zu Wohnbebauungen genügen.

Mit der Verabschiedung des Gesetzpaketes vom 30. Juni 2011 wurde das EEG grundlegend novelliert. So beabsichtigt die Bundesregierung den Anteil der regenerativen Stromerzeugung bis zum Jahr 2020 auf mindestens 35 %, bis zum Jahr 2030 auf mindestens 50 % und bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80 % zu erhöhen. Die Windenergie spielt dabei eine tragende Rolle.

Aus diesem Grund ist gegebenenfalls auch die Ausweisung neuer Windenergiekonzentrationszonen sowie die Erweiterung bestehender Zonen sinnvoll, um die von der Bundesregierung gesteckten Ziele erreichen zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die bestehende Konzentrationszone - Baesweiler West - zu überplanen, um den wachsenden Anforderungen nachzukommen und den Anteil der regenerativen Energien zu steigern.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 71 - Vorrangzone Baesweiler West -

2. Vorstellung der Planung:

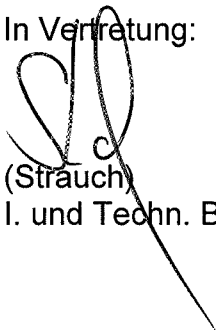
Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

3. Beschlussvorschlag 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:

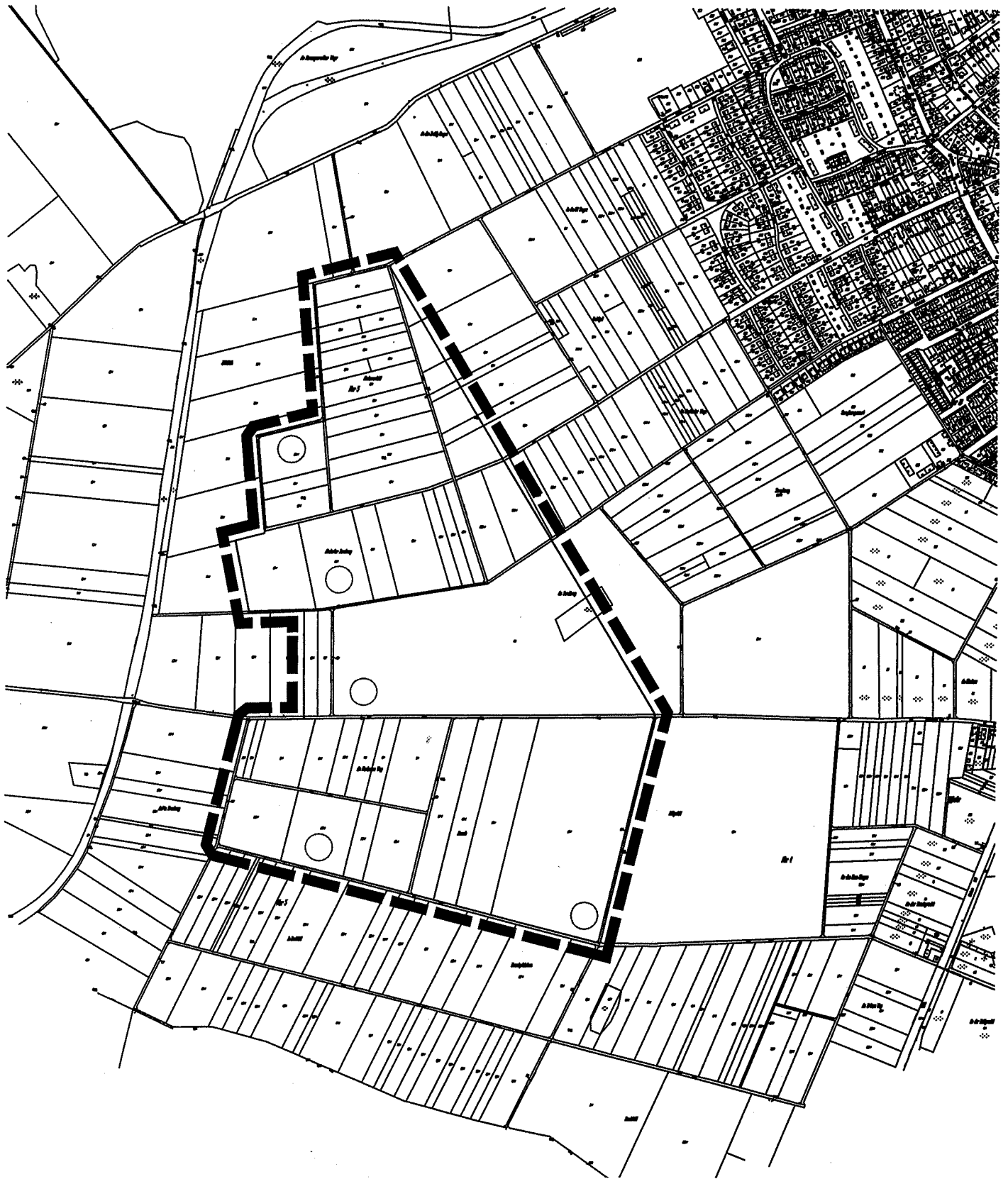
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 Stadtteil Baesweiler

Übersicht

M 1:10.000

Plangebietsabgrenzung

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





**BEGRÜNDUNG ZUR
71. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Vorrangzone Baesweiler West -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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

BEGRÜNDUNG ZUR 71. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - Vorrangzone Baesweiler West -

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

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

2.2 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Änderungsbereiches als Regionaler Grünzug bzw. Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (25. Änderung, Rechtskraft 20.07.1998) der Stadt Baesweiler als "Versorgungsfläche mit dem Symbol Elektrizität" dargestellt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich die Entwicklungsziele 2 "Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen", Entwicklungsziel 4 "Ausbau der Landschaft für die Erholung" sowie das Entwicklungsziel 6 "Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung" dar.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

In den vergangenen Jahren hat die Windenergie einen immer höheren Stellenwert eingenommen.

Der technische Fortschritt ermöglicht eine zunehmend wirtschaftlichere Nutzung von Windenergie im Binnenland.

Durch verschiedene Instrumentarien wie z.B. die Novellierungen des BauGB oder das EEG fördert der Gesetzgeber die Windenergie, um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Mit der Änderung des BauGB vom 22.07.2011 wurden im § 249 Sonderregelungen zur Windenergie in die Bauleitplanung aufgenommen.

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft der Änderung vom 20.07.1998) hat die Stadt Baesweiler zwei Windenergiekonzentrationszonen festgesetzt.

Infolge dieser Änderung und dem § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen dem Vorhaben einer Windkraftanlage innerhalb der Konzentrationszone keine öffentlichen Belange entgegen.

Bei Errichtung einer Windkraftanlage, (die aufgrund technischer Weiterentwicklungen eine Gesamthöhe von über 150m erreichen kann) erfolgt ein nicht unbedeutender Eingriff in die Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die zunehmende Anzahl an Anlagen nachhaltig verändert.

Mittels immer weiterer Entwicklungen fortschrittlicher Technologien ist das Thema "Repowering" (Ersatz alter Anlagen durch leistungsstärkere neue Anlagen) zu einem wichtigen Thema geworden. Besonders Anlagen, die ein Alter von 10 Jahren oder mehr aufweisen, können in ihrem Wirkungsgrad mit neuern Anlagen nicht mehr mithalten.

Durch die Möglichkeiten des "Repowering" können die Voraussetzungen geschaffen werden, die Anlagenanzahl zu reduzieren bzw. die Leistung deutlich zu erhöhen.

Aufgrund der fortschrittlicheren Technik und dem damit verbunden größeren Wirkungsgrad wird unter anderem auch ein Problem der optischen Verträglichkeit reduziert. Anlagen der ersten Generation hatten oft eine Drehzahl von 40-60 pro Minute, die der neuesten Generation von lediglich 10-20 pro Minute. Die geringere Drehzahl hat darüber hinaus noch eine Reduzierung von Schall zur Folge, was zum einen für mehr Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung sorgt, zum anderen das Problem mit den störenden Geräuschemissionen mindert.

Für das Plangebiet soll eine Flächennutzungsplanänderung erfolgen, die es dem Anlagenbetreiber ermöglicht im Rahmen des "Repowering" die Anlagen zu modernisieren, auf der anderen Seite aber der Stadt Baesweiler die Möglichkeit zur gezielten Steuerung gibt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der gleichzeitigen Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die geplanten "Repowering-Vorhaben" detailliert steuern zu können.

Die im Rahmen des "Repowering" vorzunehmenden baulichen Veränderungen der bestehenden Anlagen müssen den Anforderungen an die Mindestabstände zu Wohnbebauungen genügen.

Mit der Verabschiedung des Gesetzpaketes vom 30. Juni 2011 wurde das EEG grundlegend novelliert. So beabsichtigt die Bundesregierung den Anteil der regenerativen Stromerzeugung bis zum Jahr 2020 auf mindestens 35 %, bis 2030 auf mindestens 50 % und bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80 % zu erhöhen. Der Windenergie spielt dabei eine tragende Rolle.

Aus diesem Grund ist gegebenenfalls auch die Ausweisung neuer Windenergiekonzentrationszonen und auch die Erweiterung bestehender Zonen sinnvoll, um die von der Bundesregierung gesteckten Ziele erreichen zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die bestehende Konzentrationszone - Baesweiler West - zu überplanen, um den wachsenden Anforderungen nachzukommen und den Anteil der regenerativen Energien zu steigern.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich soll eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der besonderen Zweckbestimmung Windkraft festgesetzt werden.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen einer sachgerechten Abwägung geprüft und in einem Umweltbericht zusammengestellt. Der Umweltbereich ist Bestandteil der Begründung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

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

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

B.

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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Flächennutzungsplanänderung	Fläche in qm	in %
Fläche für Versorgungsanlagen	610.000	100
Plangebiet, gesamt	610.000	100

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt 7 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 103 mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
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 der Änderung Nr. 18 mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.103 - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

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

In den vergangenen Jahren hat die Windenergie einen immer höheren Stellenwert eingenommen.

Der technische Fortschritt ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung von Windenergie im Binnenland.

Durch verschiedene Instrumentarien wie z.B. die Novellierungen des BauGB oder das EEG hat der Gesetzgeber die Windenergie gefördert, um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und darüber hinaus eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Mit der Änderung des BauGB vom 22.07.2011 wurden im § 249 Sonderregelungen zur Windenergie in die Bauleitplanung aufgenommen.

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft der Änderung vom 20.07.1998) hat die Stadt Baesweiler zwei Windenergiekonzentrationszonen festgesetzt.

Infolge dieser Änderung und dem § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen dem Vorhaben einer Windkraftanlage innerhalb der Konzentrationszone keine öffentlichen Belange entgegen.

Bei Errichtung einer Windkraftanlage, (die Aufgrund technischer Weiterentwicklung eine Gesamthöhe von über 150m erreichen kann) erfolgt ein nicht unbeachtlicher Eingriff in die Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die zunehmende Anzahl an Anlagen nachhaltig verändert.

Mittels immer weiterer Entwicklungen fortschrittlicher Technologien ist das Thema "Repowering" (Ersatz alter Anlagen durch leistungsstärkere neue Anlagen) zu einem wichtigen Thema geworden. Besonders Anlagen, die ein Alter von 10 Jahren oder mehr aufweisen, können in ihrem Wirkungsgrad mit neuern Anlagen nicht mehr mithalten.

Durch die Möglichkeiten des "Repowering" können die Voraussetzungen geschaffen werden, die Anlagenanzahl reduzieren bzw. die Leistung deutlich zu erhöhen.

Aufgrund der fortschrittlicheren Technik und dem damit verbunden größeren Wirkungsgrad wird unter anderem auch ein Problem der optischen Verträglichkeit reduziert. Anlagen der ersten Generation hatten oft eine Drehzahl von 40-60 pro Minute, die der neuesten Generation von lediglich 10-20 pro Minute. Die geringere Drehzahl hat darüber hinaus noch eine Reduzierung von Schall zur Folge, was zum einen für mehr Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung sorgt, zum anderen das Problem mit den störenden Geräuschemissionen mindert.

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der es dem Anlagenbetreiber ermöglicht im Rahmen des "Repowering" die Anlagen zu modernisieren, auf der anderen Seite aber der Stadt Baesweiler die Möglichkeit zur gezielten Steuerung gibt.

Die im Rahmen des "Repowering" vorzunehmenden baulichen Veränderungen der bestehenden Anlagen müssen den Anforderungen an die Mindestabstände zu Wohnbebauungen genügen.

Mit der Verabschiedung des Gesetzpaketes vom 30 Juni 2011 wurde das EEG grundlegend novelliert. So beabsichtigt die Bundesregierung den Anteil der regenerativen Stromerzeugung bis zum Jahr 2020 auf mindestens 35 %, bis zum Jahr 2030 auf mindestens 50 % und bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80 % zu erhöhen. Die Windenergie spielt dabei eine tragende Rolle.

Aus diesem Grund ist gegebenenfalls auch die Ausweisung neuer Windenergiekonzentrationszonen sowie die Erweiterung bestehender Zonen sinnvoll, um die von der Bundesregierung gesteckten Ziele erreichen zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Bestehende Konzentrationszone - Baesweiler West - zu überplanen, um den wachsenden Anforderungen nachzukommen und den Anteil der regenerativen Energien zu steigern.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 71 erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -

Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 2 BauGB.

2. **Vorstellung der Planung:**

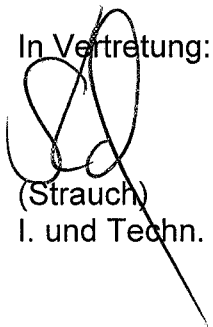
Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

3. **Beschlussvorschlag 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:

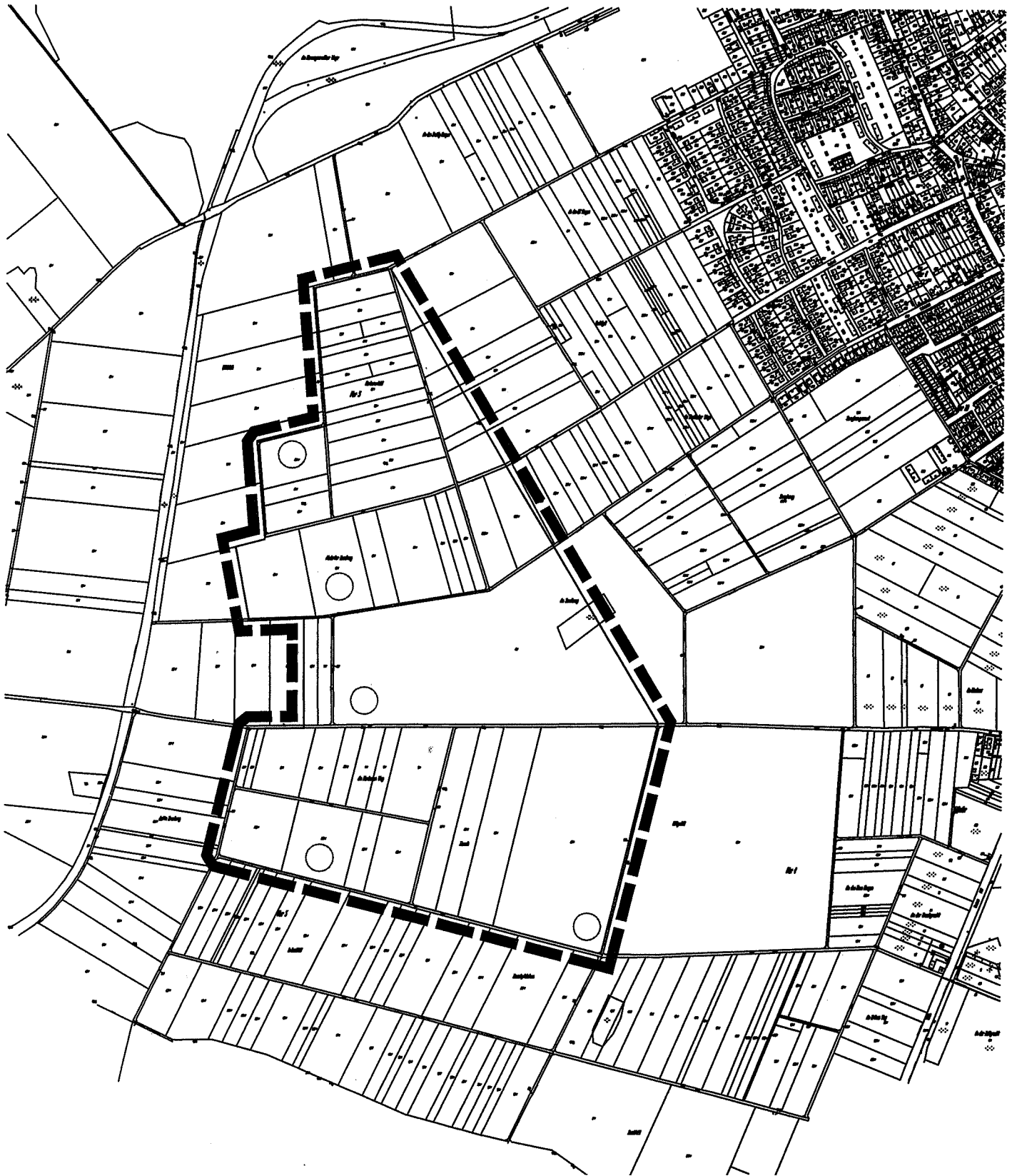
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - Stadtteil Baesweiler

Übersicht

M 1:10.000

Plangebietsabgrenzung

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





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

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) mit den jeweiligen Änderungen
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 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

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 103 wird auf Grundlage des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung durchgeführt.

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

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

2.2 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Änderungsbereiches als Regionaler Grünzug bzw. Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (25. Änderung, Rechtskraft 20.07.1998) der Stadt Baesweiler als "Versorgungsfläche mit dem Symbol Elektrizität" dargestellt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich die Entwicklungsziele 2 "Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen", Entwicklungsziel 4 "Ausbau der Landschaft für die Erholung" sowie das Entwicklungsziel 6 "Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung" dar.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

In den vergangenen Jahren hat die Windenergie einen immer höheren Stellenwert eingenommen.

Der technische Fortschritt ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung von Windenergie im Binnenland.

Durch verschiedene Instrumentarien wie z.B. die Novellierungen des BauGB oder das EEG hat der Gesetzgeber die Windenergie gefördert, um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und darüber hinaus eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Mit der Änderung des BauGB vom 22.07.2011 wurden im § 249 Sonderregelungen zur Windenergie in die Bauleitplanung aufgenommen.

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft der Änderung vom 20.07.1998) hat die Stadt Baesweiler zwei Windenergiekonzentrationszonen festgesetzt.

Infolge dieser Änderung und dem § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen dem Vorhaben einer Windkraftanlage innerhalb der Konzentrationszone keine öffentlichen Belange entgegen.

Bei Errichtung einer Windkraftanlage, (die aufgrund technischer Weiterentwicklung eine Gesamthöhe von über 150m erreichen kann) erfolgt ein nicht unbedeutlicher Eingriff in die Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die zunehmende Anzahl an Anlagen nachhaltig verändert.

Mittels immer weiterer Entwicklungen fortschrittlicher Technologien ist das Thema "Repowering" (Ersatz alter Anlagen durch leistungsstärkere neue Anlagen) zu einem wichtigen Thema geworden. Besonders Anlagen, die ein Alter von 10 Jahren oder mehr aufweisen, können in ihrem Wirkungsgrad mit neuern Anlagen nicht mehr mithalten.

Durch die Möglichkeiten des "Repowering" können die Voraussetzungen geschaffen werden, die Anlagenanzahl reduzieren bzw. die Leistung deutlich zu erhöhen.

Aufgrund der fortschrittlicheren Technik und dem damit verbunden größeren Wirkungsgrad wird unter anderem auch ein Problem der optischen Verträglichkeit reduziert. Anlagen der ersten Generation hatten oft eine Drehzahl von 40-60 pro Minute, die der neuesten Generation von lediglich 10-20 pro Minute. Die geringere Drehzahl hat darüber hinaus noch eine Reduzierung von Schall zur Folge, was zum einen für mehr Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung sorgt, zum anderen das Problem mit den störenden Geräuschemissionen mindert.

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der es dem Anlagenbetreiber ermöglicht im Rahmen des "Repowering" die Anlagen zu modernisieren, auf der anderen Seite aber der Stadt Baesweiler die Möglichkeit zur gezielten Steuerung gibt.

Die im Rahmen des "Repowering" vorzunehmenden baulichen Veränderungen der bestehenden Anlagen müssen den Anforderungen an die Mindestabstände zu Wohnbebauungen genügen.

Mit der Verabschiedung des Gesetzpaketes vom 30 Juni 2011 wurde das EEG grundlegend novelliert. So beabsichtigt die Bundesregierung den Anteil der regenerativen Stromerzeugung bis zum Jahr 2020 auf mindestens 35 %, bis zum Jahr 2030 auf mindestens 50 % und bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80 % zu erhöhen. Die Windenergie spielt dabei eine tragende Rolle.

Aus diesem Grund ist gegebenenfalls auch die Ausweisung neuer Windenergiekonzentrationszonen sowie die Erweiterung bestehender Zonen sinnvoll, um die von der Bundesregierung gesteckten Ziele erreichen zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Bestehende Konzentrationszone - Baesweiler West - zu überplanen, um den wachsenden Anforderungen nachzukommen und den Anteil der regenerativen Energien zu steigern.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 71 erforderlich.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich soll eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der besonderen Zweckbestimmung Windkraft festgesetzt werden.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen einer sachgerechten Abwägung geprüft und in einem Umweltbericht zusammengestellt. Der Umweltbereich ist Bestandteil der Begründung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

B.


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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 103	Fläche in qm	in %
Fläche für Versorgungsanlagen	610.000	100
Plangebiet, gesamt	610.000	100

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt  der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -

hier: Vorschlag zum Beschluss über den Erlass einer Satzung für eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -

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

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

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde im vorhergehenden Tagesordnungspunkt dem Stadtrat vorgeschlagen, einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - zu fassen.

Zur Sicherung der Planziele des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - sollte eine Veränderungssperre erlassen werden, damit sichergestellt ist, dass während der Planungsphase Vorhaben i. S. § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

Die Veränderungssperre hat eine Laufzeit von zwei Jahren und kann danach, soweit erforderlich, um ein Jahr verlängert werden.

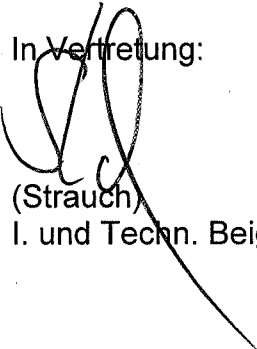
Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Beschlussvorschlag:

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

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird die anhängende Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - beschlossen.

In Vertretung:


(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Satzung

der Stadt Baesweiler über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West

Der Rat der Stadt Baesweiler hat aufgrund des § 7 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit gültigen Fassung (GGV.NW 2023) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) in seiner Sitzung am 24.04.2012 den Erlass der nachfolgenden Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Abgrenzung des Gebietes der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.103 - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

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

§ 2

Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre beinhaltet, dass

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

§ 3

Geltungsdauer der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren nach Bekanntmachung außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

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

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

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich Bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet
oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Baesweiler, den 04.09.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012 / Punkt 9 der Tagesordnung)

**Veranlagung des Erschließungsbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 81 - Bahnhofstraße II - Stadtteil Oidtweiler;
hier: Bildung eines Abschnitts nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches und einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches**

In der Sitzung am 19.06.2012 wurde den Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses unter Tagesordnungspunkt 12 die Planung für den Straßenendausbau im Bebauungsplangebiet Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, Stadtteil Oidtweiler vorgestellt. Mit dem Abschluss des Straßenendausbaus steht die Veranlagung des Erschließungsbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages an.

I. Abschnittsbildung nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches

Die vorgestellte Ausbauplanung erfasst neben den Straßen "Am Wall", "Zum Brunnen", "Zum Feuerstein" und "Zur Steinzeit" auch die wegemäßige Anbindung von der Straße "Am Wall" zur "Parkstraße". Für diese wegemäßige Anbindung trifft neben dem Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II - der Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - die Festsetzung als Verkehrsfläche. Mit der endgültigen Herstellung dieser wegemäßigen Verbindung und der Widmung nach dem Straßen- und Wegegesetz ist der Aufwand für die Herstellung auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Neben den Grundstücken, die vom Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II - überplant werden, werden auch das Grundstück Parkstraße 6 und das Grundstück Parkstraße 12 - 12 a erschlossen.

Das Grundstück Parkstraße 6 und das Grundstück Parkstraße 12 - 12 a wurden bereits für den Ausbau der Erschließungsanlage "Parkstraße" zu einem Erschließungsbeitrag veranlagt. Durch den Ausbau der wegemäßigen Verbindung erhalten die beiden Grundstücke eine Zweiterschließung. Damit hinsichtlich des auf diese beiden Grundstücke zu verteilenden Erschließungsbeitrages eine der den Vorhaben gerecht werdende Lösung gefunden werden kann, schlägt die Verwaltung vor, einen Abschnitt nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches zu bilden, dessen Grenze an der Einmündung des von dem Bebauungsplan Nr. 45 als Verkehrsfläche überplanten Räumweges und des vom Bebauungsplan Nr. 81 als Parkanlage überplanten Grundstückes gebildet wird.

Durch diese Abschnittsbildung besteht der Kreis der erschlossenen Grundstücke für den einen Abschnitt aus dem Grundstück Parkstraße 6 und dem Grundstück Parkstraße 12 - 12 a sowie aus dem vom Bebauungsplan Nr. 81 überplanten Grundstück Gemarkung Oidtweiler, Flur 1, Flurstück 1171, groß: 556 m². Das vom Bebauungsplan Nr. 81 überplante Grundstück Flurstück 1171 grenzt an beide Abschnitte und nimmt in dem Verhältnis der Frontlängen an der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes an dem Richtung "Parkstraße" gelegenen Abschnitt mit 15,01 m und dem Richtung "Am Wall" gelegenen Abschnitt mit 1,72 m teil.

In dem beigegefügteten Lageplan ist der zu bildende Abschnitt schraffiert dargestellt und die Grenze zwischen den beiden Bebauungsplänen beschriftet. Die drei Grundstücke sind mit ihren zu berücksichtigenden Flächen punktiert dargestellt.

Für das Grundstück Parkstraße 6 und für das Grundstück Parkstraße 12 - 12 a findet die Regelung für mehrfach erschlossene Grundstücke Anwendung, wenn diese überwiegend Wohnzwecken dienen. In diesem Fall ist die Grundstücksfläche bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes grundsätzlich nur mit zwei Dritteln zu berücksichtigen.

Die Regelung für mehrfach erschlossene Grundstücke findet keine Anwendung für die Flächen der begünstigten Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen. Das vom Bebauungsplan Nr. 81 überplante Grundstück Gemarkung Oidtweiler, Flur 1, Flurstück 1171, groß: 556 m² ist hier das einzige nicht mehrfach erschlossene Grundstück mit einer für diesen Abschnitt relevanten Fläche von 499 m².

Das Grundstück Parkstraße 6 hat eine Fläche von 902 m² und das Grundstück Parkstraße 12 - 12 a hat eine Fläche von 2.946 m². Somit ist bei beiden Grundstücken Grundlage für die zwei-Drittel-Berechnung die Fläche von 499 m². Die darüberhin-
ausgehende Fläche ist bei der Veranlagung in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Die Regelung für mehrfach erschlossene Grundstücke findet weiterhin keine Anwendung, wenn die Ermäßigung dazu führt, dass sich der Beitrag für das nicht mehrfach erschlossene Grundstück um mehr als 50 % erhöht.

II Bildung einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches

In einem weiteren Schritt schlägt die Verwaltung vor, die Straßen "Am Wall", "Zum Brunnen", "Zum Feuerstein" und "Zur Steinzeit" unter Berücksichtigung der durch die Abschnittsbildung gezogene Grenze des Abrechnungsgebietes zu einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches zusammenzufassen. Die funktionelle Abhängigkeit besteht darin, dass die wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes voraussetzt, dass der Ausbau des Hauptzuges, bestehend aus den Straßen "Zur Steinzeit" und "Zum Brunnen" und den von diesem Hauptzug abhängigen Erschließungsanlagen "Am Wall" und "Zum Feuerstein" zeitgleich erfolgt.

Die Anlieger der vom Hauptzug abhängigen Erschließungsanlagen sind auf die Benutzung des Hauptzuges angewiesen, sodass die Bildung einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches unter Berücksichtigung der Motivation für den vorab gebildeten Abschnitt nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches gerechtfertigt ist. Die Erschließungseinheit bestehend aus den Straßen "Am Wall", "Zum Brunnen", "Zum Feuerstein" und "Zur Steinzeit" ist in dem beigefügten Lageplan kariert dargestellt.

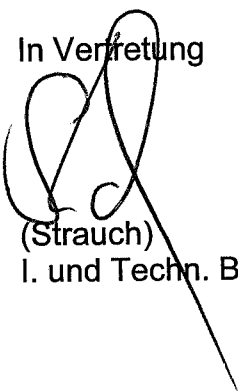
Beschlussvorschlag:

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

An der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bahnhofstraße II - und des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße - wird im Bereich der wegemäßige Anbindung von der Straße "Am Wall" zur "Parkstraße" ein Abschnitt nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches gebildet.

Unter Berücksichtigung der Abschnittsbildung nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches wird im Bebauungsplangebiet Nr. 81 - Bahnhofstraße II - die im beigefügten Lageplan kariert dargestellte Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches bestehend aus den Straßen "Am Wall", "Zum Brunnen", "Zum Feuerstein" und "Zur Steinzeit" gebildet.

In Vertretung



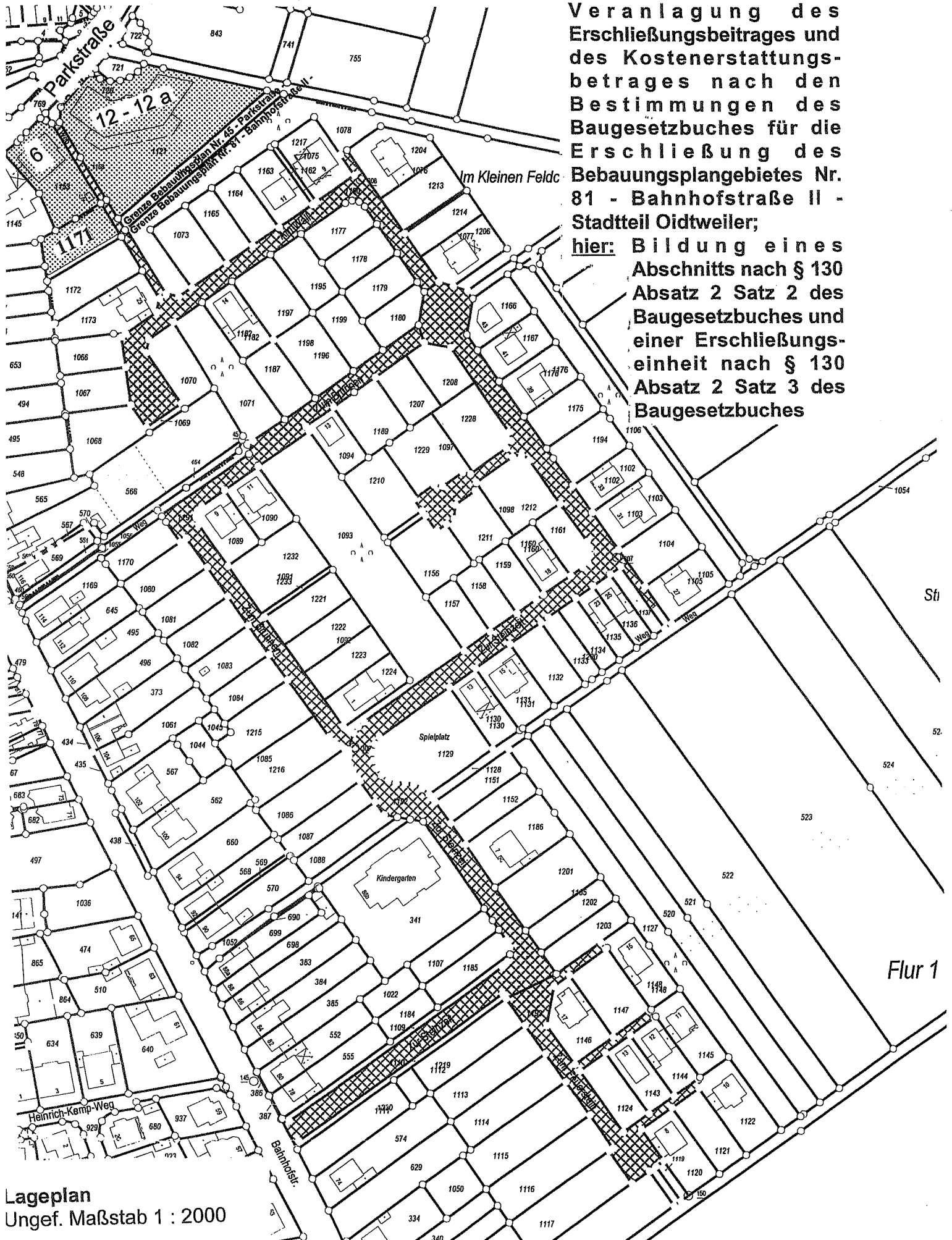
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage

Anlage zur Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012 / Punkt der Tagesordnung)

Veranlagung des Erschließungsbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 81 - Bahnhofstraße II - Stadtteil Oidweiler;
hier: Bildung eines Abschnitts nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches und einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches



Lageplan
Ungef. Maßstab 1 : 2000

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt 10 der Tagesordnung)

Integriertes Handlungskonzept "Soziale Stadt" Setterich Nord

hier: Ergänzung des Programmgebietes sowie Umstellung des Programmgebietes auf ein Sanierungsgebiet

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 das Programmgebiet gem. § 171 e Abs. 4 in Verbindung mit § 137 BauGB für die Fördermaßnahme "Soziale Stadt Setterich" einstimmig beschlossen.

Die Umsetzung des Gesamtprogramms erfolgt in enger Abstimmung mit der zuständigen Städtebauförderung der Bezirksregierung in Köln. Da auf Grund der Haushaltsvorgaben nur Einzelbescheide auf des jeweilige Haushaltsjahr bezogen erteilt werden können, sind jährlich Einplanungsanträge für das Folgejahr (mit aktualisierter Kostenaufstellung zum Gesamtprojekt) sowie Bewilligungsanträge für die Maßnahmen des aktuellen Förderjahres zu stellen.

In den Gesprächen mit den Vertretern der Bezirksregierung wurden zwei Empfehlungen ausgesprochen, die auch bei möglichen Veränderungen von Städtebauförderprogrammen eine reibungslose Abwicklung des Projektes gewährleisten sollen.

1. Erweiterung des Programmgebietes (vgl. Anlage 1)

Mit der Umgestaltung der Hauptstraße wird die zentrale Verkehrs- und Einkaufsachse in Setterich aufgewertet. Entsprechend der Bedeutung dieser Hauptachse beginnt das Programmgebiet aus Richtung Puffendorf kommend bereits vor dem Kreisverkehr (Höhe Aldi). Das bisherige Gebietsende liegt im Bereich der Hauptstraße mittig zwischen der Straße "An der Burg" und der "Schmiedstraße". Auf Grund der städtebaulichen und zentralörtlichen Bedeutung des Bereichs von der Bahnstraße bis zur Kirche St. Andreas wurde mit der Bezirksregierung erörtert, ob eine solche Erweiterung grundsätzlich möglich sei.

Von Seiten des Fördergebers wurde dies grundsätzlich befürwortet und empfohlen, das Gebiet nicht nur um den Straßenraum zu ergänzen, sondern eine flächige Gebietserweiterung vorzunehmen (vgl. Anlage 1).

2. Umstellung von Programmgebiet nach § 171 e BauGB auf Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung)

Ein Sanierungsgebiet (bzw. eine Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB ist die grundlegende Gebietskulisse und funktioniert als Basis für alle Programme der Städtebauförderung. Ein eventueller Wechsel in ein anderes Programm der Städtebauförderung wäre somit problemlos möglich.

Ferner kann nur auf Basis einer Sanierungssatzung Privaten die Möglichkeit eröffnet werden, in begründeten Fällen unrentierliche Kosten geltend zu machen (z. B. im Rahmen der Stadtbildpflege, Erhalt/Wiedernutzbarmachung prägender Bausubstanzen, etc.).

Daher empfiehlt die Städtebauförderung den erweiterten Gesamtbereich (vgl. Anlage 1) als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 4 BauGB festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat zu beschließen,

1. das Programmgebiet entsprechend der Anlage 1 zu erweitern,
2. für das erweiterte Programmgebiet eine Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 4 BauGB entsprechend des als Anlage 2 beigefügten Entwurfes festzusetzen.

In Vertretung:

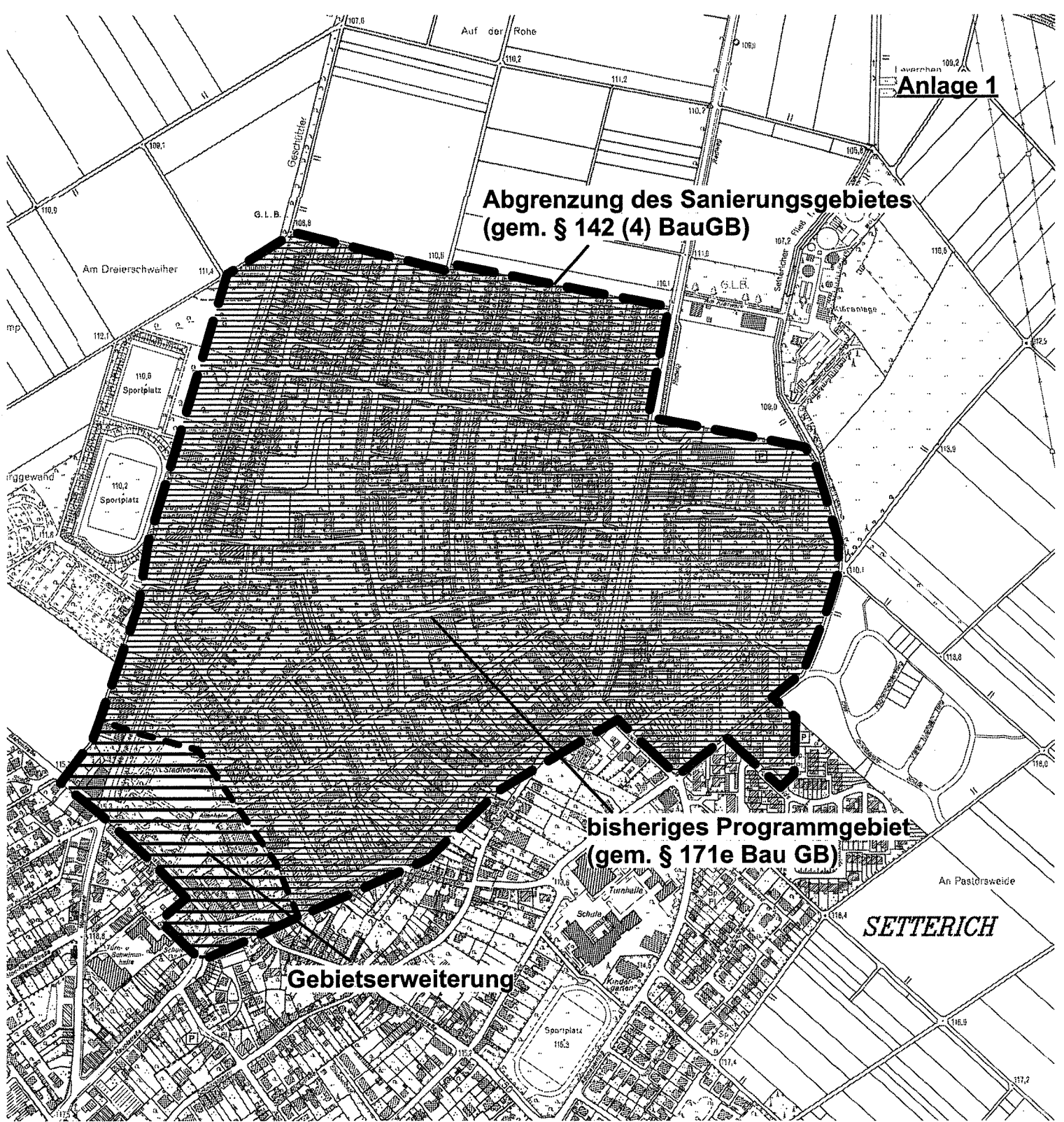


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlagen

- 1) Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- 2) Sanierungssatzung (Entwurf)



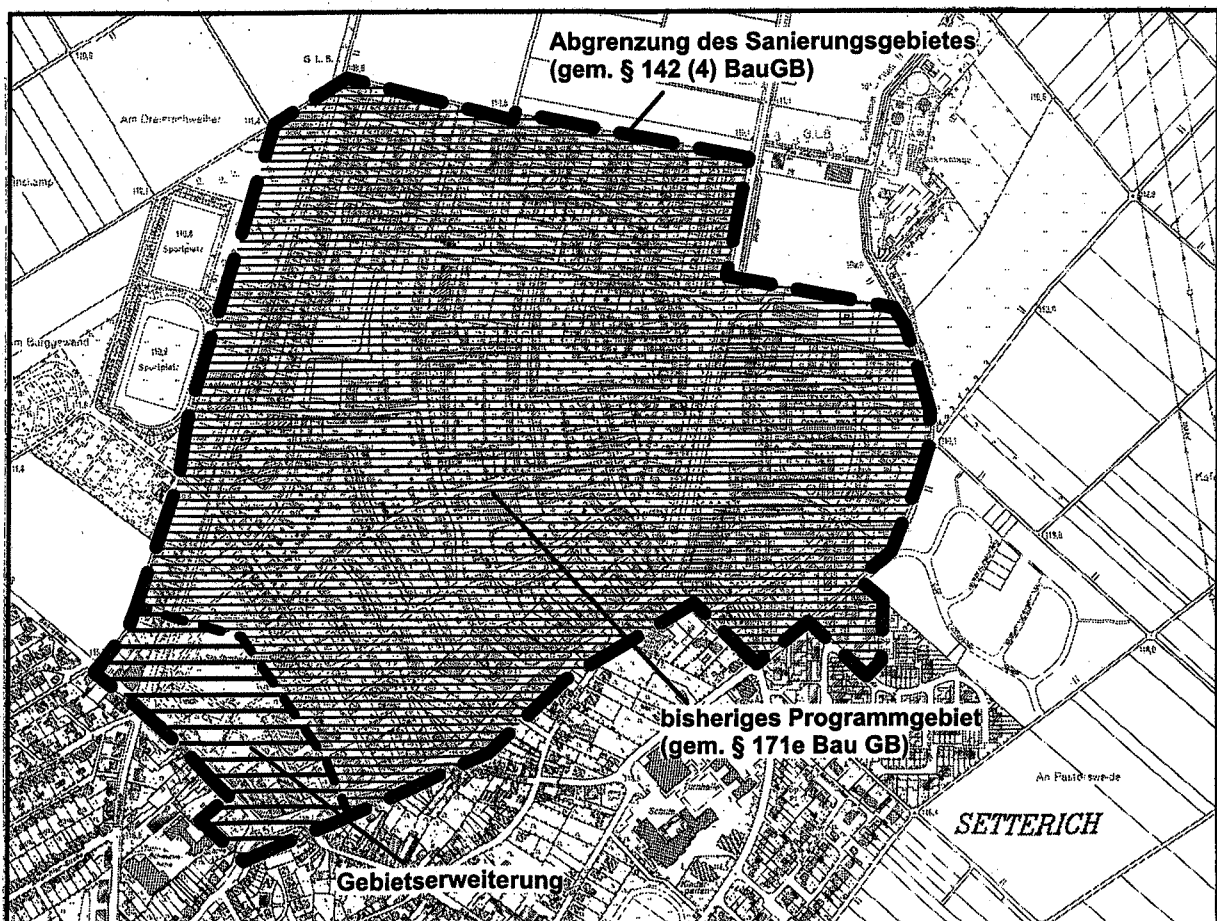
Gebietsabgrenzung zur Erstellung einer Sanierungssatzung gem. § 142 (4) Bau GB für den Bereich "Soziale Stadt Setterich"	
Übersicht	M 1 : 7.500
	STADT BAESWEILER - Planungsabteilung 60/601 - Mariastraße 2 . 52499 Baesweiler Postfach 1180 . 52490 Baesweiler Telefon 02401/800-0 Fax 02401/800117
	
Baesweiler, den 02.08.2012	

ENTWURF**Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
"Soziale Stadt Setterich Nord" im Stadtteil Baesweiler-Setterich
nach § 142 (4) BauGB**

Aufgrund von § 7 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV NW S. 96) und des § 142 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 4, Abs. 10, des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), hat der Rat der Stadt Baesweiler am folgende Satzung beschlossen:

§ 1**Festlegung des Sanierungsgebietes**

- 1) Im Zentrum von Baesweiler-Setterich (Gebietsbezeichnung "Soziale Stadt Setterich Nord") soll eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden.
- 2) Die Gebietsabgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



§ 2

Ausschluss der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften

Die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnittes des besonderen Städtebaurechts (§ 152 - § 156 BauGB) wird ausgeschlossen (Bemessung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen, Umlegung).

§ 3

Ausschluss der Genehmigungspflicht

Die Genehmigungspflicht der Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB wird ausgeschlossen (Genehmigung von Kaufverträgen, schuldrechtliche Vereinbarungen und Grundstücksteilungen).

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Baesweiler, _____.____.2012

(Dr. Linkens)

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt *M* der Tagesordnung)

Erstellung einer freistehenden Wandbegrünung im Bereich des neuen Marktes Setterich

hier: Vorstellung des Entwurfes

Im Rahmen der Umgestaltung des Settericher Ortskerns läuft derzeit der Umbau der Hauptstraße. Der Bereich des Marktplatzes ist bereits seit längerem umgestaltet, soll aber durch zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen ansprechender gestaltet werden. Insbesondere der Hausgiebel im Eckbereich zwischen Schnitzelgasse und Hauptstraße prägt das Erscheinungsbild des Marktplatzes und sollte in seiner Optik verbessert werden.

Von Seiten des Landschaftsplanungsbüros Scheller wurde ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet, der eine freitragende Wandbegrünung vorsieht. Nach Gesprächen mit den Eigentümern wurde von deren Seite Einverständnis zu den Planungen signalisiert. Die Maßnahme wird im Rahmen der Sozialen Stadt Setterich gefördert. Das Konzept wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Konzept zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt 12 der Tagesordnung)

Schaffung eines Informationsstandortes (Mansio) zum Thema Via Belgica

Neunzehn Städte und Gemeinden entlang der rheinischen Römerstraßen Agrippastraße und Via Belgica haben in der Erftstädter Erklärung ihren Willen bekundet, die herausragenden Zeugnisse regionaler und überregionaler Geschichte gemeinsam zu erfassen, zu präsentieren und als einzigartigen zusammenhängenden Erlebnisraum Römerstraße in Wert zu setzen. Wie früher sollen die römischen Straßen erschließen, zusammenführen, verbinden und gleichzeitig Impulse für die weitere räumliche Entwicklung geben. Das Vorhaben zielt dabei nicht nur auf das wachsende Bedürfnis der Menschen nach kulturellen "Landmarken", Identitätsfindung und Verortung ab; es ist auch mit wirtschaftlichen Erwartungen, z. B. im Sinne der Förderung von Kulturtourismus verbunden. Zugleich ist beabsichtigt, mittel- bis langfristig neue landschaftliche und städtische Qualitäten entlang der Streckenabschnitte zu generieren und die Römerstraßen im Ganzen zu einem hochwertigen (Straßen-)Raum zu entwickeln.

Die 19 Kommunen haben in enger Kooperation mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ein integriertes Handlungskonzept erstellt, für dessen bauliche Umsetzung ein entsprechender Förderantrag durch den LVR bei der Bezirksregierung gestellt wurde.

Nachdem nun die Bewilligung (EU-Förderung) vorliegt, soll zeitnah mit der Realisierung der im integrierten Handlungskonzept vorgesehenen Maßnahmen begonnen werden.

Im Stadtgebiet Baesweiler ist u. a. vorgesehen, ein sogenanntes Mansio im Bereich CarlAlexanderPark/Gut Blaustein zu errichten.

Die Mansiones sind Ausgangspunkte der VIA-Exkursionen. Sie sind zugleich Ankunfts-ort mit Möglichkeit zum Abstellen des eigenen Pkws als auch Zwischenstation auf der Route - mit Angeboten zur Information, zum Rasten und Verweilen und als Unterstand beim kleinen Regenguss. Jedes Mansio setzt sich aus den gleichen, grundlegenden Elementen zusammen - kombiniert in Abhängigkeit zur jeweiligen räumlichen Situation: Einem Bereich mit Mansio-Pavillon, Fahrradabstellanlage sowie Bänken mit vorwiegend steinernen Charakter, einem mit Kiefern bestandenem Aufenthaltsbereich mit vorwiegend grünem Charakter sowie einer Abstellfläche für Pkw.

Ein erster Entwurf wird in der Sitzung vorgestellt. Des Weiteren wird über den Sachstand der Gesamtmaßnahme mündlich berichtet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt den vorgestellten Entwurf zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die nächsten Planungsschritte einzuleiten.

In Vertretung:

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves, positioned above the printed name.

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt **13** der Tagesordnung)

**Widmung der Straße "Pastor-Engelhard-Straße" im Bebauungsplangebiet 90 -
Hinter den Füllen - in Baesweiler-Oidtweiler**

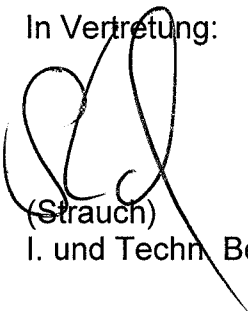
Die Straße „Pastor-Engelhard-Straße“ ist als Baustraße angelegt worden und befindet sich im Eigentum der Stadt. Somit liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW vor.

Die Verwaltung schlägt vor, die in dem beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Flächen nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als „Gemeindestraße“ zu widmen.

Beschlussvorschlag:

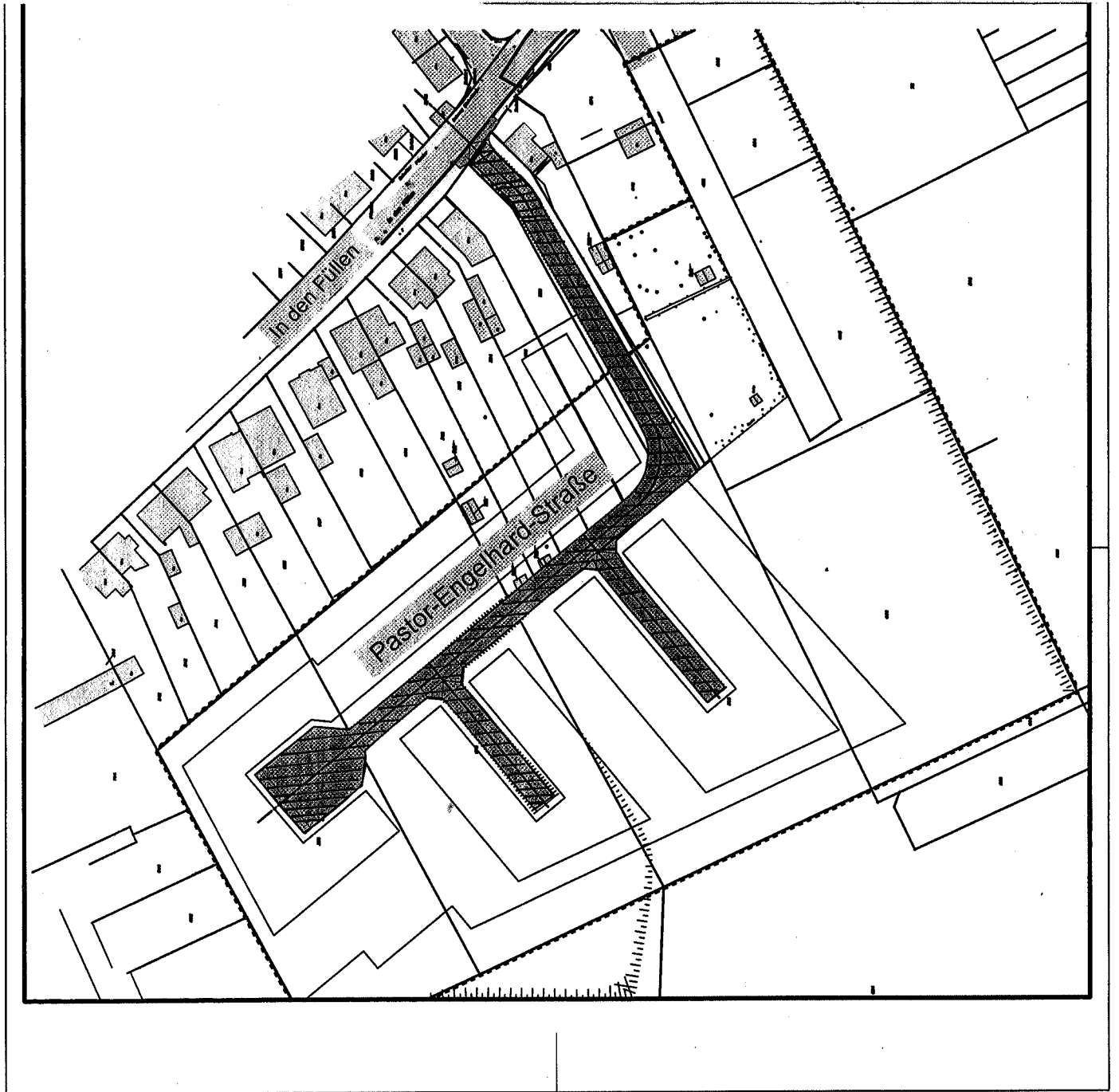
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Empfehlung an den Stadtrat, die im Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellten Flächen der "Pastor-Engelhard-Straße" für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als „Gemeindestraße“ zu widmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/ Punkt 14.1 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8
- Ringstraße - gem. § 31 BauGB**

Am im Bestand vorhandenen Zweifamilien-Wohnhaus ist die eigenständige Erweiterung durch ein angebautes Einfamilienhaus seitlich des Bestandsgiebels geplant. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist eine Änderung und Korrektur der gegebenen Stellplatzsituation erforderlich. Der Bebauungsplan sieht vor dem Gebäude eine Fläche "A" vor, in der Stellplätze unzulässig sind, die aber durch Zufahrten durchbrochen werden darf.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Erweiterung eines bestehenden Altbaus um ein eigenständiges Einfamilienhaus. Dazu ist geplant, seitlich des Giebels eine Grundstückfläche abzutheilen, die für sich gesehen eine ausreichende Breite zur Erstellung eines angebauten Einfamilienhauses und einer seitlichen Garage vorsieht.

Örtlich sind Stellplätze auf dem Grundstück zur Zeit nicht ersichtlich angelegt. Zulässig wären die bislang erforderlichen zwei Stellplätze ausschließlich im seitlich des Hauses gelegenen überbaubaren Grundstücksbereiches, nicht jedoch in dem vorgelagerten Vorgartenbereich. Zufahrten durch diesen Vorgarten zu zulässigen Garagen o.ä. wären jedoch zulässig.

Eine Planung der erforderlichen Stellplätze nach Neuplanung im zulässigen seitlichen Bereich würde die sonst ausreichende überbaubare Breite deutlich beschränken und zu einer wirtschaftlich nicht vertretbaren geringeren Ausnutzung des Grundstückes führen.

Der Antragsteller hat erklärt, das vorhandene Zweifamilienhaus zu einem Einfamilienhaus umzuwandeln und dies auch durch zeitgleichen Bauantrag nachzuweisen.

Er beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und bittet um Zustimmung, einen der dann nach Umplanung erforderlichen Stellplätze auf einer 5 m breiten Zufahrt vor seiner ca. 3 m breiten Garage zuzulassen.

Eine solche 5 m breite Zufahrt zu zwei Stellplätzen an zulässiger Stelle neben seinem Giebel auf eigenem Grundstück wäre auch bis jetzt rechtlich möglich und zulässig gewesen. Durch die Umplanung des Zweifamilienhaus zum Einfamilienhaus bei gleichzeitiger Neuerrichtung eines Einfamilienhauses ändert sich insgesamt der Stellplatzbedarf nicht.

Aufgrund der gegenüber dem bislang möglichen zulässigen Bestand örtlich hinsichtlich einer Versiegelung unveränderten Situation wird vorgeschlagen, die Nutzung einer Pflasterfläche von maximal 5 m Breite als Zufahrt zu einer zulässigen Garage zur Anlage eines 2. Stellplatzes auf dieser Fläche "A" zu befreien.

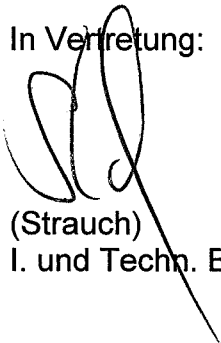
Die Befreiung wird unter der Voraussetzung erteilt, zeitgleich den Rückbau des im Bestand vorhandenen Zweifamilienhauses zum Einfamilienhaus durch Antrag nachzuweisen.

Aufgrund mangelnder örtlicher Veränderung der bislang zulässigen Situation, sowie aufgrund der Tatsache, dass ein weiterer Stellplatz seitlich des Hauses im Bereich der überbaubaren Fläche die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erheblich einschränken würde, ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

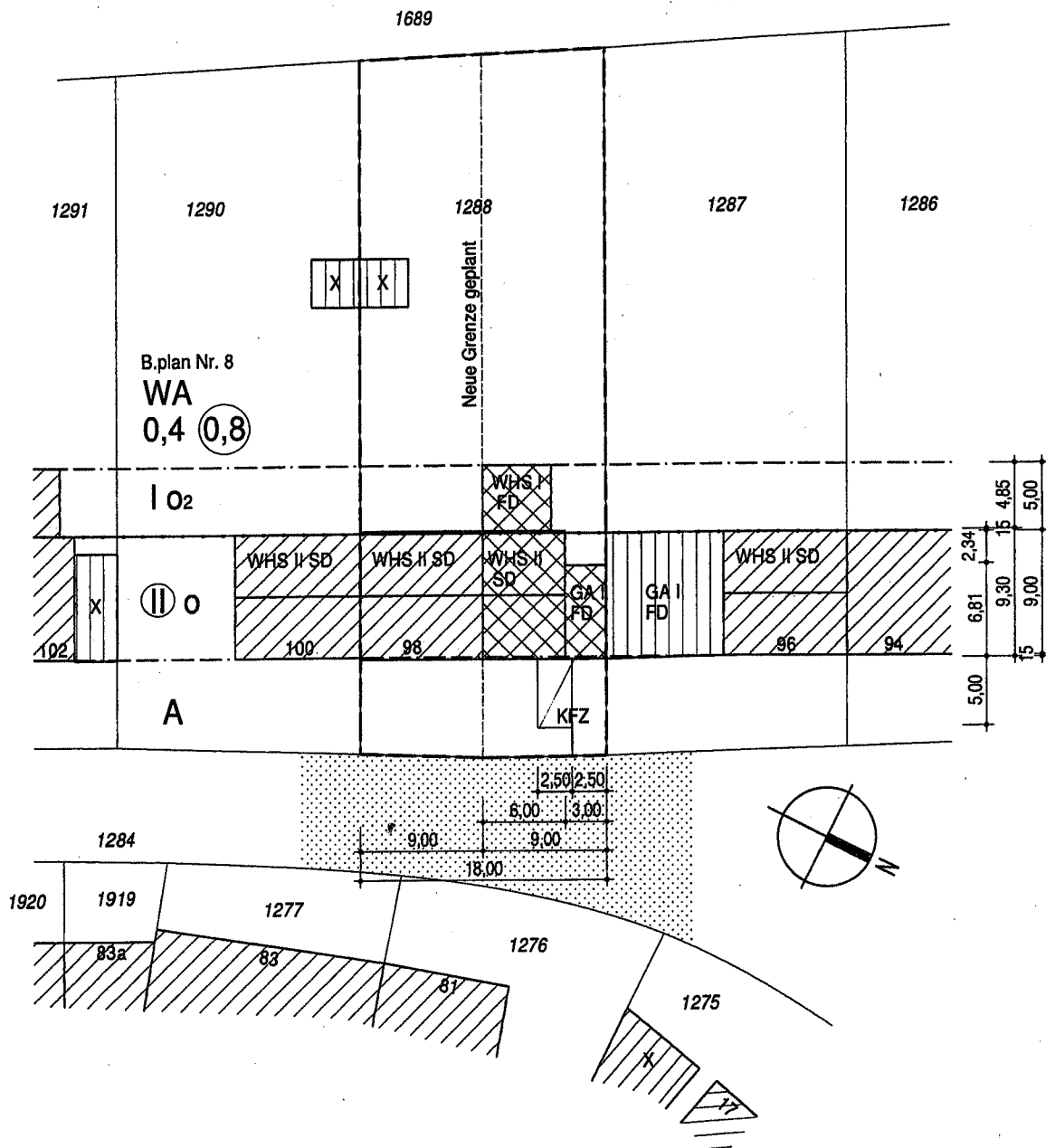
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Nutzung einer maximal 5 m breiten Zufahrt im Bereich der Fläche "A" als 2. Stellplatz zu zustimmen, sofern die Gesamtstellplatzanzahl durch Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Einfamilienhaus durch den geplanten Anbau nicht erhöht wird.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



bauantrag

Neubau Einfamilienhaus m. Garage u.
PKW-Stellplatz f.d. bestehende Einfamilienhaus

52499 BAESWEILER

M 1:500

LAGEPLAN

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/ Punkt 14.2 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10
- Adenauerring - gem. § 31 BauGB**

Zur Einfriedigung eines im Bau befindlichen Bungalows auf einem Eckgrundstück ist die Errichtung eines Maschendrahtzaunes mit durchwachsender Hecke geplant. Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Fläche "A" jedoch ausschließlich Spiegelzäune bis maximal 70 cm Höhe fest.

Stellungnahme:

Das große Eckgrundstück des Antragsstellers grenzt seitlich mit einer großen Länge an eine ruhige wenig befahrene Privatstraße. In diesem Bereich befindet sich zukünftig der Garten- und Ruhebereich des Bauherren. Dieser Grundstücksbereich liegt zudem ca. 40 cm tiefer als die unmittelbar angrenzende Privatstraße.

Die Bebauungskonform vorgesehene Ausführung der Einfriedigung durch einen höchstens 70 cm hohen Spiegelzaun ist bei B-Planaufstellung aus dem Gedanken heraus entstanden, dass die Bebauung beidseitig der Privatstraße und mit Erschließung von dieser aus erfolgen wird.

Aufgrund privatrechtlicher Umstände ist es bis heute nicht zu einer Widmung der Privatstraße gekommen. Eine Erschließung ist hierüber bis heute nicht gesichert. So wird nun das Eckgrundstück des Antragstellers ausschließlich über die zweite, hier öffentlich gewidmete, Verkehrsfläche erschlossen. Zur Privatstraße hin entfaltet die geplante Einfriedigung dieses Eckgrundstückes Wirkung wie eine Einfriedigung zu seitlichen Nachbargrenzen und nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Um dem Ruhebedürfnis auf dem rückwärtigen Grundstück zu entsprechen und die Möglichkeit der Einsehbarkeit von der Privatstraße her zu minimieren, ist zudem aufgrund des Höhenunterschiedes, eine größere Höhe der Einfriedigung als zulässig erforderlich.

Der Bauherr plant bezogen auf seine eigene Geländehöhe eine Zaunhöhe von 1,50 m. Damit würde der Zaun die angrenzende Privatstraße um max. 1,10 m überragen.

Zur Kompensation ist geplant und städtebaulich erforderlich entlang der Grenze eine durchgehende immergrüne städtebaulich nach außen wirkende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei dieser Ausbildung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die abweichend geplante Ausführung der Einzäunung.

Diese Befreiung wird daher unter der Voraussetzung erteilt, den geplanten Maschendrahtzaun so auszubilden, dass er die angrenzende Privatstraße um maximal 1,10 m überragt und so durch eine begleitende immergrüne Hecke begrünt wird, dass diese städtebaulich nach außen in Erscheinung tritt, d.h. entweder vor dem Zaun gepflanzt wird oder sich bei einer grundstücksseitigen Anpflanzung vollständig durch die Maschen des Zaunes durchdrücken muss, so dass dieser in absehbarer Zeit von der Straße her nicht mehr sichtbar sein wird. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Die geplante Hecke darf die Privatstraße dabei unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich um nicht mehr als 1,10 m überragen.

Beschlussvorschlag:

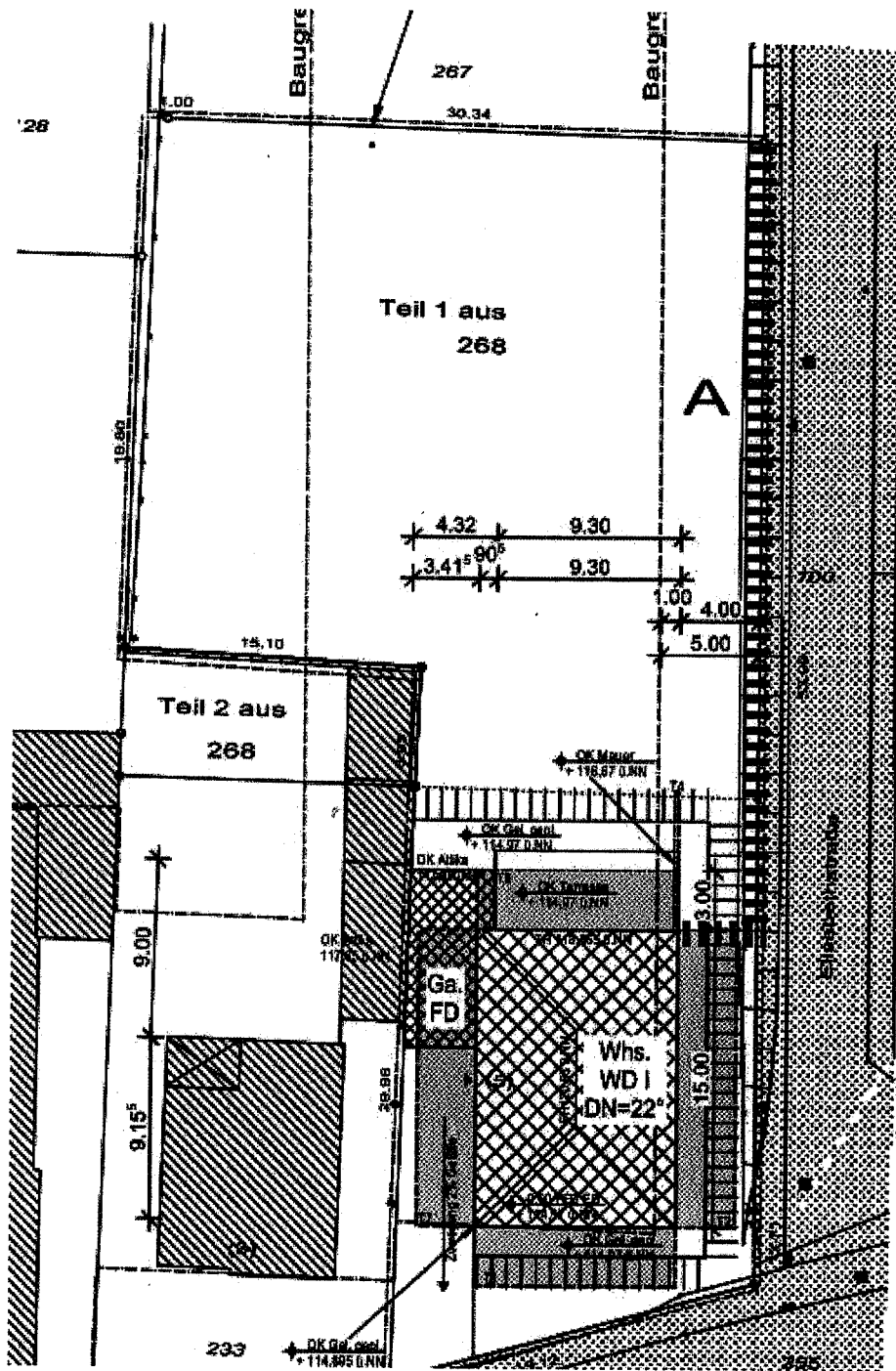
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Ausbildung einer Einfriedigung durch einen Maschendrahtzaun unter der Voraussetzung, dass seine Höhe die Privatstraße um maximal 1,10 m überragt und er eine immergrüne städtebaulich wirksame Begrünung erfährt, zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30. August 2012/ Punkt *14.3* der Tagesordnung)

Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3B
– Gewerbegebiet nordwestlich - gem. § 31 BauGB**

Für den geplanten Betrieb eines sich neu ansiedelnden Gewerbebetriebes (Elektronikfertigung) im Bereich des Bebauungsplan Nr. 3B, Gewerbegebiet nordwestlich, ist eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze durch drei Kundenstellplätze erforderlich.

Stellungnahme:

Der Antragssteller beabsichtigt, eine Fertigungshalle und ein Bürogebäude einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen auf dem Baugrundstück zu errichten.

Das Unternehmen beschäftigt sich mit der Entwicklung und dem Verkauf von elektronischen Geräten und Bauteilen, insbesondere mit der Bestückung von Leiterplatten.

Der maßgebliche Bebauungsplan 3B enthält aus ökologischen Gründen entgegen anderen Bebauungsplänen eine Festsetzung, derzufolge auch Nebenanlagen wie Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zudem setzt er fest, dass die Grundflächenzahl von 0,7 nicht durch Garagen und Stellplätze bis zur Kappungsgrenze von 0,8 hin überschritten werden darf.

Das flächenmäßig große Baugrundstück grenzt aufgrund seiner Endlage am Wendehammer nur mit wenigen Metern an die Erschließungsstraße an. Aus betrieblichen Gründen und zur Vermeidung von Gefahren durch die Vermengung betrieblicher Transporte und von Kundenverkehr ist geplant, seitlich des Wendehammers eine Betriebszufahrt anzulegen und vor Kopf in der Nähe des Eingangs und unabhängig dieser Zufahrt drei Kundenstellplätze vorzusehen.

Diese Stellplätze würden wie geplant dabei die Baugrenze um insgesamt 23 qm überschreiten.

Zur Kompensation der geplanten Maßnahme wird vor Erteilung des Befreiungsbescheides eine Baulast eingetragen, durch die sich der Eigentümer verpflichtet, für die so über das festgesetzte Maß hinaus beabsichtigte versiegelte Fläche vor der Baugrenze innerhalb des Baufensters eine entsprechend große Fläche von Bebauung dauerhaft frei zu halten.

Zudem sind die geplanten drei Stellplätze gemäß beigefügter Anlage so anzulegen, dass sie jeweils seitlich durch angelegte Grünflächen begleitet werden. Rechts und links des mittleren Stellplatzes werden zwei Bäume gepflanzt und unterhalten, was städtebaulich eine Aufwertung des Vorbereiches zwischen Halle und Wendehammer bedeutet.

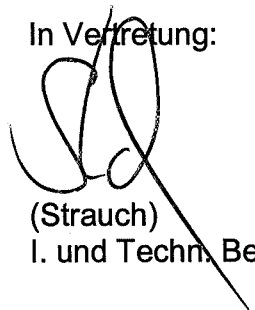
Die Befreiung wird daher unter der Voraussetzung erteilt, dass ein mit Baulast zu sichernder Teilbereich (gemäß beigefügtem Lageplan) des rückwärtig bebaubaren Grundstücksbereiches zur Kompensation der in Anspruch genommenen Fläche vor der Baugrenze unbebaut und unversiegelt bleibt und eine dauerhafte Begrünung erfährt. Weiterhin sind die Flächen seitlich der Kundenstellplätze gemäß Darstellung in der Anlage zu begrünen.

Die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze durch die geplanten Stellplätze ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

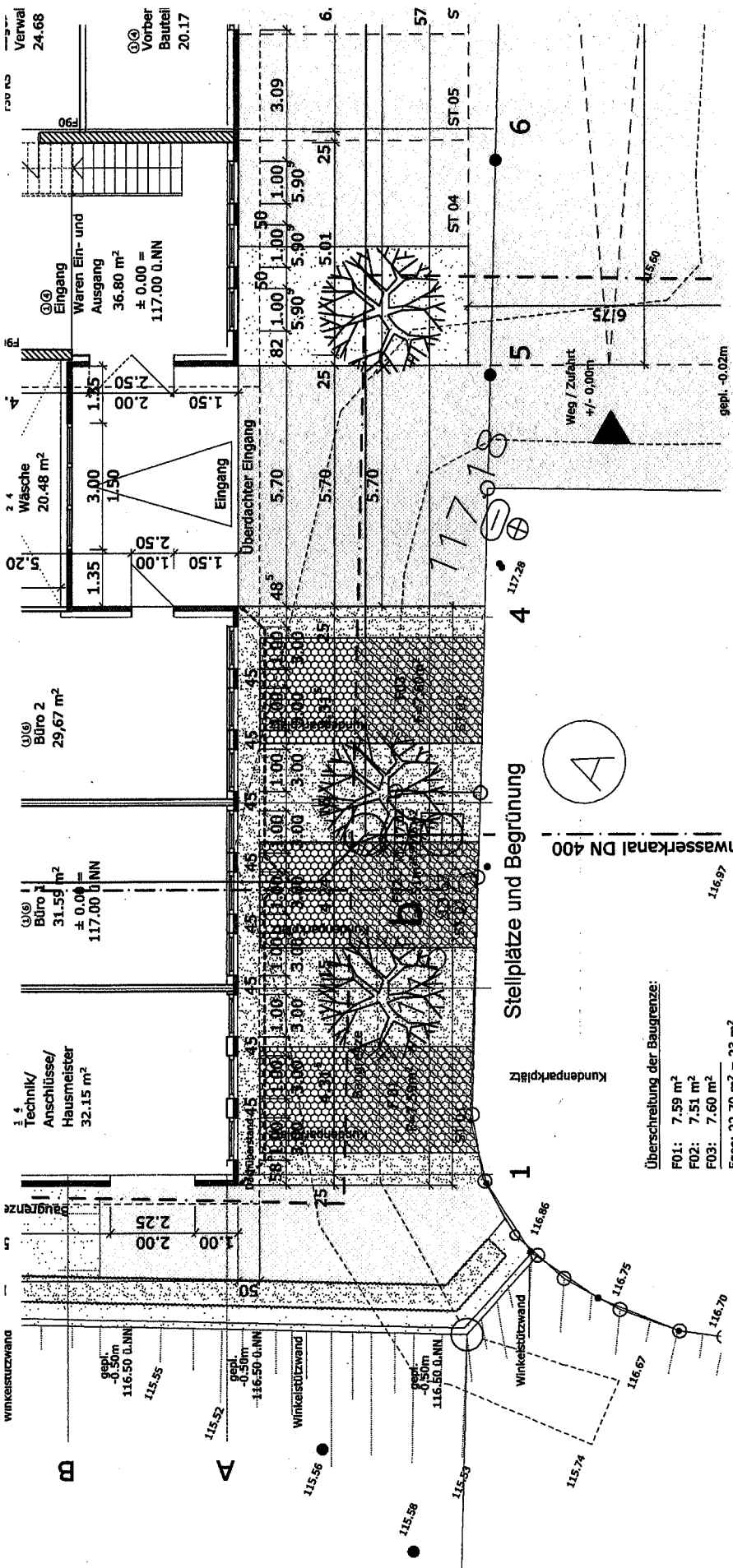
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der Baugrenze durch 3 Stellplätze gemäß anhängendem Lageplan unter der Voraussetzung einer Baulasteintragung zum Ausgleich der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück und vorgeschlagener Begrünungsmaßnahmen zuzustimmen.

In Vertretung:

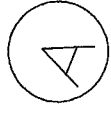


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



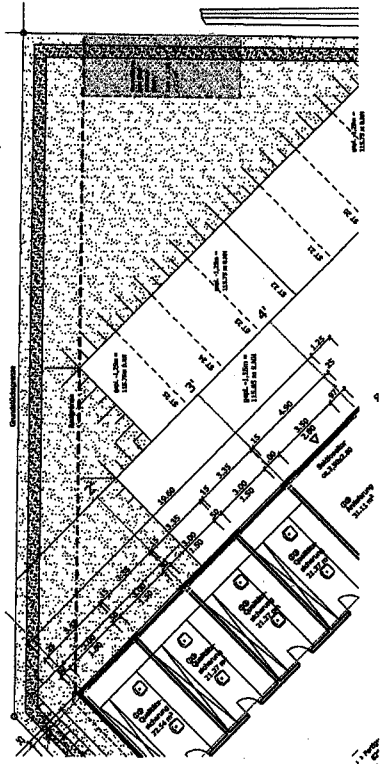
Stellplätze und Begrünung



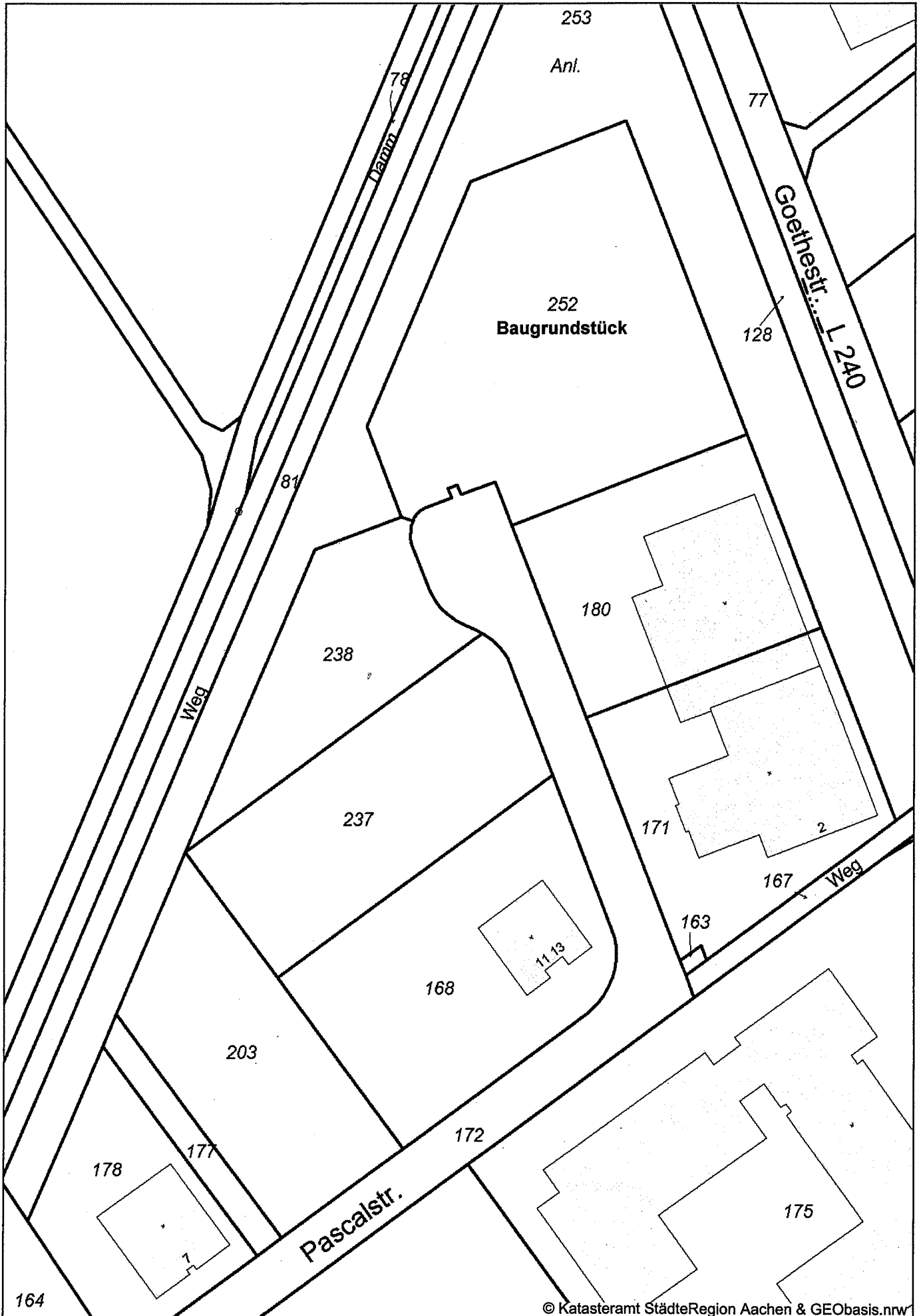
hwasserkanal DN 400

Überschreitung der Baugrenze:
 F01: 7.59 m²
 F02: 7.51 m²
 F03: 7.60 m²
 Fges: 22.70 m² = 23 m²

Baulastsicherung
 auf rückwärtigem Grundstück
 innerhalb der überbaubaren Fläche



Projektname	Projekt-Nr.	Projekt-Status	Projekt-Phase
Bauantrag - Antrag auf Abweichung zum B-Plan	14 17/00	2012-035	BA 04
Baubereich: Errichtung einer Gewerbehalle mit Büro- und Sozialtrakt			
Baugrenze: Überschreitung der Baugrenze mit Kundenstellplätzen im Eingangsbereich			



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/ Punkt *14.4* der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3
- Gewerbegebiet - gem. § 31 BauGB**

Für eine im Bestand vorhandene Gewerbehalle sind Umbaumaßnahmen geplant. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist die seitliche Erweiterung um eine Lagerhalle mit 7,65 m Breite in der vorhandenen Gebäudetiefe von 24,90 m geplant. Sowohl die Erweiterung als auch ein geplantes Vordach im Bereich des neuen Hallentores überschreiten zur Straße und zum Nachbarn hin die Baugrenzen.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Erweiterung des bestehenden Betriebes um eine seitliche Lagerhalle. Um eine Erweiterung auch wirtschaftlich und betriebsorganisatorisch umsetzen zu können, ist eine möglichst große Hallenbreite erforderlich. Eine Erweiterung nur bis zur Baugrenze hin würde eine in den Außenmaßen nur 5 m breite Halle ermöglichen, die als Stahlhallenkonstruktion aufgrund der dort klassisch großen Spannweiten eher unwirtschaftlich erscheint. Daher ist geplant, mit der Erweiterung des Lagerbereiches die Baugrenze seitlich um ca. 2,66 m und mit dem geplanten straßenseitigen Vordach im Bereich des Rolltores zur Straße hin um 3,00 m und seitlich um 1,40 m zu überschreiten.

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Baesweiler weist für die Grundstücke überwiegend großflächige Bebauungsmöglichkeiten mit über die Grundstücksgrenzen hinaus durchlaufenden Baufenstern aus, wodurch eine flexible Bebauungsmöglichkeit der einzelnen Grundstücke gegeben ist.

Lediglich im Bereich der hier geplanten Bebauung sind im Bebauungsplan zur Grundstücksgrenze hin auch seitlich Baugrenzen festgesetzt. Diese hier ausnahmsweise vorhandene seitliche Baugrenze soll die begleitende Knotenlinie unterstreichen, die der Abgrenzung unterschiedlicher Bebauungsmöglichkeiten (Geschossigkeit/ Nutzung nach Abstandserlass) dient.

Mit der geplanten Erweiterung gehen jedoch weder unzulässige Ausnutzungen der Geschossigkeit noch der Nutzung einher.

Vielmehr erfolgt die Erweiterung in eingeschossiger Bauweise und dient dem ohnehin im Bestand bereits vorhandenen und somit bereits in größerer Nähe zur Wohnbebauung zulässigen Betrieb.

Daher bestehen unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandflächen/ Baulasten) gegen die geplante Erweiterung und die damit einhergehende Baugrenzenüberschreitung sowie die beantragte Befreiung aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Sie ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der betroffene Nachbar muss dem Vorhaben ohnehin in Verbindung mit einer Baulastübernahme zustimmen und wird daher im Verfahren beteiligt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

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

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Baesweiler
Flur 7

Geilenkirchener Straße -L 240-

Baulastfläche

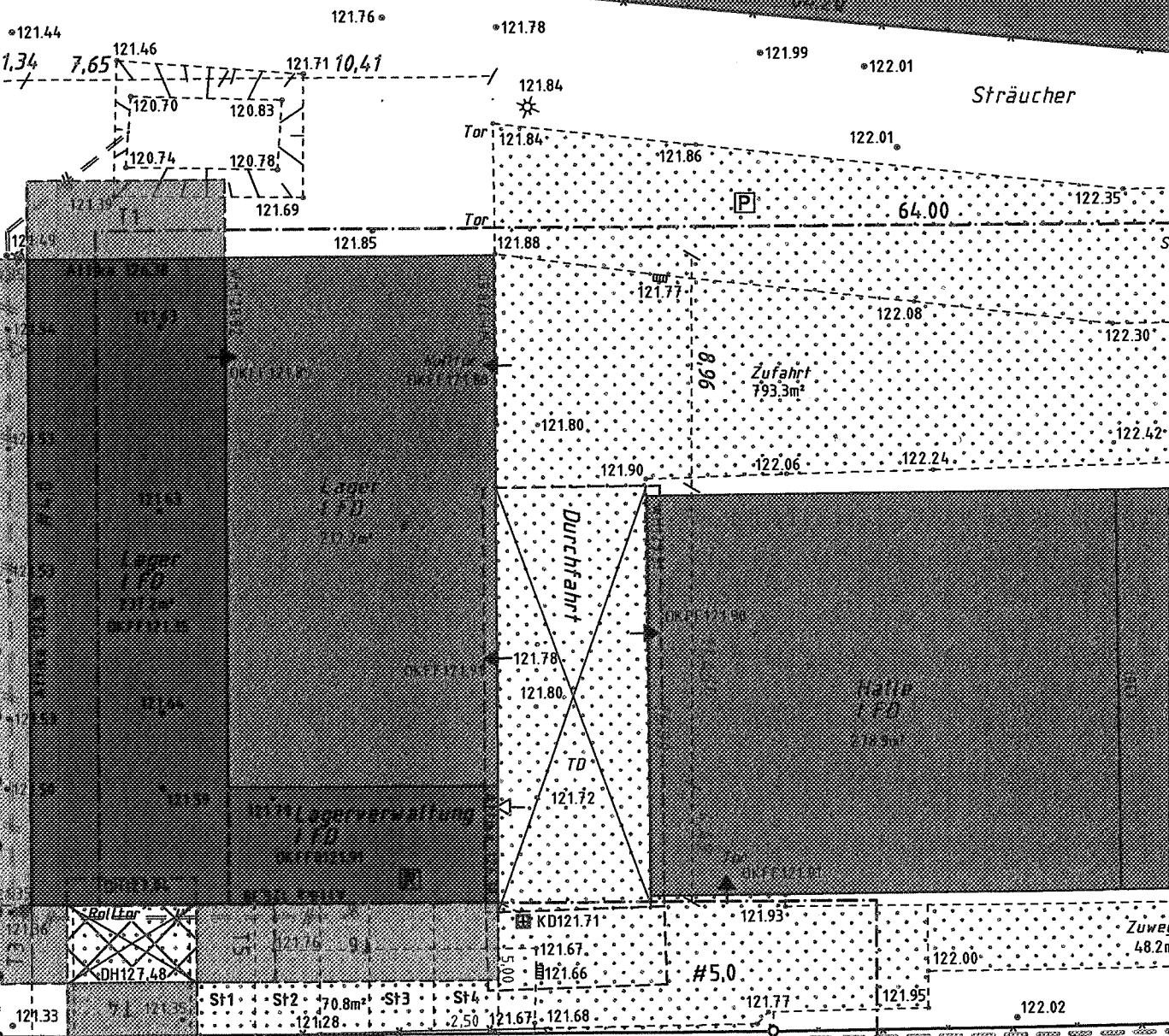
B1= 1,66m x 2

B2= 0,26m x 3

997

998

121



1112

Arnold-Sommerfeld-Ring
1007

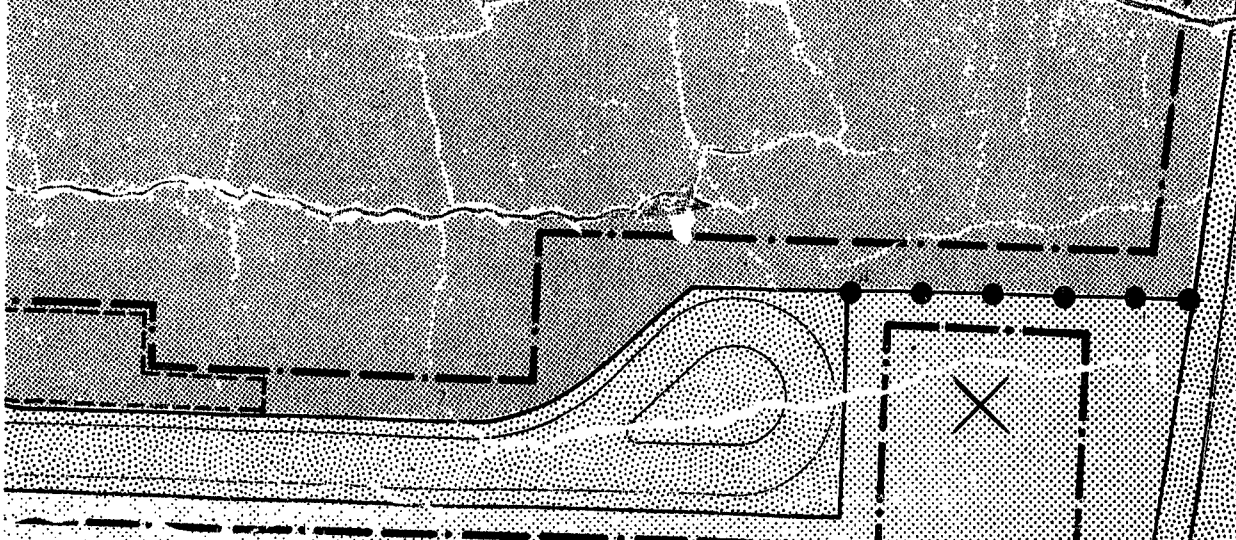
GE IV
2.2 @

07#

GE III

22

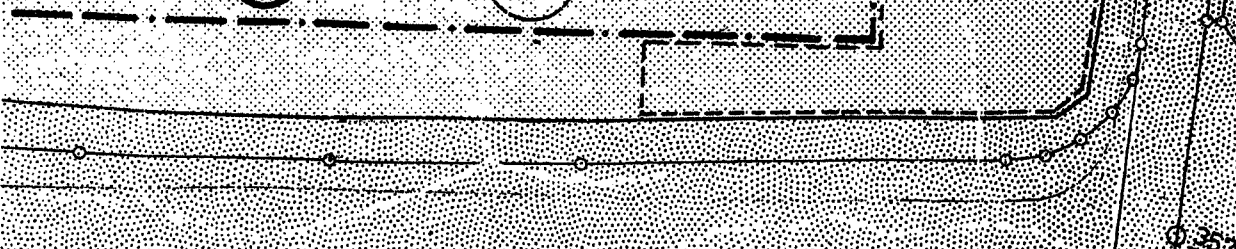
b



GE IV

22

a



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 30.08.2012/Punkt *13* der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Gemeinde Aldenhoven:

- Bebauungsplan 55 S - WK II -

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

Stellungnahme:

Die Ausgewiesene Windenergiekonzentrationszone grenzt östlich an die Stadtgrenze Baesweilers und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Windenergiekonzentrationszone Baesweiler Ost. Den beigefügten Gutachten ist zu entnehmen, dass keine störenden Immissionen auf die nächstgelegene Wohnbebauung in Oidtweiler einwirken. Die Mittlere Entfernung beträgt über 1 km.

Die Schallpegel sowie die mögliche Beschattungsdauer liegen deutlich unterhalb der vom Gesetz geforderten Mindestwerte.

Möglich Konflikte mit den Interessen der Stadt Baesweiler sind nicht zu erkennen.

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

- 40. Änderung des Flächennutzungsplanes - WK III -

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 (2) BauGB

- Bebauungsplan 56 N - WK III -

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

- Bebauungsplan 15 A - 24. Änderung
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Bebauungsplan 8 A - 1. Änderung der 7. Änderung
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Alsdorf:

- Flächennutzungsplanänderung Nr. 1 und Bebauungsplan Nr. 292 - Begau-Sportplatz -
hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB
- Flächennutzungsplan 2004 19. Änderung - Prämienstraße - Ost -
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Bebauungsplan Nr. 319 - Prämienstraße Ost -
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Bebauungsplan Nr. 325 - Hans-Böckler-Straße -
hier: Bekanntmachung der 2. Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Linnich:

- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich, Teilbereiche Körrenzig; vorhabenbezogene Bebauungspläne Körrenzig Nr. 9-11 Windkraft-Vorrangzone Körrenzig/Koffern/Hottorf
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Floßdorf Nr.1 "Im Vogelsang"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 (2) BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage nach § 3 (2) BauGB

- Bebauungsplan Gereonsweiler Nr. 5 "Mischgebeit an der B 57"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB


- 2. Änderung des Bebauungsplanes Linnich Nr. 25 "Linnicher Gärten"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Übach-Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 95 - Marienberg - 1- Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB
hier: Benachrichtigung gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

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

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter