

**Einladung**

Am **Dienstag**, dem 02.09.2014 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin:                   **18.00 Uhr**

Sitzungsort:                       **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



\_\_\_\_\_  
(Vorsitzender W. Lankow)

**Tagesordnung:**

**A) Öffentliche Sitzung:**

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 01.07.2014
  
2. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -, Stadtteil Floverich
  1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  2. Vorstellung der Planung mit neuer Gebietsabgrenzung
  3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
  
3. Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 - Baesweiler Süd-West -, Stadtteil Baesweiler
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 mit Gebietsabgrenzung
  2. Vorstellung der Änderungsplanung
  3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Baesweiler
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und Erweiterung mit Gebietsabgrenzung
  2. Vorstellung der Änderungsplanung
  3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
  
5. Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch -, 17. Änderung, Stadtteil Baesweiler
  1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
  2. Vorstellung der Änderungsplanung
  3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 - An Gut Driesch -, 17. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB
  
6. Bebauungsplan Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/ Goethestraße -, Stadtteil Beggendorf;  
hier: Vorstellung der Planung
  
7. Anregungen gemäß § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
  - 7.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91, 2. Änderung - Hubertusstraße – gemäß § 31 BauGB
  - 7.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße - gemäß § 31 BauGB
  
8. Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt des Stadtteils Baesweiler;  
hier: Auswertung der Ergebnisse der Bürgerinformation bzw. des Workshops vom 20.08.2014 und Vorstellung des Konzeptes
  
9. Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt des Stadtteils Baesweiler;  
hier: Erlass einer Sanierungssatzung für das Programmgebiet
  
10. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
  
11. Mitteilungen der Verwaltung
  
12. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**B). Nicht öffentliche Sitzung**

13. Rathaus Baesweiler - Sanierung Dachfläche Neubau;  
hier: Vergabe der Dachabdichtungsarbeiten
14. Vergabe von Ingenieurleistungen für die Kanalerneuerung Im Bongert
15. Vergabe von Ingenieurleistungen für die Kanalsanierung Aachener Straße
16. Vergabe des Auftrages zur Erneuerung von Grundstückanschlussleitungen im Rahmen der Fahrbahninstandsetzung der K 8 Loverich/Floverich durch die StädteRegion Aachen
17. Mitteilungen der Verwaltung
18. Anfragen von Ausschussmitglieder

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 02.09.2014/Punkt 2 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -, Stadtteil Floverich**

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorstellung der Planung mit neuer Gebietsabgrenzung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Der ursprüngliche Entwurf sah vor, das Plangebiet über eine Fläche an der Dorfstraße zu erschließen. Da diese Fläche nicht mehr zur Verfügung steht, hat die Verwaltung einen neuen Entwurf erarbeitet, der vorsieht, das Plangebiet über ein vorhandenes Brückenbauwerk über das Beeckfließ zu erschließen. Durch die geänderte Erschließung musste ebenso der Geltungsbereich angepasst werden.

Zu dem ursprünglichen Entwurf erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan in der Zeit vom 13.09.2012 bis 15.10.2012 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 13.09.2012 bis 15.10.2012.

Da die Arbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Fließstraße -, Stadtteil Floverich nun wieder aufgenommen wurden, kann die Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen erfolgen.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 1) ersichtlich. der Bebauungsplanentwurf und die Begründung liegen der Vorlage (Anlagen 2 und 3) bei.

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



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

a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 19.09.2012:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

**Stellungnahme:**

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

**Beschlussvorschlag:**

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

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

b) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 24.09.2012:**

**Erdbebenzone:**

Die Gemarkung Brand befindet sich in Erdbebenzone 3 gemäß der Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

**Baugrund, Boden und Wasser:**

Ungleichmäßige Bodenbewegungen sind aufgrund des fluviatil abgelagerten lößbürtigen Substrates und aufgrund von Sumpfungsmaßnahmen nicht auszuschließen (Kennzeichnungsempfehlung nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan).

**Schutzgrad von Böden:**

Auch wenn im gesamten Stadtgebiet besonders schutzwürdige Böden angetroffen werden, sollte diese Bewertung in die Boden – Ist – Zustandbeschreibung aufgenommen werden.

**Stellungnahme:**

**Erdbebenzone:**

Der Hinweis auf die Erdbebenzone wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Baugrund, Boden und Wasser:**

Die Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Schutzgrad von Böden:**

Der Schutzgrad der Böden wird in die Begründung aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die aufgeführten Hinweise und Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

c) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 19.01.2012:**

Gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

**A 70 – Umweltamt**

**Wasserwirtschaft:**

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes ist das Überschwemmungsgebiet Beeckfließ ausgewiesen. Die Ausweisung von neuen Baugebieten im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 WHG untersagt. Im Rahmen einzelner Vorgespräche der Stadt Baesweiler mit der Bezirksregierung Köln und der Unteren Wasserbehörde wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten erörtert, welche in der vorliegenden Planung nicht aufgeführt sind. Sollten Anpassungen geplant werden, so sind die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen dem Beeckfließ zugeleitet werden. Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die gemäß meiner Rundverfügung vom 02.04.2008 erforderlichen Unterlagen und Nachweise vorgelegt und erbracht werden. Hier ist insbesondere die Höhe der Rückstau ebene aufgrund der Hochwasserlinie des Beeckfließes zu berücksichtigen.

Entlang des Beeckfließes ist ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen auszuweisen. Dieser ist von jeglicher Über- bzw. Bebauung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Eingrünungen in diesem Bereich sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen, der unteren Wasserbehörde und der unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen. Die Blaue Richtlinie (5. Auflage der Richtlinie für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, Erlass vom 6.4.1999 gemäß § 100 LWG, veröffentlicht im Ministerialblatt des Landes NW Nr. 39 vom 18.6.1999) ist zu beachten.

Stellungnahme:

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein wasserrechtliches Verfahren beantragt, in dem die o.g Punkte geklärt werden.

In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Unterlagen zur Anlegung der Retentionsfläche erbracht, in denen die Höhe der Rückstauenebene aufgrund der Hochwasserlinie des Bееckfließes berücksichtigt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hält einen Abstand von 5m zum Bееckfließ ein. Dieser Gewässerschutzstreifen wird im parallel laufenden wasserrechtlichen Verfahren festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen Bedenken.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass die Beeinträchtigung des Bodens durch die Planung hoch ist, da hochwertige Ackerböden in Anspruch genommen werden. Mögliche Vermeidungen und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf den Boden werden nicht dargestellt. Ein Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen für den Boden fehlt.

Ich verweise an dieser Stelle auf den Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz – LABO „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“, herausgegeben Januar 2009.

Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn unter dem Punkt „F) Umweltbelange“ Ergänzungen bezüglich der Vermeidung und Verringerung sowie des Ausgleichs der nachteiligen Auswirkungen auf den Boden vorgenommen werden und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Im Folgenden gebe ich Anregungen und Hinweise für die Ergänzung mit der Bitte zu überprüfen, welche der folgenden Punkte im Bebauungsplan umgesetzt werden könnten bzw. die Gründe darzustellen, weshalb die Punkte nicht umgesetzt werden können.

Zur Vermeidung und Verringerung

Dachbegrünungen: je nach Mächtigkeit und Eigenschaften kann eine Dachbegrünung in geringem Umfang Bodenfunktionen ersetzen. Wasser wird gespeichert und Biomasse produziert, wodurch die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Naturhaushalt gemindert wird.

Flächensparendes Bauen: Die Bodeninanspruchnahme kann insgesamt gemindert werden, so dass die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen vermieden werden.

Auf die Einhaltung des Oberboden- und Mutterbodenschutz ist hinzuweisen. Der Oberboden- und Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben.

Dennoch wird Oberboden in der Praxis unsachgemäß zwischengelagert und oft auch unsachgemäß wieder eingebaut. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, der im Bebauungsplangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind deshalb bei der Planung zu berücksichtigen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen.

Zu Ausgleich

Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollte durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dies könnte sein:

Entsiegelung: Nach Rückbau und Beseitigung der Schadverdichtung ist eine 1 bis 2 m mächtige Rekultivierungsschicht aufzubringen.

Rekultivierung von aufgegebenen Abbaustätten und Altablagerungen an anderer Stelle im Stadtgebiet durch Auftrag einer Rekultivierungsschicht aus Oberboden.

Überdecken von baulichen Anlagen, deren Beseitigung unverhältnismäßig wäre (zum Beispiel aufgegebene Straßen, ehemalige Garagenhöfe im Stadtgebiet).

Aufbringen von Oberbodenmaterial zum Erosionsausgleich oder zur Verbesserung von Böden mit geringer Funktionserfüllung.

Gerade im vorliegenden Fall – vorhandener hochwertiger Ackerboden in großer Menge – bietet sich der Ausgleich durch sachgemäßen Einbau an geeigneter Stelle als Kompensationsmaßnahme an.

#### Stellungnahme:

Vorbeuge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz des Oberbodens ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Des Weiteren wird auf die ökologische Bedeutung von Dachbegrünung für Flachdächer hingewiesen.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 fest. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine unnötige Verdichtung im Plangebiet und somit auch einen übermäßigen Eingriff in Grund und Boden zu vermeiden.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

#### Landschaftsschutz:

Meinerseits bestehen keine Bedenken, wenn die zu diesem Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Prüfung zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt wird und/oder alle wesentlichen Inhalte der darin getroffenen Festlegungen zu Vermeidungs-/ Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Stellungnahme:

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen sowie der ökologische Ausgleich werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die artenschutzrechtlichen Festsetzungen sowie den ökologischen Ausgleich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

d) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 11.10.2012

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf-Aachen I“, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union“.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Glückauf-Aachen I“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Roermonder Str. 63 in 52134 Herzogenrath.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Union 78“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen die o. a. Bergwerksfeldeigentümer und den Bewilligungsinhaber an der Planungsmaßnahme zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten, falls dies nicht bereits erfolgt ist.

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2011) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Bei den Planungen sollte folgendes bereits Berücksichtigung finden:

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

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

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaber der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein 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.

#### Stellungnahme:

Die aufgeführten Eigentümer der Bergwerkfelder werden am Verfahren beteiligt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

#### e) RWE Power mit Schreiben vom 09.10.2012:

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5102 im gesamten Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu

kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf humose Böden wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf humose Böden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

f) **Anregungen der Bauordnung:**

Beim Bauordnungsamt wird häufig der Wunsch nach möglicher Zweigeschossigkeit und der möglichen Ausbildung von Pultdächern geäußert. Vielleicht können diese Punkte in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Zu der typischen Charakteristik eines Dorfgebietes zählt u.a. eine Zweigeschossigkeit. Um darüber hinaus eine Auflockerung der Dachlandschaft zu gewährleisten, sollen Pultdächer zugelassen werden. Um in diesem Zusammenhang Auswüchse zu verhindern, werden die Traufhöhe mit 6,50 m sowie die Firsthöhe mit 10,50 m festgesetzt. Als weitere Festsetzung werden die Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt und als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, im Bebauungsplan werden eine Zweigeschossigkeit sowie Pultdächer zugelassen.

2. **Vorstellung der Planung mit neuer Gebietsabgrenzung:**

In der Sitzung des Stadtrates am 29.04.2014, TOP 7 wurde die erneute frühzeitige Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 95 beschlossen. Grund dafür war die Änderung des Geltungsbereiches aufgrund von Eigentumsverhältnissen.

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 215 beabsichtigt im östlichen Bereich die Errichtung eines Wohnhauses. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des Geltungsbereiches im Bereich des geplanten Wendehammers erforderlich.

Da der Geltungsbereich des Plangebietes verkleinert wurde und sich im Wesentlichen die Erschließung geändert hat und bereits in der Zeit vom 13.09.2012 bis 15.10.2012 eine Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte, kann auf eine erneute frühzeitige Offenlage verzichtet werden.

Die Verwaltung wird den Änderungsentwurf in der Sitzung vorstellen.

Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss dem Entwurf der Änderungsplanung zustimmt, kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgen.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 – Fließstraße - die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

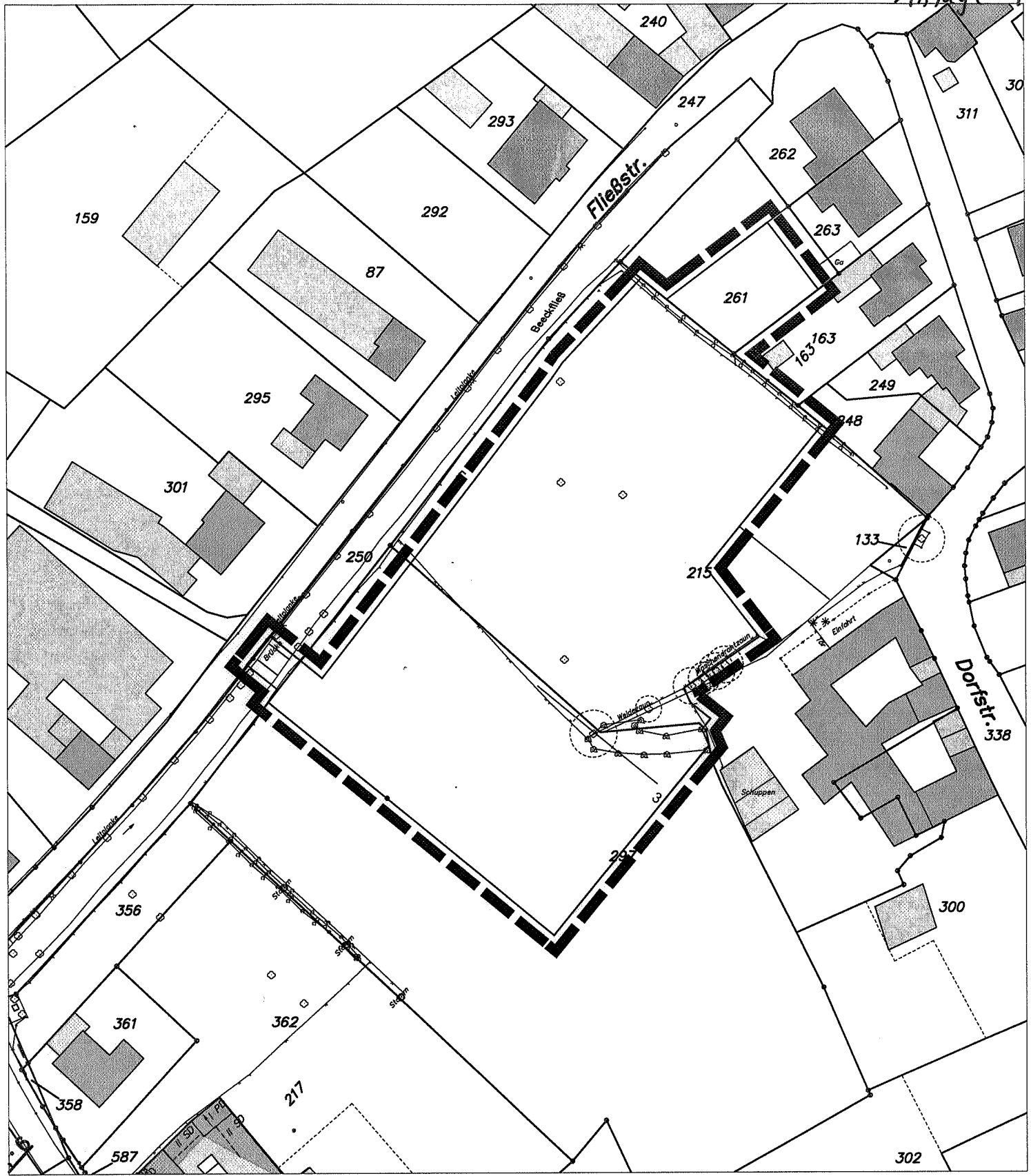
In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter





### Bebauungsplan Nr. 95

Übersicht

M.: 1:1.000

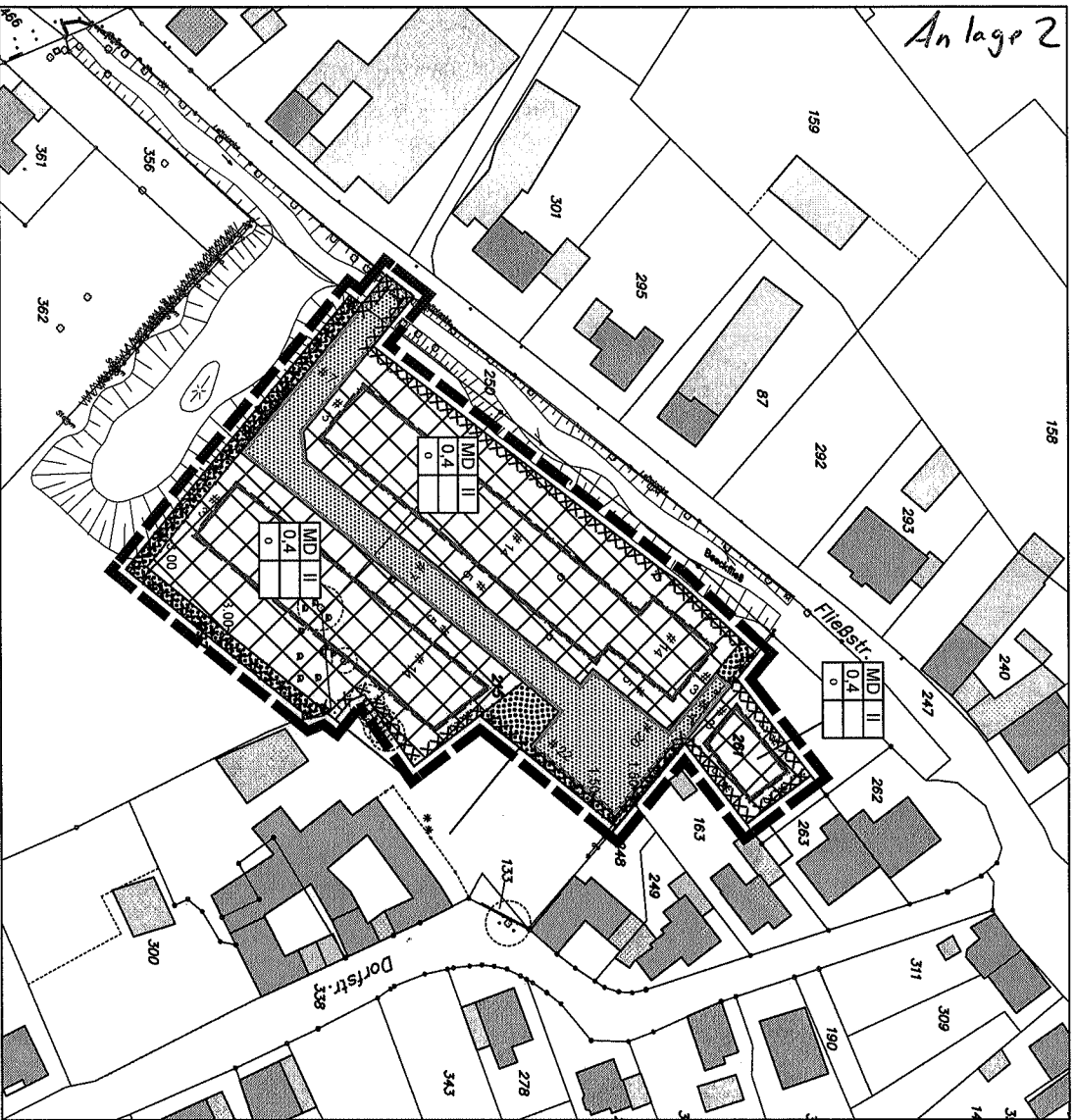
Geltungsbereich

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



# Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -

Anlage 2



## Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BaUGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BaUNVO)  
 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BaUNVO)  
 MD II  
 0,4  
 0  
 = Dorfgebiet  
 = Zahl der Vollgeschosse  
 = Grundflächenzahl  
 = offene Bauweise
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB, § 22 und 23 BaUNVO)  
 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BaUGB)  
 6.1. Straßenverkehrsflächen  
 6.2. Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BaUGB)  
 9. Grünflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BaUGB)  
 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BaUGB)
15. Sonstige Planzeichen  
 15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere berufliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind  
 Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau ungent oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BaUGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BaUGB)

## Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -, Stadtteil Floverich

### Textliche Festsetzungen:

#### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):

1.1 Dorfgebiet (MD)

1.2 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen.

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

1.3 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO die gem. § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

2.2 Innerhalb des MD-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zu vermeiden.

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

2.3 Terrassen und Abgrabungen dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 3,00 m überschreiten. Dabei darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

2.4 Hauszugänge, Garagenzufahrten, Carportzufahrten, Carportböden sowie Standflächen für Müllcontainer und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig (wassergebundene Decken und Sickerpflaster) herzustellen.

3. **Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO):**

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

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

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

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

3.2 Stellplätze und Carports sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

4. **Bauweise (§ 22 BauNVO):**

Für das MD-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sind unzulässig.

5. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

5.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.2, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

Sie dürfen eine maximale Firsthöhe von 2,50 m und ein maximales Volumen von 40 cbm nicht überschreiten. Die Kubatur mehrerer Nebenanlagen wird addiert und darf 40 cbm nicht überschreiten.

6. **Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO):**

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

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

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

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

- 6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

## **B) Gestalterische Festsetzungen**

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

### **1. Dächer:**

- 1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.
- 1.2 Die Dachneigung wird mit mindestens 23° und maximal 45° für Sattel-, Walm- und Zeltdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit mindestens 15° für Pultdächer vorgeschrieben.
- 1.3 Drempele sind bei 2-geschossigen Baukörpern nur innerhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.
- 1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.
- 1.5 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.6 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien), Quergiebel und Nebengiebel dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc. wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben, Quer- und Nebengiebeln gilt dies für den First.

Die Firsthöhe von Quergiebeln, Nebengiebeln und Satteldachgauben wird mit max. 4,00 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

### **2. Dacheindeckung:**

Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder rote Dachziegel zulässig. Für Dachgauben und Anbauten sind auch Metalleindeckungen zulässig.

3. **Einfriedungen:**

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

C) **Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages**

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

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 95 geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Die Anlage einer Hecke an der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Bebauungsplanes ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 95 geregelt.

**Die Pflanzenlisten**

des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

D) **Festsetzungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG lässt im Hinblick auf die meisten für das Messtischblatt genannten Tiere erheblichen Beeinträchtigungen erkennen. Es wurde eine Konzeption vorgelegt, die umfassende Vermeidungsmaßnahmen in Form einer deutlichen Flächenreduzierung und großflächiger Kompensationsmaßnahmen (Obstwiese, Hecke, 2 weitere Steinkautzröhren) beinhaltet. Zusätzlich sollte vor Beseitigung von Gehölzbestand auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen oder der Haselmaus geachtet werden. Diese Überprüfung muss noch in der Aktivitätszeit der Tiere stattfinden, während die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden sollte.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

E) **Hinweise**

1. **Denkmalpflege**

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

ein Bodendenkmal handeln könnte.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. **Kampfmittelfreiheit**

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

3. **Schutz des Landschaftsraumes und Bodenschutz:**

Als Vorbeugemaßnahme, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes, sind vorzusehen:

**Schutz des Oberbodens:**

Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen und auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind soweit möglich mit Mulchmaterial oder dunkler Folie abzudecken. Die DIN 18915 ist zu beachten.

**Vegetation:**

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu ergreifen.

**Böden und Gehölze:**

Zur Vermeidung von Schäden der vorhandenen Bodenstrukturen werden die Zufahrten außerhalb bestehender Wege mit Geotextilien ausgelegt.

Bodenverdichtungen außerhalb der Straßen- bzw. Zufahrtsflächen und der Arbeits- und Lagerflächen, sowie der Flächen für Baustelleneinrichtungen sind zu vermeiden.

Die im Rahmen der Bauphase evtl. verdichteten Flächen sind nach Beendigung der Bauphase zum Erhalt der Funktionsfähigkeit mit geeignetem Gerät in einem ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Bei Beschädigung von Gehölzen oder Bäumen ist die fachmännische Wiederherstellung bzw. bei Totalverlust die Neupflanzung bis zum Anwuchserfolg durchzuführen.

4. **Erdbebenzone:**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S.

5. **Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau**

Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand Oktober 2011) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden

Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

Das gesamte Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

#### 6. **DIN-Normen Einsehbarkeit**

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

#### **Rechtsgrundlagen:**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

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

##### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**

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

##### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts**

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zurzeit gültigen Fassung;

##### **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**

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

##### **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

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

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

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

**Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung**



## 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
4. Festsetzungen der artenschutzrechtlichen Prüfung

**G) Hinweise**

## 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:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 – Fließstraße – umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Puffendorf, Flur 10, Nr. 215, 250, 261 und 297. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.660 qm (0,67 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### 3. Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes:

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

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

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

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

## C) Planungsziele

### 1. Flächennutzungsplan:

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

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

Gleichzeitig wird der Stadtteil im Südwesten arrondiert.

### 2. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -:

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

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

## D) Derzeitige Situation

### 1. Lage und Charakter des Plangebietes:

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

### 2. Erschließung:

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

### 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 Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaues erst mit mehr als 20 m Flurabstand.

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

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

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

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

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

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

### 3.4 Böden:

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

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

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

	<b>Kolluvium</b>	<b>Parabraunerde</b>
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.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

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 das Brückenbauwerk an der Fließstraße, in der sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

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

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

5. **Grünflächen:**

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

F) **Umweltbelange**

1. **Niederschlagswasserbeseitigung:**

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

2. **Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich:**

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

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.



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).

4. **Festsetzungen der artenschutzrechtlichen Prüfung**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG lässt im Hinblick auf die meisten für das Messtischblatt genannten Tiere erheblichen Beeinträchtigungen erkennen. Es wurde eine Konzeption vorgelegt, die umfassende Vermeidungsmaßnahmen in Form einer deutlichen Flächenreduzierung und großflächiger Kompensationsmaßnahmen (Obstwiese, Hecke, 2 weitere Steinkautzröhren) beinhaltet. Zusätzlich sollte vor Beseitigung von Gehölzbestand auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen oder der Haselmaus geachtet werden. Diese Überprüfung muss noch in der Aktivitätszeit der Tiere stattfinden, während die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden sollte.

G) **Hinweise**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 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. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

Eine Begrünung von Flachdächern wird aus ökologischer Sicht empfohlen.

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 02.09.2014/Punkt 3 der Tagesordnung)**

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 – Baesweiler Süd-West -, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 – Baesweiler Süd-West – umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 163.000 qm (16,3 ha).

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

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete soll der stetigen Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen werden.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 01.07.2014, TOP 5, wurde ein erstes Konzept für die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich westlich von Baesweiler vorgestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist diese Parzellen als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Um diesen Bereich einer Bebauung zuführen zu können, bedarf es der Aufstellung von Bebauungsplänen und der vorherigen Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Stadtteilbevölkerung mit ausreichendem Wohnraum.

Mit der vorgesehenen Bebauung soll der aktuelle sowie der zukünftige Bedarf an Wohnungen und Häusern in Baesweiler gedeckt werden.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen ist ebenfalls die Errichtung von öffentlichen Grünanlagen geplant.

Mit Schreiben vom 02.09.2013 teilte die Bezirksregierung mit, dass die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht und somit keine Bedenken bestehen.

**Beschlussvorschlag:**

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

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

Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 73 – Baesweiler Süd-West –

**2. Vorstellung der Planungsänderung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

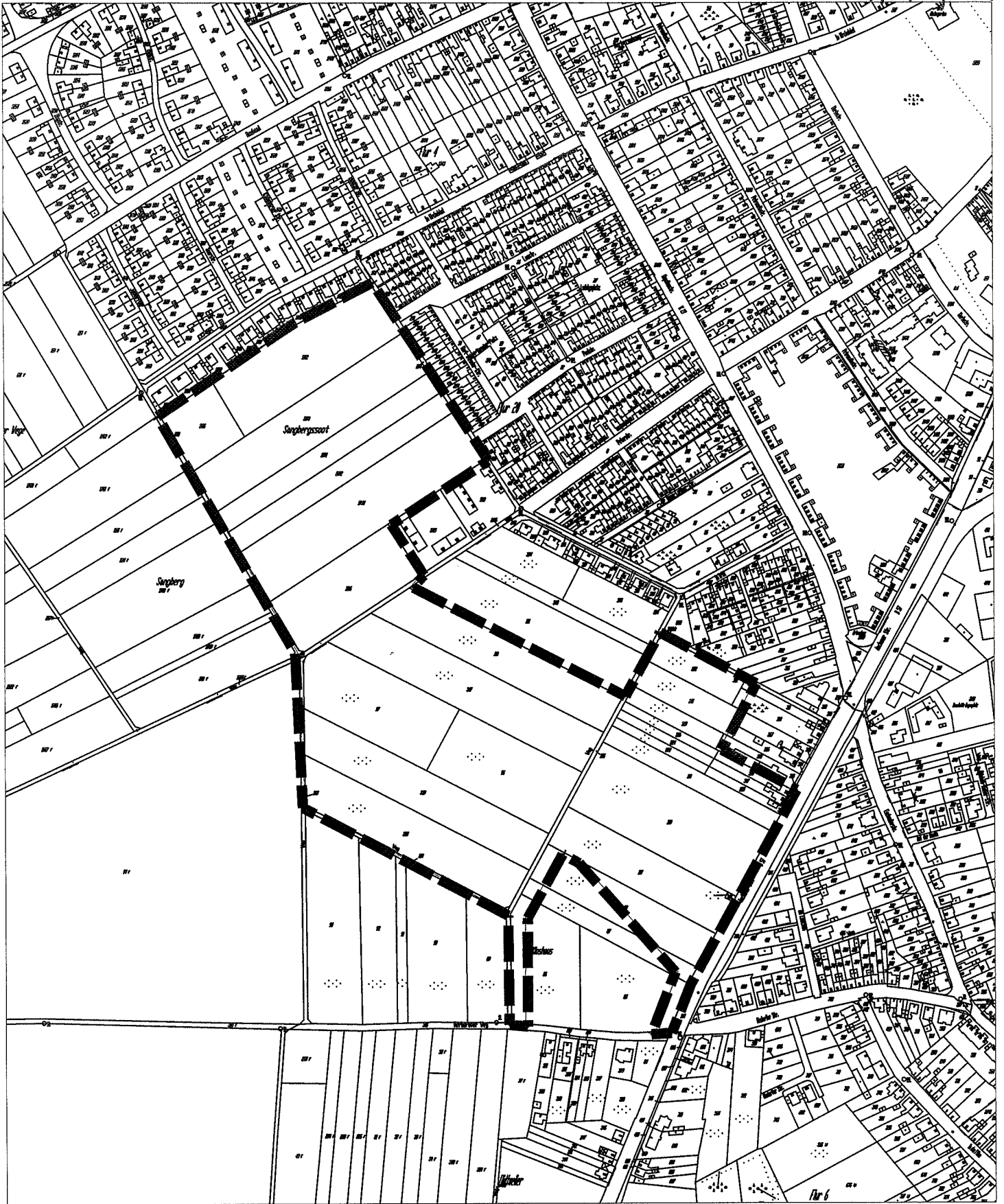
In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 7



### Flächennutzungsplanänderung Nr. 73

Übersicht

M 1:5.000

Plangebietsabgrenzung

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





**BEGRÜNDUNG ZUR  
73. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- Baesweiler Süd-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. Ziel und Zweck der Planung**
- 4. Planinhalt**
- 5. Belange von Natur und Landschaft**
- 6. Sonstige Planungsbelange**
  - 6.1 Hinweise**



**BEGRÜNDUNG ZUR  
73. Änderung des Flächennutzungsplanes  
- Baesweiler Süd-West –**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 – Baesweiler Süd-West – umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 163.000 qm (16,3 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 Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler „Mischgebiet“, „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes“ dargestellt.

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

Der Landschaftsplan II – Baesweiler-Alsdorf-Merkstein stellt für die neu darzustellende Fläche das Ziel 6 – Biotopentwicklung – sowie das Ziel 7 – temporäre Erhaltung – dar.

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

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Stadtteilbevölkerung mit ausreichendem Wohnraum.

Mit der vorgesehenen Bebauung soll der aktuelle sowie der zukünftige Bedarf an Wohnungen und Häusern in Baesweiler gedeckt werden.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen ist ebenfalls die Errichtung von öffentlichen Grünanlagen geplant.

## **4. PLANINHALT**

Für den Geltungsbereich soll eine Fläche als WA – Allgemeines Wohngebiet – sowie öffentliche Grünfläche 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 Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist erforderlich, da die die Größe des Projektes über 100.000 qm liegt (UVPG, Anlage 1, Nr. 18.7.1).

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE**

## 6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

### Sandgewandstörung

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet forderte der Geologische Dienst NRW eine Baugrunduntersuchung und deren Einschätzung zum Verlauf einer geologischen Störung.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine tektonischen Versätze zu erkennen sind und eine Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes gegeben ist.

### 6.1 HINWEISE

#### A.

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: 02525/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse des Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 15, 16 DschG NW).

Baesweiler,

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 02.09.2014/Punkt 4 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 3D – Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und Erweiterung mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und Erweiterung mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung liegt zum großen Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 1, 2 und 3, Gemarkung Baesweiler, Flur 28 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 267, 269, 284, 285 und 286 sowie die Flurstücke 271, 273, 287 und als Erweiterung das Flurstück 39. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 47.000 qm (4,7 ha).

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

Der Grundstückseigentümer beantragt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3D mit der Begründung, dass im Rahmen des derzeitigen Bauvorhabens und der aktuell laufenden Planung anhand von Systemsimulationen festgestellt wurde, dass die geplanten Steuerungseinrichtungen optimiert werden müssen. Um hier zu einem sinnvollen und insbesondere wirtschaftlichen Konzept zu gelangen, beabsichtigt der Bauherr, das Hochregallager in südwestlicher Richtung um drei Achsen (ca. 45 m) zu erweitern.

Momentan endet das geplante Hochregallager in südwestlicher Richtung innerhalb der durch den Bebauungsplan gegebenen Grenzen.

Die geplante Erweiterung um drei Achsen (ca. 45 m) bedeutet eine Verlängerung der Halle um ebenfalls 45 m, was zur Folge hat, dass die Gebäudeabmessungen außerhalb der Bebauungsplangrenzen liegen würden.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung die Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterung des Geltungsbereiches in östlicher Richtung um ca. 22 m mit angepassten Baugrenzen) vor. Hierbei sollen auch die Festsetzungen (Baugrenze, Wegeführung) im südlichen Teil, außerhalb des Antragstellergrundstücks, angepasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

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

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

Bebauungsplan Nr. 3D – Gewerbegebiet –, 5. Änderung und Erweiterung

**2. Vorstellung der Planungsänderung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

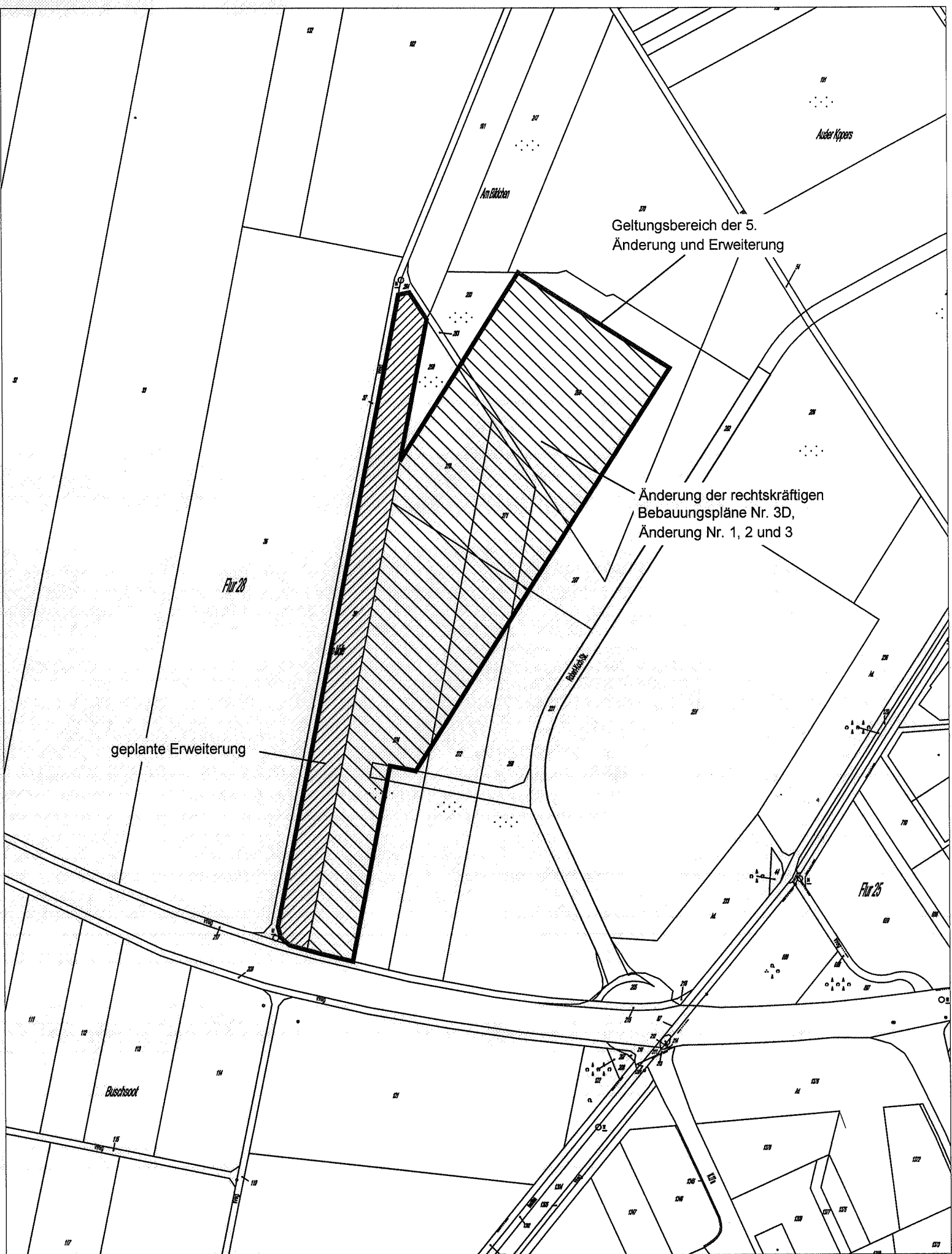
In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter





geplante Erweiterung

Geltungsbereich der 5.  
Änderung und Erweiterung

Änderung der rechtskräftigen  
Bebauungspläne Nr. 3D,  
Änderung Nr. 1, 2 und 3

Flur 28

Acker Koppes

Am Bächen

Flur 25

Buschsod



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3D  
- Gewerbegebiet -  
Änderung Nr. 5 und Erweiterung**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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



**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3D  
- Gewerbegebiet -  
Änderung Nr. 5 und Erweiterung**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 1, 2 und 3, Gemarkung Baesweiler, Flur 28 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 267, 269, 284, 285 und 286 sowie die Flurstücke 271, 273, 287 und als Erweiterung das Flurstück 39. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 47.000 qm (4,7 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 „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

Durch Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3D – Gewerbegebiet – wurde der Landschaftsplan überplant.

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet –, Änderung Nr. 1, 2 und 3.

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

Der Grundstückseigentümer beantragt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3D mit der Begründung, dass im Rahmen des derzeitigen Bauvorhabens und der aktuell laufenden Planung anhand von Systemsimulationen festgestellt wurde, dass die geplanten Steuerungseinrichtungen optimiert werden müssen. Um hier zu einem sinnvollen und insbesondere wirtschaftlichen Konzept zu gelangen, beabsichtigt der Bauherr, das Hochregallager in südwestlicher Richtung um drei Achsen (ca. 45 m) zu erweitern.

Momentan endet das geplante Hochregallager in südwestlicher Richtung innerhalb der durch den Bebauungsplan gegebenen Grenzen.

Die geplante Erweiterung um drei Achsen (ca. 45 m) bedeutet eine Verlängerung der Halle um ebenfalls 45 m, was zur Folge hat, dass die Gebäudeabmessungen außerhalb der Bebauungsgrenzen liegen würden.

Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterung des Geltungsbereiches in westlicher Richtung um ca. 22 m mit angepassten Baugrenzen) sinnvoll.

D.

3.1 Erschließung

Laut Auskunft  
Wirtschaftsweges  
Sandgewandstör  
Die genaue Lage

Durch die geplante Änderung wird das Gewerbegebiet um ca. 22 m Richtung W  
erweitert. Durch die Erweiterung wird die Stichstraße verlängert. Das ge  
Gewerbegebiet ist weiterhin erschlossen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Alle Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3D - Gewerbegebiet -, Änderunge  
und 3 gelten weiterhin.

eiler,

5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

irgermeister  
retung:

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die umweltrele  
Belange im Rahmen einer sachgerechten Abwägung geprüft und in  
Umweltbericht zusammengestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begrün

ch)  
Techn. Beigeordnete

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

Gemäß dem hydrologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3D  
festgestellt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

Die Grundstücke sind in Hinsicht auf Schmutz- und Niederschlagswässer  
Mischwasserkanalisation zu entwässern.

6.2 HINWEISE

A.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass vor Begir  
Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen  
Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen ist. Durch den Hinwe  
Bebauungsplan soll die Untersuchung des Planbereiches auf Kampfmittelfreir  
der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werde

B.

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

C.

Das Plangebiet liegt in der Erbebenzone 3 T.



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 02.09.2014/Punkt 5 der Tagesordnung)**

5

**Bebauungsplan Nr. 11 – An Gut Driesch -, 17. Änderung, Stadtteil Baesweiler**

- 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB**
- 2. Vorstellung der Änderungsplanung**
- 3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 – An Gut Driesch -, 17. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 – An Gut Driesch -, 17. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 – An Gut Driesch -, Änderung Nr. 1, 2 und 3, Gemarkung Baesweiler, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 395, 418-422, 435, 443 und 448-450. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.460 qm (0,25 ha).

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

Mit Schreiben vom 04.04.2014 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Baesweiler, Flur 10, Nr. 418 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Grund für die beantragte Änderung ist der Wunsch des Eigentümers, eine Terrassenüberdachung zu errichten.

Der Bebauungsplan Nr. 11 – An Gut Driesch – setzt eine Bautiefe von 15,00 m fest.

Die Baukörper der Grundstücke 418-422, 435, 443 sowie 448-450 weisen zur vorderen Baugrenze einen Abstand von ca. 3,00 m auf. Die hintere Baugrenze wird komplett ausgeschöpft.

Die Verwaltung schlägt vor, das Baufenster um 3,00 m in Richtung Garten zu verschieben. Hierdurch wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen, den Eigentümern jedoch genügend Platz zur Errichtung von Terrassenüberdachungen bereitgestellt.

Da alle betroffenen Grundstückseigentümer ihre Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplanes erteilt haben, schlägt die Verwaltung die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vor.

**Beschlussvorschlag:**

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

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

Bebauungsplan Nr. 11 – An Gut Driesch –, 17. Änderung

**2. Vorstellung der Planungsänderung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss der Änderungsplanung zustimmt, kann sodann der Beschlussvorschlag zur Satzung gemäß § 10 BauGB erfolgen.

**3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 – An Gut Driesch –, 17. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

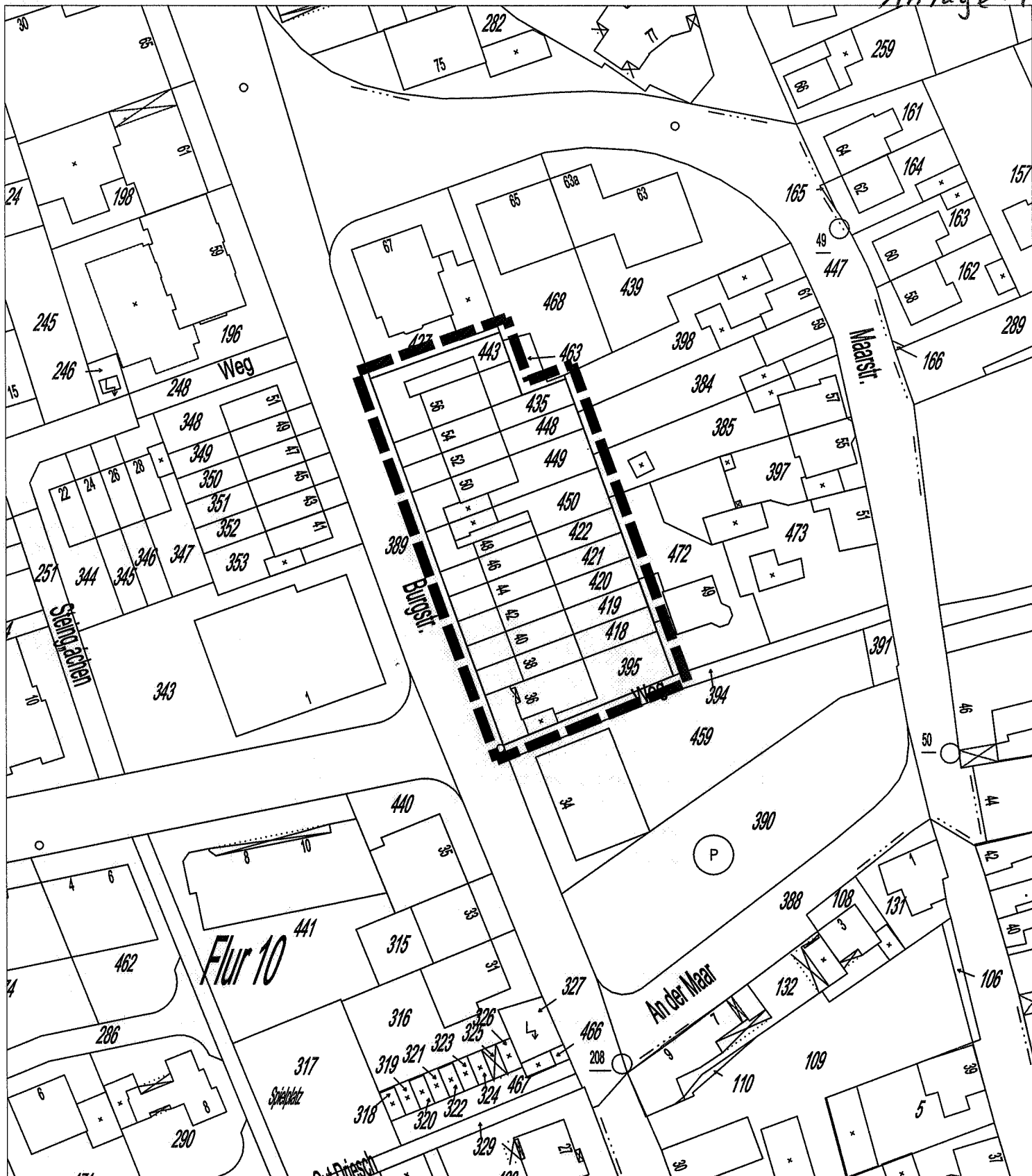
Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 – An Gut Driesch –, 17. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch -, 17. Änderung**

Übersicht

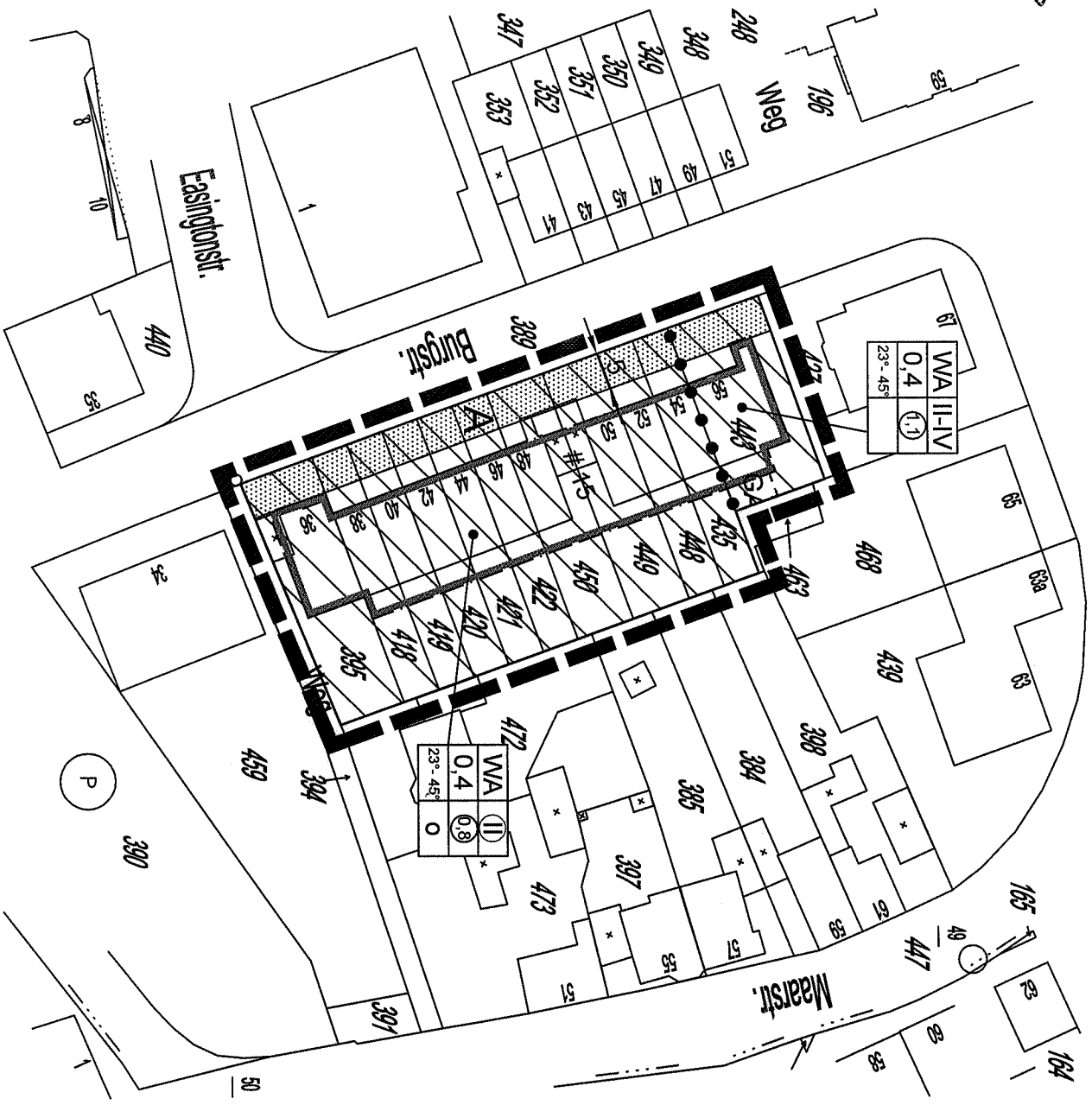
M 1:1.000

Geltungsbereich

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



# Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch -, 17. 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  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

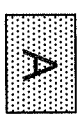
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes  
 (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA	II-IV
0,4	0,8
23°-45°	0

II-IV = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 0,4 = Mindest- und Höchstgrenze Vollgeschosse  
 0,8/1 = Grundflächenzahl  
 23°-45° = Geschosflächenzahl  
 0 = Dachneigung  
 II = offene Bauweise  
 II = Zahl der Vollgeschosse zwingend



GA

Garagen

nicht überbaubare Fläche gem. Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen

## Textliche Festsetzungen

als Bestandteil zum Bebauungsplan Nr. 11, 17. Änderung der Stadt Baesweiler.

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGB1. I S. 2257), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 (GV. NW S. 292) in Verbindung mit der BauO NW vom 15.07.1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGB1. I S. 1763) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) 5 BauNVO Tankstellen nicht zulässig.

2. **Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen oder Stellplätze Garagen unzulässig. Als Ausnahme können Garagen jedoch in dem Umfang zugelassen werden, als zwischen Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ein ausreichender Platz auf dem Baugrundstück vorhanden ist, auf dem ein Kraftfahrzeug von 6,00 m Länge so abgestellt werden kann, dass auch bei Bedienung der Garagentore das Kraftfahrzeug keine Verkehrsfläche beanspruchen muss.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Grenze zulässig. Das gilt nicht für Garagen. Unabhängig hiervon gilt Nr. 12 der textlichen Festsetzungen.

3. **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen darf höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegen, gemessen in der straßenseitigen Gebäudeflucht. Liegt das natürliche Gelände höher als die Straßenkrone, so darf die Oberkante Erdgeschossfußboden höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudeflucht.

Ergänzung gem. 9. Änderung

Sollen in den Kellergeschossen von Wohnhäusern Einzelgaragen geschaffen werden, so kann ausnahmsweise der Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen über das Maß von 0,50 m über Straßenkrone hinaus bis max. 1,25 m erhöht werden, wenn durch Anböschung mit Erdreich zwischen der Verkehrsfläche und der Gebäudevorderkante ein entsprechender Ausgleich gefunden wird. Dabei muss eine im wesentlichen gleichmäßige Böschungsgestaltung, ohne Stützmauern an der Verkehrsfläche, und eine gärtnerische Gestaltung der nicht durch die Rampe in Anspruch genommenen Vorfläche sichergestellt sein.

4. **Dachneigung**

Abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eine Dachneigung von null bis fünf Grad zulässig. Abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind für das Kerngebiet (MK) ab 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (Ziffer 4) ausnahmsweise auch Dachneigungen zwischen 0 – 30° zulässig.

5. **Maß der baulichen Nutzung**

In den Baugebieten mit zwingenden mehrgeschossig festgesetzten Geschosshöhen können Garagen und untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eingeschossig zugelassen werden.

6. **Drempel** (Änderung gem. 8. Änderung)

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante der fertiggestellten Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

7. **Fläche A der Baugebiete**

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen A nicht errichtet werden. Ausnahmsweise sind auf den Flächen A Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Unabhängig hiervon gilt Nr. 7 der textlichen Festsetzungen.

8. Einfriedigungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke, soweit sie weder in der Fläche A noch im Sichtdreieck liegen, können bis zu einer Höhe von 0,60 m in massiver Bauart errichtet werden. hierauf sind Spiegel- und Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedigung darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. An den Grenzen zur Verkehrsfläche sind massive Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Einfriedigung darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. § 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 7 Abs. 2 zulässigen Anlagen

- Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o. ä. dienen und
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden,

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht zulässig** sind.



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
- An Gut Driesch -  
Änderung Nr. 17  
(nach § 13 BAuGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Planvorgaben**
  - 2.1 **Geltungsbereich**
  - 2.2 **Regionalplan**
  - 2.3 **FNP**
  - 2.4 **Landschaftsplan**
  - 2.5 **Bestehendes Planungsrecht**
3. **Anlass und Ziel der Planung**
  - 3.1 **Erschließung**
4. **Planinhalt und Festsetzungen**
5. **Belange von Natur und Landschaft**



**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
- An Gut Driesch -  
Änderung Nr. 17  
(nach § 13 BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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



## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 – An Gut Driesch –, 17. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 – An Gut Driesch –, Änderung Nr. 11, Gemarkung Baesweiler, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 395, 418-422, 435, 443 und 448-450. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.460 qm (0,25 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **2.2 REGIONALPLANPLAN**

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

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

### **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. 11 – An Gut Driesch –, Änderung Nr. 11.

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

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Baesweiler, Flur 10, Nr. 418 beantragt die Änderung des Bebauungsplanes.

Grund für die beantragte Änderung ist der Wunsch des Eigentümers, eine Terrassenüberdachung zu errichten.

Der Bebauungsplan setzt eine Bautiefe von 15,00 m fest.

Die Baukörper der Grundstücke 418-422, 435, 443 sowie 448-450 weisen zur vorderen Baugrenze einen Abstand von ca. 3,00 m auf. Die hintere Baugrenze wird komplett ausgeschöpft.

Es wird vorgeschlagen, das Baufenster in Richtung Garten zu verschieben. Hierdurch wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen, den Eigentümern jedoch genügend Platz zur Errichtung von Terrassenüberdachungen bereitgestellt.

Da alle betroffenen Grundstückseigentümer ihre Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplanes erteilt haben, schlägt die Verwaltung die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vor.

### 3.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt weiterhin über die Burgstraße.

## 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Alle Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 11 – An Gut Driesch -, bzw. der Änderungen Nr. 11 gelten weiterhin.

## 5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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,

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 02.09.2014/Punkt 6 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/ Goethestraße -, Stadtteil Beggendorf;**  
**hier: Vorstellung der Planung**

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 16.07.2013, TOP 7, vorbehaltlich einer Kostenübernahme seitens der Eigentümer, für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:  
Bebauungsplan Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/ Goethestraße - beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/ Goethestraße -, Stadtteil Beggendorf, erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes Nr. 105 liegt südlich der Carl-Alexander-Straße an der Goethestraße. Das Plangebiet umfasst die Parzelle Nr. 825 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 77 und 227, Flur 24, Gemarkung Baesweiler. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.890 qm (1,39 ha).

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

Gleichzeitig hat der Stadtrat, zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 - Südlich Carl-Alexander-Park/ Goethestraße - die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) beschlossen.

Zwischenzeitlich ist die Vorabstimmung mit den Eigentümern erfolgt. Die erforderlichen Kostenübernahmeerklärungen seitens der Eigentümer liegen vor.

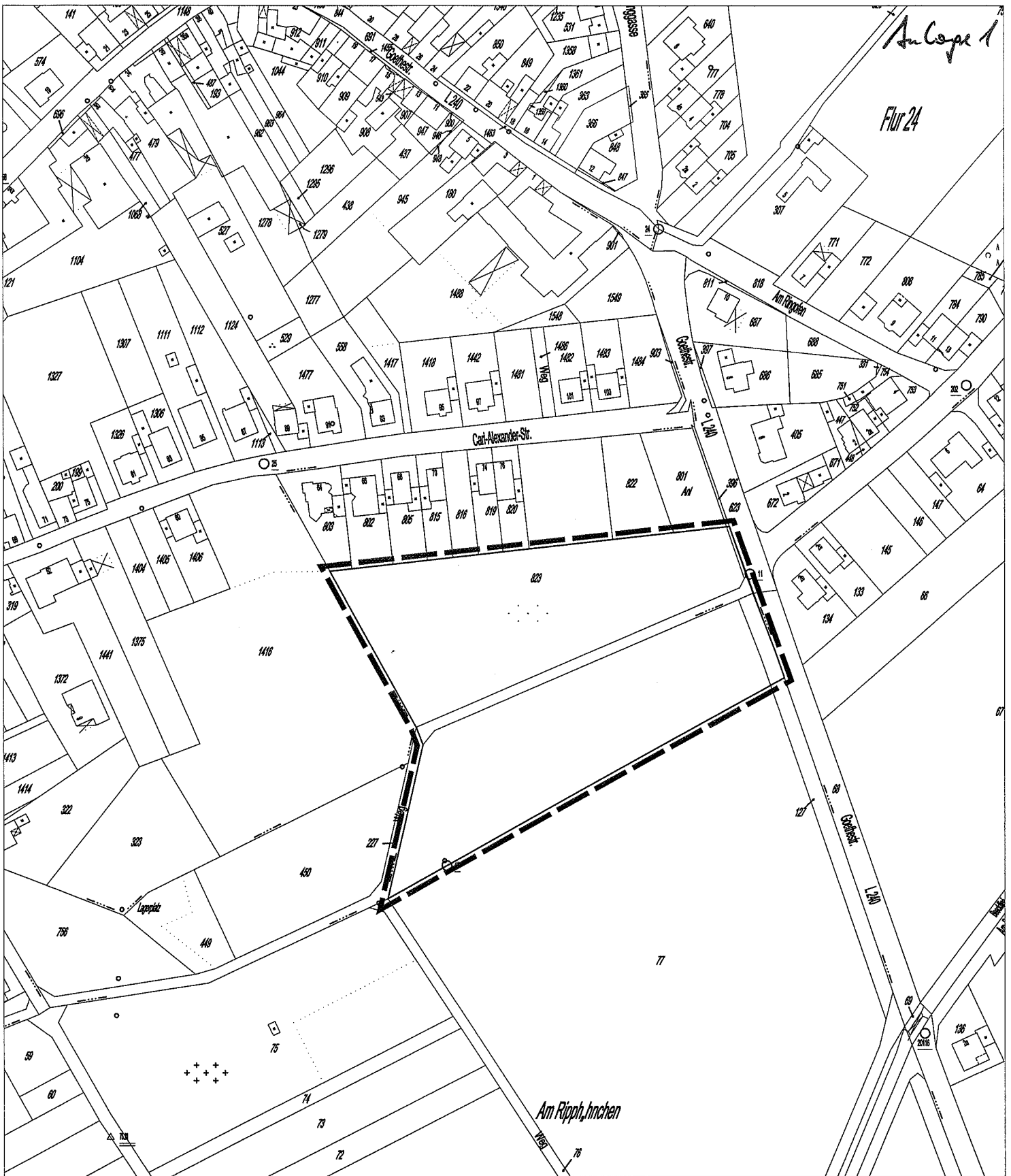
Die Planung bzw. der städtebauliche Entwurf (Anlage 2) wird in der Sitzung vorgestellt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der vorgestellten Planung des Bebauungsplanes Nr. 105 – Südlich Carl-Alexander-Straße/ Goethestraße -, Stadtteil Beggendorf, zu, sodass die Öffentlichkeitsbeteiligung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung erfolgen kann.

In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter



**Bebauungsplan Nr. 105**  
**- Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -**

Übersicht

M 1:2.000

Geltungsbereich

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





**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 02.09.2014/ Punkt 7.1 der Tagesordnung)**

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91, 2.  
Änderung - Hubertusstraße - gem. § 31 BauGB**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit PKW-Garagen. Aufgrund der im rückwärtigen Bereich verspringenden Baugrenze soll diese seitlich bzw. rückwärtig überschritten werden.

**Stellungnahme:**

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit PKW-Garagen.

Aufgrund der mitten auf dem Grundstück straßenseitig stark abknickenden und um mehrere Meter verspringenden Baugrenze wird das Baufenster bei der hier vorgelegten rechtwinkligen Planung im vorderen Bereich nicht vollständig ausgenutzt. Im rückwärtigen Bereich soll das Baufenster dagegen (seitlich und rückwärtig) um 1,065 m bzw. 3,245 m und damit mit einer Fläche von 3,5 qm überschritten werden. Die vorgelegte klassische Überplanung des Grundstückes mit einem rechteckigen Grundriss ist sowohl städtebaulich, als auch wirtschaftlich sinnvoll.

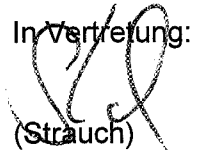
Sowohl rückwärtig als auch im vorderen Bereich wird das Baufenster dabei nicht vollständig ausgenutzt, so dass die Überschreitung der Baugrenze nicht zur einer größeren Bebauung und Ausnutzung, sondern lediglich zur vorbeschriebenen optimierten Bebauung des Grundstückes führt. Um eine größere Ausnutzbarkeit auch wirksam zu verhindern, wird vor dem Gebäude im Bereich der verspringenden Baugrenze innerhalb des Baufensters eine Fläche von 4 qm gegen eine weitere Überbauung mit Baulast gesichert.

Aufgrund des atypischen Zuschnitts des Grundstückes sowie der dort stark abknickenden und verspringenden Baugrenze ist die beantragte Befreiung erforderlich und auch städtebaulich vertretbar. Der im Verfahren beteiligte angrenzende Nachbar hat zudem keine Bedenken gegen die Befreiung geäußert. Die Grundzüge der Planung und nachbarliche Belange werden nicht berührt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der rückwärtigen und seitlichen Baugrenze um 3,5 qm im rückwärtigen Bereich unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass straßenseitig die überbaubare Fläche durch Baulast um 4 qm reduziert wird.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

# Baesweiler Flur 28

B1= Baulastfläche 2,00 x 2,00 = 4,00m<sup>2</sup>

## Abstandflächenberechnung

$$T1 = ((129,62 - 125,38^5) \times 1/3 + 125,38^5 - 121,20) \times 0,4 = 2,24 < 3,00$$

$$T2 = (125,38^5 - 121,37) \times 0,4 = 1,61 < 3,00$$

$$T3 = ((129,62 - 125,38^5) \times 1/3 + 125,38^5 - 121,52) \times 0,4 = 2,11 < 3,00$$

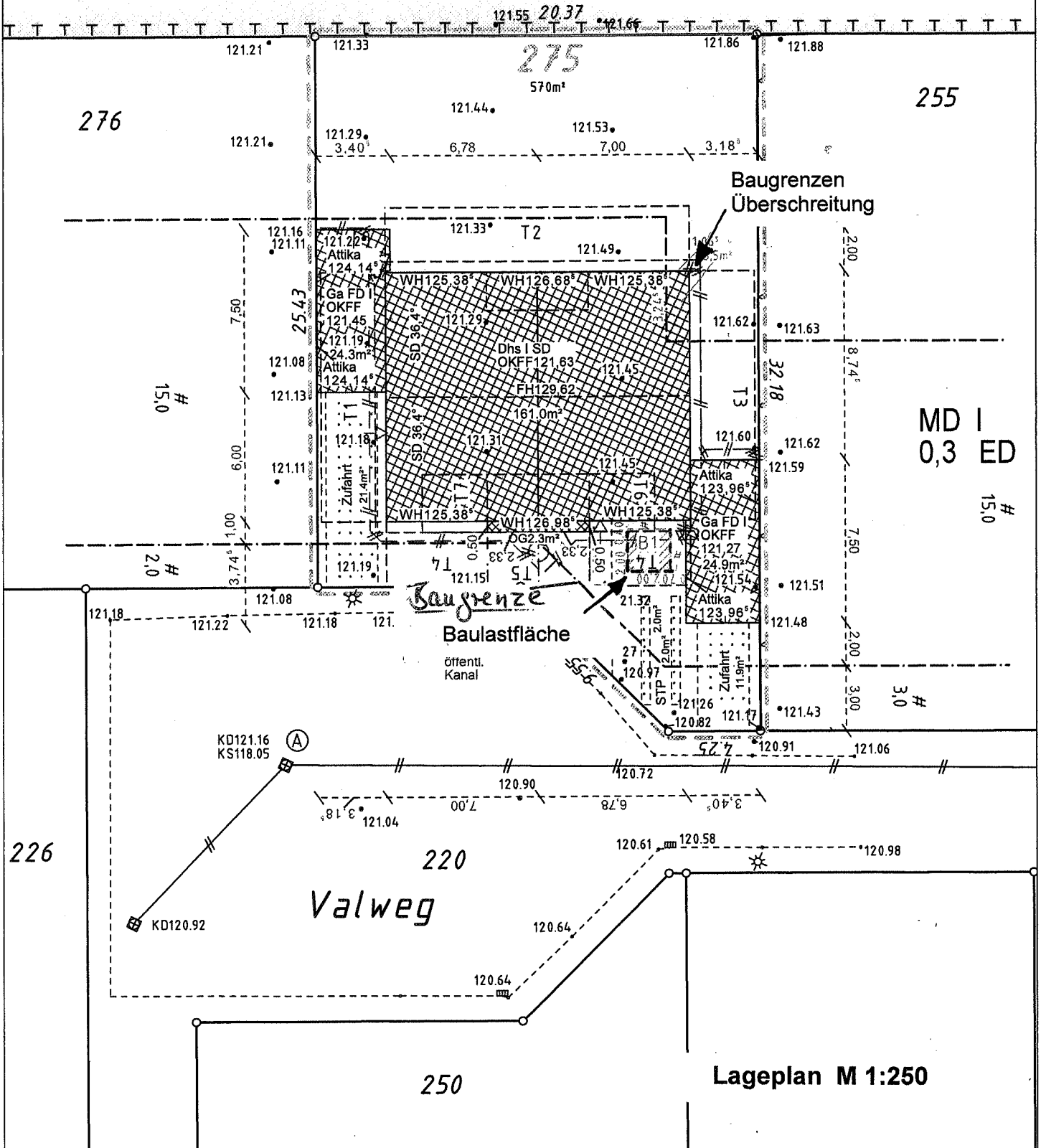
$$T4 = (125,38^5 - 121,35) \times 0,4 = 1,62 < 3,00$$

$$T5 = (126,98^5 - 121,20) \times 0,4 = 2,32 < 3,00$$

$$T6 = (126,98^5 - 121,20) \times 0,4 = 2,32 < 3,00$$

$$T7 = (126,98^5 - 121,20) \times 0,4 = 2,32 < 3,00$$

218



Baugrenzen  
Überschreitung

MD I  
0,3 ED

Baulastfläche

öffentl.  
Kanal

Valweg

Lageplan M 1:250





**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 02.09.2014/ Punkt 7.2 der Tagesordnung)**

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Nr. 6, - Bebauungsplan Mariastr. - gem. § 31 BauGB**

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus ist die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus geplant. Dieser soll als eingeschossiger Anbau errichtet werden. Der Bebauungsplan weist jedoch eine zwingende Zweigeschossigkeit aus.

**Stellungnahme:**

Der Antragssteller plant die Errichtung eines eingeschossigen rückwärtigen Anbaus an das bestehende Wohnhaus. Das im Bestand vorhandene Wohnhaus bleibt in seinen Maßen als zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Der Anbau soll in einer Tiefe von ca. 5,00 m innerhalb des Baufensters errichtet werden, so dass die rückwärtige Baugrenze eingehalten wird. Dabei wird er an einen 1950 genehmigten im Bestand schon vorhandenen eingeschossigen rückwärtigen Anbau seitlich angesetzt.

Der Bebauungsplan setzt jedoch für diesen Bereich zwingend eine zweigeschossige Bebauung fest. Bei dem geplanten Anbau handelt es sich hier jedoch um einen rückwärtigen eingeschossigen Anbau, der von der Straße aus nicht sichtbar ist und somit den Straßenraum nicht prägt. Prägend für den Straßenraum ist das bestehende, zur Straße hin orientierte, Hauptwohnhaus, das in seinen Maßen unverändert erhalten bleibt.

Da sowohl auf dem eigenen, als auch auf den benachbarten Grundstücken (Nr. 17-23) eingeschossige Anbauten örtlich vorhanden sind und nach Bebauungsplanänderung bereits 2012 eine vergleichbare Befreiung für das Haus Nr. 11 erteilt worden ist, ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar. Da sie in der Ausnutzung unter den Möglichkeiten des Bebauungsplanes bleibt, bestehen auch unter dem Aspekt des Nachbarschutzes keine Bedenken. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Errichtung eines weiteren eingeschossigen rückwärtigen Anbaus auf dem Grundstück zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)

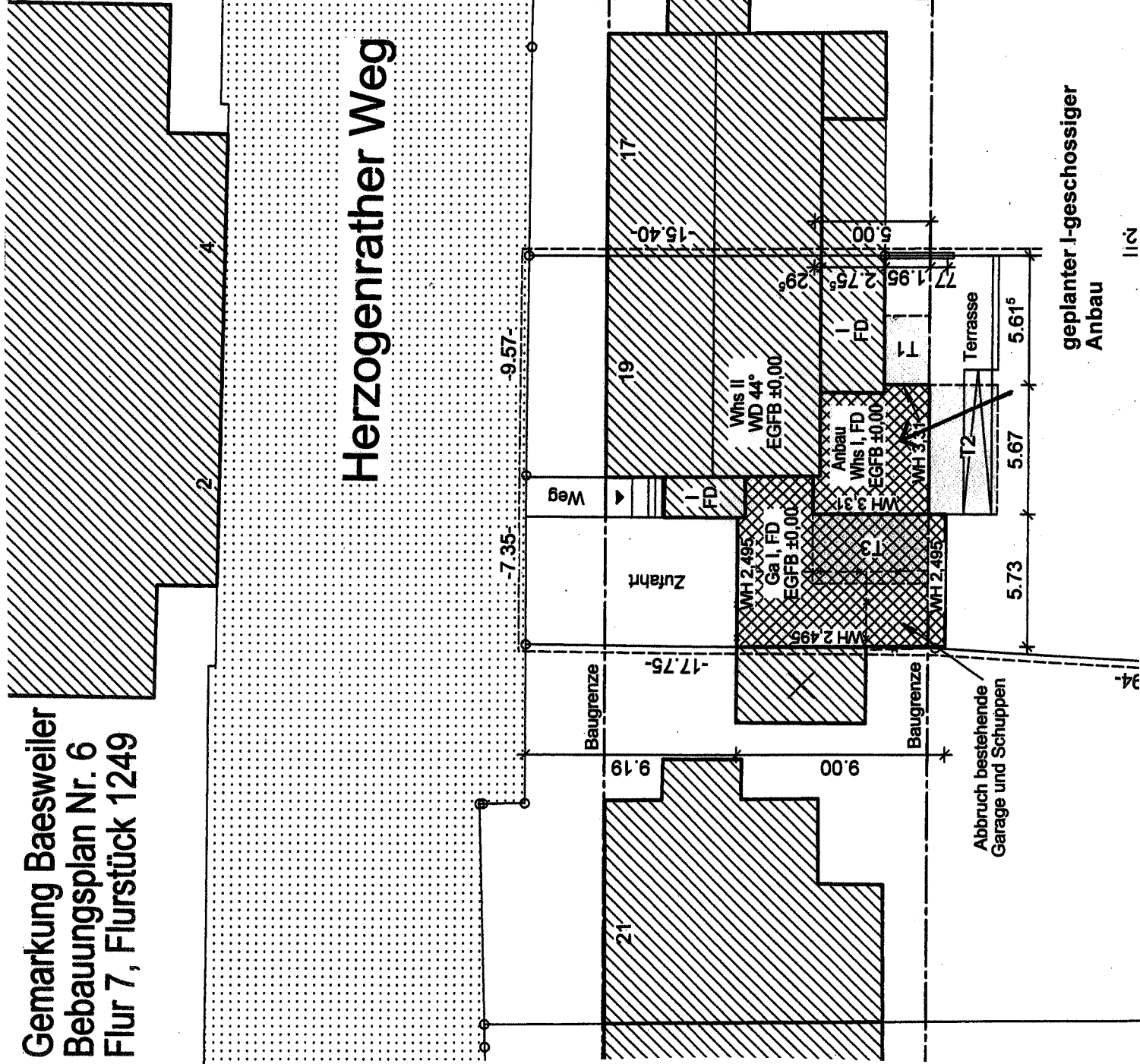
I. und Techn. Beigeordneter

Gemarkung Baesweiler  
 Bebauungsplan Nr. 6  
 Flur 7, Flurstück 1249

WA	II
0,4	0,8

# Herzogenrather Weg

1039



Abbruch bestehende  
 Garage und Schuppen

geplanter 1-geschossiger  
 Anbau

Lageplan M 1:250

94-

lic



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 02.09.2014/Punkt der Tagesordnung)**



**Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt des Stadtteils Baesweiler;**  
**hier: Auswertung der Ergebnisse der Bürgerinformation bzw. des Workshops vom**  
**20.08.2014 und Vorstellung des Konzeptes**

Der Prozess des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) Innenstadt zielt u.a. darauf ab, die Lebensqualität in der Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels nachhaltig zu sichern. Es gilt Funktionsverlusten in der Innenstadt zu begegnen und nachhaltige Perspektiven für vom Strukturwandel besonders betroffene Teilbereiche zu finden.

In einem integrierten Ansatz ist die städtebauliche Qualität der Innenstadt für die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen sowie für Kunden zu verbessern. Dafür sind Maßnahmen zu entwickeln, die allen Generationen dienen. Insbesondere sind hier, neben der Vernetzung der bereits vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, die Berücksichtigung der Prinzipien des barrierefreien Ausbaus, der Anpassung der städtischen Infrastruktur an die sich wandelnden Anforderungen (innovative Nutzungskonzepte), der energetischen Sanierung kommunaler und privater Gebäude zu nennen.

Da die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen die Finanzkraft der Stadt Baesweiler übersteigt, wird diese, auf der Grundlage eines Gesamtantrages 2015 – 2019, Jahr für Jahr konkretisierte Anträge für die einzelnen Programmjahre zur Gewährung von Städtebauförderungsmitteln einreichen. Die darin gemäß dem Umsetzungsfahrplan darzustellenden Einzelmaßnahmen werden in enger Abstimmung mit Bürgerschaft (vertiefende Bürgerwerkstätten/ -foren) und Politik (Beschlüsse) bis zur Bewilligungsreife ausgearbeitet bzw. konkretisiert.

Ein wesentliches Kennzeichen des Integrierten Handlungskonzeptes ist die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Bürgerinnen und Bürger sowie der verschiedenen Akteursgruppen in der Innenstadt (z.B. Gewerbetreibende, Vereine, Grund- und Immobilieneigentümer).

Am 20.08.2014 fand hierzu im Kulturzentrum Burg Baesweiler die erste Bürgerwerkstatt mit einer regen Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Rund 90 interessierte Baesweiler Bürgerinnen und Bürger waren anwesend, um sich über den aktuellen Stand der Planungen zu informieren und in der späteren Werkstattphase aktiv an der Zukunftsgestaltung der Innenstadt mitzuwirken.

In zwei Themengruppen wurde rege diskutiert:

1. Öffentlicher Raum / Mobilität
2. Wohnen, Einkaufen, Bildung, Freizeit

Zusammenfassend lassen sich folgende Kernpunkte nennen:

#### Zukunftssicherung des Einzelhandels

- Standortsicherung des großflächigen Einzelhandels in integrierter Lage im Zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Baesweiler-Innenstadt, insbesondere Integration des neuen Standortes Feuerwehrturm in den Hauptgeschäftsbereich bzw. Verbesserung der Anbindung des Standortes an den Hauptgeschäftsbereich
- Sicherung und Weiterentwicklung eines „gesunden“ Branchenmixes im Hauptgeschäftsbereich (u.a. auch attraktive Nachnutzung für den Altstandort EDEKA in der Kirchstraße)
- Städtebauliche und funktionale Aufwertung von defizitären Bereichen, z.B. der Kückstraße durch neue attraktive Nutzungen
- Aktive Begleitung der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer (Ausbau City- und Leerstandsmanagement, Beratungsangebote)
- 

#### Aufwertung des Öffentlichen Raumes, Mobilität

- Attraktivierung der langen Achse von „In der Schaf“ bis zum „Reyplatz“ durch Herausbildung von Trittsteinen (z.B. In der Schaf, Kirchplatz)
- Aufwertung des Kirchplatzes durch Ergänzung des Stadtmobiliars, Schaffung von Verweilangeboten für verschiedene Nutzergruppen, städtebauliche Integration des Platzbereichs unmittelbar vor der Kirche in den Gesamtplatz
- Neuordnung des Bereichs In der Schaf und Schaffung eines attraktiven Auftaktes des Hauptgeschäftsbereichs durch Einbeziehung der Aachener Straße, Anlage eines architektonisch dem Ort gerecht werdenden, kundenfreundlichen und attraktiven Omnibusbahnhofs und Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Prüfung von Umgestaltungs- und (verkehrlichen) Neuordnungsmaßnahmen im Hauptgeschäftsbereich sowie anschließenden Quartieren
- Weiterentwicklung des Parkleitsystems Innenstadt sowie Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes
- Umgestaltung und Aufwertung des Volksparks als wichtigste öffentliche innerstädtische Grünfläche
- 

#### Sicherung und Profilierung des Sportparks

- Verbesserung der Erschließung (z.B. für Fußgänger) entlang der Parkstraße
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Parkstraße vor dem Freizeitgelände
- Realisierung einer barrierefreien, repräsentativen Eingangssituation für das Hallenbad aber auch das gesamte Gelände
- Modernisierung und zielgruppenspezifische Ergänzung der Angebote im Sportpark
- Fortführung der Sanierung des Hallenbades



### Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt

- Schaffung zeitgemäßen Wohnraums durch Bestandsumbau mit entsprechender Grundrissgestaltung und Sanierung nach energetischen Gesichtspunkten
- Nutzung von innerstädtischen Flächenpotenzialen für Neubau/ Nachverdichtung zur sinnvollen Ergänzung des Wohnraumbestandes bzw. der Umbaumöglichkeiten im Bestand
- Steuerung (z.B. Bauleitplanung) und Begleitung (z.B. Beratung Privater) der Entwicklung im Hinblick auf soziale, ökonomische und ökologische Aspekte (bedarfsgerechte Angebote, d.h. auch Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“)
- Gestaltung von Innenhöfen und Plätzen (z.B. Quartiersplätze) unter ökologischen und soziokulturellen Gesichtspunkten zur (Wohn-) Quartiersverbesserung

Im Hinblick auf die Umsetzung des Konzeptes lassen sich derzeit folgende **Schwerpunkte der Gesamtmaßnahme** skizzieren:


- Realisierung Einzelhandelsstandort „Am Feuerwehrturm“, Anbindung an die Kirchstraße sowie Neuordnung Parkplatz
- Aufwertung des Volksparks
- Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches
- Attraktivierung des Wohnstandortes Innenstadt (u.a. Konzeptvertiefung, Aktivierung von Flächenpotenzialen, Förderung des Bestandsumbaus, Beratung)
- Aufwertung Sportpark, Sanierung Hallenbad, Modernisierung und zielgruppenspezifische Ergänzung der Angebote im Park sowie Verbesserung der Erreichbarkeit
- Sanierung weiterer quartiersbezogener, kommunaler Infrastrukturen, z.B. Mehrzweckhalle Grabenstraße und verschiedene Schulgebäude
- Neuordnung des Hauptgeschäftsbereichseingangs „In der Schaf“ und Umgestaltung zu einer attraktiven Auftaktsituation (vgl. Reyplatz am anderen Ende)
- Attraktivierung von Trittsteinen entlang der Achse des Hauptgeschäftsbereichs (z.B. Kirchplatz)
- Ausbau der (Fuß-)Wegebeziehungen im Quartier Baesweiler Innenstadt und Verbesserung der Erreichbarkeit der (öffentlichen) Einrichtungen

Hierzu wird in der Sitzung mündlich vorgetragen.

### Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt das Integrierte Handlungskonzept Baesweiler Innenstadt als Grundlage für die schrittweise Umsetzung der Einzelmaßnahmen sowie die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln für die Jahre 2015 – 2019 vorzubereiten.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 02.09.2014/Punkt 9 der Tagesordnung)**

**Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt des Stadtteils Baesweiler;**  
**hier: Erlass einer Sanierungssatzung für das Programmgebiet**

Erste Überlegungen zur Umgestaltung und Ausbau des Zentrums Baesweiler begannen bereits 1983/84.

Die damaligen Umbaumaßnahmen wurden durchgeführt, um das Zentrum der Stadt Baesweiler durch Verkehrsberuhigungs- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen wieder zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und zu einem notwendigen Bindeglied zwischen den Infrastruktureinrichtungen und den Wohngebieten werden zu lassen.

In einem zweiten Schritt wurde 2002 die unter Denkmalschutz stehende Burg Baesweiler in das Gesamtkonzept integriert und der Reyplatz neu gestaltet.

Ziel war die Einbindung und Verknüpfung der Burg in die vorhandenen Stadtstrukturen und die Stärkung des Stadtzentrums. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde dabei als kommunales Kulturzentrum in die umgebende Nutzung eingebunden.

In einem dritten Schritt gilt es nun, die mit erheblichen Fördermitteln geschaffene Attraktivität der Innenstadt, insbesondere des Zentrums, auf Dauer zu sichern und ihre städtebauliche Qualität zu stärken.

Grundlage hierzu ist zunächst die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes.

Der Prozess des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt zielt u.a. darauf ab, die Lebensqualität in der Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels nachhaltig zu sichern. Es gilt Funktionsverluste in der Innenstadt zu begegnen und nachhaltige Perspektiven für vom Strukturwandel besonders betroffene Teilbereiche zu entwickeln. In einem integrierten Ansatz ist die städtebauliche Qualität der Innenstadt für die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen sowie für Kunden zu verbessern, in dem Maßnahmen umgesetzt werden, die allen Generationen dienen. Insbesondere sind hier neben der Vernetzung der bereits vorhandenen städtebaulichen Qualitäten - Wohnen / Leben / Kultur / Sport – die Berücksichtigung der Prinzipien des barrierefreien Ausbaus, der Anpassung der städtischen Infrastruktur an die sich wandelnden Anforderungen (innovative Nutzungskonzepte), energetische Sanierung kommunaler und privater Gebäude von Bedeutung.

Die Hauptziele der Stadterneuerungsmaßnahme in der Innenstadt Baesweiler lassen sich wie folgt darstellen:

- Die bereits geschaffene Attraktivität der Innenstadt, insbesondere des zentralen Bereiches ist auf Dauer zu sichern sowie weiter zu entwickeln.
- Die städtebaulichen Defizite in Teilbereichen sind zu beseitigen und die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist zu verbessern.
- Ferner gilt es durch wirkungsvolle Maßnahmen die Wirkung der bereits vorhanden innerstädtischen Funktionen unter den Prämissen
  - Wohnen,
  - Leben,
  - Kultur und
  - Freizeit

zu verbessern und zu vernetzen.

Das Gesamtkonzept wurde am 20. August 2014 der Öffentlichkeit vorgestellt und mit Bürgerinnen und Bürgern, Politik und Einzelhandel sowie mit Eigentümern und Betroffenen diskutiert, damit diese Anregungen und Hinweise in den Prozess der Konzeptentwicklung aufgenommen werden können.

Um entsprechende Fördermittel beantragen zu können, ist neben der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) eine Sanierungssatzung für das Programmgebiet zu erlassen.

Der räumliche Umfang des Sanierungsgebietes ist so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen (§ 142 (1) BauGB). Dies ist bei der vorliegenden Abgrenzung (siehe Anlage 1) gegeben. Die Abgrenzung erfolgt dabei aufgrund der Mängel-Chancen-Analyse des zugrundeliegenden Integrierten Handlungskonzeptes und ermöglicht eine zweckmäßige Durchführung der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen.


Das Sanierungsgebiet umfasst den zentralen Innenstadtbereich und ist im Norden im Wesentlichen begrenzt durch die Jülicher Straße, Albert-Schweitzer-Straße, An der Waad (Teilbereich) und Herzogenrather Weg. Die westliche Abgrenzung verläuft entlang der Mariastraße über die Grengracht und Teilen der Kapellenstraße mit Einbeziehung der Grundschule Grengracht und der Turnhalle und des Hallenbades. Südliche Begrenzung ist das städtische Rathaus. Im Osten enthält das Gebiet den Sportpark Baesweiler an der Parkstraße und wird ansonsten durch die Östliche Bebauung der Aachener Straße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des BauGB ist ausgeschlossen. Dies sind u.a. gesonderte rechtliche Bestimmungen und Vorgaben hinsichtlich der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise sowie Umlegung innerhalb des Sanierungsgebietes.

### **Beschlussvorschlag:**

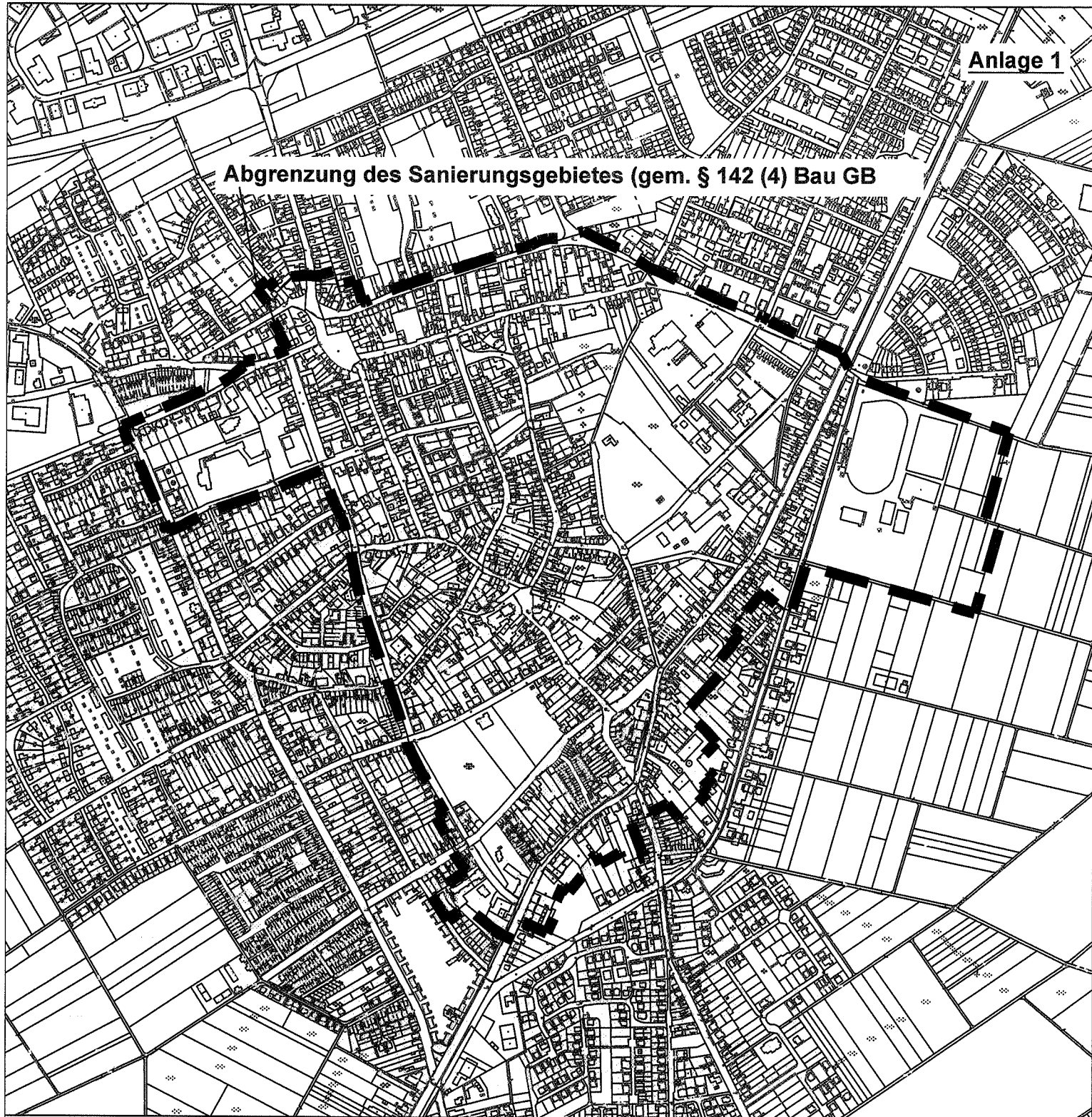
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, den Erlass einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB. (Abs. 4) für die Innenstadt Baesweiler auf Grundlage des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt (IHK) zu beschließen.

In Vertretung:

  
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

**Abgrenzung des Sanierungsgebietes (gem. § 142 (4) Bau GB)**



**Gebietsabgrenzung zur Erstellung einer  
Sanierungssatzung gem. § 142 (4) Bau GB  
für den Bereich "Baesweiler Innenstadt Teil III"**

Übersicht

M 1:7.000

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



## Entwurf

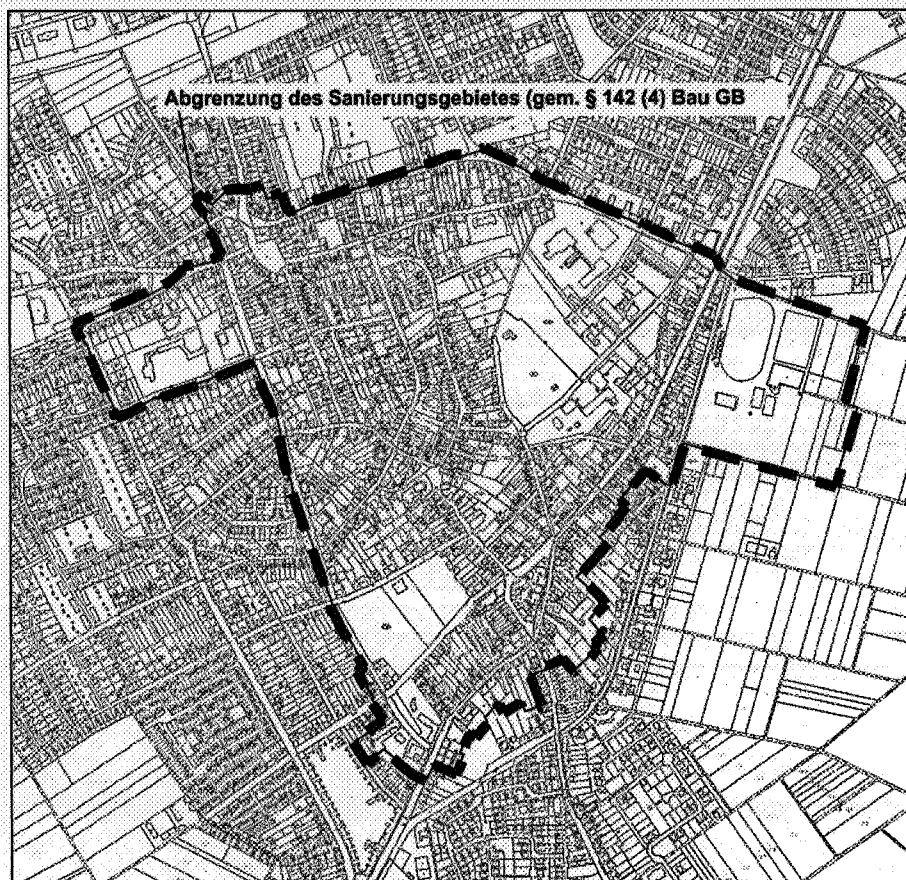
### Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes “Baesweiler Innenstadt Teil III” im Stadtteil Baesweiler nach § 142 (4) BauGB

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 \_\_\_\_\_.2014 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

- 1) Im Zentrum von Baesweiler (Gebietsbezeichnung “Baesweiler Innenstadt Teil III”) 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, \_\_.\_\_.2014

(Dr. Linkens)



**Übersicht der Flurstücke zur Sanierungssatzung Innenstadt Baesweiler III**  
**(Stand 21.08.2014)**

Erläuterungen zur Flurstücks ID

Gemarkung			
	Flur		Flurstück
05	4264	001	00334
05426400100334			05426400200397
05426400100506			05426400200408
05426400100508			05426400200477
05426400100510			05426400200478
05426400100511			05426400200502
05426400100512			05426400200529
05426400100513			05426400200538
05426400100514			05426400200541
05426400100515			05426400200542
05426400100516			05426400200543
05426400100517			05426400200544
05426400100604			05426400200545
05426400100605			05426400200546
05426400100960			05426400200585
05426400101375			05426400200589
05426400200142 (Teil aus)			05426400200590
05426400200151			05426400200594
05426400200152			05426400200595
05426400200154			05426400200598
05426400200167			05426400200599
05426400200170			05426400200607
05426400200171			05426400200643
05426400200172			05426400200644
05426400200175			05426400200645
05426400200176			05426400200646
05426400200179			05426400200647
05426400200180			05426400200650
05426400200182			05426400200651
05426400200183			05426400200653
05426400200200			05426400200654
05426400200208			05426400200655
05426400200209			05426400200669
05426400200217			05426400200671
05426400200230			05426400200672
05426400200285			05426400200673
05426400200311			05426400200674
05426400200312			05426400200675
05426400200320			05426400200676
05426400200395			05426400200677
05426400200396			05426400200838
			05426400200841
			05426400200849
			05426400200873
			05426400200874
			05426400200876
			05426400200983 (Teil aus)
			05426400201028
			05426400201029
			05426400201030
			05426400201031
			05426400201032
			05426400201059
			05426400201060
			05426400201063
			05426400201064
			05426400201065
			05426400201066
			05426400201067
			05426400201081
			05426400201082
			05426400201095
			05426400201098
			05426400201099
			05426400201100
			05426400201101
			05426400201103
			05426400201119
			05426400201120
			05426400300037
			05426400300182
			05426400300183
			05426400300184
			05426400300198 (Teil aus)
			05426400300467
			05426400300470
			05426400300471
			05426400300473
			05426400300477
			05426400300479
			05426400300480 (Teil aus)

**Übersicht der Flurstücke zur Sanierungssatzung Innenstadt Baesweiler III**  
**(Stand 21.08.2014)**

05426400300500	05426400300685	05426400401882
05426400300501	05426400300686	05426400401933
05426400300504	05426400300687	05426400401934
05426400300507	05426400300688	05426400401940
05426400300509 (Teil aus)	05426400300689	05426400401942
05426400300521	05426400300692 (Teil aus)	05426400401944
05426400300523	05426400300693	05426400401945
05426400300526	05426400300706 (Teil aus)	05426400401946
05426400300527	05426400300709	05426400401947
05426400300541	05426400300710	05426400401948
05426400300542 (Teil aus)	05426400300711	05426400401953
05426400300562	05426400300712	05426400401997
05426400300563	05426400300827	05426400402006
05426400300574	05426400300828	05426400402008
05426400300575	05426400300910	05426400402009
05426400300584	05426400300911	05426400402014
05426400300585	05426400301118	05426400402015 (Teil aus)
05426400300586	05426400301119	05426400402029
05426400300587	05426400301134	05426400402030
05426400300592	05426400301140	05426400402031
05426400300593	05426400301141	05426400402032
05426400300594	05426400301142	05426400700645
05426400300595	05426400301143	05426400700650 (Teil aus)
05426400300596	05426400301152	05426400700709
05426400300597	05426400301154	05426400700961
05426400300598	05426400301160	05426400700975
05426400300613	05426400301161	05426400700976
05426400300614	05426400301162	05426400700977
05426400300615 (Teil aus)	05426400301163	05426400700978
05426400300618	05426400301165	05426400700982
05426400300619	05426400301167	05426400700983
05426400300620	05426400301168	05426400701028
05426400300621	05426400301170	05426400701029
05426400300622	05426400301172	05426400701030
05426400300659 (Teil aus)	05426400400757	05426400701039
05426400300668	05426400400758	05426400701088
05426400300669	05426400401221	05426400701094
05426400300670	05426400401460	05426400701108 (Teil aus)
05426400300671	05426400401461	05426400701131
05426400300672	05426400401462	05426400701137
05426400300673	05426400401463	05426400701138
05426400300674	05426400401464	05426400701139
05426400300675	05426400401465	05426400701146
05426400300676	05426400401466	05426400701147
05426400300677	05426400401485	05426400701148
05426400300678	05426400401536	05426400701150
05426400300679	05426400401580	05426400701231 (Teil aus)
05426400300680	05426400401726	05426400701232 (Teil aus)
05426400300681	05426400401770	05426400701243
05426400300682	05426400401801	05426400701244
05426400300683	05426400401802	05426400701246
05426400300684	05426400401877	05426400701247

**Übersicht der Flurstücke zur Sanierungssatzung Innenstadt Baesweiler III**  
**(Stand 21.08.2014)**

05426400701248	05426400800092	05426400900251
05426400701249	05426400800093	05426400900253
05426400701250	05426400800096	05426400900254
05426400701253	05426400800097	05426400900255
05426400701258	054264009000170004	05426400900256
05426400701261	05426400900029	05426400900259
05426400701354	05426400900044	05426400900260
05426400701523	05426400900045	05426400900263
05426400701524	05426400900056	05426400900265
05426400800001	054264009000700054	05426400900266
05426400800005	05426400900089	05426400900267
05426400800006	05426400900091	05426400900268
05426400800007	05426400900098	05426400900269
05426400800008	05426400900114	05426400900270
05426400800010	05426400900118	05426400900271
05426400800011	05426400900140	05426400900272
05426400800012	05426400900149	05426400900273
05426400800013	05426400900150	05426400900274
05426400800014	05426400900153	05426400900275
05426400800015	05426400900154	05426400900276
05426400800016	05426400900155	05426400900277
05426400800023	05426400900156	05426400900278
05426400800030	05426400900157	05426400900279
05426400800034	05426400900161	05426400900280
05426400800037	05426400900162	05426400900281
05426400800039	05426400900163	05426400900282
05426400800040	05426400900164	05426400900283
05426400800044	05426400900165	05426400900284
05426400800046	05426400900166	05426400900286
05426400800047	05426400900172	05426400900289
05426400800059	05426400900173	05426400900293
05426400800060	05426400900176	05426400900297
05426400800061	05426400900177	05426400900298
05426400800062	05426400900178	05426400900299
05426400800063	05426400900179	05426400900300
05426400800064	05426400900192	05426400900301
05426400800067	05426400900194	05426400900302
05426400800068	05426400900195	05426400900303
05426400800071	05426400900196	054264010000490001
05426400800075	05426400900197	05426401000052
05426400800076	05426400900210	05426401000053
05426400800078	05426400900214	05426401000054
05426400800080	05426400900228	05426401000160
05426400800081	05426400900229	05426401000162
05426400800082	05426400900234	05426401000163
05426400800084	05426400900236	05426401000194
05426400800085	05426400900237	05426401000196
05426400800086	05426400900240	05426401000197
05426400800087	05426400900241	05426401000198
05426400800089	05426400900242	05426401000200
05426400800090	05426400900247	05426401000204
05426400800091	05426400900250	05426401000205



**Übersicht der Flurstücke zur Sanierungssatzung Innenstadt Baesweiler III**  
**(Stand 21.08.2014)**

05426401000206	05426401000265	05426401000339
05426401000208	05426401000268	05426401000341
05426401000209	05426401000269	05426401000342
05426401000211	05426401000274	05426401000343
05426401000212	05426401000280	05426401000344
05426401000213	05426401000281	05426401000345
05426401000214	05426401000282	05426401000346
05426401000215	05426401000283	05426401000347
05426401000216	05426401000284	05426401000348
05426401000217	05426401000285	05426401000349
05426401000218	05426401000286	05426401000350
05426401000219	05426401000287	05426401000351
05426401000220	05426401000290	05426401000352
05426401000221	05426401000291	05426401000353
05426401000222	05426401000292	05426401000361
05426401000223	05426401000293	05426401000362
05426401000224	05426401000294	05426401000363
05426401000225	05426401000295	05426401000365
05426401000226	05426401000296	05426401000366
05426401000227	05426401000297	05426401000367
05426401000228	05426401000298	05426401000368
05426401000229	05426401000301	05426401000369
05426401000230	05426401000302	05426401000370
05426401000231	05426401000303	05426401000371
05426401000232	05426401000304	05426401000372
05426401000233	05426401000305	05426401000373
05426401000234	05426401000306	05426401000374
05426401000235	05426401000307	05426401000375
05426401000236	05426401000308	05426401000376
05426401000237	05426401000309	05426401000377
05426401000238	05426401000310	05426401000378
05426401000239	05426401000312	05426401000379
05426401000240	05426401000313	05426401000380
05426401000241	05426401000315	05426401000384
05426401000242	05426401000316	05426401000385
05426401000243	05426401000317	05426401000388
05426401000244	05426401000318	05426401000389
05426401000245	05426401000319	05426401000390
05426401000246	05426401000320	05426401000391
05426401000247	05426401000321	05426401000394
05426401000248	05426401000322	05426401000395
05426401000249	05426401000323	05426401000397
05426401000251	05426401000324	05426401000398
05426401000254	05426401000325	05426401000402
05426401000255	05426401000326	05426401000405
05426401000258	05426401000327	05426401000406
05426401000259	05426401000329	05426401000407
05426401000260	05426401000330	05426401000408
05426401000261	05426401000331	05426401000409
05426401000262	05426401000332	05426401000410
05426401000263	05426401000337	05426401000411
05426401000264	05426401000338	05426401000412

**Übersicht der Flurstücke zur Sanierungssatzung Innenstadt Baesweiler III**  
**(Stand 21.08.2014)**

05426401000413	05426401100123	05426401100385
05426401000414	05426401100124	05426401100386
05426401000415	05426401100125	05426401100387
05426401000416	05426401100126	05426401100389
05426401000418	05426401100127	05426401100390
05426401000419	05426401100131	05426401100391
05426401000420	05426401100132	05426401100392
05426401000421	05426401100133	05426401100393
05426401000422	05426401100134	05426401100394
05426401000427	05426401100135	05426401100395
05426401000435	05426401100156	05426401100396
05426401000439	05426401100157	05426401100397
05426401000440	05426401100181	05426401100398
05426401000441	05426401100182	05426401100399
05426401000443	05426401100183	05426401100400
05426401000444	05426401100184	05426401100402
05426401000445	05426401100202	05426401100403
05426401000446	05426401100203	05426401100408
05426401000447	05426401100221	05426401100409
05426401000448	05426401100222	05426401100410
05426401000449	05426401100223	05426401100411
05426401000450	05426401100226	05426401100414
05426401000451	05426401100231	05426401100416
05426401000457	05426401100234	05426401100417
05426401000459	05426401100235	05426401100423
05426401000460	05426401100236	05426401100424
05426401000461	05426401100259	05426401100427
05426401000462	05426401100263	05426401100428
05426401000463	05426401100264	05426401100429
05426401000464	05426401100274	05426401100430
05426401000465	05426401100292	05426401100434
05426401000466	05426401100294	05426401100436
05426401000467	05426401100297	05426401100437
05426401000468	05426401100316	05426401100442
05426401000469	05426401100317	05426401100443
05426401000470	05426401100324	05426401100444
05426401000471	05426401100325	05426401100445
05426401000472	05426401100326	05426401100450
05426401000473	05426401100335	05426401100451
05426401100010	05426401100336	05426401100452
05426401100011	05426401100337	05426401100453
05426401100012	05426401100338	05426401100455
05426401100013	05426401100339	05426401100456
05426401100014	05426401100367	05426401100458
05426401100015	05426401100369	05426401100459
05426401100016	05426401100372	05426401100460
05426401100017	05426401100373	05426401100461
054264011000220001	05426401100374	05426401100462
05426401100039	05426401100375	05426401100463
054264011000860002	05426401100376	05426401100464
05426401100121	05426401100383	05426401100465
05426401100122	05426401100384	05426401100466

**Übersicht der Flurstücke zur Sanierungssatzung Innenstadt Baesweiler III**  
**(Stand 21.08.2014)**

05426401100467	05426401200267	05426401300570
05426401100468	05426401200273	05426401300571
05426401100469	05426401200276	05426401300572
05426401100470	05426401300009	05426401300573
05426401100471	05426401300010	05426401300574
05426401100472	05426401300016	05426401300595
05426401100474	05426401300020	05426401300596
05426401100478	05426401300021	05426401300597
05426401100479	05426401300022	05426401300598
05426401100480	054264013000710007	05426401300615
05426401100481	05426401300233	05426401300616
05426401100482	05426401300234	05426401300617
05426401100484	05426401300262	05426401300618
05426401100485	05426401300302	05426401300619
05426401100487	05426401300303	05426401300620
05426401100489	05426401300306	05426401300622
05426401100490	05426401300307	05426401300625
05426401200043	05426401300330	05426401300626
05426401200045	05426401300368	05426401300627
05426401200089	05426401300370	05426401300628
05426401200131	05426401300453	05426401300629
05426401200132	05426401300454	05426401300630
05426401200133	05426401300456	05426401300631
05426401200221	05426401300484	05426401300632
05426401200222	05426401300489	05426401300633
05426401200226	05426401300491	05426401300634
05426401200227	05426401300493	05426401300636
05426401200229	05426401300496	05426401300637
05426401200230	05426401300523	05426401300638
05426401200231	05426401300524	05426401300639
05426401200234	05426401300529	05426401300640
05426401200235	05426401300532	05426401300641
05426401200238	05426401300533	05426401300643
05426401200239	05426401300534	05426401300644
05426401200240	05426401300535	05426401300645
05426401200241	05426401300536	05426401400031
05426401200242	05426401300539	05426401400032
05426401200243	05426401300543	05426401400033
05426401200244	05426401300544	05426401400038
05426401200245	05426401300545	05426401400039
05426401200249	05426401300546	05426401400044
05426401200250	05426401300547	05426401400045
05426401200251	05426401300548	05426401400046
05426401200252	05426401300549	05426401400047
05426401200254	05426401300551	05426401400059
05426401200260	05426401300556	05426401400067
05426401200261	05426401300557	05426401400068
05426401200262	05426401300558	05426401400072
05426401200263	05426401300563	05426401400074
05426401200264	05426401300564	05426401400076
05426401200265	05426401300565	05426401400078
05426401200266	05426401300569	05426401400079

**Übersicht der Flurstücke zur Sanierungssatzung Innenstadt Baesweiler III**  
**(Stand 21.08.2014)**

05426401400083	05426401400262	05426401500069
05426401400084	05426401400263	05426401500070
05426401400085	05426401400264	05426401500076
05426401400086	05426401400265	05426401500077
05426401400087	05426401400266	05426401500079
05426401400088	05426401400267	05426401500082
05426401400090	05426401400268	05426401500084
05426401400092	05426401400270	05426401500086
05426401400101	05426401400271	05426401500089
05426401400113	05426401400272	05426401500091
05426401400114	05426401400273	05426401500106
05426401400118	05426401400275	05426401500108
05426401400122	05426401400279	05426401500110
05426401400131	05426401400280	05426401500113
05426401400132	05426401400281	05426401500114
05426401400137	05426401400282	05426401500118
05426401400140	05426401400283	05426401500119
05426401400188	05426401400677 (Teil aus)	05426401500120
05426401400190	05426401500005	05426401500121
05426401400191	05426401500008	05426401500122
05426401400192	05426401500012	05426401500123
05426401400194	05426401500013	05426401500127
05426401400196	05426401500015	05426401500128
05426401400197	05426401500016	05426401500129
05426401400200	05426401500017	05426401500130
05426401400209	05426401500018	05426401500131
05426401400211	05426401500022	05426401500132
05426401400214	05426401500023	05426401500133
05426401400215	05426401500024	05426401500134
05426401400216	05426401500028	05426401600005
05426401400220	05426401500032	05426401600007
05426401400222	05426401500034	05426401600011
05426401400223	05426401500036	05426401600012
05426401400225	05426401500037	05426401600017
05426401400226	05426401500038	05426401600018
05426401400227	05426401500039	05426401600021
05426401400228	05426401500044	05426401600025
05426401400229	05426401500045	05426401600026
05426401400244	05426401500046	05426401600027
05426401400245	05426401500047	05426401600028
05426401400248	05426401500049	05426401600029
05426401400249	05426401500052	05426401600040
05426401400250	05426401500056	05426401600059
05426401400251	05426401500057	05426401600060
05426401400252	05426401500058	05426401600061
05426401400253	05426401500059	05426401600063
05426401400254	05426401500060	05426401600064
05426401400255	05426401500061	05426401600075
05426401400258	05426401500062	05426401600076
05426401400259	05426401500063	05426401600077
05426401400260	05426401500066	05426401600088
05426401400261	05426401500068	05426401600092

**Übersicht der Flurstücke zur Sanierungssatzung Innenstadt Baesweiler III**  
**(Stand 21.08.2014)**

05426401600093	05426401600212	05426401700038
05426401600097	05426401600213	05426401700039
05426401600099	05426401600214	05426401700040
05426401600101	05426401600215	05426401700041
05426401600102	05426401600216	05426401700042
05426401600103	05426401600217	05426401700047
05426401600105	05426401600218	05426401700048
05426401600122	05426401600219	05426401700071
05426401600127	05426401600220	05426401700073
05426401600132	05426401600221	05426401700074
05426401600138	05426401600222	05426401700075
05426401600139	05426401600223	05426401700076
05426401600143	05426401600224	05426401700079
05426401600148	05426401600225	05426401700081
05426401600149	05426401600226	05426401700085
05426401600158	05426401600227	05426401700086
05426401600159	05426401600228	05426401700087
05426401600160	05426401600229	05426401700088
05426401600161	05426401600231	05426401700115
05426401600162	05426401600232	05426401700116
05426401600166	05426401600233	05426401700117
05426401600167	05426401600234	05426401700118
05426401600170	05426401600235	05426401700119
05426401600171	05426401600236	05426401700120
05426401600172	05426401600237	05426401700121
05426401600173	05426401600238	05426401700122
05426401600174	05426401600239	05426401700123
05426401600177	05426401600240	05426401700124
05426401600178	05426401600241	05426401700126
05426401600179	05426401600242	05426401700128
05426401600180	05426401600243	05426401700134
05426401600181	05426401600244	05426401700142
05426401600185	05426401600248	05426401700144
05426401600186	05426401600249	05426401700147
05426401600187	05426401600250	05426401700150
05426401600189	05426401600251	05426401700151
05426401600192	05426401700004	05426401700154
05426401600195	05426401700005	05426401700155
05426401600196	05426401700006	05426401700156
05426401600197	05426401700007	05426401700157
05426401600198	05426401700008	05426401700164
05426401600199	05426401700012	05426401700165
05426401600200	05426401700015	05426401700166
05426401600201	05426401700017	05426401700171
05426401600202	05426401700018	05426401700172
05426401600204	05426401700029	05426401700173
05426401600205	05426401700030	05426401700174
05426401600206	05426401700031	05426401700191
05426401600207	05426401700032	05426401700192
05426401600208	05426401700033	05426401700193
05426401600210	05426401700036	05426401700194
05426401600211	05426401700037	05426401700195

**Übersicht der Flurstücke zur Sanierungssatzung Innenstadt Baesweiler III**  
**(Stand 21.08.2014)**

05426401700196	05426401700269	05426401800210 (Teil aus)
05426401700197	05426401700270	05426401800218
05426401700198	05426401700271	05426401800219
05426401700199	05426401700274	05426401800220
05426401700200	05426401700275	05426401800221
05426401700202	05426401700276	05426401800248
05426401700204	05426401700277	05426401800252
05426401700205	05426401800025	05426401800253
05426401700207	05426401800026	05426401800254
05426401700208	05426401800027	05426401800255
05426401700210	05426401800039	05426401800256
05426401700211	05426401800041	05426401800257
05426401700212	05426401800043	05426401900005
05426401700213	05426401800044	05426401900011
05426401700214	05426401800045	05426401900012
05426401700215	05426401800051	05426401900013
05426401700216	05426401800052	05426401900024
05426401700217	05426401800072	05426401900025
05426401700218	05426401800073	05426401900026
05426401700219	05426401800075	05426401900027
05426401700220	05426401800083	05426401900028
05426401700221	05426401800084	05426401900029
05426401700222	05426401800085	05426401900030
05426401700227	05426401800089	05426401900038 (Teil aus)
05426401700228	05426401800104	05426401900056
05426401700229	05426401800114	05426401900063
05426401700230	05426401800115	05426401900076
05426401700231	05426401800116	05426401900077
05426401700232	05426401800126	05426401900078
05426401700235	05426401800127	05426401900079
05426401700236	05426401800130	05426401900080
05426401700240	05426401800131	05426401900081
05426401700241	05426401800132	05426401900082
05426401700242	05426401800133	05426401900086
05426401700246	05426401800134	05426401900089
05426401700247	05426401800135	05426401900093
05426401700248	05426401800136	05426401900094
05426401700249	05426401800165	05426401900096
05426401700250	05426401800166	05426401900101
05426401700251	05426401800167	05426401900102
05426401700257	05426401800168	05426401900106
05426401700258	05426401800173	05426401900107
05426401700259	05426401800174	05426401900108
05426401700260	05426401800183 (Teil aus)	05426401900110
05426401700261	05426401800193	05426401900112
05426401700262	05426401800194	05426401900119
05426401700263	05426401800203	05426401900122
05426401700264	05426401800204	05426401900124
05426401700265	05426401800205	05426401900125
05426401700266	05426401800207	05426402200008
05426401700267	05426401800208	05426402200009
05426401700268	05426401800209	05426402200010

**Übersicht der Flurstücke zur Sanierungssatzung Innenstadt Baesweiler III**  
**(Stand 21.08.2014)**

05426402200011	05426402200137	05426402200194
05426402200013	05426402200138	05426402200195
05426402200018	05426402200139	05426402200196
05426402200019	05426402200140	05426402200197
05426402200021	05426402200141	05426402200198
05426402200022	05426402200142	05426402200199
05426402200023	05426402200143	05426402200200
05426402200025	05426402200144	05426402200201
05426402200026	05426402200145	05426402200202
05426402200028	05426402200146	05426402200203
05426402200041	05426402200147	05426402200204
05426402200042	05426402200148	05426402200205
05426402200043	05426402200149	05426402200206
05426402200044	05426402200150	05426402200207
05426402200045	05426402200151	05426402200208
05426402200046	05426402200152	05426402200209
05426402200047	05426402200153	05426402200210
05426402200048	05426402200154	05426402200211
05426402200049	05426402200155	05426402200212
05426402200050	05426402200156	05426402200213
05426402200053	05426402200157	05426402200214
05426402200057	05426402200158	05426402200215
05426402200060	05426402200159	05426402200216
05426402200066	05426402200160	05426402200217
05426402200068	05426402200161	05426402200218
05426402200081	05426402200162	05426402200219
05426402200082	05426402200163	05426402200220
05426402200087	05426402200164	05426402200221
05426402200089	05426402200165	05426402200222
05426402200090	05426402200166	05426402200223
05426402200092	05426402200167	05426402200225
05426402200093	05426402200168	05426402200229
05426402200104	05426402200173	05426402200236
05426402200105	05426402200174	05426402200239
05426402200106	05426402200175	05426402200240
05426402200112	05426402200176	05426402200241
05426402200113	05426402200177	05426402200242
05426402200117	05426402200178	05426402200243
05426402200119	05426402200179	05426402200244
05426402200120	05426402200180	05426402200245
05426402200121	05426402200181	05426402200246
05426402200123	05426402200182	05426402200247
05426402200124	05426402200183	05426402200248
05426402200125	05426402200184	05426402200251
05426402200128	05426402200185	05426402200252
05426402200130	05426402200186	05426402200253
05426402200131	05426402200187	05426402200254
05426402200132	05426402200188	05426402200255
05426402200133	05426402200190	05426402200256
05426402200134	05426402200191	05426402200257
05426402200135	05426402200192	05426402200258
05426402200136	05426402200193	

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 02.09.2014/Punkt 10 der Tagesordnung)**

**Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden**

**Stadt Aachen:**

- Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen für das Gemeindegebiet im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Stadtbezirk Aachen-Brand, im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf, im Stadtbezirk Aachen-Haaren, im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim, im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg, im Stadtbezirk Aachen-Richterich

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

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

In Vertretung:

  
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter