

### Einladung

Am **Dienstag**, dem 28.06.2016 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



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

### Tagesordnung:

#### **A) Öffentliche Sitzung:**

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.04.2016
2. Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzone für Windkraft -, Stadtteil Baesweiler
  1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Baesweiler Süd-West - als Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Baesweiler Süd-West -
3. Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -, 1. Änderung Stadtteil Setterich
  1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 109 - Mozartstraße -, Stadtteil Loverich
  1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 109 - Mozartstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB
  
5. Bebauungsplan Nr. 110 - Am Klärwerk -, Stadtteil Setterich
  1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 110 - Am Klärwerk - als Satzung gemäß § 10 BauGB
  
6. Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I -, Stadtteil Baesweiler
  1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - als Satzung gemäß § 10 BauGB
  
7. Bebauungsplan Nr. 111 - Parkstraße II -
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 111 - Parkstraße II - mit Gebietsabgrenzung
  
8. Bebauungsplan Nr. 92 - Adenauerring / L 50n -
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 92 - Adenauerring / L 50n - mit Gebietsabgrenzung nach § 13 a BauGB
  2. Vorstellung der Planung
  3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
  
9. Anregungen gemäß § 24 GO NRW § 6 Hauptsatzung
  1. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 – Puffendorfer Straße – gem. § 31 BauGB
  2. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 – Ortsteil Setterich – gem. § 31 BauGB



10. Widmung der Straße „Martin-Niemöller-Ring“ sowie des 2. Teilabschnittes der „Elsa-Brandström-Straße“ im Bebauungsplangebiet Nr. 80 - Ederener Weg - im Stadtteil Setterich
11. Neubau einer Erdgasfernleitung ZEELINK 1 der Open Grid Europe GmbH von Eynatten nach St. Hubert, Stadt Kempen
12. IHK Baesweiler  
hier: Einrichtung des Verfügungsfonds / Festlegung des Geltungsbereiches
13. Antrag der Jusos der SPD Baesweiler auf Errichtung einer Überdachung (Alternativstandort)
14. Antrag der SPD Ratsfraktion auf Aufrechterhaltung und weitere planerische Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergie auf dem Gebiet der Stadt Baesweiler
15. Vorschlag zur Anordnung und Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens gemäß § 46 des Baugesetzbuches für das Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Süd West I
16. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
17. Mitteilung der Verwaltung
18. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**B) Nichtöffentliche Sitzung:**

19. Sachstand Gewerbegebiet Baesweiler
20. Vergabe von Ingenieurleistungen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 106 Baesweiler Südwest I, Kanalbau
21. Vergabe von Ingenieurleistungen zum Umbau der K 27 incl. Kreisverkehr zur Anbindung an das Wohngebiet auf der Grundlage des Bebauungsplanes 106 Baesweiler Südwest I, Straßenbau
22. Vergabe von Ingenieurleistungen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 106 Baesweiler Südwest I, Straßenbau
23. Vergabe des Auftrags zur Lieferung eines neuen Transporters (offener Kasten/ Doppelkabine) mit Heck-Kipper-Aufbau für den städtischen Bauhof

24. Mitteilungen der Verwaltung
25. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt der Tagesordnung)**

2

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzone für Windkraft -**

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Baesweiler Süd-West - als Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Baesweiler Süd-West -**

In seiner Sitzung am 10.11.2015 hat der Stadtrat beschlossen, die Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzone für Windkraft - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 12.02.2016 bis 13.06.2016 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05.2016 bis 07.06.2016.

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 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 16.12.2015:**

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

Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen.

Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und auch nicht geplant.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, der im Parallelverfahren aufgestellt werden soll, wird ein entsprechender Hinweis bzgl. der bergrechtlichen Situation aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

b) **Straßen NRW mit Schreiben vom 11.12.2015:**

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Eine Gefährdung des Straßenverkehrs ist durch die Einhaltung der Abstände, die größer als das Eineinhalbfache der Summe aus Nabenhöhe plus Rotordurchmesser sicherzustellen.

Unbeschadet dieser Aufforderung ist mindestens ein Abstand von 40 m zur betroffenen Bundes- oder Landstraße, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, einzuhalten. Die Entfernungen sind nicht vom Mastfuß, sondern von der Rotorspitze zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn zu messen. Innerhalb dieser Abstände dürfen keine Windenergieanlagen errichtet werden. Dieser Abstand gilt als Anbaubeschränkungszone an Bundes- und Landesstraßen. Innerhalb dieser Zone ist gem. § 9 (2) Fernstraßengesetz und § 25 (1) Straßen- und Wegegesetz NRW die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich. Die Zustimmung wird nicht erteilt, da eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundes-/Landesstraßen entsteht:

- Ablenkungsgefahr durch die enorme Höhe der Anlagen
- Bedrohliche und optisch bedrängende Wirkung der Anlagen
- Ablenkung durch die Bewegung der Anlagen
- Bestehende Gefahr trotz Steuerungs- und Überwachungsanlagen

Eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit im Straßenverkehr durch Windenergieanlagen (z.B. durch Brand, Eiswurf) ist auszuschließen. Dafür wird der Rückgriff auf technische Lösungen empfohlen.

Andernfalls sind Abstände gemäß Nr. 5.2.3.5 von klassifizierten Straßen einzuhalten.

Bezüglich der in der Bauleitplanung nicht weiter dargelegten Erschließungssituation - weder während der Bauzeit noch nach der Fertigstellung - sind Anbindungen an die Bundesstraßen auszuschließen.

Generell gilt jedoch, dass jedwede außerorts gelegene Nutzung der klassifizierten Straßen eine kostenpflichtige Sondernutzung darstellt.

Für die direkte bzw. indirekte Anbindung an klassifizierte Straßen sind gesonderte Anträge auf Erteilung einer gebührenpflichtigen Sondernutzungserlaubnis beim Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Vile-Eifel in Euskirchen einzureichen.

#### Stellungnahme:

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen zu den Bundesstraßen gem. § 9 FernStrG wurden in der Standortuntersuchung eingehalten und sind berücksichtigt. Harte Tabuzonen sind diejenigen, die aufgrund von rechtlichen und tatsächlichen Gründen für die Errichtung von Windenergieanlagen auszuschließen sind. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone ist die Errichtung jedoch grundsätzlich zulässig. Da auf Ebene des Flächennutzungsplans die Standorte der Windenergieanlagen nicht abschließend bestimmt werden können, sollen die Anbaubeschränkungszone im Rahmen des Bebauungsplanes, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, eingehalten und berücksichtigt werden. Dementsprechend wird der Stellungnahme diesbezüglich gefolgt.

Die tatsächliche Erschließung der Flächen wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geregelt werden. Eine Erschließung der künftigen Windkonzentrationszonen ist jedoch grundsätzlich möglich.

Nach dem aktuellen Windenergieerlass (04.11.2015) sind wegen der Gefahr des Eisabwurfes Abstände von Windenergieanlagen zu Verkehrswegen, Erholungseinrichtungen und Gebäuden nur dann einzuhalten, wenn funktionssichere technische Einrichtungen zur Gefahrenabwehr (z.B. automatische Außerbetriebnahme bei Eisansatz oder Rotorblattheizung) nicht installiert werden können (vgl. 5.2.3.5 Windenergieerlass 2015). Automatische Abschaltungen und Rotorblattenteisungssysteme sind heutzutage problemlos technisch zu installieren.

Damit können die beschriebenen Gefährdungen nahezu ausgeschlossen werden. Dies gilt auch im Bezug zu den aufgeführten Infrastrukturtrassen bzw. deren Verkehrsteilnehmer.

Eine abschließende Bewertung erfolgt auf der Ebene der Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Dies gilt auch für eine mögliche Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Schattenschlag oder Befeuern. Ebenso wird die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit im Straßenverkehr durch Windenergieanlagen in diesem Zusammenhang geprüft. Die Wirkung von Windenergieanlagen auf den Straßenverkehr ist mit großen Bäumen am Fahrbahnrand, Wolken oder Flugzeugen vergleichbar. Die einschlägigen Regelwerke und Erlasse geben keine Hinweise auf diese Problematik. Die weitere Konkretisierung und Prüfung erfolgt im Genehmigungsverfahren. Derzeit wird davon ausgegangen, dass solche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren fixiert werden können. Weitere Änderungen und Ergänzungen der 75. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

c) **EBV GmbH mit Schreiben vom 18.12.2015:**

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 20.11.2015 teilen wir Ihnen mit, dass o.g. Geltungsbereich innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle liegt.

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 18.09.2012 - VU/22cl.4/Ba3006/Sch bezüglich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71. Obwohl die Planungsänderung den Bereich des vermuteten Verlaufs der geologischen Störung „Sandgewand“ nicht mehr tangiert, sind in dem fraglichen Bereich während der Phase des aktiven Bergbaus zahlreiche bergbaubedingte Unstetigkeiten dokumentiert worden. Da es sich weitgehend um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, sind wahrscheinlich nur ein Teil der an der Tagesoberfläche auftretenden Veränderungen erfasst worden. Es ist daher bei Bebauung verstärkt auf Unregelmäßigkeiten im Baugrund zu achten bzw. sind im Vorfeld entsprechend detaillierten Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. bzw. § 5 (3) 2. BauGB ist erforderlich.

Zur o.g. Planung werden - unter Beachtung der obigen Ausführungen - unsererseits keine Bedenken erhoben.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, der im Parallelverfahren aufgestellt werden soll, wird ein entsprechender Hinweis bzgl. des Baugrundes aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

d) **Stadt Linnich mit Schreiben vom 14.12.2015:**

Die nördlich und nordöstlich ausgewiesenen Potentialflächen 2 sowie 3, 4, 5 und 6 grenzen an das Stadtgebiet Linnich. Anders als die Stadt Linnich, die als weiche Tabuzone einen Schutzabstand zu Siedlungsbereichen von 1.000 m festgelegt hat, ist in Ihrer Planung ein Schutzabstand zu Siedlungsbereichen von nur 600 m festgelegt.

Hiermit fordere ich Sie auf, bei Ihrer Planung den von der Stadt Linnich festgelegten Schutzabstand von 1.000 m bezogen auf die betroffenen Ortschaften Gereonsweiler und Ederen zu beachten.



Stellungnahme:

Die Entscheidung, welche Vorsorgeabstände als weiche Tabukriterien gewählt werden, ist – höchstrichterlich bestätigt – eine Entscheidung des Stadtrates im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. In Baesweiler wurde beschlossen, mit einem Schutzabstand von 750 m zu Siedlungsbereichen und 450 m zu Einzelhöfen zu planen. Zudem wurde in der Vergangenheit ein Schutzabstand von 500 m zu allgemeinen Siedlungsbereichen (Regionalplan) festgelegt. Diesem Beschluss wird, vor dem Hintergrund der Windkraft substantiell Raum verschaffen zu wollen, weiterhin gefolgt. Eine Erhöhung der Schutzabstände zu Siedlungsbereichen bzw. Einzelhöfen würde zu einer deutlichen Reduzierung, bis hin zum kompletten Wegfall, der Potentialflächen führen.

Die vorliegende 75. Änderung des Flächennutzungsplanes – Vorrangzone für Windkraft – bezieht sich jedoch nicht auf die Ausweisung der Potentialflächen 2 sowie 3, 4, 5 und 6. Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Ausweisung der Potentialflächen 11-16 als Konzentrationszone für Windkraft, die sich im südwestlichen Stadtgebiet von Baesweiler befinden.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

e) **RWE Power AG mit Schreiben vom 15.12.2015:**

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102 im Plangebiet bereichsweise 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 § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Vorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, der im Parallelverfahren aufgestellt werden soll, wird ein entsprechender Hinweis bzgl. des Baugrundes aufgenommen.



**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

f) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 02.12.2014:**

Gegen das vorgelegt Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

A 70 - Umweltamt

**Bodenschutz und Altlasten:**

Die Eingriffe in den Boden werden im Umweltbericht als erheblich eingestuft. Es bestehen keine Bedenken, wenn - wie im Umweltbericht auf Seite 24 beschrieben - die konkrete Darstellung des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Genehmigungsebene erfolgt.

**Stellungnahme:**

Die Eingriffe sind im Sinne der Umweltprüfung (Eingriffsregelung) als erheblich anzusehen, die es auszugleichen gilt. Zum Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/Fauna müsste eine voll- bzw. teilversiegelte (geschotterte) Fläche entsiegelt und bestenfalls umgewandelt werden. Da ein derartiger Ausgleich mangels geeigneter Flächen oftmals nicht möglich ist, wird eine biotopaufwertende Maßnahme als Ersatz konzipiert. Bei den Ersatzmaßnahmen geht man von einer Multifunktionalität aus. Durch die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird auch eine vollständige Kompensation für die Schutzgüter Boden/Flora (Biotopfunktionen) erreicht.

Eine konkrete Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Da auf der Flächennutzungsplanebene weder Anlagenanzahl, Anlagenhöhe oder Rotordurchmesser festgesetzt werden, ist eine exakte Ermittlung auf dieser Ebene nicht möglich. Es ist jedoch angedacht, bei der Errichtung von Windenergieanlagen vorwiegend Flächen zu nutzen, die eine geringere Wertigkeit besitzen. Der landschaftsästhetische Wirkraum eines Vorhabens ist primär abhängig von der Höhe des Bauprojektes und der Charakteristika (Reliefierung/Vegetation bzw. Vegetationsdichte) des umgebenden Landschaftsraumes.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

### **Natur und Landschaft:**

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird der 75. Änderung des FNP der Stadt Baesweiler widersprochen. Der neuen Abgrenzung der Vorrangzone für WEA kann nicht zugestimmt werden. Ich weise darauf hin, dass dieser Widerspruch gegen die gemeindliche Planungsvorstellung eine Grenze der Bauleitplanung darstellt.

Das Biotopkataster der LANUV weist hier zwei Biotopverbundachsen aus, die durch die Planung zerschnitten wird. Das Biotopkataster des LANUV ist eine zu beachtende Grundlage der Regionalplanung, der Landschaftsplanung und der Bauleitplanung. Es ist eine zentrale Entscheidungshilfe bei behördeninternen Beurteilungen von Planungen, welche zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Im West- und Nordteil der geplanten Vorrangzone liegen mehrere wertvolle Biotopflächen (die als geschützte Landschaftsbestandteile, die zum Teil mit öffentlichen Mitteln für Natur- und Landschaftsschutz erworben wurden: „Bergsenkungsgewässer, ehemalige Bahnlinie, ehemalige Gut Altmerberen“ oder als Ausgleichsflächen für die B 57n und der Flurbereinigung Boscheln ausgewiesen sind). Diese Flächen stellen Teilstücke dieses Biotopverbundes dar. Sie wurden zum Erhalt des Biotopverbundes als Schutzgebiete ausgewiesen, als Ausgleichsflächen festgesetzt oder erworben. Weiterhin betroffen ist das Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 „Merkstein-Baesweiler“ auch mit dem Schutzzweck, dieses Gebiet als ein wichtiges Element des lokalen Biotopverbundes zu erhalten.

Für den gesamten Erweiterungsbereich der geplanten Windkraftzone in der Entwicklungskarte des LP II die Entwicklungsziele 1 und 6 ausgewiesen. Im Textteil des LP II ist zum Entwicklungsziel 1 u.a. folgendes Aufgeführt: „Grundlegende Bedeutung in diesem Entwicklungsraum hat die Erhaltung und Weiterentwicklung eines Biotopverbundes für den Biotop und Artenschutz. Dieser Raum mit den vorgesehenen Schutzfestsetzungen und Maßnahmegebieten bildet das Grundgerüst und ist somit wesentlicher Bestandteil des Biotopverbundes.“

Zum Entwicklungsziel 6 ist u.a. folgendes aufgeführt: „Das Entwicklungsziel wird für die Bereiche ausgewiesen, die als Verbindungszonen im lokalen Biotopverbund zwischen naturnahen und sonstigen reich strukturierten Landschaftsteilen fungieren.“ Entsprechend diesen Zielsetzungen wurden in diesem Bereich in den letzten Jahren verstärkt Biotopentwicklungsmaßnahmen umgesetzt (u.a. Durchführung von Kompensations- u. LP-Entwicklungsmaßnahmen sowie Konzentration von Maßnahmen des Kulturlandschaftsprogramms).

Durch die Ausweisung der Vorrangzone im Flächennutzungsplan und die damit verbundene Möglichkeit zum Bau von WEA ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen des Biotopverbund-Korridors zu befürchten.

Im Kapitel 5.2.3 (S. 24) des Standortuntersuchungsberichtes wird zu Recht darauf hingewiesen, dass „Vor allem bei gesetzlich geschützten Biotopen mit der Funktion der Biotopvernetzung ... ist ein entsprechender Schutzabstand erforderlich“. Bei dem vorliegenden Vorschlag zur Abgrenzung der Windkraftzone wurde dies allerdings nicht berücksichtigt.

Im Verlauf des weiteren Verfahrens ist in einvernehmlicher Abstimmung mit meiner unteren Landschaftsbehörde der erforderliche Mindestabstand zu allen o.a. Biotopflächen festzulegen.

Abschließend weise ich nochmals darauf hin, dass im Bereich der 4 bestehenden Anlagen innerhalb der Windkonzentrationszone Ost der Stadt Baesweiler ein kleiner Abendsegler (WEA-sensible Fledermausart) verletzt aufgefunden wurde. Dieser Hinweis ist im Rahmen der weiteren faunistischen Untersuchung zu berücksichtigen.

In Bezug auf den geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-31 „Bahndämme zwischen Herzogenrath-Merkstein, Alsdorf-Busch und der Bergehalde Carl-Alexander“ des Landschaftsplanes II der StädteRegion Aachen weise ich darauf hin, dass auch dieser dem Entwicklungsziel Biotopverbund dient.

Stellungnahme:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Im Rahmen einer Abstimmung am 23.02.2016 erläuterte die ULB der StädteRegion Aachen erneut ihre Bedenken gegenüber der neuen Abgrenzung der Konzentrationszone.

Es konnte festgehalten werden, dass seitens der ULB keine Beeinträchtigung der Biotopverbundachsen und deren zukünftigen Entwicklungsbereichen angenommen wird, wenn die Potentialflächen 12, 14 und 15 nicht weiter verfolgt werden (siehe Anlage 1).

Diesbezüglich wurde die Planung angepasst. Die Flächen 11, 13 und 16 werden in Abstimmung mit der ULB weiter beplant.

Alle geschützten Landschaftsbestandteile wurden von der Planung ausgespart und sind somit nicht betroffen. Die entsprechenden Bereiche wurden im Rahmen der Standortuntersuchung als harte Tabukriterien definiert und stehen der Windkraft somit nicht zur Verfügung. Gem. §§ 26 Abs. 2 BNatschG und 34 Abs. 2 LG NRW sind „in einem Landschaftsschutzgebiet [...] alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.“ In einem LSG gilt also kein generelles Veränderungsverbot (wie bei NSG), sondern ein gebietscharakterbezogener, schutzzweckgebundener Bauvorbehalt. Die Leitziele des Landschaftsschutzgebietes „Merkstein-Baesweiler“ (Kennzeichen 2.2-5) sind:

- Erhaltung und Optimierung einer reichstrukturierten Kulturlandschaft mit Grünlandflächen, Obstwiesen, Hecken, Gehölzbeständen, Einzelgehölzen, Kleingewässern,
- Erhaltung eines wichtigen Elementes des lokalen Biotopverbundes.

Darüber hinaus wird im Kapitel 2.2 des Landschaftsplans II „Baesweiler- Alsdorf-Merkstein“ 1. Änderung (Kreis Aachen) festgehalten, dass „die Errichtung von Windkraftanlagen auf den im örtlichen Flächennutzungsplan dargestellten und mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Windkraftkonzentrationszonen“ unberührt von den zuvor aufgeführten Verboten und den in den einzelnen Schutzgebieten festgesetzten Ge- und Verboten bleiben kann. Da auf der Flächennutzungsplanebene weder Anlagenanzahl, Anlagenhöhe oder Rotordurchmesser festgesetzt werden, ist eine exakte Ermittlung auf dieser Ebene nicht möglich. Eine Befreiung vom Landschaftsschutz ist erforderlich. Diese wurde im Rahmen der Abstimmung und unter Berücksichtigung der Biotopverbundachsen seitens der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen in Aussicht gestellt. Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die zukünftige Konzentrationszone weiterhin fast ausschließlich ökologisch geringwertige Biotope („Ackerflächen“) beinhalten. Die Leitziele des Landschaftsschutzgebietes sind daher weiterhin realisierbar.

Im Hinblick auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde zur frühzeitigen Beteiligung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt (Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR: Windpark Baesweiler, Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung ASP I, März 2015). Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) ergibt, dass WEA empfindliche Arten im Wirkungsraum des geplanten Windparks vorkommen bzw. vorkommen können. Für einige dieser Arten kann das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten und Artengruppen ist eine Art-für Art-Analyse erforderlich, bei der zunächst zu ermitteln ist, welche Arten tatsächlich im Wirkraum der Potentialfläche vorkommen und inwieweit diese Arten ggf. betroffen sind. Die Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) wird zur Offenlage vorgelegt werden.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe II (Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR: Ausweisung einer Konzentrationszone für Windenergieanlagen auf dem Gebiet der Stadt Baesweiler, Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe II), 25.01.2016) wurde zu betrachtende Artenpool auf drei planungsrelevante Vogelarten (Kiebitz als einzige WEA-empfindliche Art, Feldlerche, Rebhuhn) sowie vier WEA-empfindliche Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus) eingeeengt. Es wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens eintreten können.

Die diesbezüglichen Prognoseunsicherheiten bezüglich einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Fledermäuse durch Kollision lassen sich durch ein Gondelmonitoring ausräumen. Die gewonnenen Daten würden gleichzeitig eine Berechnungsgrundlage für den Umfang eines gegebenenfalls erforderlichen standortspezifischen Abschaltalgorithmus als effiziente Vermeidungsmaßnahme für Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bezüglich aller potentiell betroffenen Fledermausarten liefern. Für die Gruppe der potentiell betroffenen Vogelarten lassen sich mögliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausräumen. Weiterhin ist für den Fall der Neuerrichtung von Anlagen bzw. Repowering-Vorhaben im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen



Genehmigungsverfahrens die potentiell betroffene Kreuzkröte vertiefend zu prüfen.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis auf den verletzten Kleinen Abendseglers wurde in der Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

g) **BUND mit Mail vom 06.01.2016:**

Wir befürworten die vorgesehene ASP II und erlauben uns folgende Ergänzungen und Anmerkungen:

Wir machen darauf aufmerksam, dass der Mäusebussard von den Experten mittlerweile als WEA-sensibel eingestuft wird und bei mutmaßlichem Vorkommen in Raum (siehe ASP I) eine Kartierung dieser Art (Horstsuche etc.) in der ASP II, ebenso wie beim Rotmilan, als erforderlich erachtet wird.

Der bestehende Windpark ist als Vorbelastung so zu bewerten, dass Arten auf Nachbarflächen ausweichen mussten, sofern kein anderer Ausgleich geschaffen wurde.

Die Ausgleichsflächen für die beanspruchte Feldflur mit den Aussagen zu dem Artenbestand (Kiebitz, Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn etc.) durch die bestehenden Windparks (Baesweiler West 5 Windräder und Herzogenrath-Merkstein 3 Windräder) sind zu ermitteln und der Fortbestand der damals ausgewiesenen Ersatzflächen für die damals nachgewiesenen Arten glaubhaft darzustellen.

Auf die Erfassung von Kranichen kann an einem Punkt, wo die Zugwege bereits durch zahlreiche Windparks (im Kumulation mit den umliegenden Kreisen Düren und Heinsberg) verstellt werden, u. E. nicht verzichtet werden, zumal massenhafter flächiger Zug von Kranichen regional bekannt ist.

Bei der Kartierung von Fledermausarten sollten grundsätzlich keine Arten ausgeschlossen werden. Der Lebensraumverlust engräumig lebende Arten (vgl. VV Artenschutz und Ausführungen von Dr. Kiel bezüglich der Betrachtung von Jagdhabitaten) kann ebenso essentiell für die Art sein, wie die Tötung am Windrad.

Bei allen Begehungen sollten immer Echtzeitgeräte mit GPS-Funktion parallel aufnehmen, damit die Begehungsdaten dokumentiert werden und überprüfbar sind.

Das Untersuchungsschema bezüglich einzelner Lebensphasen von Fledermäusen ist streng einzuhalten. Einer Verringerung der Termine, wie vorgeschlagen, kann nicht zugestimmt werden, weil Sichtbeobachtungen und Begehungen der Fläche räumlich erfassen, was von einem festen Kartierstandort außerhalb der Untersuchungsfläche im benachbarten Windpark nicht geleistet werden kann.

Geeignete Witterungsbedingungen sind für alle Begehungstage zu berücksichtigen. Angaben, wie Datum, Anzahl der Kartierer, Transektstrecke bzw. Art der Untersuchung (z.B. Einflugkartierung an Punkt x etc.) Nachtzeit, Witterung, Daten zu Beobachtungen etc. sind detailliert und nachvollziehbar zu dokumentieren.

Von einer Verwendung eines nicht rechtsfesten Horchboxsystems z. B. mit einem professionellen Detektionsgerät „Ciel...“, das technisch nicht den Ansprüchen einer professionellen Kartierung genügt, raten wir ab.

Horchboxen müssen standardisierte (kalibrierte und einstellbare) Echtzeitgeräte sein, sonst ist ein Vergleich zwischen den Standorten und auch mit Literatur unmöglich. Zu den Aufnahmen sind alle wichtigen Geräteparameter anzugeben. Die Auswertung ist nachvollziehbar zu beschreiben und alle Rohdaten (auch die der Begehungen) müssen für eine Überprüfung verfügbar gehalten werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass eine Rotation von Horchboxen (batcorder) über die Fläche keinen effektiven Datenvergleich zwischen Standorten erlaubt.

Eine akustische Untersuchung (Gondelmonitoring) außerhalb der Untersuchungsfläche ist für Erfassung der Lebensraumnutzung der Artengruppe in der Untersuchungsfläche unzureichend und erfüllt nicht die Anforderungen des Artenschutzes. Weiteren Untersuchungsmethoden (Ein- und Ausflugbeobachtungen, Quartiersuche, Netzfänge ggf. Telemetrie) muss ausreichend Zeit eingeräumt werden. Das Erfassungsprotokoll sollte unbedingt Einflugkontrollen in den Morgenstunden enthalten.

Ein Gondelmonitoring bei ausgeschaltetem Betrieb in beiden Bestandsparks (im Osten und Westen) ist zu begrüßen. Die Daten sollten streng nach den Regeln des RENEBat II Projektes (Nachfolgeprojekt zu Brinkmann et al. 2011) gewonnen werden (vgl. Rudolph und Behr 2013). Eine zentrale Anlage zu wählen macht keinen Sinn, da dort das höchste Tötungsrisiko für eine einfliegende Fledermaus besteht (zentral ist allerdings bei der Anordnung der bestehenden Windkraftanlage eine eher irreführende Aussage). Es müssen jeweils eine Anlage im Westen und im Osten in Richtung der neu zu errichtenden Anlagen gewählt werden.

Sehr wichtig ist die Untersuchung der zentralen Waldfläche im Untersuchungsgebiet, hier sollte auch oberhalb der Baumkronen erfasst werden.

Der Fund des kleinen Abendseglers an den WEA Baesweiler Ost (Meldung an die Gemeinde im Herbst 2015) ist zu berücksichtigen. Die Art ist regional gutvertreten und muss als WEA-sensibel unbedingt betrachtet werden.

Auch wenn die Art nicht im MTB erwähnt ist, ist auch die WEA-sensible Rauhautfledermaus unbedingt zu untersuchen (sie kommt im benachbarten Kreis Düren in unmittelbarer Nähe vor). Die ebenfalls WEA-sensible Zwergfledermaus darf grundsätzlich nicht ausgeklammert werden (dies widerspricht auch dem Leitfaden NRW in seiner Detaildarstellung).

Wir machen darauf aufmerksam, dass regional die Zugzeit im Frühjahr schon ab Anfang März beginnt und im Herbst erst Mitte November endet. Die Untersuchungszeiten sind entsprechend abweichend von den generellen Vorgaben des Leitfadens, wie auch im Leitfadenvorgeschlagen, regional anzupassen, also vom 1.3. bis 15.11. Die Verlängerung der Untersuchungszeiten ist zu einer richtigen Erfassung des Zuges geschehens notwendig. Durch das Abschaltungsparameter „Temperatur (>10°C) „wird der Einfluss von milder Witterung im Frühjahr und Herbst auf das witterungsgeprägte Wanderverhalten der Tiere erfasst. In „Normaljahren“ kommt es dabei für den Betreiber zu keinen zusätzlichen Abschaltungen bei „normal“ tiefen Nachttemperaturen im Herbst und Frühjahr.

Bei einem mutmaßlichen Vorkommen von Kreuzkröte ist auch eine Kartierung durchzuführen, um das Ausmaß des Ersatzes festlegen zu können.

Wir empfehlen auch die Untersuchung auf Haselmaus falls Gehölzstrukturen von Rodungen betroffen sind, um notwendigen Ausgleich frühzeitig zu kennen. Die Art ist regional häufiger vertreten.

#### Stellungnahme:

Der Mäusebussard wird aufgrund seiner Häufigkeit und Verbreitung im aktuellen Leitfaden nicht als WEA-empfindlich eingestuft. Auch im überarbeiteten Helgoländer Papier der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Abstandsempfehlungen von WEA-Standorten zu Brutplätzen ausgewählter / durch WEA besonders gefährdeter Vogelarten ist er weiterhin nicht aufgeführt. Im Fachbeitrag zur Artenschutz-Vorprüfung (ASP I) wurde ausführlich dargelegt, dass keine Hinweise auf Vorkommen WEA-empfindlicher Greifvögel vorliegen, sodass spezifische Erfassungen nicht erforderlich sind (vgl. Leitfaden Kap. 5). Dies wurde auch mit der Genehmigungsbehörde im Vorfeld abgestimmt.

Im Rahmen der Erfassungen zur vertiefenden Prüfung (s. Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) konnten überdies keinerlei Beobachtungen WEA-empfindlicher Greifvögel gemacht werden.

Gemäß überarbeitetem Helgoländer Papier ist das Kollisionsrisiko für den Kranich gering.

Jährlich ziehen rund 300.000 Tiere in schmaler Front über Deutschland, um die kalten Wintermonate in Frankreich, der spanischen Extremadura oder im Nordwesten Afrikas zu verbringen. Die zentrale Fundkartei der staatlichen Vogelschutzwarte Brandenburg führt seit 2002 bundesweit „nur“ 14 Schlagopfer-Funde des Kranichs auf (Stand 16.12.2015), davon eines in NRW. Nach Leitfaden sind bei ernst zu nehmenden Hinweisen (z.B. aus @Linfos) von Rast- und Zugvögeln „regelmäßig genutzte Rastgebiete sowie essentielle Flugrouten im Umfeld dieser Stätten zu betrachten. Weitergehende Untersuchungen zum Vogelzug sind hingegen nicht erforderlich.“ Es liegen keinerlei Hinweise auf derartige Rastplätze im Untersuchungsraum vor; vielmehr erfolgt ein flächiger Zug über dem Raum, welcher i.d.R. in großen Höhen weit über der Anlagenhöhe erfolgt.



Untersuchungen zu Auswirkungen von bestehenden und geplanten Windparks auf den Kranichzug im Landkreis Uelzen zeigten, dass im Bereich von Windparks keine Lücken oder großräumige Ausweichbewegungen ziehender Kraniche erkennbar waren und die Windparks keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Die Tiere haben das Bestreben, nur bei gutem, d.h. sonnig und klarem Zugwetter zu ziehen und können dann hohe Flughöhen (bis 2.500 m) verwirklichen. In der Südwest-Nordost-Linie, in welcher der Zug erfolgt, ist durch Änderung des FNP keine Verriegelung erkennbar.

Da jedoch bei plötzlichen Schlechtwettereinbrüchen und Nebel - i.d.R. meiden Kraniche schlechte Zugbedingungen - niedrigere Flughöhen zu erwarten sind, sollten ggf. an den Hauptzugtagen bei starken Nebellagen vorsorglich Abschaltungen überdacht werden.

Die im Jahr 2015 durchgeführten Erfassungen und die vertiefende Prüfung schließen selbstverständlich keine Fledermausarten aus. Der am 16.11.2015 gemeldete Fund eines verletzten Kleinen Abendseglers wird in der ASP II berücksichtigt. Daten, Methodik und Witterungsparameter der einzelnen Termine sind in der ASP II ausführlich dargestellt (s. Kap. 2.2; Tab. D2).

Zur Methodik für Repowering-Vorhaben führt der Leitfaden auf, dass sich bei einem ergänzend durchgeführten Gondelmonitoring – welches im Übrigen mehr als alle anderen Methoden den primären Gefährdungsbereich beprobt! - eine Verringerung der am Boden einzusetzenden Methoden möglich ist.

Neben dem Einsatz der gemäß Leitfaden eingesetzten 5 Horchboxen wurden zudem noch zusätzlich in allen Erfassungsnächten 2 Batcorder an wechselnden Standorten eingesetzt. Diese sollten insbesondere noch weitere Hinweise zum vorliegenden Artenspektrum und Aktivitäten im Raum liefern. Die hier eingesetzten Hochboxen, welche in Echtzeit aufnehmen, entsprechen den Vorgaben des Leitfadens. Die Ergebnisse sind als „Ergänzung der Detektor-Begehungen anzusehen“.

Da zum vorliegenden Vorhaben der Änderung des Flächennutzungsplans noch keine fixen Planstandorte vorliegen, wurden die Horchboxen jeweils an den gleichen fünf, theoretisch möglichen Standorten – nicht rotierend, sondern jeweils parallel zu allen Terminen der Detektorbegehungen – eingesetzt (s. ASP II, Kap. 2.2.2 und Karte 2). Weiterer Methodeneinsatz wie Netzfang und Telemetrie ist nur erforderlich und zielführend bei Vorhaben in/an Waldstandorten mit möglichen baubedingten Auswirkungen auf Baumhöhlen-Quartiere von Waldarten – hier nicht gegeben, da Gehölze nicht beansprucht werden und Abstand gehalten wird.

Das Gondelmonitoring wurde innerhalb der zu betrachtenden Windvorrangzone durchgeführt.

Im Rahmen von ggf. anstehenden Repoweringvorhaben / Neuerrichtungen und den dann in jedem Fall erforderlichen Gondelmonitorings bei Inbetriebnahme ist die vorgeschlagene Wahl jeweils einer WEA im westlichen und östlichen Bereich sinnvoll.

Es liegt keine „zentrale Waldfläche“ im Untersuchungsgebiet vor. Das Erfordernis einer zusätzlichen Erfassung über den Kronen der Feldgehölze ist nicht gegeben, da ein zusätzlicher besonderer Erkenntnisgewinn auszuschließen ist. Umfangreiche Datenauswertungen von Gondelmonitorings (106 WEA Offenland, 87 WEA Wald/Waldrandstandorte) zeigten kaum Unterschiede in den Aktivitäten der Fledermäuse und führten zu dem Ergebnis, dass sogar die Abschaltagorithmen von Offenlandstandorten auf Waldstandorte übertragbar sind. Daten aus Kastenprogrammen im Rheinland zeigen, dass die Zugzeit der langstreckenwandernden Arten, insbesondere der Abendsegler, oftmals früh im März einsetzen und die Herbstwanderung sich bis in den November erstreckt. Dem Hinweis, die im Leitfaden aufgeführten Untersuchungszeiten für die Monitorings dahingehend anzupassen, stimmen wir unbedingt zu. Dies ist auch in der ASP II aufgeführt und sollte von der Genehmigungsbehörde berücksichtigt werden.

Potentielle Vorkommen der Kreuzkröte im Untersuchungsraum und der Umgang mit ihnen sind in der ASP berücksichtigt. Da die Beanspruchung von Gehölzen als Lebensraumstrukturen für die Haselmaus im Rahmen des Vorhabens auszuschließen ist, ist eine weitere Berücksichtigung der Art nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

#### h) **Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 13.01.2016:**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes erhebe ich keine grundsätzlichen Bedenken.

Windkraftanlagen von mehr als 100m über Grund stellen grundsätzlich ein Luftfahrthindernis gem. § 14 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dar und bedürfen im Rahmen des BImSch-Genehmigungsverfahrens meiner besonderen luftrechtlichen Zustimmung (Einzelfallentscheidung).

Unabhängig von der luftrechtlichen Prüfung im BImSch-Verfahren kann bereits jetzt gesagt werden, dass Windkraftanlagen über 100 m über Grund grundsätzlich mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gem. den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 02.09.2004 in der zur Zeit gültigen Fassung (NfL I - 143/07) zu versehen und als Luftfahrthindernis zu veröffentlichen sind.

Die Plangebiete liegen im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen (ZB Zone III). Störungen von Flugsicherungseinrichtung sind daher nicht auszuschließen (§ 18a LuftVG).

Eine flugsicherungstechnische Bewertung ist jedoch aufgrund der in diesem Planungsstadium fehlenden Angaben (Standortkoordinaten, Bauhöhen, WKA-Typ usw.) zurzeit nicht möglich. Sofern im späteren Planungsstadium Beeinträchtigungen von militärischen und/oder zivilen Flugsicherungseinrichtungen zu erwarten sind, kann ggfs. eine Zustimmung

zu der Errichtung der geplanten Windkraftanlagen aufgrund §§ 14, 18a LuftVG im BImSch-Verfahren versagt werden (materielles Bauverbot).

Stellungnahme:

Gemäß der Stellungnahme ist eine Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich möglich. Üblicherweise liegen im Flächennutzungsplanverfahren, das lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen und für die weitere Stadtentwicklung regelt, noch keine Aussagen zu der genauen Anzahl, den Typen, die Nabenhöhe, dem Rotordurchmesser, der Höhe über Grund, der Höhe über Normalnull (NN) sowie die genauen Koordinaten von Windenergieanlagen vor. Die Klärung dieser Belange wird somit zulässigerweise auf das Bebauungsplanverfahren, welches im Parallelverfahren durchgeführt werden soll, verlagert.

Dem Hinweis bezüglich der Tages- und Nachtkennzeichnung gem. den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 02.09.2004 in der zurzeit gültigen Fassung (NfL I - 143/07) wird gefolgt. Eine abschließende Klärung erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

i) NABU mit Mail vom 14.01.2016:

Die Vorrangzonen 11-16 können nicht als Einzelflächen bezeichnet werden (siehe Anlage 1). Außerdem bestehen schon WEA in unmittelbarer Nachbarschaft. Hier ist eine Ausweisung als Konzentrationszone zu fordern. Wegen der Größe der Gesamtanlage und der Nähe zum Naturschutzgebiet ist eine UVP durchzuführen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Aufstellung der 75. Änderung des Flächennutzungsplans plant die Stadt Baesweiler die Darstellung einer Windkonzentrationszone. Auf Basis eines gesamtstädtischen Planungskonzeptes wurde hierzu das gesamte Stadtgebiet analysiert.

Die Potentialflächen 11-16 wurden dabei zur Ausweisung als Konzentrationszone empfohlen (siehe Anlage 1). Im Kapitel 9 (vgl. Standortuntersuchung VDH Projektmanagement GmbH) erfolgt im letzten Schritt die Vorabwägung der Flächen untereinander. Dabei werden u.a. die Flächen 11-16 zusammengefasst. Begründet wird dies durch die Tatsache, dass die Flächen durch örtliche Gegebenheiten (Infrastrukturtrassen, geschützter Landschaftsbestandteil etc.) geteilt werden, dennoch in der Erscheinung den Bezug zueinander nicht verlieren und somit als zusammenhängend wahrgenommen werden.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beschreibt in der Anlage 1: Liste der „UVP-pflichtige Vorhaben“ ab welcher Anzahl an Windenergieanlagen ein Vorhaben UVP-pflichtig ist. Im hiesigen Flächennutzungsplanverfahren, das lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen und für die weitere Stadtentwicklung regelt, liegen noch keine Aussagen zu der genauen Anzahl, den Typen, die Nabenhöhe, dem Rotordurchmesser, der Höhe über Grund, der Höhe über Normalnull (NN) sowie die genauen Koordinaten von Windenergieanlagen vor. Die Klärung dieser Belange wird somit zulässigerweise auf das Bebauungsplanverfahren, welches im Parallelverfahren durchgeführt werden soll, verlagert.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

j) **LVR mit Mail vom 20.01.2016:**

In der engeren Umgebung der geplanten Vorrangflächen sind mehrere Baudenkmäler nach § 2 DSchG NRW mit ihren Wirkungsräumen betroffen, u. a. die folgenden:

1. Flächen 11-16:

Alsdorf	0.2.1 Siedlung Neuweiler	(Grube Anna)
Alsdorf	Pumpe	Auf dem Pütz
Alsdorf	Straßenseitige Fassade als Teil d. Gebäudes	Auf dem Pütz 6
Alsdorf	Burg Alsdorf einschl. Parkanlage Hofanlage	Burgstr. 17 Schlosserstr. 2
	Mahnmal für die Opfer des Grubenunglücks von 1930	Übacher Weg
Baesweiler	Feldkreuz	Gut Merberen
Baesweiler	Landw. Anwesen	Kloshaus 1

2. Flächen 3-6

Aldenhoven	Hofanlage	Althoffstraße 11
Baesweiler	Backsteinhofanlage	Aldenhovener Str. 2
Baesweiler	3schiffige neugotische Backstein-Hallenkirche	Jan-van-Werth-Str.
Linnich	Hofanlage	AachenerEnde 25
Linnich	Hofanlage	Bahnstr. 17
Linnich	Wohnhaus	Kirchweg 24
Linnich	Hofanlage	Kirchweg 28

Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bedauerlicherweise wird diese denkmalpflegerischen und kulturlandschaftlichen Belange in ihrer Information über das Änderungsverfahren nicht angemessen eingegangen. Ich melde daher vorsorglich Bedenken gegen Ihre Planungen an und bitte, diese Belange bei der weiteren Bearbeitung vertieft zu berücksichtigen. Zu Ihrer Information empfehle ich die Arbeitshilfe der UVP-Gesellschaft zur Berücksichtigung des kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen.



Stellungnahme:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die aufgelisteten Baudenkmäler werden im Umweltbericht bzw. im Rahmen des gesamtstädtischen Planungskonzeptes behandelt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

k) **Stadt Alsdorf mit Mail vom 25.01.2016:**

Im Rahmen der Aufstellung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorrangzonen für Windkraft - plant die Stadt Baesweiler die Darstellung einer Windkonzentrationszone im Bereich des Nordfriedhofs an der nordwestlichen Stadtgrenze von Alsdorf.

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 27.11.2014 wird seitens der Verwaltung aktuell die Ausweisung neuer Windvorrangzonen im Stadtgebiet von Alsdorf geprüft. Die bisherigen Ergebnisse zeigen unter anderem mögliche Potentialflächen an der nördlichen Stadtgrenze zu Baesweiler auf, westlich der bereits vorhandenen Konzentrationszone am Nordfriedhof. Diese Flächen grenzen zum Teil direkt an die von der Stadt Baesweiler geplante Windvorrangzone in diesem Bereich. Da Windenergieanlagen Turbulenzschleppen erzeugen, die benachbarte Anlagen in ihrer Wirtschaftlichkeit einschränken können, ist üblicherweise die Einhaltung von Mindestabständen zwischen einzelnen Windenergieanlagen erforderlich. Im Falle einer Realisierung von Anlagen auf Baesweiler Stadtgebiet könnte somit theoretisch die spätere Errichtung von potentiellen Anlagen in Alsdorf eingeschränkt werden.

Die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler wurde am 15.12.2015 im Rat der Stadt Alsdorf beraten. Gegen die Planung bestehen im Ergebnis seitens der Stadt Alsdorf nur dann keine Bedenken, wenn potentielle Anlagestandorte auf Alsdorfer Stadtgebiet hierdurch nicht eingeschränkt werden.

Hierzu wird darum gebeten, die konkrete Standortwahl von Windenergieanlagen auf Baesweiler Stadtgebiet mit der Stadt Alsdorf abzustimmen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung von Anlagen bzw. eine Einschränkung der Errichtung von Windenergieanlagen auf Alsdorfer Stadtgebiet zu vermeiden.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im hiesigen Flächennutzungsplanverfahren, das lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen und für die weitere Stadtentwicklung regelt, liegen noch keine Aussagen zu der genauen Anzahl, den Typen, die Nabenhöhe, dem Rotordurchmesser, der Höhe über Grund, der Höhe über Normalnull (NN) sowie die genauen Koordinaten von Windenergieanlagen vor. Die Klärung dieser Belange wird somit zulässigerweise auf das

Bebauungsplanverfahren, welches im Parallelverfahren durchgeführt werden soll, verlagert.

Auch sind seitens der Stadt Alsdorf zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Anlagenstandorte veröffentlicht worden, die berücksichtigt werden könnten.

### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

### **I) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 14.01.2016:**

#### **I.1) Fläche 11:**

das von Ihnen kenntlich gemachte Planungsgebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Carl – Alexander I“ und „Anna Reststück“, über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Rothe Erde II“ und „Aldenhoven 11“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Ebenso liegt es über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder „Carl – Alexander I“ bzw. „Anna Reststück“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 418. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Rothe Erde II“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Aldenhoven 11“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH. Inhaberin der Erlaubnis „Honigmann“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Eine 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.

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 Unstetigkeit, 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.

Der nördliche Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nicht betroffen. Jedoch liegt der nördliche Planungsbereich im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist.

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.

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

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

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

#### Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Stellungnahme ist eine Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich möglich.



Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Hinweise zum Bodengrund aufgenommen. Ein Bebauungsplan soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 75. FNP-Änderung um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 18.12.2015 erläutert die EVB, dass in dem fraglichen Bereich während der Phase des aktiven Bergbaus zahlreiche bergbaubedingte Unstetigkeiten dokumentiert worden sind. Daher sei bei Bebauung verstärkt auf Unregelmäßigkeiten im Baugrund zu achten bzw. im Vorfeld entsprechend detaillierte Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Hinweise zum Bodengrund aufgenommen. Ein Bebauungsplan soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 20.11.2015 teilt diese u. a. mit, dass das gesamte Plangebiet wegen der Baugrundverhältnisse als Fläche zu kennzeichnen ist, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Der Erftverband wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt - hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

I.2)

#### **Fläche 12:**

das von Ihnen kenntlich gemachte Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl – Alexander I“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rothe Erde II“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlewasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Ebenso liegt es über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl – Alexander I“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 418. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Rothe Erde II“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH. Inhaberin der Erlaubnis „Honigmann“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Eine 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.

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 Unstetigkeit, 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.

Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nicht betroffen. Jedoch liegt der nördliche Planungsbereich im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist.

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 Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

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

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB teilte die Untere Landschaftsbehörde der Städte Region Aachen mit, dass die vorliegende Fläche aufgrund erheblicher Beeinträchtigungen von Biotopverbundachsen im Widerspruch zur geplanten Ausweisung als Konzentrationszone für Windenergieanlagen steht. Diesem Hinweis wurde gefolgt, sodass die vorliegende Fläche nicht weiter verfolgt wird.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

1.3) **Fläche 13:**

das von Ihnen kenntlich gemachte Planungsgebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Carl – Alexander I“ und „Anna Reststück“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Ebenso liegt es über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Carl – Alexander I“ bzw. „Anna Reststück“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 418. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH. Inhaberin der Erlaubnis „Honigmann“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Inhaberin der Bewilligung „Mathanna“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH.

Eine 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.

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 Unstetigkeit, 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.

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

#### Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Stellungnahme ist eine Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich möglich.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Hinweise zum Bodengrund aufgenommen. Ein Bebauungsplan soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 75. FNP-Änderung um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 18.12.2015 erläutert die EVB, dass in dem fraglichen Bereich während der Phase des aktiven Bergbaus zahlreiche bergbaubedingte Unstetigkeiten dokumentiert worden sind. Daher sei bei Bebauung verstärkt auf Unregelmäßigkeiten im Baugrund zu achten bzw. im Vorfeld entsprechend detaillierte Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.



I.4) **Fläche 14:**

das von Ihnen kenntlich gemachte Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl – Alexander I“ und „Anna Reststück“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rothe Erde II“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlewasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Ebenso liegt es über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl – Alexander I“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 418. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Rothe Erde II“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH. Inhaberin der Erlaubnis „Honigmann“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Inhaberin der Bewilligung „Mathanna“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH.

Eine 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.

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 Unstetigkeit, 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.

Der nördliche Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten

Grundwasserabsenkungen nicht betroffen. Jedoch liegt der nördliche Planungsbereich im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist.

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.

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

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

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

#### Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB teilte die Untere Landschaftsbehörde der Städte Region Aachen mit, dass die vorliegende Fläche aufgrund erheblicher Beeinträchtigungen von Biotopverbundachsen im Widerspruch zur geplanten Ausweisung als Konzentrationszone für Windenergieanlagen steht. Diesem Hinweis wurde gefolgt, sodass die vorliegende Fläche nicht weiter verfolgt wird.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

1.5)

#### **Fläche 15:**

das von Ihnen kenntlich gemachte Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“. Ebenso liegt es über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“. Eigentümerin des

Bergwerksfeldes „Anna Reststück“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 418. Inhaberin der Erlaubnis „Honigmann“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Inhaberin der Bewilligung „Mathanna“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH.

Eine 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.

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 Unstetigkeit, 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.

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

#### Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB teilte die Untere Landschaftsbehörde der Städte Region Aachen mit, dass die vorliegende Fläche aufgrund erheblicher Beeinträchtigungen von Biotopverbundachsen im Widerspruch zur geplanten Ausweisung als Konzentrationszone für Windenergieanlagen steht. Diesem Hinweis wurde gefolgt, sodass die vorliegende Fläche nicht weiter verfolgt wird.



### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

1.6) **Fläche 16:**

das von Ihnen kenntlich gemachte Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Aldenhoven 11“. Ebenso liegt es über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Anna Reststück“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 418. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Aldenhoven 11“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Honigmann“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Inhaberin der Bewilligung „Mathanna“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH.

Eine 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.

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 Unstetigkeit, 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.

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

Im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) ist für die Konzentrationszonen 11 – 16 derzeit keine Verdachtsfläche vorsorglich verzeichnet. Jedoch ist für die unmittelbare Umgebung, d. h. westlich der Konzentrationszonen 11, 13 und 16 und östlich der Konzentrationszonen 12, 14 und 16 die Grubenanschlussbahn der ehemaligen Zeche Carl-Alexander im hiesigen BAV-Kat. als Alt- bzw. Verdachtsfläche verzeichnet (siehe Anlage 1). Diese führte von der Berghalde Carl-Alexander von Norden nach Süden bis zur ehemaligen Halde Noppenberg, die Bergaufsicht endete 1986. Konkrete Angaben über die nach den bergbaulichen Tätigkeiten stattgefundenen Folgenutzungen oder über sonst durchgeführte Maßnahmen im Bereich der vorsorglich im hiesigen Katalog aufgenommenen Verdachtsfläche sind hier nicht bekannt. Für aktuelle bodenschutzrechtlich relevante Informationen ist das Umweltamt der Städteregion Aachen als Untere Bodenschutzbehörde und die Stadt Baesweiler als örtliche Sonderordnungsbehörde zuständig.

#### Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß der Stellungnahme ist eine Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich möglich.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Hinweise zum Bodengrund aufgenommen. Ein Bebauungsplan soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 75. FNP- Änderung um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 18.12.2015 erläutert die EVB, dass in dem fraglichen Bereich während der Phase des aktiven Bergbaus zahlreiche bergbaubedingte Unstetigkeiten dokumentiert worden sind. Daher sei bei Bebauung verstärkt auf Unregelmäßigkeiten im Baugrund zu achten bzw. im Vorfeld entsprechend detaillierte Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich der ehemaligen Bahnlinie, der inzwischen einen geschützten Landschaftsbestandteil darstellt, wurde als solcher aus der Planung ausgenommen und gilt als hartes Tabukriterium.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

1.4 Vor der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

1.5 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

m) **Private Stellungnahme mit Schreiben vom 13.06.2016:**

m.1) Die Besitzeinweisung in die Grundstücke ist bereits erfolgt.

Das Flurstück 44 und Teilflächen des Flurstücks 55 liegen innerhalb der von dem VDH Planungsbüro in Erkelenz untersuchten Potentialfläche 14. Der Eigentümer beabsichtigt in Abstimmung mit der STAWAG Energie GmbH die Errichtung einer Windenergieanlage zentral auf dem Flurstück 44. Errichtet werden soll eine Anlage des Typs General Elektrik GE 3.2-130 mit einer Nabenhöhe von 110m und einem Rotordurchmesser von 130 m. Die produzierte Strommenge ist kalkuliert mit jährlich 8,5 Mio. kWh.

Dem Vorentwurf der Begründung zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes - Stand: April 2016 (Ziff. 3.6.4 auf S. 19) entnehmen wir, dass die Potentialfläche 14 nicht weiter verfolgt und aus der Planung genommen werden soll. Zu der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung geben wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs im Namen des Eigentümers unter Hinweis auf die im Original beigefügte Vollmacht nachstehende Stellungnahme ab:

1. In der vom Planungsbüro VDH erstellten Windpotentialstudie wurden insgesamt 16 Potentialflächen auf dem Gebiet der Stadt Baesweiler ermittelt. Nach der Studie bietet die Fläche Nr. 14 ebenso wie die Flächen Nr. 11 - 16 das höchste Potential in Bezug auf Größe, Windhöflichkeit, Vorbelastung aufgrund bestehender Anlagen sowie Bündelung mit bestehenden Anlagen. Die Studie empfiehlt daher die Ausweisung dieser Fläche als Konzentrationszone. Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung vom 10.11.2015 beschlossen, die Fläche 14 ebenso wie die Flächen 11 - 16 als Windkonzentrationszone auszuweisen.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

- m.2) 2. Die geänderte Planung geht offensichtlich zurück auf die im Rahmen der Behördenbeteiligung von der StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 02.12.2014 erhobenen Bedenken, nach der eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen des Biotopverbund Korridors zu befürchten sein soll.

Eine Beeinträchtigung, erst recht eine erhebliche Beeinträchtigung vorhandener Biotopverbundachsen ist weder erkennbar noch zu befürchten. Die Errichtung der Windenergieanlage soll zentral auf dem Flurstück 44 errichtet werden. Soweit bekannt, sind konkrete natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen auf diesem Flurstück nicht geplant.

Zwar liegt das Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Gemäß dem aktuellen Windenergieerlass ist die Ausweisung von Gebieten für die Windenergienutzung in Bereichen für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sowie in regionalen Grünzügen aber möglich, wenn die Windenergienutzung mit der konkreten Schutzfunktion des jeweiligen Bereiches vereinbar ist. Die Lage eines Grundstücks innerhalb dieser Bereiche ist kein Ausschlusskriterium. Vielmehr ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Eine Befreiung vom Landschaftsschutz ist erforderlich, aber zu erwarten.

Für einen generellen Ausschluss der Fläche 14, insbesondere des Flurstücks 44 besteht keine Rechtfertigung. Die Einzelfallprüfung mag dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren oder dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Angeregt wird, die Fläche 14 mit dem Flurstück 44 ebenfalls als Konzentrationszone auszuweisen.

**Stellungnahme:**

Grundlage für die Anpassung der Planung ist die mit Schreiben vom 05.01.2016 (im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangene Stellungnahme der StädteRegion Aachen.

Seitens der StädteRegion Aachen wird erläutert, dass durch die Ausweisung der Konzentrationszone im FNP und die damit verbundene Möglichkeit zur Errichtung von WEA eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen des Biotopverbund-Korridors zu befürchten ist. Dabei ist die Positionierung der WEA (welche nicht Gegenstand eines FNP-Verfahrens ist) unabhängig von der Tatsache,

dass eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung vorliegen wird, zu sehen.

Grundsätzlich ist es korrekt, dass gemäß dem aktuellen Windenergieerlass die Ausweisung von Gebieten für die Windenergienutzung in Bereichen für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sowie in regionalen Grünzügen möglich ist, wenn die Windenergienutzung mit der konkreten Schutzfunktion des jeweiligen Bereiches vereinbar ist.

Für den gesamten Erweiterungsbereich der geplanten Konzentrationszone sind in der Entwicklungskarte des LPs II die Entwicklungsziele 1 bis 6 ausgewiesen. Textlich wird zum Ziel 1 u.a. folgendes aufgeführt:

„Grundlegende Bedeutung in diesem Entwicklungsraum hat die Erhaltung und Weiterentwicklung eines Biotopverbundes für den Biotop und Artenschutz. Dieser Raum mit den vorgesehenen Schutzfestsetzungen und Maßnahmegebieten bildet das Grundgerüst und ist somit wesentlicher Bestandteil des Biotopverbundes.

In diesem Fall wurde durch die Untere Landschaftsbehörde bereits zur frühzeitigen Offenlage (gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB) erklärt, dass eine erforderliche Befreiung nicht erteilt werde. Damit ist bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erkennbar, dass Windenergieanlagen in der Fläche 14 nicht vollziehbar sind. Aus diesem Grund wurde die Planung angepasst.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

1.6 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

#### n) **LVR mit Schreiben vom 10.05.2016:**

n.1) Die beiden in der FNP-Änderung dargestellten Vorrangzonen liegen im nördlichen Bereich der Kulturlandschaft des Aachener Landes, dessen fruchtbare Lössböden seit der Jungsteinzeit, seit etwa 7000 Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt und besiedelt wurden, wie die zahlreichen jungsteinzeitlichen, metallzeitlichen, römischen und mittelalterlichen Fundstellen im Umfeld der Plangebiete belegen. Die Plangebiete werden laut geologischer Bodenkarte von kolluvial verfüllten Rinnen gegliedert, bei denen es sich größtenteils um ältere Bachbetten handelt und deren Nähe bevorzugt für die Anlage von Siedlungen aufgesucht wurden.

Innerhalb der beiden Vorranggebiete sind bislang zwar nur wenige Bodendenkmäler bekannt, doch dies ist - wie die jahrzehntelange Erfahrung der Bodendenkmalpflege gezeigt hat - auf eine "Forschungslücke" zurück zu führen, da hier bislang keine



systematischen archäologischen Untersuchungen durchgeführt wurden. Im Zuge dieser Untersuchungen (Prospektionen) werden vorwiegend frisch gepflügte Felder systematisch begangen und an der Oberfläche erkennbare Funde kartiert und aufgesammelt. Diese Oberflächenfunde sind zumeist als Anzeiger für im Boden erhaltenen Siedlungsspuren (=Befunde) zu werten. Durch Tiefpflügen werden teilweise diese Siedlungsbefunde oberflächlich zerstört und die in ihnen enthaltenen Fundobjekte an die Oberfläche gepflügt. Durch diese systematische Begehungen können dann z.B. Ziegel- und Fundkonzentrationen oder ortsfremde Steine auf ein Gebäude, Fundamente oder Keramik oder Steinwerkzeuge auf eine Siedlungsgrube im Untergrund schließen.

Stellungnahme:

Die Hinweise und Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

- n.2) Aus der westlich von Baesweiler liegenden Vorrangfläche liegen konkrete Hinweise auf das mittelalterliche Hofgut Altmerberen vor, dass bereits 973 urkundlich erwähnt wird. Diese Hofanlage ist auf den historischen Karten des 19. Jahrhunderts deutlich abgegrenzt. Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb dieser rechteckigen Abgrenzung Wirtschafts- und Siedlungsspuren seiner über 1000-jährigen Geschichte erhalten haben. Eine Überplanung dieses Geländes ist daher aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zu vermeiden.

Im näheren Umfeld dieser Hofanlage wurden römische Ziegelreste gefunden, die Hinweise auf eine römische Siedlung liefern könnten. Unmittelbar südlich dieser Vorrangfläche wurden 2007 bei Begehungen jungsteinzeitliche Funde (Keramik und Steinartefakte) gefunden, die einen Hinweis auf eine Siedlung dieser Zeitstellung liefert. Jungsteinzeitliche Siedlungsreste sind regelmäßig nur noch an den als Verfärbungen erhaltenen Resten ehemaliger Holzhäuser und Abfallgruben sowie der darin befindlichen zeittypischen Keramik nachweisbar. Schon wenig, bei Oberflächenbegehungen aufgesammelte erkennbare Keramikfunde aus dieser Zeit lassen auf einen Siedlungsplatz schließen, da die Keramik aufgrund der Brennweise nicht sehr haltbar war und im Lauf der Zeit natürlich verwittert ist.

Die jungsteinzeitlichen Häuser bestanden aus einem Gerüst von Pfosten mit Wänden aus Holz oder Reisiggeflecht. Das Holz der Pfosten hat im Boden dunkle Verfärbungen hinterlassen. Zu dem Siedlungsplatz gehörte ein Hofplatz, der mit Gruben (zur Lehmentnahme) übersät war, und anschließend mit Erde und Fundmaterialien verfüllt wurden.

Die Häuser hatten eine Lebensdauer von etwa 2 Generationen. Wenn Ersatz nötig war, errichtete man das neue Haus nicht weit vom alten, so dass die Siedlungsflächen erhebliche Ausmaße von bis zu

mehreren Hektar Größe einnehmen. Es ist aufgrund der Lage dieses Siedlungsplatzes in der Nähe von zwei ehemaligen Wasser führenden Senken anzunehmen, dass diese Siedlungen bis in das Plangebiet hineinreichen.

Stellungnahme:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Hofgut Altmerberen wird bereits im Umweltbericht bzw. im Rahmen des gesamtstädtischen Planungskonzeptes behandelt. Innerhalb der Konzentrationszone ist eine Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich möglich. Üblicherweise liegen im Flächennutzungsplanverfahren, das lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen und für die weitere Stadtentwicklung regelt, noch keine Aussagen zu der genauen Anzahl, den Typen, die Nabenhöhe, dem Rotordurchmesser, der Höhe über Grund, der Höhe über Normalnull (NN) sowie die genauen Koordinaten von Windenergieanlagen vor. Die Klärung dieser Belange wird somit zulässigerweise auf das Bebauungsplanverfahren, welches im Parallelverfahren durchgeführt werden soll, verlagert.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

- n.3) Die Vorrangfläche östlich von Baesweiler liegt in der Nähe einer 2005 untersuchten bandkeramischen Siedlung, die neben zahlreichen Gebäuden von einer ehemals mächtigen Graben-Wallanlage umgeben gewesen ist. Unmittelbar südlich der Vorrangfläche ist ein römischer Fundplatz bekannt, dessen auf der Oberfläche aufgefundene römische Dachziegelkonzentration und Keramik auf ein Gebäude eines römischen Landgutes schließen lassen. Eine intensive römische Besiedlung u.a. auch im Raum Baesweiler steht vermutlich im Zusammenhang mit der nördlich der Vorrangflächen verlaufenden römischen Via belgica, die in römischer Zeit von der römischen Metropole Köln nach Boulogne-sur-Mer an der Atlantikküste führte. Auf der Basis der verfügbaren (nicht systematisch erhobenen) Daten muss davon ausgegangen werden, dass in der Fläche ein Bodenarchiv zur Geschichte der Menschen erhalten ist, von dem derzeit weder die einzelnen Bestandteile bekannt sind, noch dessen Bedeutung im denkmalrechtlichen Sinne fixiert ist. Zur Bewertung der Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut und damit für die Erarbeitung des Umweltberichtes sind daher zunächst weitere Untersuchungen erforderlich, um in der Folge die Wahl der Standorte u.a. mit diesem Ergebnis in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Hierzu verweise ich auf § 1 Abs. 3 und § 11 DSchG NW, die seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes im letzten Jahr nun mehr auch für nur vermutete Bodendenkmäler gelten. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Anlagenstandorte als solche noch nicht fixiert sind und dass deren Realisierung ein weiteres

Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren voraussetzt, besteht die Möglichkeit der Abstufung der Prüfung auf diese Folgeverfahren. Sofern Sie beabsichtigen, diesen Weg zu wählen bitte ich Sie jedoch, im Rahmen der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf die archäologische Bedeutung der Fläche sowie die möglichen daraus resultierenden Einschränkungen im Sinne der §§ 1 Abs. 3, 3, 4, 9, 11 und 29 DSchG NW hinzuweisen.

Stellungnahme:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorrangfläche östlich von Baesweiler meint die bestehende Konzentrationszone A, in der zur Zeit vier Windenergieanlagen betrieben werden. Diese Konzentrationszone wird aufgehoben, da große Teile der Konzentrationszone in den Schutzabständen zu Siedlungsflächen und Einzelhöfen liegen und damit den Anforderungen des neuen gesamtstädtischen Planungskonzepts widersprechen (vgl. Kap. 8.1 der Standortuntersuchung). Für die in der alten Konzentrationszone bestehenden Anlagen wird ein erweiterter Bestandsschutz gelten.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

o) Stadt Alsdorf mit Schreiben vom 11.05.2016:

Im Rahmen der Aufstellung der 75. Änderung des Flächennutzungsplans - Vorrangzonen für Windkraft - plant die Stadt Baesweiler die Darstellung einer Windkonzentrationszone im Bereich des Nordfriedhofs an der nordwestlichen Stadtgrenze von Alsdorf.

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 27.11.2014 wird seitens der Verwaltung aktuell die Ausweisung neuer Windvorrangzonen im Stadtgebiet von Alsdorf geprüft. Die bisherigen Ergebnisse zeigen unter anderem mögliche Potenzialflächen an der nördlichen Stadtgrenze zu Baesweiler auf (Suchraum 1), westlich der bereits vorhandenen Konzentrationszone am Nordfriedhof (siehe Anlage). Diese Flächen grenzen zum Teil direkt an die von der Stadt Baesweiler geplante Windvorrangzone in diesem Bereich. Da Windenergieanlagen Turbulenzschleppen erzeugen, die benachbarte Anlagen in ihrer Wirtschaftlichkeit einschränken können, ist üblicherweise die Einhaltung von Mindestabständen zwischen einzelnen Windenergieanlagen erforderlich. Im Falle einer Realisierung von Anlagen auf Baesweiler Stadtgebiet könnte somit theoretisch die spätere Errichtung von potenziellen Anlagen in Alsdorf eingeschränkt werden.

Wie Ihnen bereits mit Schreiben vom 25.01.2016 mitgeteilt wurde, wurde die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler am 15.12.2015 im Rat der Stadt Alsdorf beraten. Gegen die Planungen bestehen im Ergebnis seitens der Stadt Alsdorf nur dann keine Bedenken, wenn

potenzielle Anlagenstandorte auf Alsdorfer Stadtgebiet hierdurch nicht eingeschränkt werden.

Hierzu wird darum gebeten, die konkrete Standortwahl von Windenergieanlagen auf Baesweiler Stadtgebiet mit der Stadt Alsdorf abzustimmen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung von Anlagen bzw. eine Einschränkung der Errichtung von Windenergieanlagen auf Alsdorfer Stadtgebiet zu vermeiden. Diese Belange werden nun erneut geltend gemacht.

Stellungnahme:

Im hiesigen Flächennutzungsplanverfahren, das lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen und für die weitere Stadtentwicklung regelt, liegen noch keine Aussagen zu der genauen Anzahl, den Typen, die Nabenhöhe, dem Rotordurchmesser, der Höhe über Grund, der Höhe über Normalnull (NN) sowie die genauen Koordinaten von Windenergieanlagen vor. Die Klärung dieser Belange wird somit zulässigerweise auf das Bebauungsplanverfahren, welches im Parallelverfahren durchgeführt werden soll, verlagert.

Auch sind seitens der Stadt Alsdorf zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Anlagenstandorte veröffentlicht worden, die gemäß geltenden Vorschriften berücksichtigt werden müssten oder könnten.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

p) **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 13.05.2016:**

Die Bundeswehr unterstützt den Ausbau erneuerbarer Energien, soweit militärische Belange dem nicht entgegenstehen.

Windenergieanlagen können grundsätzlich militärische Interessen, zum Beispiel militärische Richtfunkstrecken oder den militärischen Luftverkehr, berühren oder beeinträchtigen.

Die von Ihnen im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler, zur Darstellung von Konzentrationszonen, für die Errichtung von Windenergieanlagen im Stadtgebiet. Die beabsichtigten Maßnahmen befinden sich im:

- dem Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes von Geilenkirchen und im Bereich militärischer Richtfunkstrecken.

Die Belange der Bundeswehr werden somit berührt.

In welchem Umfange die Belange der Bundeswehr betroffen sind, kann ich erst feststellen, wenn mir die entsprechenden Daten über die Anzahl, den Typus, die Nabenhöhe, den Rotordurchmesser, die Höhe über Grund, die



Höhe über NN und die genauen Koordinaten von Luftfahrthindernissen vorliegen.

Nur dann kann ich im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung, in Rücksprache mit meinen zu beteiligenden militärischen Fachdienststellen, eine dezidierte Stellungnahme abgeben.

Grundsätzlich ist in den genannten Bereichen die Errichtung von Windenergieanlagen möglich. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass es auf Grund der Nähe zu der in den genannten Bereichen verlaufenden militärischen Richtfunkstrecken zu Ablehnungen von Bauanträgen kommen kann.

Genauer werde ich mich im Rahmen des bundesimmissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens äußern.

#### Stellungnahme:

Grundsätzlich ist eine Errichtung von Windenergieanlagen möglich. Üblicherweise liegen im Flächennutzungsplanverfahren, das lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen und für die weitere Stadtentwicklung regelt, noch keine Aussagen zu der genauen Anzahl, den Typen, die Nabenhöhe, dem Rotordurchmesser, der Höhe über Grund, der Höhe über Normalnull (NN) sowie die genauen Koordinaten von Windenergieanlagen vor. Die Klärung dieser Belange wird somit zulässigerweise auf das Bebauungsplanverfahren, welches im Parallelverfahren durchgeführt werden soll, verlagert.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

#### q) Landesbetrieb Straßenbau NRW mit Schreiben vom 13.05.2016:

q.1) Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich Bedenken, sofern nicht ein Mindestabstand von 40,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Betroffenen Bundes-/ Landesstraßen eingehalten wird - gemessen ab Rotorspitze. Die im Abwägungsergebnis dargestellten Sicherheitssysteme sind keineswegs ausreichend: in den vergangenen 2 Jahren sind mindestens 23 Unfälle bei Windkraftanlagen durch Brand, abgerissene Bestandteile usw. geschehen, die z. T. verkehrsgefährdende Situationen herbeigeführt haben.

Eine gem. FStrG oder StrWG NRW erforderliche Zustimmung oder Genehmigung auf einen näher zur Fahrbahn gelegenen Standort wird nicht erteilt, da eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundes-/ Landesstraßen entsteht:

- Ablenkungsgefahr durch die enorme Höhe der Anlagen
- Bedrohliche und optisch bedrängende Wirkung der Anlagen
- Ablenkung durch die Bewegung der Anlagen
- Bestehende Gefahr trotz Steuerungs- und Überwachungsanlagen



Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass sämtliche Regressforderungen Dritter und oder Schäden an Straßenbestandteilen weitergeleitet werden.

Stellungnahme:

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen zu den Bundesstraßen gem. § 9 FernStrG wurden in der Standortuntersuchung eingehalten und sind berücksichtigt. Harte Tabuzonen sind diejenigen, die aufgrund von rechtlichen und tatsächlichen Gründen für die Errichtung von Windenergieanlagen auszuschließen sind. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone ist die Errichtung jedoch grundsätzlich zulässig. Da auf Ebene des Flächennutzungsplans die Standorte der Windenergieanlagen nicht abschließend bestimmt werden können, sollen die Anbaubeschränkungszone im Rahmen des Bebauungsplanes, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, eingehalten und berücksichtigt werden. Dementsprechend wird der Stellungnahme diesbezüglich gefolgt.

Nach dem aktuellen Windenergieerlass (04.11.2015) sind wegen der Gefahr des Eisabwurfes Abstände von Windenergieanlagen zu Verkehrswegen, Erholungseinrichtungen und Gebäuden nur dann einzuhalten, wenn funktionssichere technische Einrichtungen zur Gefahrenabwehr (z.B. automatische Außerbetriebnahme bei Eisansatz oder Rotorblattheizung) nicht installiert werden können (vgl. 5.2.3.5 Windenergieerlass 2015). Automatische Abschaltungen und Rotorblattheizungssysteme sind heutzutage problemlos technisch zu installieren. Damit können die beschriebenen Gefährdungen nahezu ausgeschlossen werden. Dies gilt auch im Bezug zu den aufgeführten Infrastrukturtrassen bzw. deren Verkehrsteilnehmer. Eine abschließende Bewertung erfolgt auf der Ebene der Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Dies gilt auch für eine mögliche Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Schattenschlag oder Befeuern. Ebenso wird die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit im Straßenverkehr durch Windenergieanlagen in diesem Zusammenhang geprüft. Die Wirkung von Windenergieanlagen auf den Straßenverkehr ist mit großen Bäumen am Fahrbahnrand, Wolken oder Flugzeugen vergleichbar. Die einschlägigen Regelwerke und Erlasse geben keine Hinweise auf diese Problematik. Die weitere Konkretisierung und Prüfung erfolgt im Genehmigungsverfahren.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass solche Maßnahmen im Genehmigungsverfahren fixiert werden können. Weitere Änderungen und Ergänzungen der 75. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

- q.2) Bezüglich der in der Bauleitplanung nicht weiter dargelegten Erschließungssituation - weder während der Bauzeit noch nach der Fertigstellung - sind Anbindungen an die Bundesstraßen auszuschließen. Generell gilt jedoch, dass jedwede außerortsgelegenen Nutzung der klassifizierten Straßen eine kostenpflichtige Sondernutzung darstellt.

Für die direkte bzw. indirekte Anbindung an klassifizierte Straßen sind gesonderte Anträge auf Erteilung einer gebührenpflichtigen Sondernutzungserlaubnis beim Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Vile-Eifel in Euskirchen einzureichen.

Ich weise auch darauf hin, dass evtl. notwendige Ertüchtigungen in Einmündungsbereichen, Fahrbahnaufweitungen usw. die eine zusätzliche Versiegelung oder Störungen der vorhandenen Vegetation herbeiführen, eine Zustimmung/ Befreiung gem. Landschaftsgesetz nach sich ziehen kann.

In der Vergangenheit aufgetretene Verzögerungen im Genehmigungsverfahren können durch frühzeitige Erschließungsklärunen vermieden werden.

**Stellungnahme:**

Die tatsächliche Erschließung der Flächen wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geregelt werden. Eine Erschließung der künftigen Windkonzentrationszonen ist jedoch grundsätzlich möglich.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

r) **Erfverband mit Schreiben vom 23.05.2016:**

Wie Sie aus dem beiliegenden Lageplan ersehen können, befinden sich im o. g. Plangebiet aktive oder inaktive Grundwassermessstellen. Sie sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Daher sind ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand dauerhaft zu wahren. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass inaktive Grundwassermessstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen können. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwassermessstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem zuständigen Ansprechpartner Herrn Wilhelms, Abteilung Grundwasser, Tel.-Nr.: 02271/88-1284, Mail: frank.wilhelms@erftverband.de Kontakt aufzunehmen und ein Ortstermin zu vereinbaren.

Des Weiteren sind keine abwassertechnischen Leitungen und Anlagen des Erftverbandes durch die v. g. Maßnahme betroffen.

Stellungnahme:

Im hiesigen Flächennutzungsplanverfahren, das lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen und für die weitere Stadtentwicklung regelt, liegen noch keine Aussagen zu der genauen Anzahl, den Typen, die Nabenhöhe, dem Rotordurchmesser, der Höhe über Grund, der Höhe über Normalnull (NN) sowie die genauen Koordinaten von Windenergieanlagen vor. Die Klärung dieser Belange wird somit zulässigerweise auf das Bebauungsplanverfahren, welches parallel verläuft, verlagert. Im Rahmen dessen können die Grundwasserstellen bei der Wahl der Standorte berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

s) StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 27.05.2016:

75. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorrangzone für Windkraft  
Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken, sofern nachfolgende Anregungen und Hinweise beachtet werden.

**A 70 - Umweltamt**

**Bodenschutz und Altlasten:**

Die Eingriffe in den Boden werden im Umweltbericht als erheblich eingestuft. Es bestehen keine Bedenken, wenn - wie im Umweltbericht auf Seite 24 beschrieben - die konkrete Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Genehmigungsebene erfolgt.

Ich möchte bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass im weiteren Verfahren ein Konzept zum schützenden Umgang mit dem Bodenmaterial (Bodenkundliche Baubegleitung) an den Standorten der Windenergieanlagen erforderlich ist.

Als Orientierung zur Erstellung dieses Konzeptes empfehle ich die Arbeitshilfe "Bodenschutz bei der Planung, Genehmigung und Errichtung von Windenergieanlagen" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2014).

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Landskron unter der Tel.-Nr. 0241/5198-7045 zur Verfügung.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffe sind im Sinne der Umweltprüfung (Eingriffsregelung) als erheblich anzusehen, die es auszugleichen gilt. Zum Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/Fauna müsste eine voll- bzw. teilversiegelte (geschotterte) Fläche entsiegelt und bestenfalls

umgewandelt werden. Da ein derartiger Ausgleich mangels geeigneter Flächen oftmals nicht möglich ist, wird eine biotopaufwertende Maßnahme als Ersatz konzipiert. Bei den Ersatzmaßnahmen geht man von einer Multifunktionalität aus. Durch die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird auch eine vollständige Kompensation für die Schutzgüter Boden/Flora (Biotopfunktionen) erreicht. Eine konkrete Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Da auf der Flächennutzungsplanebene weder Anlagenanzahl, Anlagenhöhe oder Rotordurchmesser festgesetzt werden, ist eine exakte Ermittlung auf dieser Ebene nicht möglich. Es ist jedoch angedacht, bei der Errichtung von Windenergieanlagen vorwiegend Flächen zu nutzen, die eine geringere Wertigkeit besitzen. Der landschaftsästhetische Wirkraum eines Vorhabens ist primär abhängig von der Höhe des Bauprojektes und der Charakteristika (Reliefierung/Vegetation bzw. Vegetationsdichte) des umgebenden Landschaftsraumes.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

#### **Natur und Landschaft:**

In der vorgelegten Form bestehen - vorbehaltlich der u.a. Stellungnahme des Landschaftsbeirates - aus landschaftspflegerischer Sicht gegen die geplante WEA-Zone unter folgender Voraussetzungen keine Bedenken:

- Sämtliche im Umweltbericht und in den Fachbeiträgen I und II zur Artenschutzprüfung (Büro Raskin, 23.03.15 bzw. 22.01.16) festgesetzten bzw. empfohlenen Verminderungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (einschl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) sind in den weiteren Bauleitplanverfahren bzw. Genehmigungsverfahren festzusetzen und im Rahmen der Realisierung der Anlagen durchzuführen.
- Die Festsetzungen zu Art, Umfang und zeitlicher Ausführung der o.a. Maßnahmen sind der unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen frühzeitig zur Zustimmung vorzulegen.

Ich werde den Landschaftsbeirat zur geplanten FNP-Änderung in seiner Sitzung am 06.09.2016 um Stellungnahme bitten. Über das Ergebnis dieser Beteiligung werde ich unaufgefordert informieren.

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die im Umweltbericht und in den Fachbeiträgen I und II zur Artenschutzprüfung empfohlenen Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, welche parallel verläuft, festgesetzt und berücksichtigt werden.



**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

t) **Stadt Übach-Palenberg mit Schreiben vom 2.06.2016:**

Bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 27.04.2016 zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorrangzone für Windkraft - der Stadt Baesweiler erhebt die Stadt Übach-Palenberg Bedenken gegen die Planung.

Die Bedenken richten sich gegen die Änderung der im Westen Ihres Stadtgebietes gelegenen Konzentrationszone für Windkraft. Die Stadt Übach-Palenberg plant aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum am östlichen Stadtrand eine weitere Ausweisung von Neubauf Flächen für Wohnnutzung.

Die veränderte Konzentrationszone für Windkraft kann einen negativen Einfluss auf die geplante Wohnbebauung haben. Nach dem neuen Windenergieerlass des Landes NRW haben Windkraftanlagen einem Mindestabstand von 600 zur nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten. Kürzlich wurde sogar vom Bayerischen Verfassungsgerichtshof bestätigt, dass das Ende 2014 vom bayerischen Landtag beschlossenen Gesetz, nachdem in Bayern geplante Windkraftanlagen mindestens zehn Mal so weit von den nächsten Wohnhäusern entfernt sein müssen, wie das Windrad hoch ist, rechtmäßig ist. Negative Auswirkungen durch die geplante Vorrangzone für Windkraft auf die geplanten Wohnbebauungen im Bereich Übach-Palenberg sind auszuschließen.

**Stellungnahme:**

Dem Hinweis wurde gefolgt. Nach Abstimmung mit der Stadt Übach-Palenberg wurde der Geltungsbereich der geplanten Ausweisung von Neubauf Flächen für Wohnnutzung in die Planunterlagen aufgenommen. Aufgrund des gewählten Schutzabstandes hat dies jedoch keine Auswirkungen auf den Zuschnitt der Konzentrationszone.

Die Stadt Baesweiler hat ausreichende Vorsorgeabstände gewählt. Diese liegen sogar bei 750 m zu Siedlungsbereichen und somit deutlich über den genannten Abständen von 600 m.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein solches Gesetz existiert in Nordrhein-Westfalen nicht. Vor dem Hintergrund, der Windkraft in substantieller Weise Raum zu schaffen, wurden in Baesweiler Schutzabstände zu Siedlungsbereichen bzw. Einzelhöfen ausgewählt, die dennoch gewährleisten, dass sich die Windenergie auf der Genehmigungsebene durchsetzen kann.

Die Auswirkungen durch die Immissionen werden anhand von festgelegten Anlagen bzw. Anlagenstandorte geprüft. Diese sind in der Regel nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes, der lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen und für die weitere Stadtentwicklung regelt, nicht bekannt. Eine abschließende Klärung erfolgt zulässigerweise im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.



**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

u) **NABU mit Schreiben vom 15.12.2015:**

Im westlichen und südlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich deutliche Habitate von windkraftrelevanten Fledermaus- und Vogelarten. Das von der Stadt Baesweiler in Auftrag gegebene Gutachten weist eine erhebliche Menge mehr oder weniger WEA-relevante Vogel- und Fledermausarten nach. Schon deswegen fordern wir, die Zone dort deutlich zu verkleinern. Zu dem Gewässer in der Feldsänke Richtung Alsdorfer Friedhof ist ein Mindestabstand von 300m einzuhalten. Dieses Gewässer ist außer in extrem trockenen Jahren ganzjährig gefüllt und hat sich als wertvolles Biotop entwickelt. Dieses Gewässer liegt mitten in der Biotopverbundzone Broichbach (Alsdorf) und der Halde Karl Alexander(Baesweiler). Diese Biotopverbundzone würde durch die WEA's zerschnitten und ihrer Zielsetzung beraubt. Das Planungsgebiet liegt im Kranich-Zugkonzentrationskorridor Aachen-Eifel. Da Kraniche auf Sicht fliegen, werden sie zwischen den Halden „Anna 1+2/Noppenberg“ sowie „Karl-Alexander“. bei Hochnebel oder Dunst durch die Halden direkt in die WEA geleitet. Vom 1.2. bis 20.3. 2016 wurden im Bereich Würselen-Wurmtal /Alsdorf-Halden / Baesweiler insgesamt 39 Kranichzüge gemeldet. (Homepage: NABU-Aachen-Land.de)

Wirksame Abschaltalgorithmen für das betroffene Gebiet zu Gunsten von Fledermäusen und Kranichen bezweifeln wir. Vermutlich würden sie zu einer Unwirtschaftlichkeit der Windenergieanlagen führen. Aus den genannten Gründen lehnen wir diese FNP-Änderung ab.

**Stellungnahme:**

Die einzige nach aktuellem Leitfaden (MKULNV „Umsetzung des Arten- und Habitatschutzes bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen in NRW“, Stand: 12.11.2013) als WEA-empfindlich eingestufte erfasste Vogelart in der geplanten Konzentrationszone und ihrer Umgebung ist der Kiebitz. Alle anderen erfassten Vogelarten werden derzeit nicht als WEA-empfindlich eingestuft. Im artenschutzrechtlichen Gutachten (Raskin 2016: Ausweisung einer Konzentrationszone für Windenergieanlagen auf dem Gebiet der Stadt Baesweiler.

Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung – ASP Stufe II) wird aufgeführt, dass im Falle eines Anlagenneubaus bzw. eines Repowerings die Anlagenstandorte nach Möglichkeit so zu wählen sind, dass ein Mindestabstand von 100 m zu bekannten Kiebitzrevieren eingehalten wird. Dies entspricht der derzeit gültigen Abstandsempfehlung nach Leitfaden.

Alternativ müssen ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung / zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahmen) in adäquater Größenordnung festgelegt werden.

Unter den Fledermäusen konnten insgesamt 4 WEA-empfindliche Arten nachgewiesen werden. Nach Leitfaden sind für die erfassten Arten im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens, in dem weder WEA-Standorte noch Anlagenzahl feststehen i.d.R. keine abschließenden Aussagen zu den betriebsbedingten Auswirkungen auf WEA-empfindliche Fledermäuse möglich. Prognoseunsicherheiten für den Neubau von WEA bzw. für ein Repowering von Bestandsanlagen lassen sich jedoch für die Gruppe der Fledermäuse durch Monitorings in den ersten beiden Betriebsjahren und einen daraus resultierenden fledermausfreundlichen Anlagenbetrieb ausräumen. Durch ein derartiges Risikomanagement (Abschaltzeiten in den standortspezifischen Risikozeiträumen) können alle ggf. signifikant erhöhten Tötungsrisiken und damit verbundene Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden („Das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist nur erfüllt, wenn auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko besteht, urteilten die Leipziger Richter bereits im Urteil zu Hessisch Lichtenau“ – BverwG, Urt. v. 12.3.2008 – Az.: 9 A 3.06 [Stürer 2011]). Diese Vorgehensweise wurde im Gutachten dargelegt und erläutert.

Unter Beachtung der formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie eines ggf. durchzuführenden vorgezogenen Ausgleichs besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht kein Anlass für eine Verkleinerung der geplanten Grenzen der Windkonzentrationszone.

Für den im Schreiben erwähnten Biotopverbund (VB-K-5002-005), zu dem auch das angesprochene Gewässer gehört, ist als Schutzziel die „Sicherung und Optimierung von Feuchtbiotopen, Grünland- und Kleingehölzen in der Börde“ genannt. Folgende wertbestimmende Merkmale sind aufgeführt:

- wertvoll für Amphibien,
- wertvoll für Schmetterlinge,
- wertvoll für Reptilien,
- Kleingewässer,
- RL Pflanzengesellschaft,
- Flächen mit hohem Entwicklungspotential.

WEA-empfindliche Arten oder Artengruppen finden sich unter den wertbestimmenden Merkmalen nicht. Für die aufgeführten Artengruppen kann aufgrund ihrer Lebensweise und ihrer Lebensraumansprüche eine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion durch die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen sicher ausgeschlossen werden. Eine Zerschneidung liegt nicht vor, da beide Biotopverbundachsen unberührt und funktional erhalten bleiben sowie die Planung vorsorglich einen angepassten Abstand der WEA-Standorte berücksichtigt.

Die Planstandorte sollen weiterhin ausschließlich in intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet werden, welche auch weiterhin dieser intensiven Nutzung unterliegen und damit auch zukünftig keine besondere Funktion im Sinne einer Förderung der Artenvielfalt übernehmen können.

Die im Schreiben vom 03.06.2016 dargelegte Befürchtung, dass durch die Planung die Biotopverbundzone zerschnitten und ihrer Zielsetzung beraubt werde, teilen wir aus den oben angeführten Gründen nicht.

Gemäß Leitfaden und dem überarbeiteten Helgoland Papier (LAG-VSW 2015: Abstandsempfehlungen für Windenergieanlagen zu bedeutsamen Vogel Lebensräumen sowie Brutplätzen ausgewählter Vogelarten. – Berichte zum Vogelschutz, Bd. 51: 15-42.) ist das Kollisionsrisiko für den Kranich gering. Jährlich ziehen rund 300.000 Tiere in schmaler Front auf dem Weg in ihre Winterquartiere über Deutschland. Die zentrale Fundkartei der staatlichen Vogelschutzwarte Brandenburg führt seit 2002 bundesweit „nur“ 14 Schlagopfer-Funde des Kranichs auf (Stand: 16.12.2015), davon eines in NRW.

Nach Leitfaden sind bei ernst zu nehmenden Hinweisen (z.B. aus dem Fundkataster @Linfos) auf Rast- und Zugvögel regelmäßig genutzte Rastgebiete sowie essentielle Flugrouten im Umfeld dieser Stätten zu betrachten. Weitergehende Untersuchungen zum Vogelzug sind hingegen nicht erforderlich. Es liegen keinerlei Hinweise auf derartige Rastplätze im Untersuchungsraum vor; vielmehr erfolgt ein flächiger Zug über den Raum, welcher i.d.R. in großen Höhen (weit über der Anlagenhöhe) stattfindet. Untersuchungen zu Auswirkungen von bestehenden und geplanten Windparks auf den Kranichzug im Landkreis Uelzen (H. Steinborn & M. Reichenbach (2011): Kranichzug und Windenergie-Zugplanbeobachtungen im Landkreis Uelzen. – Naturkundliche Beiträge Landkreis Uelzen 3: 113-127) zeigten, dass im Bereich von Windparks keine Lücken oder großräumige Ausweichbewegungen ziehender Kranich erkennbar waren und dass die Windparks keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Die Tiere haben das Bestreben, nur bei gutem, d.h. sonnigem und klarem Zugwetter zu ziehen und können dann hohe Flughöhen (bis 2.500 m) verwirklichen. In der Südwest-Nordost-Linie, in welcher der Zug erfolgt, ist durch die Änderung des FNP keine Verriegelung erkennbar.

Da jedoch bei plötzlichen Schlechtwettereinbrüchen und Nebel (i.d.R. meiden Kraniche schlechte Zugbedingungen) niedrigere Flughöhen zu erwarten sind, sollten an den Hauptzugtagen bei starken Nebellagen vorsorgliche Abschaltungen überdacht werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

#### v) **BR Düsseldorf mit Schreiben vom 07.06.2016:**

Mit Bezugsschreiben haben Sie mich erneut zu der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 beteiligt.

Meine luftrechtliche Stellungnahme vom 13.01.2016- 26.01.01.06-46 619/2016- bleibt vollinhaltlich bestehen.

Stellungnahme vom 13.01.2016:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes erhebe ich keine grundsätzlichen Bedenken.

Windkraftanlagen von mehr als 100m über Grund stellen grundsätzlich ein Luftfahrthindernis gem. § 14 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dar und bedürfen im

Rahmen des BImSch-Genehmigungsverfahrens meiner besonderen luftrechtlichen Zustimmung (Einzelfallentscheidung).

Unabhängig von der luftrechtlichen Prüfung im BImSch-Verfahren kann bereits jetzt gesagt werden, dass Windkraftanlagen über 100 m über Grund grundsätzlich mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gem. den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 02.09.2004 in der zur Zeit gültigen Fassung (NfL I - 143/07) zu versehen und als Luftfahrthindernis zu veröffentlichen sind.

Die Plangebiete liegen im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen (ZB Zone III). Störungen von Flugsicherungseinrichtung sind daher nicht auszuschließen (§ 18a LuftVG).

Eine flugsicherungstechnische Bewertung ist jedoch aufgrund der in diesem Planungsstadium fehlenden Angaben (Standortkoordinaten, Bauhöhen, WKA-Typ usw.) zurzeit nicht möglich. Sofern im späteren Planungsstadium Beeinträchtigungen von militärischen und/oder zivilen Flugsicherungseinrichtungen zu erwarten sind, kann ggfs. eine Zustimmung zu der Errichtung der geplanten Windkraftanlagen aufgrund §§ 14, 18a LuftVG im BImSch-Verfahren versagt werden (materielles Bauverbot).

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme vom 13.01.2016 wird unter der Abwägung Nr. h zur Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt abgewogen:

Gemäß der Stellungnahme ist eine Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich möglich. Üblicherweise liegen im Flächennutzungsplanverfahren, das lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen und für die weitere Stadtentwicklung regelt, noch keine Aussagen zu der genauen Anzahl, den Typen, die Nabenhöhe, dem Rotordurchmesser, der Höhe über Grund, der Höhe über Normalnull (NN) sowie die genauen Koordinaten von Windenergieanlagen vor. Die Klärung dieser Belange wird somit zulässigerweise auf das Bebauungsplanverfahren, welches im Parallelverfahren durchgeführt werden soll, verlagert.

Dem Hinweis bezüglich der Tages- und Nachtkennzeichnung gem. den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 02.09.2004 in der zurzeit gültigen Fassung (NfL I - 143/07) wird gefolgt. Eine abschließende Klärung erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.



w) **STAWAG mit Schreiben vom 08.06.2016:**

Wir, die STAWAG Energie GmbH, planen den Bau und den Betrieb einer Windenergieanlage in Baesweiler. Unsere Planung haben wir am 25.04.2016 Vertretern der Stadt Baesweiler bei einem gemeinsamen Treffen vorgestellt.

Die Stadt Baesweiler hat vom Büro VDH Projektmanagement GmbH eine Standortuntersuchung zur Nutzung der Windenergie in Baesweiler durchführen lassen. In der Vorabwägung durch VDH wurde hierbei auch die Fläche 14 zur Ausweisung empfohlen (vgl. Anlage 1). Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt, so dass einer Ausweisung prinzipiell nichts entgegensteht. Die Stawag Energie hat für einen Teilbereich der Fläche bereits eine konkrete Planung erstellt und diese mit dem anderen Vorhabenträger in der Fläche abgestimmt. Unsere Planung sieht den Bau einer WEA (Windenergieanlage) des Typs General Electric GE 3.2-130 mit einer Nabenhöhe von 110 m und einem Rotordurchmesser von 130 m vor. An diesem Standort könnten jährlich ca. 8,5 Mio. kWh sauberer Strom produziert werden. Der Standort der Anlage wurde innerhalb der Fläche 14 möglichst zentral gewählt. Damit wird gewährleistet, dass die notwendigen Biotopachsen zur Schaffung des Biotopverbunds, der Einzelbiotope um die Fläche 14, außerhalb des direkten Einflussbereichs der Windenergieanlage gehalten werden können.

Angrenzend an die Fläche 14 sind im Osten bereits 5 und im Südwesten weitere 3 Windenergieanlagen auf dem Stadtgebiet der Stadt Herzogenrath vorhanden. Im Süden, auf dem Stadtgebiet der Stadt Alsdorf, ist seit längerem eine Windkonzentrationszone ausgewiesen, die ebenfalls noch mit 2 WEA bebaut werden kann.

Zusätzlich befindet sich die Stadt Alsdorf im Verfahren zur Ausweisung weiterer Bereiche für Windenergie. In einer ersten Vorabwägung sind dabei Flächen empfohlen worden die im Süden an die Fläche 14 heran reichen. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass die zusätzliche Beeinträchtigung für Mensch und Umwelt durch die von uns geplante WEA nur sehr gering ist und daher vernachlässigt werden kann.

Die STAWAG Energie GmbH beantragt daher die Fläche 14, zumindest aber den von ihr beplanten Teilbereich, als Vorrangfläche zur Windenergienutzung im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

**Stellungnahme:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der ULB/StädteRegion Aachen aus landschaftsplanerischer Sicht der 75. Änderung des FNP der Stadt Baesweiler widersprochen. Somit konnte der damals geplanten neuen Abgrenzung der Vorrangzone nicht zugestimmt werden.

Dabei wurde dargelegt, dass in diesem Bereich zwei Biotopverbundachsen (Biotopkataster LANUV) ausgewiesen wurden, die durch die Planung zerschnitten wird.

Das Biotopkataster des LANUV ist eine zu beachtende Grundlage der Regionalplanung, der Landschaftsplanung und der Bauleitplanung.



Im Rahmen einer Abstimmung am 23.02.2016 erläuterte die ULB der StädteRegion Aachen erneut ihre Bedenken gegenüber der neuen Abgrenzung der Konzentrationszone.

Es konnte festgehalten werden, dass seitens der ULB keine Beeinträchtigung der Biotopverbundachsen und deren zukünftigen Entwicklungsbereichen angenommen wird, wenn die Potentialflächen 12, 14 und 15 nicht weiter verfolgt werden. Diesbezüglich wurde die Planung angepasst. Die übrigen Flächen wurden aufgrund des Widerspruchs als hartes Tabukriterium definiert. Aus diesem Grund kann dem Hinweis nicht gefolgt werden. Die Fläche 14 steht auch weiterhin einer Windenergienutzung entgegen.

**Beschlussvorschlag:**

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

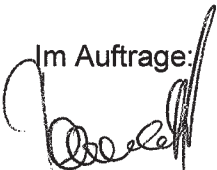
Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Baesweiler Süd-West - als Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Baesweiler Süd-West -:**

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

Der Stadtrat beschließt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Baesweiler Süd-West - als Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Baesweiler Süd-West - (Anlagen 1 und 2).

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin

**BEGRÜNDUNG ZUR  
75. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
„Konzentrationszone für Windkraft“**



**Stadt Baesweiler**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass der Planung .....	2
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	3
<b>2</b>	<b>Derzeitige städtebauliche Situation</b>	<b>3</b>
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.2	Restriktionen .....	4
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
3.1	Vorgaben der Landesplanung .....	6
3.2	Vorgaben der Regionalplanung .....	6
3.3	Flächennutzungsplan .....	8
3.4	Landschaftsplan/ Schutzgebiet .....	9
3.5	Weitere Regelungen .....	12
3.6	Standortuntersuchung .....	12
3.6.1	Hintergrund .....	12
3.6.2	Methodik .....	13
3.6.3	Inhalt .....	17
3.6.4	Überprüfung der Ergebnisse .....	19
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Darstellung des Flächennutzungsplans</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
6.1	Umweltbelange .....	20
6.1.1	Landschaftsschutz .....	20
6.1.3	Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima .....	21
6.1.4	Auswirkungen auf den Menschen/ Immissionen .....	22
6.1.5	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
6.2	Weitere Auswirkungen .....	22
<b>7</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>22</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 1.1 Anlass der Planung

Die Windenergie nimmt in den vergangenen Jahren einen immer höheren Stellenwert ein. Regenerative Energien, darunter auch die Windenergie, bewirken eine Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes und stellen eine vergleichsweise günstige Alternative zu den allmählich schwindenden Reserven fossiler Brennstoffe dar. Der technische Fortschritt ermöglicht zudem eine wirtschaftliche Nutzung von Windenergie im Binnenland.

Nach den Plänen der Landesregierung in Nordrhein-Westfalen soll der Anteil der Windkraft an der Stromerzeugung von derzeit 4% auf 15% im Jahr 2020 ansteigen. Dieses Ziel kann nur durch eine Modernisierung der bestehenden Anlagen („Repowering“) einerseits und umfangreiche Neuerrichtungen andererseits erreicht werden.

Seitdem der Gesetzgeber mit dem Jahressteuergesetz 2009 den Standortgemeinden von Windparks mindestens 70% des Gewerbesteueraufkommens dieser Parks zugesprochen hat (die übrigen 30% verbleiben am Geschäftssitz des Betreiberunternehmens), ist es für die Städte und Gemeinden auch deutlich attraktiver geworden, ihre Gemeindegebiete für die Windkraft zu öffnen.

Die Katastrophe von Fukushima im März 2011 und das damit verbundene Umdenken in Bezug auf die Atom- und Energiepolitik führte schließlich zu einer gestiegenen Akzeptanz für die erneuerbaren Energien, insbesondere für die Windkraftnutzung, in der Bevölkerung und der Politik.

Der Gesetzgeber fördert die Windenergienutzung durch die Einstufung der Windenergieanlage als privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Demzufolge sind Windenergieanlagen grundsätzlich zuzulassen, soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Eine Steuerung der Windenergiestandorte ist dabei jedoch nicht möglich.

Da dies auch nicht der Intention des Gesetzgebers entspricht, hat dieser mit § 5 i.V.m. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ein Steuerungselement geschaffen. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben auch dann entgegen, wenn durch Darstellung im Flächennutzungsplan eine Ausweisung an anderer Stelle (gemeint sind die sogenannten Konzentrationszonen) erfolgt ist. Demnach kann die Verteilung der Windenergieanlagen im Stadtgebiet über die Ausweisung von Konzentrationszonen in der Art gesteuert werden, dass Windenergieanlagen nur noch an geeigneten Standorte mit möglichst geringen negativen Auswirkungen zulässig sind, wodurch die oben genannten negativen Folgen vermieden werden.

Diese Konzentrationszonen für die Windkraft müssen jedoch bestimmte Anforderungen erfüllen. Der Windenergienutzung muss in substantieller Weise Raum geschaffen werden. Da Windenergieanlagen als privilegierte Vorhaben grundsätzlich im Außenbereich zulässig wären, muss bei einer räumlichen Einschränkung sichergestellt werden, dass hier tatsächlich ein wirtschaftlicher Betrieb in Abwägung mit der Raumverträglichkeit der Planung möglich ist. Als Faktoren für einen wirtschaftlichen Anlagenbetrieb kommen die Eignung des Standorts (Windhöufigkeit), die Größe der dargestellten Konzentrationszone und auch anlagenbedingte Faktoren (Anzahl und Höhe der innerhalb dieser Zone zulässigen Anlagen, anfallende Netzanschlusskosten) in Betracht. Es ist daher nicht zulässig, den Flächennutzungsplan als Mittel zu benutzen, Windenergieanlagen faktisch zu verhindern. Die Planung muss sicherstellen, dass sich das Vorhaben innerhalb der Konzentrationszone gegenüber konkurrierenden Nutzungen durchsetzt. Daher ist zur Ausweisung einer Konzentrationszone in jedem Fall eine Standortuntersuchung für das gesamte Stadtgebiet durchzuführen.

Es sind verschiedene Vorhabenträger an die Stadt Baesweiler herangetreten, um weitere Windenergieanlagen zu errichten.

Basis für die weitere Planung ist eine Untersuchung des gesamten Stadtgebietes, um geeignete Standorte für die Windenergie zu filtern. Dabei muss sich das neue Konzept auf einheitliche Kriterien stützen, auf deren Basis auch eine Überprüfung der bereits ausgewiesenen Zonen erfolgen muss.



## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Baesweiler verfolgt das Ziel, im Stadtgebiet weitere Windenergieanlagen anzusiedeln und so die regenerativen Energien zu fördern. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung weiterer Konzentrationszonen im Flächennutzungsplan erforderlich. Hierzu muss eine Untersuchung des gesamten Stadtgebietes erfolgen, um die Eignung der Standorte für die Windenergie zu überprüfen<sup>1</sup>. Darauf aufbauend sollen nun gemäß § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB zusätzliche Konzentrationszonen für die Windenergie ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der bestmöglichen Planung und zur Verträglichkeit insbesondere der Schutzgüter „Tier“ und „Mensch“ sollen neben der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenso Bebauungspläne aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang können erforderliche Festsetzungen, zum Beispiel zu Abschaltzeiten, verbindlich geregelt werden.

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION<sup>2</sup>

Die Stadt Baesweiler liegt in der nordrhein-westfälischen Städtereion Aachen und ist eine mittlere regionsangehörige Stadt, die wiederum dem Regierungsbezirk Köln untersteht. Bei einer Größe von 27,76 km<sup>2</sup> (2776 ha) hat die Stadt rund 26.500 Einwohner.

Begrenzt wird die Stadt im Norden beginnend von Geilenkirchen, Linnich, Aldenhoven, Alsdorf, Herzogenrath und Übach-Palenberg. Der Raum um Baesweiler wird als Jülicher Börde bezeichnet und liegt in der Kölner Bucht. Seit dem 01.01.1972 besteht die Stadt aus folgenden Stadtteilen: Baesweiler, Beggendorf, Floverich, Loverich, Oidtweiler, Puffendorf und Setterich. Dabei hat sich vor allem der Hauptort Baesweiler als Zentrum herausgebildet, der von den peripher gelegenen Stadtteilen umschlossen wird.

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Im Rahmen der Standortuntersuchung wurde das Verfahrensgebiet (Potentialflächen 11-16) als Fläche zur Ausweisung als Konzentrationszone für Windenergie empfohlen. Das Gebiet besitzt eine Größe von ca. 64,4 ha und befindet sich im südwestlichen Bereich der Stadt Baesweiler.

Die Windhöffigkeit der Fläche liegt bei 5,75 bis 6,50 m/s.

Die Fläche ist über Wirtschaftswege erreichbar.

#### Regionalplanung

Im Regionalplan wird die Fläche als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ definiert und ist daher für die Windenergie geeignet. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und durch verschiedene Wirtschaftswege erschlossen. Zusätzlich wird angegeben, dass die Fläche innerhalb eines „Bereiches zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE)“ liegt. Gemäß dem aktuellen Windenergieerlass ist die Ausweisung von Gebieten für die Windenergienutzung in Bereichen für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sowie in regionalen Grünzügen möglich, wenn die Windenergienutzung mit der konkreten Schutzfunktion des jeweiligen Bereiches vereinbar ist. Demzufolge muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Planungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass sich die vorliegende Potentialfläche flächendeckend in einem Bereich eines regionalen Grünzuges befindet. Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung ermittelt, in wieweit die Planungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden Windenergieanlagen sowie der Errichtung der Bundesstraße B57n das gegenständliche Vorhaben umgesetzt

<sup>1</sup> vgl. Kapitel 3.6 dieser Begründung

<sup>2</sup> Wikipedia, zugegriffen am 25.02.2015

werden kann. Auch in diesem Fall kann ein Eingriff in einen bisher unvorbelasteten Landschaftsbereich vermieden werden. Dabei sind folgende Ziele zu beachten, die jedoch keinen Widerspruch zur vorliegenden Planung darstellen:

Ziel 1: Die Regionalen Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Freiflächensystems im Sinne der notwendigen Ausgleichsfunktionen insbesondere in den Verdichtungsgebieten gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen. Sie sind in der Bauleit- und Fachplanung durch lokal bedeutsame Freiflächen zu ergänzen und zur Herstellung ihrer Durchgängigkeit untereinander zu vernetzen; die Durchgängigkeit der Regionalen Grünzüge zum ländlichen Freiraum ist zu gewährleisten.

Ziel 2: Die Regionalen Grünzüge sollen insbesondere die siedlungsräumliche Gliederung, den klimaökologischen Ausgleich, die Biotoperhaltung und -vernetzung sowie die landschaftsorientierte Erholung, Sport- und Freizeitnutzung sichern. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Neue Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind auszuschließen. Nur in begründeten Ausnahmefällen können von den Trägern der Bauleit- und Fachplanung Einrichtungen der Infrastruktur und Nutzungen, die von der Sache her ihren Standort im Freiraum haben und nicht außerhalb des Regionalen Grünzugs verwirklicht werden können, auch in Regionalen Grünzügen unter Beachtung der entsprechenden Ziele vorgesehen werden.

Ziel 3: Die Regionalen Grünzüge sollen durch eine qualitative, ökologische Aufwertung des Freiraumes, den Wiederaufbau von zerstörter oder beeinträchtigter Landschaft sowie durch die Verknüpfung vorhandener ökologischer Potenziale entwickelt und verbessert werden.

#### Bewertung des Landschaftsbilds

Die Fläche ist zurzeit durch fünf Windenergieanlagen und Infrastrukturtrassen im zentralen und südlichen Bereich vorbelastet.

#### Schutzwürdigkeit des Landschaftstypus:

Das Baesweiler Stadtgebiet wird durch den Landschaftsplan II („Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“) umfasst. Der westliche Bereich der Plangebietsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Merkstein-Baesweiler“ (Kennzeichen 2.2-5). Eine Befreiung vom Landschaftsschutz ist daher erforderlich. Im weiteren Verfahren wird diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen erfolgen. Zusätzlich befinden sich innerhalb der Fläche verschiedene geschützte Bestandteile von Naturlandschaften. Eine genaue Auflistung wird im Kapitel 3.4 (Landschaftsplan/Schutzgebiet) aufgeführt.

Nationalparke, Nationale Naturmonumente und FFH-Gebiete liegen in Baesweiler nicht vor.

Das Plangebiet wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

#### Visuelle Verletzlichkeit:

Die Fläche zeigt insgesamt eine geringe Relieflieferung auf. Abgesehen von den Bereichen mit Baumbestand, die eine weniger gute Einsehbarkeit besitzen, ist die Fläche überwiegend gut einsehbar. Aufgrund der peripheren Lage der Fläche ist auch bei einer möglichen Errichtung von Windenergieanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zwischen verschiedenen Stadtteilen zu erwarten. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Umgebung bereits fünf Windenergieanlagen errichtet worden.

#### Ästhetischer Eigenwert:

Der Fläche ist aufgrund ihrer hauptsächlich agrarischen Nutzung und Lage an verschiedenen Infrastrukturtrassen (Bundesstraße, Landstraße) kein hoher Erholungswert beizumessen. Dies wird durch die Tatsache verstärkt, dass in unmittelbarer Umgebung bereits fünf Windenergieanlagen errichtet wurden.

## **2.2 Restriktionen**

Im Rahmen einer ersten Frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 71 und Aufstellung

des Bebauungsplans Nr. 103, die ebenfalls für die Ausweisung einer Konzentrationszone dienen sollten und zum großen Teil mit der geplanten Konzentrationszone übereinstimmen – jedoch nicht weiter verfolgt wurden, wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Jahr 2012 beteiligt. Eingegangene Hinweise sollen auch im aktuellen Verfahren berücksichtigt werden.

#### Bodendenkmäler

Auch der LVR wurde in diesem Verfahren beteiligt. Bezüglich Bodendenkmäler sind folgende Hinweise zu beachten. Die Plangebietsfläche liegt westlich von Baesweiler auf den fruchtbaren Böden der Jülicher Lössbörde. Das ursprünglich stärker reliefierte Land ist heute zumeist verflacht. Die früher die Hochflächen gliedernden, ehemals Wasser führenden Talrinnen sind weitgehend kolluvial verfüllt. Das Plangebiet wird laut geologischer Bodenkarte von kolluvial verfüllten Rinnen durchzogen, bei denen es sich um ältere Bachbetten handelt.

Innerhalb des Plangebietes sind bislang zwar nur wenige Bodendenkmäler bekannt, doch dies ist - wie die jahrzehntelange Erfahrung der Bodendenkmalpflege gezeigt hat - auf eine "Forschungslücke" zurück zu führen, da hier bislang keine systematischen archäologischen Untersuchungen durchgeführt wurden. Im Zuge dieser Untersuchungen (Prospektionen) werden vorwiegend frisch gepflügte Felder systematisch begangen und an der Oberfläche erkennbare Funde kartiert und aufgesammelt.

In den weiteren Verfahren (Bebauungsplan bzw. BlmSch-Ebene) wird ermittelt in wie weit (und mit welcher Methodik) weitere Untersuchungen In Bezug auf die geplanten WEA-Standorte notwendig werden.

#### Baudenkmäler

Auch der LVR wurde in diesem Verfahren beteiligt. Bezüglich Baudenkmäler sind folgende Hinweise zu beachten. Im weiteren Raum treten schützenswerte Bereiche (kulturdenkmalgeschützte Gebäude, Kirchen, Mühlen und Burgen) in den umliegenden Ortschaften bzw. zentralen Stadtteilen auf. Die geplanten Anlagen befinden sich in weiter Entfernung und sind von Wohngebäuden der jeweiligen Ortschaften umgeben, so dass von keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser ausgegangen werden kann.

Als Sachgüter können Flächen oder Objekte bezeichnet werden, die einer wirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Hierzu zählt insbesondere die forstliche und landwirtschaftliche Nutzung. Die Plangebietsfläche unterliegt fast ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die hier vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als gebietstypische und weit verbreitete Sachgüter zu werten.

#### Baudenkmäler

Gemäß den Angaben des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland (mit Schreiben vom 20.01.2016) sind in der engeren Umgebung der geplanten Vorrangflächen mehrere Baudenkmäler nach § 2 DSchG NRW mit ihren Wirkungsräumen betroffen, u.a. für die hier zu betrachtende Plangebietsfläche die folgenden:

Alsdorf	0.2:1 Siedlung Neuweiler (Grube Anna)	
Alsdorf	Pumpe	Auf dem Pütz 4
Alsdorf	Straßenseitige Fassade als Teil d. Gebäudes	Auf dem Pütz 6
	Burg Alsdorf einschl. Parkanlage	Burgstr. 17
Alsdorf	Hofanlage Mahnmal für die Opfer des Grubenunglücks von	Schlosserstr. 2
Alsdorf	1930	Übacher Weg
Baesweiler	Feldkreuz	Gut Merberen



Baesweiler	Landw. Anwesen	Kloshaus 1
------------	----------------	------------

Tabelle 1: Baudenkmäler in der Umgebung der Plangebietsfläche

Quelle: LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (mit Schreiben vom 20.01.2016)

Eine differenzierte Betrachtung erfolgt im Umweltbericht.

### Flugsicherung

Seitens der Wehrbereichsverwaltung West wurde dargelegt, dass die Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 und der Bebauungsplan Nr. 103 in einer Entfernung von ca. 10,3 km – 11,3 km zum Flugplatzrundsuch-/sekundärradar des Flugplatzes Geilenkirchen entfernt ist, somit innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Flugplatzes liegt und radartechnisch erfasst wird.

Ob und inwiefern eine mögliche Beeinträchtigung vorliegt wird im weiteren Verfahren ermittelt und ggf. im Bebauungsplan bzw. im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nach BImSchG thematisiert.

## 3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1 Vorgaben der Landesplanung

Es ist ausdrückliches Ziel des Landes, die Entwicklung regenerativer Energien, insbesondere die Errichtung von Windkraftanlagen, zu fördern. Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist der verstärkte Einsatz regenerativer Energieträger als landesplanerisches Ziel angesehen (Kapitel D.II Ziel 2.4 LEP NRW). Der LEP NRW sieht vor, dass Gebiete, die sich für die Nutzung erneuerbarer Energien aufgrund der Naturgegebenheiten besonders eignen, in den Regionalplänen als „Bereiche mit der Eignung für die Nutzung erneuerbarer Energien“ dargestellt werden. Das besondere Landesinteresse an einer Nutzung erneuerbarer Energien ist bei der Abwägung gegenüber konkurrierenden Belangen als besonderer Belang einzustellen.<sup>3</sup>

Im Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes vom 25.06.2013 wird die Zielsetzung formuliert, bis 2020 mindestens 15% der nordrheinwestfälischen Stromversorgung durch Windenergie und bis 2025 30% der nordrheinwestfälischen Stromversorgung durch erneuerbare Energien zu decken. Daher sind proportional zum jeweiligen regionalen Potential ausreichende Flächen für die Nutzung von Windenergie festzulegen. Hierzu sollen wie zuvor auch die Träger der Regionalplanung Vorranggebiete für die Windenergienutzung mindestens zeichnerisch festlegen. Weiterhin soll die Regional- und Bauleitplanung das Repowering von älteren Windenergieanlagen, die durch eine geringere Anzahl neuer, leistungsstärkerer Windenergieanlagen ersetzt werden, unterstützen. Kommunale Planungsträger sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen schaffen, um die Repowering Windenergieanlagen räumlich zusammenzufassen oder neu ordnen zu können.<sup>4</sup>

Insgesamt entstehen somit derzeit durch die Landesplanung keine verbindlichen Vorgaben für die Standortuntersuchung.

### 3.2 Vorgaben der Regionalplanung<sup>5</sup>

Für die Steuerung der Ansiedlung von Windenergieanlagen trifft der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, GEP Region Aachen, abweichend von den Vorgaben der Landesplanung lediglich textliche Festlegungen, die räumliche Verortung der Konzentrationszonen für Windenergieanlagen bleibt der kommunalen Ebene im Rahmen der Bauleitplanung überlassen. Dabei soll ergänzend mit Hilfe von textlichen Zielen die Planung von Windparks so

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1995 (GV. NW. 1995 S.532).

<sup>4</sup> Entwurf des LEP NRW vom 25.06.2013

<sup>5</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Seite 124 ff.



gesteuert werden, dass die wegen des Vorrangs anderer Belange kritischen Räume von Windparks frei bleiben. Zusätzlich muss sichergestellt werden, dass in den bedingt konfliktarmen Gebieten die Ausweisung von Windkraft-Konzentrationszonen gegen die jeweiligen Schutzerfordernisse sorgfältig abgewogen wird und restliche Bereiche, die aufgrund von natürlichen und technischen Voraussetzungen als raumverträglich eingestuft werden, vorrangig für Windparkplanungen zur Verfügung gestellt werden.

Ziel 1 der Regionalplanung hinsichtlich der Windkraft sagt aus, dass Planungen für Windenergie in den Teilen des Freiraums, die aufgrund ihrer natürlichen und technischen Voraussetzungen und der Verträglichkeit mit den zeichnerisch und/oder textlich dargestellten Bereichen und Raumfunktionen für die gebündelte Errichtung von Windkraftanlagen (Windparks) in Betracht kommen, umzusetzen sind. Dabei sollen in erster Linie die allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche zur Verfügung gestellt werden. In geeigneten Fällen jedoch können Windparkplanungen auch über Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen erstreckt werden.

Wenn im Einzelfall sichergestellt werden kann, dass die mit der GEP-Darstellung verfolgten Schutz- und/oder Entwicklungsziele nicht nennenswert beeinträchtigt werden, können somit in den folgenden Bereichen Windparks geplant werden.

Ziel 2:

- Waldbereiche, unter Beachtung der Ziele des LEP NRW (insbesondere Ziel B. III. 3.2), soweit außerhalb des Waldes Windparkplanungen nicht realisierbar sind, der Eingriff auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt und ein möglichst gleichwertiger Ausgleich/Ersatz festgelegt wird,
- Regionale Grünzüge,
- historisch wertvolle Kulturlandschaftsbereiche (nach DSchG),
- Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung,
- Bereiche für Halden zur Lagerung von Nebengestein oder sonstige Massen,
- Deponien für Kraftwerksasche (nach Wiedernutzbarmachung und Entlassung aus der Bergaufsicht),
- Agrarbereiche mit spezialisierter Intensivnutzung.

Demgegenüber stehen Bereiche, in denen Windparkplanungen ausgeschlossen werden sollen.

Ziel 3:

- Bereiche für den Schutz der Natur,
- Bereiche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze, es sei denn, dass der Abbau bereits stattgefunden hat und die Windparkplanung den Rekultivierungszielen nicht widerspricht,
- Flugplatzbereiche,
- Oberflächengewässer, geplante Talsperren und Rückhaltebecken,
- Bereiche für Abfalldeponien, es sei denn, dass der Verkippschritt dies zulässt und eine Gefährdung des Grundwassers dauerhaft ausgeschlossen ist,
- Bereiche für Halden zur Lagerung oder Ablagerung von Bodenschätzen,
- Freiraumbereiche mit Zweckbindung „M“.

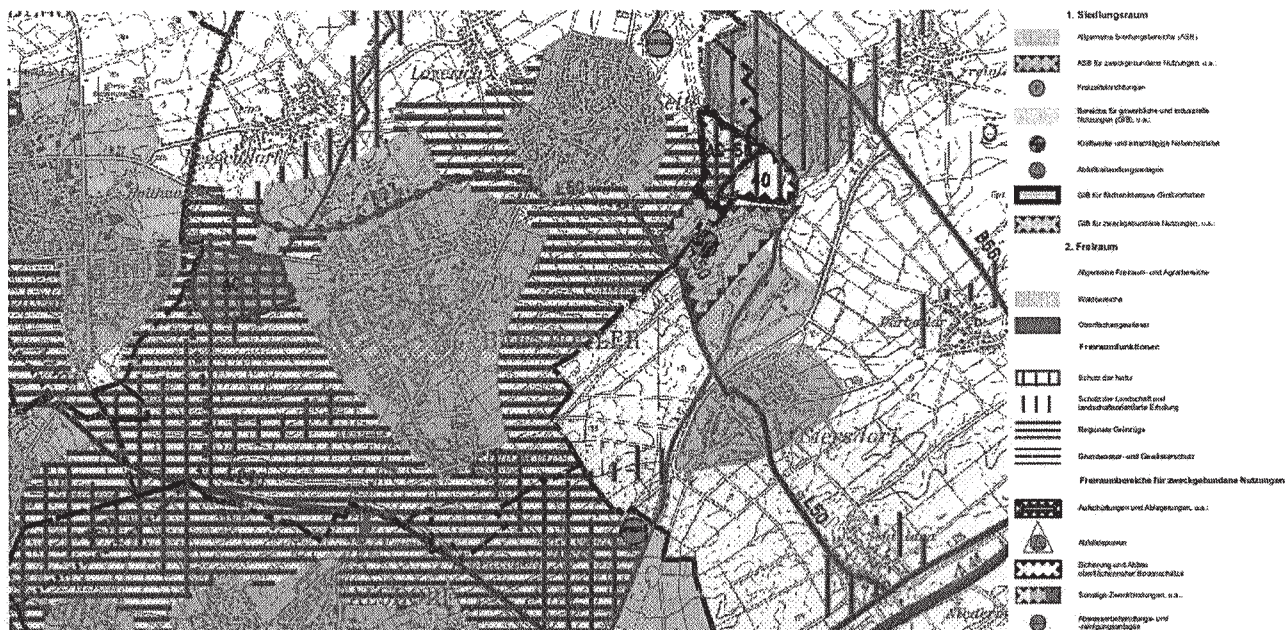


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Zusätzlich gilt für die Planung und Errichtung von Windparks, dass nach landesplanerischen Anforderungen die Beeinträchtigung von Denkmälern sowie von Bereichen, die das Landschaftsbild in besonderer Weise prägen, zu vermeiden ist. Außerdem ist zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen zu beachten, dass ausreichende Abstände zu Wohnsiedlungen entsprechend der Emissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Darüber hinaus sind ebenfalls auf die technischen Erfordernisse des Richtfunks Rücksicht zu nehmen (Ziel 4).

Im Regionalplan wird die Fläche als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ definiert und ist daher für die Windenergie geeignet. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und durch verschiedene Wirtschaftswege erschlossen. Zusätzlich wird angegeben, dass die Fläche innerhalb eines „Bereiches zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE)“ liegt. Dieser verläuft im zentralen Bereich der Potentialfläche. Gemäß dem aktuellen Windenergieerlass ist die Ausweisung von Gebieten für die Windenergienutzung in Bereichen für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sowie in regionalen Grünzügen möglich, wenn die Windenergienutzung mit der konkreten Schutzfunktion des jeweiligen Bereiches vereinbar ist. Demzufolge muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Planungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Hierbei ist darzustellen, dass die Planung nicht die Funktionen des BSLE erheblich beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Windenergieanlagen nicht Gänze vermieden werden. Jedoch liegen im vorliegenden Planungsraum bereits Vorbelastungen durch bestehende Anlagen in unmittelbarer Umgebung vor, sodass ein Eingriff in ein unberührtes Landschaftsbild vermieden werden könnte. Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass sich die vorliegende Potentialfläche flächendeckend in einem Bereich eines regionalen Grünzuges befindet. Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung ermittelt, in wieweit die Planungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler stellt für den überwiegenden Bereich der ermittelten Potentialflächen „landwirtschaftliche Flächen“ dar. Die aktuelle Darstellung dieser Flächen steht somit der Windenergieplanung nicht entgegen, da auch bei Darstellung einer Konzentrationszone die landwirtschaftliche Nutzung aufrechterhalten werden kann. Darüber hinaus werden die Potentialflächen im östlichen Bereich zum Teil durch eine bestehende Konzentrationszone überlagert, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler als „Versorgungsanlage“ mit der Randsignatur „Elektrizität“ dargestellt wird. Der innerhalb der Potentialflächen liegende Bereich der bestehenden Konzentrationszone wird weiterhin erhalten bleiben. Eine weitere Konzentrationszone befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes. Bereiche, die außerhalb der



Potentialflächen liegen, werden in der Flächennutzungsplanänderung aufgehoben. Die Darstellung der jeweiligen Flächen (bspw. landwirtschaftliche Flächen) bleibt bestehen. Somit wird die zweite bestehende Konzentrationszone im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes komplett aufgehoben, da sie nicht dem gesamtstädtischen Konzept der Stadt Baesweiler entspricht.

**3.4 Landschaftsplan/ Schutzgebiet**

Das Baesweiler Stadtgebiet wird durch den Landschaftsplan II („Baesweiler-alsdorf-Merkstein“) umfasst. Der westliche Bereich der Plangebietsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Merkstein-Baesweiler“ (Kennzeichen 2.2-5). Es handelt sich um einen Teil der Bördenlandschaft mit typischen Einzelhoflagen, einer aufgegebenen Bahnlinie mit Gehölzbestand, ökologisch wertvollen Bergsenkungsgewässern, Kleingewässern und Altbaumbestand auf dem Friedhof Alsdorf. Eine Befreiung vom Landschaftsschutz ist daher erforderlich. Im weiteren Verfahren wird diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen erfolgen.

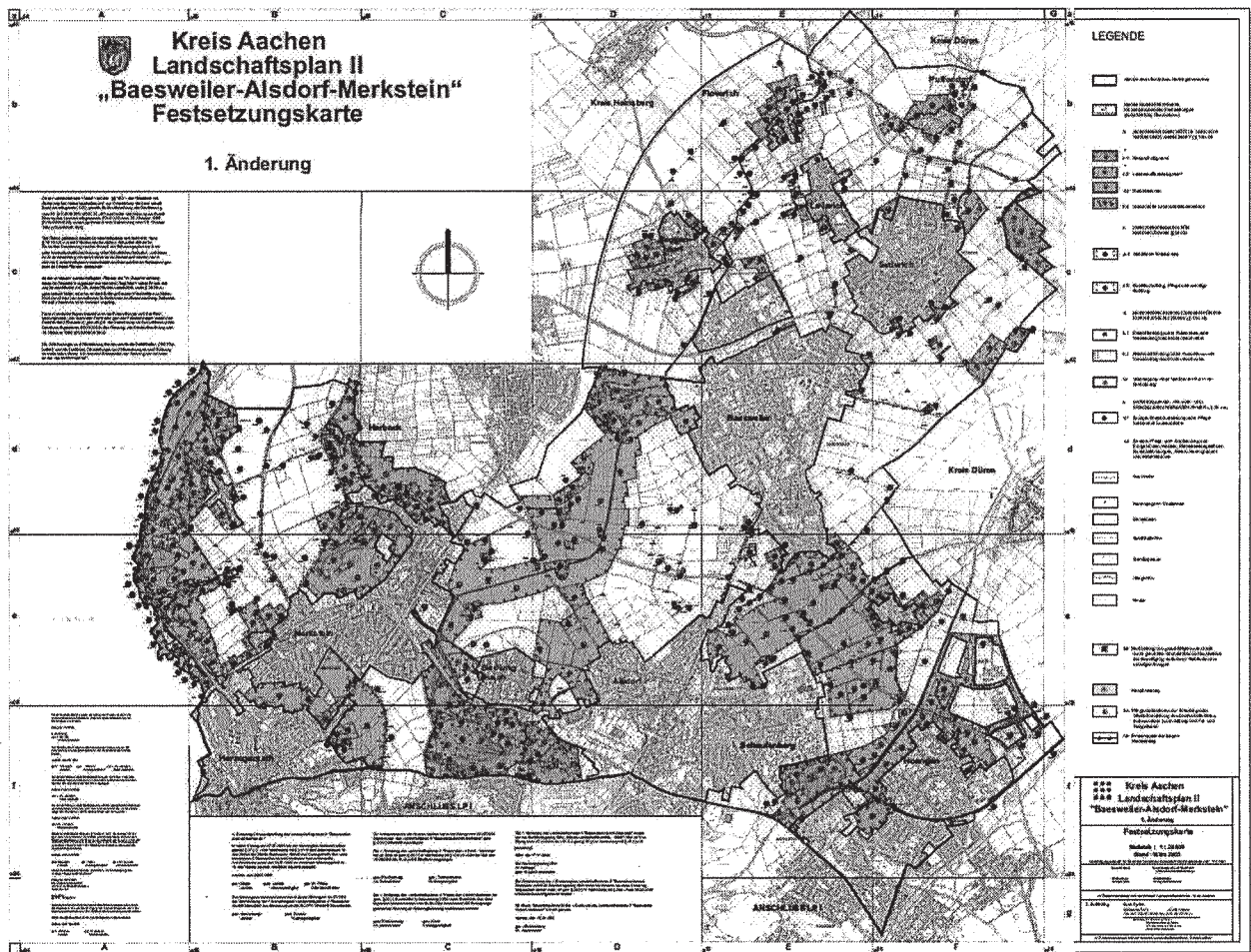


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan II „Baesweiler-alsdorf-Merkstein“, 1. Änderung Quelle: Kreis Aachen

Gem. §§ 26 Abs. 2 BNatschG und 34 Abs. 2 LG NRW sind „in einem Landschaftsschutzgebiet [...] alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.“ In einem LSG gilt also kein generelles Veränderungsverbot (wie bei NSG), sondern ein gebietscharakterbezogener, schutzzweckgebundener Bauvorbehalt.

Die Leitziele des „Merkstein-Baesweiler“ (Kennzeichen 2.2-5):

- Erhaltung und Optimierung einer reichstrukturierten Kulturlandschaft mit Grünlandflächen, Obst-wiesen, Hecken, Gehölzbeständen, Einzelgehölzen, Kleingewässern,
- Erhaltung eines wichtigen Elementes des lokalen Biotopverbundes.

Darüber hinaus wird im Kapitel 2.2 des Landschaftsplans II („Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“) festgehalten, dass „die Errichtung von Windkraftanlagen auf den im örtlichen Flächennutzungsplan dargestellten und mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Windkraftkonzentrationszonen“ unberührt von den zuvor aufgeführten Verboten und den in den einzelnen Schutzgebieten festgesetzten Ge- und Verboten bleiben kann.

Das Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

#### b) Bestandsbeschreibung

Die Fläche liegt im Stadtgebiet von Baesweiler zwischen den Ortslagen Boscheln im Nordwesten, Baesweiler im Nordosten und Alsdorf im Süden. Die Fläche zeigt insgesamt eine geringe Reliefformung. Der vorherrschende Biotoptyp innerhalb des Plangebietes sind Ackerflächen. Auf großen Parzellen wird hier intensiv Ackerbau betrieben. Aufgrund des Düngemittel- und Biozideintrags kommt es zu erschwerten Lebensbedingungen, weshalb Wildkräuter kaum noch existenzfähig sind. Es gibt einige größere zeitweise feuchte Ackersenkungen. Durch die Plangebietsfläche verläuft ein linienförmiger geschützter Landschaftsbestandteil, mit Gehölzanpflanzungen, der in etwa mittig von Norden nach Süden durch das Plangebiet verläuft. Darüber hinaus sind weitere Gehölze südwestlich und nordwestlich der Potentialfläche zu finden (Altmerberen, Suren Pley, Nordfriedhof Alsdorf).

Die Plangebietsfläche wird von Nord nach Süd durch die Bundesstraße B 57n und im südlichen Bereich von West nach Ost durch die Landstraße L 240 durchschnitten. Im Plangebiet (im östlichen Bereich, Potentialfläche 11) bzw. zum Teil angrenzend sind bereits 5 WEA des Typs NM 1000/60 vorhanden. Weiterhin sind südwestlich auf dem Stadtgebiet der Stadt Herzogenrath weitere 3 WEA vorhanden.

Die Fläche besitzt keine Zugehörigkeit zum Landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich.

Der westliche Bereich der Plangebietsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Merkstein-Baesweiler“ (Kennzeichen 2.2-5). Bei dem Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um einen Teil der Bördenlandschaft mit typischen Einzelhoflagen, einer aufgegebenen Bahnlinie mit Gehölzbestand, ökologisch wertvollen Bergsenkungsgewässern, Kleingewässern und Altbaumbestand auf dem Friedhof Alsdorf. Eine Befreiung vom Landschaftsschutz ist daher erforderlich. Im weiteren Verfahren wird diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen erfolgen.

Die Leitziele des „Merkstein-Baesweiler“ (Kennzeichen 2.2-5) sind Erhaltung und Optimierung einer reichstrukturierten Kulturlandschaft mit Grünlandflächen, Obstwiesen, Hecken, Gehölzbeständen, Einzelgehölzen, Kleingewässern und die Erhaltung eines wichtigen Elementes des lokalen Biotopverbundes.

#### c) Vorbelastung

Für den nördlichen Bereich besteht auch eine visuelle sowie akustische Vorbelastung durch die Verkehrsstraßen B 57n und L 240. Plangebiet (im östlichen Bereich, Potentialfläche 11) bzw. zum Teil angrenzend sind bereits 5 WEA des Typs NM 1000/60 vorhanden. Weiterhin sind südwestlich auf dem Stadtgebiet der Stadt Herzogenrath weitere 3 WEA vorhanden.

#### Empfindlichkeit:

Das Landschaftsbild und seine Erholungsfunktion sind empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Landschaft“ entsteht, beeinträchtigt.



Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen beeinträchtigt werden. Das Landschaftsbild ist rein objektiv schwer zu bewerten. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine Analyse des Naturraumes sowie der schutzwürdigen Bereiche in den Plangebieten bzw. ihrer unmittelbaren Umgebung vorgenommen. Eine technische Überprägung der geschützten Biotope sowie Naturschutzgebiete, erfolgt nicht, da die Schutzabstände von 300 m eingehalten werden. FFH-Gebiete sowie europäischen Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Der westliche Bereich der Plangebietsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Merkstein-Baesweiler“ (Kennzeichen 2.2-5). Bei Die Leitziele des „Merkstein-Baesweiler“ (Kennzeichen 2.2-5) sind Erhaltung und Optimierung einer reichstrukturierten Kulturlandschaft mit Grünlandflächen, Obstwiesen, Hecken, Gehölzbeständen, Einzelgehölzen, Kleingewässern und die Erhaltung eines wichtigen Elementes des lokalen Biotopverbundes.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Flächen ausgewiesen, die theoretisch insgesamt der Windkraft zur Verfügung stehen. Jedoch findet im weiteren Verfahren (Bebauungsplan bzw. Blmsch-Ebene) noch eine Planung der genauen Standorte der Anlagen statt. In diesem Rahmen kann berücksichtigt werden, dass keine landschaftsprägenden Elemente entnommen werden, sondern die Anlagen auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen untergebracht werden. Somit können diese erhalten bleiben. Im Übrigen wird durch die Ausweisung als Konzentrationszone die derzeitige Nutzung der Fläche nicht verändert. Für den vorgesehenen Plangebietsbereich spricht die Vorbelastung, die hier eine Ausweisung als Konzentrationszone rechtfertigt. Eine Befreiung vom Landschaftsschutz ist daher erforderlich. Im weiteren Verfahren wird diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen erfolgen.

Im Rahmen der Beurteilung des ästhetischen Eigenwertes ist die Vorbelastung zu berücksichtigen. Es ist sinnvoll, das Landschaftsbild belastende Vorhaben zu bündeln und im Gegenzug wertvolle Landschaften vor negativen Einwirkungen zu schützen. Eine Vorbelastung kann zum Beispiel durch bereits vorhandene Windenergieanlagen oder andere nach § 35 Abs. 1 Nr. 2-7 BauGB privilegierte Vorhaben gegeben sein. Auch durch den Straßen- oder Schienenbau sowie durch Abgrabungen kann eine Vorbelastung entstehen. Ein „unbelastetes“ Landschaftsbild ist daher möglichst von Eingriffen freizuhalten.

Im Plangebiet sind Vorbelastungen durch bestehende Windenergieanlagen (5 WEA im Plangebiet) aber auch außerhalb. Weiterhin sind südwestlich auf dem Stadtgebiet der Stadt Herzogenrath weitere 3 WEA vorhanden sowie weitere technische Infrastruktureinrichtungen (Verkehrstrassen z.B. B57n und L 240) vorhanden. Nördlich der Plangebietsfläche liegen die Ortschaft Boscheln (im Nordwesten) und Baesweiler (im Nordosten) und die Stadt Alsdorf im Süden. Die Ortsränder weisen eine lockere Bebauung auf. Der Abstand des Plangebietes zur Siedlungsfläche beträgt 750 m.

Die vorwiegend strukturarmen Kulturlandschaftskomplexe im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung, die vorwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen mit nur wenig vorhandenen landschaftsgliedernden Einzelelementen bestimmt sind, wirken weniger naturnah und vielfältig.

Das siedlungsnahen Gebiet ist durch zahlreiche Wirtschaftswege gut erschlossen. Daher kann dem Planungsraum sowie seiner Umgebung ein gewisser Wert für die Naherholung eingeräumt werden.

Um den Grad der Beeinflussung durch das Vorhaben bewerten zu können, bedarf es zunächst einer Feststellung der Qualität des Landschaftsbildes. Diesbezüglich wird eine detailliertere Analyse des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen. Diese verhilft dabei den ästhetischen Gesamtwert der Plangebiete zu ermitteln.

Die detaillierte Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt im weiteren Verfahren (Bebauungsplan bzw. Blmsch-Ebene) dargestellt.

Bei der Feinpositionierung der WEA-Standorte sind im weiteren Verfahren (Bebauungsplan bzw. Blmsch-Ebene) Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, die erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes abschwächen. Die Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Kapitel 1.4 des Umweltberichtes aufgeführt.

Die Naherholungsfunktion des Plangebietes wird auch nach Umsetzung der Planung weiterhin gegeben sein.

Insbesondere, da es sich um keine ruhige Form der Naherholung handelt.

Durch die Teilaufhebung der bestehenden Zonen entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Nach Anlagenrückbau wird sich das Landschaftsbild in diesen Bereichen verbessern.

### 3.5 Weitere Regelungen

Maßgebliche Rahmenbedingungen für die Ausweisung von Konzentrationszonen werden in dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport, des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand, Energie und Verkehr und der Staatskanzlei des Landes NRW (**Windenergieerlass**) definiert, der 2015 in Kraft getreten ist.

Der Erlass fasst die bisherige Gesetzeslage zusammen. Daneben gibt er Hilfestellung zur benötigten Größe der Abstandsflächen hinsichtlich verschiedener Kriterien, die bislang nicht gesetzlich formuliert sind.

Im Frühjahr 2012 hat das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW den „**Leitfaden Rahmenbedingungen für Windenergieanlagen auf Waldflächen in NRW**“ herausgegeben, der für den Windenergieerlass ergänzende Vorgaben zur Eignung von Waldflächen für Windenergieanlagen trifft.

Daneben wurde inzwischen auch der „**Leitfaden des Arten- und Habitatschutzes bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen in NRW**“ per Runderlass eingeführt und bindet damit die Kommunen bei der Gestaltung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und der Umsetzung deren Ergebnisse in die Planung.

Die Darstellung von Konzentrationszonen ersetzt nicht die Einzelfallbeurteilung eines geplanten Vorhabens bei Antragstellung oder evtl. nachfolgendem Bebauungsplanverfahren. Die notwendigen Abstände von schutzwürdigen Nutzungen hängen verstärkt mit der Höhe der Anlagen, ihrer Leistung und den damit verbundenen Immissionen und Auswirkungen auf das Ortsbild zusammen.

Windenergieanlagen sind bauliche Anlagen i.S.d. § 29 BauGB und des § 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW). Anlagen bis 10 m Gesamthöhe sind, außer in Wohn- und Mischgebieten, genehmigungsfrei. Bis 50 m Anlagengesamthöhe benötigen WEA eine Baugenehmigung. Größere Anlagen benötigen gemäß Nr. 1.6 des Anhangs zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

### 3.6 Standortuntersuchung

Im Vorfeld der Flächennutzungsplanänderung wurde im Auftrag der Stadt Baesweiler eine Standortuntersuchung des gesamten Stadtgebietes durchgeführt, um geeignete Potentialflächen für die Windkraftnutzung zu identifizieren. Diese ist mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass sich insgesamt 6 Potentialflächen besonders zur Ausweisung als Konzentrationszone anbieten.

#### 3.6.1 Hintergrund

Die Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windkraft muss bestimmte Anforderungen erfüllen. Konzentrationszonen für die Windkraft dürfen nur ausgewiesen werden, wenn der Windkraft durch die Ausweisung von Konzentrationszonen in substantieller Weise Raum geschaffen wird. Es ist daher nicht zulässig, den Flächennutzungsplan als Mittel zu benutzen, Windenergieanlagen im Gemeindegebiet faktisch zu verhindern.

Ferner muss bei der Ausweisung von Windenergieanlagen sichergestellt sein, dass sich innerhalb der auszuweisenden Konzentrationszone Windenergieanlagen als privilegierte Vorhaben gegenüber den konkurrierenden Belangen durchsetzen. Diese Beurteilung geschieht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung. Als maßgebliche Abwägungsgrundlage dient eine Standortuntersuchung, welche das gesamte Gemeindegebiet auf die Eignung für die Windkraftnutzung untersucht. Dabei ist darzustellen, welche Zielsetzung



und Kriterien für die Abgrenzung der Konzentrationszone maßgebend sind.

### 3.6.2 Methodik

Der Ausweisung von Konzentrationszonen sind enge Schranken gesetzt. Der Windenergienutzung muss in substantieller Weise Raum geschaffen werden. Da Windenergieanlagen als privilegierte Vorhaben grundsätzlich im Außenbereich zulässig sind, muss bei einer räumlichen Einschränkung sichergestellt werden, dass hier tatsächlich ein wirtschaftlicher Betrieb in Abwägung mit der Raumverträglichkeit der Planung möglich ist. Als Faktoren für einen wirtschaftlichen Anlagenbetrieb kommen die Eignung des Standort (Windhöflichkeit), die Größe der dargestellten Konzentrationszonen und auch anlagenbedingte Faktoren (Anzahl und Höhe der innerhalb dieser Zone zulässigen Anlagen, anfallende Netzanschlusskosten) in Betracht.

Es ist daher nicht zulässig, den Flächennutzungsplan als Mittel zu benutzen, Windenergieanlagen faktisch zu verhindern. Die Planung muss sicherstellen, dass sich das Vorhaben innerhalb der Konzentrationszone gegenüber konkurrierenden Nutzungen durchsetzt. Sind keine geeigneten Flächen vorhanden, darf auch keine Konzentrationszone ausgewiesen werden.

Der Ausweisung einer Konzentrationszone muss in jedem Fall ein schlüssiges Planungskonzept zugrunde liegen, dass sich auf den gesamten Außenbereich erstreckt<sup>6</sup>. Dies macht zunächst eine Standortuntersuchung (auch „Potentialflächenanalyse“) erforderlich. Auch wenn eine Gemeinde bereits eine oder mehrere Konzentrationszonen ausgewiesen hat, muss eine Standortuntersuchung durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass die geeignetste(n) Fläche(n) ausgewiesen wird/werden. Dabei ist darzustellen, welche Zielsetzung und Kriterien für die Abgrenzung der Konzentrationszone maßgeblich sind<sup>7</sup>.

Die Analyse des Stadtgebietes auf Potentialflächen vollzieht sich üblicherweise in **fünf Schritten**:

Grobuntersuchung: schematisches Raster für das gesamte Stadtgebiet		Detailanalyse der Potentialflächen für Teile des Stadtgebietes		Überprüfung des Beschlusses
Schritt 1	Schritt 2	Schritt 3	Schritt 4	
Harte Tabukriterien:  Ausschluss rechtlich und tatsächlich ungeeigneter Flächen <sup>8</sup>	Weiche Tabukriterien:  Ausschluss von Flächen anhand gemeindlicher städtebaulicher Zielvorstellungen und gemäß des Vorsorgegrundsatzes	Ortsbezogene und/oder vorhabenbezogene Detailuntersuchung bzw. Überprüfung der Potentialflächen insbesondere anhand von Abwägungskriterien	Vorabwägung der Potentialflächen Abstrakt definierter Vorgang  Einheitliche Betrachtung	Abschließendes Indiz, dass durch die empfohlene Ausweisung von Konzentrationszonen im Stadtgebiet in substantieller Weise Raum für die Windkraft geschaffen würde.
Ergebnis:  <b>Potentialflächen</b>		Ergebnis:  Empfehlung, eine/mehrere Potentialfläche/n als <b>Konzentrationszone</b> auszuweisen		

<sup>6</sup> BVerwG Beschluss v. 15.09.2009, Az. 4 BN 25/09).

<sup>7</sup> Windenergieerlass 2015, Nr. 3.2.2.1

<sup>8</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24.02.2011 – OVG 2 A 24.09

Im ersten und zweiten Schritt (**Grobuntersuchung**) werden Tabubereiche ausgeschlossen, in denen eine Windenergienutzung entweder nicht stattfinden kann oder soll. Das Bundesverwaltungsgericht hat diesbezüglich eine Verfahrensweise entwickelt, wonach die Untersuchung auf Potentialflächen mittels „harter Tabuzonen“ und „weicher Tabuzonen“ erfolgen soll<sup>9</sup>. **Harte Tabuzonen** sind diejenigen, in denen eine Windkraftnutzung aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen unmöglich ist. **Weiche Tabuzonen** entstehen aufgrund der durch die Stadt selbst aufgestellten Kriterien. In der Rechtsprechung wird dieses Vorgehen teilweise als zwingend angesehen<sup>10</sup>, obwohl das Bundesverwaltungsgericht diese Frage ausdrücklich offen gelassen hat<sup>11</sup>. Durch diese Unterscheidung soll es möglich sein, die ausgewiesenen Konzentrationszonen ins Verhältnis zu den nach dem Ausschluss der harten Tabuzonen erhaltenen verbleibenden Flächen zu setzen. Hierdurch soll der Rat der planenden Stadt in die Lage versetzt werden, eine Einschätzung zu der Frage zu treffen, ob der Windkraft tatsächlich in substantieller Weise Raum verschafft würde, oder ob die Planung im Hinblick auf die weichen Tabuzonen angepasst werden müsse.

Um alle harten Tabuzonen auszuschließen und damit eine Abwägung – wie von der o.g. Rechtsprechung gefordert – vorzunehmen, müsste annähernd das gesamte Stadtgebiet u.a. im Hinblick auf den Artenschutz, den Baugrund und auf Bodendenkmäler gutachterlich untersucht werden. Die hierdurch hervorgerufenen Kosten würden jede Bauleitplanung in Frage stellen. Einzelne Aspekte werden daher auf die Detailuntersuchung der Flächen in Schritt 2 verlagert.

Grobuntersuchung: schematisches Raster für das gesamte Stadtgebiet	
Schritt 1: Harte Tabukriterien:	Schritt 2: Weiche Tabukriterien
Ausschluss rechtlich und tatsächlich ungeeigneter Flächen, z.B. <sup>12</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-Regionalplan)</li> <li>• Siedlungen</li> <li>• Einzelhöfe bzw. Splittersiedlungen</li> <li>• Schutzabstand zu Siedlungsbereichen (200 m)</li> <li>• Schutzabstand zu Einzelhöfen bzw. Splittersiedlungen (150 m)</li> <li>• Bereiche zum Schutz der Natur (BSN-Regionalplan)</li> <li>• Naturschutzgebiet</li> <li>• geschützte Biotop (§ 62 BNatSchG)</li> <li>• Landschaftsschutzgebiet (keine Befreiung nach § 67 BNatSchG)</li> <li>• Naturdenkmal, flächig</li> <li>• gem. § 47 LG geschützte Landschaftsbestandteile, flächig</li> <li>• Verkehrsflächen</li> <li>• Abstand zu B (20 m)</li> <li>• Flächen für Bahnanlagen</li> <li>• Freileitung inkl. Schutzstreifen</li> <li>• Flächen für die gewerbliche Nutzung</li> </ul>	Ausschluss von Flächen anhand gemeindlicher städtebaulicher Zielvorstellungen und gemäß des Vorsorgegrundsatzes <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzabstand zu Siedlungsbereichen (750 m)</li> <li>• Schutzabstand zu allgemeinen Siedlungsbereichen (600 m)</li> <li>• Schutzabstand zu Einzelhöfen (450 m)</li> <li>• Schutzabstand zu Naturschutzgebieten (300 m)</li> <li>• Schutzabstand zu geschützten Biotopen (300 m)</li> <li>• Flächen für den Abbau von Bodenschätzen</li> <li>• Versorgungsflächen</li> <li>• Wald</li> </ul>
→ Potentialflächen	

<sup>9</sup> BVerwG Beschluss v. 15.09.2009, Az. 4 BN 25/09

<sup>10</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 24.02.2011, Az. 2 A 24/09, VG Hannover, Urteil v. 24.11.2011, Az. 4 A 4927/09; kritisch aber letztlich offen lassend VG Lüneburg, Urteil v. 16.02.2012, Az. 2 A 248/10

<sup>11</sup> BVerwG Beschluss v. 18.01.2011, Az. 7 B 19.10

<sup>12</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24.02.2011 – OVG 2 A 24.09



Nach Ausschluss der harten und weichen Kriterien in der Grobuntersuchung verbleiben die sogenannten „Potentialflächen“, in denen eine Windenergienutzung grundsätzlich möglich ist.

Detailanalyse der Potentialflächen für Teile des Stadtgebietes	
Schritt 3	Schritt 4
Detailuntersuchung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Größe und Zuschnitt</li> <li>• Windhöufigkeit</li> <li>• Regionalplanung</li> <li>• Landschafts- und Ortsbild</li> <li>• Kulturlandschaft</li> <li>• Kleinteilige Schutzgebiete und Biotopverbundsbereiche</li> <li>• Artenschutz</li> <li>• Bau und Bodendenkmale</li> <li>• Umsetzbarkeit der Flächen</li> </ul>	Vorabwägung der Potentialflächen, Berücksichtigung ggf. weiterer öffentlicher Belange, die gegen/für eine Ausweisung als Konzentrationszone sprechen
→ Konzentrationszonen	

In einem dritten und vierten Schritt findet eine Detailuntersuchung der einzelnen Potentialflächen statt, bei der insbesondere die zuvor aufgestellten Kriterien anhand der örtlichen Gegebenheiten überprüft werden. Im Rahmen dieses Vorgangs findet eine Gewichtung des Konfliktpotentials, die sogenannte Vorabwägung statt. Übrig bleiben dann die Potentialflächen, die sich zur Ausweisung als Konzentrationszone besonders empfehlen. Die eigentliche Abwägung findet im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch den Gemeinderat statt.

Diese Konzentrationszonen müssen anschließend noch in einem fünften Schritt dahingehend geprüft werden, ob die nach Ausschluss der harten Tabuzonen verbleibenden Flächen eine ausreichende Größe aufweisen. Einen definierten Prozentsatz hierfür gibt es nicht, obwohl er bereits in der Literatur vertreten wurde<sup>13</sup>, hat das BVerwG eine solche Betrachtungsweise verworfen; maßgeblich sind die tatsächlichen Verhältnisse im Planungsraum. Isoliert betrachtet sind Größenangaben als Kriterium ungeeignet, „sodass auch die Relation zwischen Gesamtfläche der Konzentrationszone einerseits und der überhaupt geeigneten Potentialfläche andererseits nicht auf das Vorliegen einer Verhinderungsplanung schließen lassen muss“<sup>14</sup>.

Die Größe der Konzentrationszone muss in Relation zur Größe des Stadtgebietes und in Relation zu den Stadtgebietsteilen stehen, die für eine Windenergienutzung nicht in Frage kommen<sup>15</sup>. Je nach Situation der Stadt können sich weitere Prüfschritte ergeben.

Überprüfung der Ergebnisse
Schritt 5
Abschließendes Indiz, dass durch die Ausweisung von Konzentrationszonen im Stadtgebiet substantieller Raum für die Windkraft geschaffen wurde. Hierbei ist das Verhältnis des Stadtgebietes mit den auszuweisenden Konzentrationszonen in Relation zu setzen

In allen Untersuchungsstufen sind insbesondere die Planungen der Nachbarkommunen zu berücksichtigen. Durch

<sup>13</sup> So Gatz, Windenergieanlagen in der Verwaltungs- und Gerichtspraxis, S. 54, Rn. 99, wobei 1/5 der im Außenbereich zulässigen WEA auch nach der Ausweisung zulässig sein sollen, was 20% der nach Abzug der harten Tabuzonen verbleibenden Potentialflächen entsprechen dürfte.

<sup>14</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 35 Rn. 124a, nach BVerwG Beschluss v. 12.07.2006, Az. 4 B Rn. 124a, nach BVerwG Beschluss v. 12.07.2006, Az. 4 B 49/06

<sup>15</sup> BVerwG Urteil v. 17.12.2002, Az. 4 C 15/01

die Planung der Stadt Baesweiler sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Städten und Gemeinden nicht eingeschränkt werden. Hierbei können naturgemäß nur die Planungen berücksichtigt werden, die der Stadt bekannt sind. Dies kann bei Festlegung im Regionalplan, der Darstellung im Flächennutzungsplan oder auf Basis eines anderen, mit der Stadt abgestimmten Konzeptes angenommen werden.

Bestehende genehmigte Windenergieanlagen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Im Rahmen der Erarbeitung des Planungskonzeptes müssen bestehende Windenergieanlagen Beachtung finden. Dies kann etwa als Vorbelastung der Fall sein. Widersprechen diese Anlagen dem neu gefassten Konzept, etwa weil sie außerhalb eines festgesetzten Abstands liegen, ist im Planungskonzept eine Aussage zur Zukunft der Anlagen zu treffen. Liegen diese noch nicht innerhalb einer Konzentrationszone, weil die Stadt erstmalig eine solche aufweist, kann die Stadt dies so belassen mit der Folge, dass ein Repowering nicht möglich ist. Faktisch müssen die Anlagen nach Ende der Nutzung zurückgebaut werden. Bei der Ausweisung der Konzentrationszone ist zu beachten, dass das Entgegenstehen öffentlicher Belange nur eine Regelvermutung ist. Diese kann wiederlegt werden, wenn die Gemeinde von ihrer eigenen Planungskonzeption abweicht. Dies ist insbesondere bei „Ausnahmen“ vom gemeindlichen Konzept zu beachten.

In Baesweiler sind zwei bestehende Konzentrationszonen vorhanden:

Zum einen befindet sich im östlichen Stadtgebiet eine Konzentrationszone, in der zur Zeit vier Windenergieanlagen betrieben werden. Diese Konzentrationszone wird aufgehoben, da diese dem neuen gesamtstädtischen Planungskonzept widersprechen. Innerhalb dieser bestehenden Konzentrationszone liegen Teile der Potentialfläche 10, die jedoch nur eine Größe von ca. 2,07 ha aufweist. Für die in den alten Konzentrationszonen bestehenden Anlagen wird ein erweiterter Bestandsschutz gelten. Das bedeutet zunächst, dass bestehende Anlagen trotz Aufhebung der Konzentrationszone weiterbetrieben werden dürfen. Die Neuerrichtung einer Windenergieanlage soll dann zulässig sein und widerspricht nicht dem Planungskonzept der Stadt Baesweiler, wenn im Havariefall wie z.B. eine durch Brand, Sturm, Blitzschlag oder auch Sabotage etc. zerstörte Windenergieanlage an derselben Stelle durch eine baugleiche neue Windenergieanlage ersetzt wird. Der Begriff der „baugleichen neuen Windenergieanlage“ umfasst dabei die Spanne der üblicherweise bei diesem Windenergieanlagentyp eingesetzten Bauteile. Den zulässigen Rahmen setzt insoweit die Genehmigung für die zu ersetzende Windenergieanlage. Sind darin die Anforderungen an Anlagenteile abstrakt gehalten, stellt auch ein Austausch durch ein vergleichbares Anlagenteil entsprechender Art und Güte keine Änderung dar (Ziffer 10.2.3 VVBImSchG). Die Ersetzung der Windenergieanlage muss innerhalb angemessener Frist erfolgen. Begründet wird die Aufhebung vor allem durch die Tatsache, dass große Teile im der bestehenden Konzentrationszone innerhalb der Schutzabstände zu Siedlungsbereichen und Einzelhöfen liegen und somit den Kriterien der vorliegenden Standortuntersuchung nicht genügen. Aufgrund der vorgegebenen Abstände zu Siedlungsbereichen und Einzelhöfen wird der damit verbundene Vorsorgegrundsatz im Hinblick auf die hiesige Bevölkerung über die bestehenden Eigentumsrechte gestellt.

Zusätzlich befindet sich im westlichen Stadtgebiet eine zweite bestehende Konzentrationszone, die mit insgesamt fünf Windenergieanlagen ausgestattet ist und zum Teil innerhalb der neu ermittelten Potentialflächen liegt.

Die Bereiche der alten Konzentrationszone, die innerhalb der aktuellen Potentialflächen liegen, werden hingegen bestätigt und entsprechen somit dem neuen gesamtstädtischen Planungskonzept. Darüber hinaus werden die Windenergieanlagen der alten Konzentrationszone, die sich innerhalb der neu ermittelten Flächen befinden planungsrechtlich abgesichert und können in Zukunft einem Repowering unterzogen werden. Auch in diesem Fall werden die Bereiche der alten Konzentrationszone, die sich nicht innerhalb der neu ermittelten Potentialflächen wiederfinden aufgehoben. Begründet wird dies ebenfalls durch die Tatsache, dass große Bereiche im Osten der bestehenden Konzentrationszone innerhalb der Schutzabstände zu Siedlungsbereichen liegen und somit der vorliegenden Standortuntersuchung nicht genügen.

Um die Konzentrationswirkung und somit auch die Ausschlusswirkung für das gesamte übrige Gemeindegebiet zu



erreichen (Eignungsgebiet<sup>16</sup>), muss die Gemeinde alle gleich geeigneten Zonen zeitgleich ausweisen. Es darf keine Ungleichbehandlung gleich geeigneter Flächen erfolgen. Nur gemeinsam stellen diese die Konzentrationszonen dar. Es kann jedoch gewünscht sein, zunächst nur einzelne Zonen auszuweisen. Diese erfüllen dann ggf. nur die Wirkung eines Vorranggebietes<sup>17</sup>, jedoch bleiben Anlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig. § 249 BauGB lässt jedoch auch die Erweiterung einer bestehenden Konzentrationszone zu. Als Basis für die Untersuchung wurde eine Referenzanlage gewählt. Der Verfasser dieser Standortuntersuchung arbeitet in einem in Deutschland begrenzten Gebiet, in dem er auf Erfahrungswerte aus den letzten Jahren zurückgreifen kann. Daher wird hier als Referenz ein WEA mit einer Gesamthöhe von 200 m und einer Leistung von bis zu 3,4 MW ausgewählt. Die genauen Anlagentypen werden jedoch erst auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt. In der Standortuntersuchung wird die grundsätzliche Eignung der Flächen nachgewiesen. Es ist auch möglich kleinere Anlagen zu errichten, jedoch richtet sich diese Analyse unter dem Hinblick, substantiellen Raum zu schaffen, auch unter wirtschaftlichen Aspekten nach dem Stand der Technik. Die Referenzanlage wird für die Ermittlung verschiedener Abstandsmaße, wie der Abstände zu Hochspannungsleitungen sowie der Abstände zu Siedlungsbereichen benötigt. Diese Abstände sind als Vorsorgewert zu verstehen. Die speziellen erforderlichen Abstände werden anlagenspezifisch im nachfolgenden Bauleitplanverfahren ermittelt. Gegebenenfalls werden dann auch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

### 3.6.3 Inhalt

Die in der Standortuntersuchung der Stadt Baesweiler angesetzten Kriterien können der folgenden Tabelle entnommen werden.

---

<sup>16</sup> Eignungsgebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Maßnahmen geeignet und schließen diese Raumnutzungen an anderer Stelle im Planungsgebiet aus.

<sup>17</sup> Ein Vorranggebiet ist für eine bestimmte raumbedeutsame Nutzung vorgesehen; andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung bzw. den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (§7 Abs. 4 S. 1 ROG bzw. § 11 Abs. 7 LplG).

Grobuntersuchung: schematisches Raster für das gesamte Stadtgebiet	
Schritt 1: Harte Tabukriterien:	Schritt 2: Weiche Tabukriterien
Ausschluss rechtlich und tatsächlich ungeeigneter Flächen, z.B. <sup>18</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-Regionalplan)</li> <li>• Siedlungen</li> <li>• Einzelhöfe bzw. Splittersiedlungen</li> <li>• Schutzabstand zu Siedlungsbereichen (200 m)</li> <li>• Schutzabstand zu Einzelhöfen bzw. Splittersiedlungen (150 m)</li> <li>• Bereiche zum Schutz der Natur (BSN-Regionalplan)</li> <li>• Naturschutzgebiet</li> <li>• geschützte Biotope (§ 62 BNatSchG)</li> <li>• Landschaftsschutzgebiet (keine Befreiung nach § 67 BNatSchG)</li> <li>• Naturdenkmal, flächig</li> <li>• gem. § 47 LG geschützte Landschaftsbestandteile, flächig</li> <li>• Verkehrsflächen</li> <li>• Abstand zu B (20 m)</li> <li>• Flächen für Bahnanlagen</li> <li>• Freileitung inkl. Schutzstreifen</li> <li>• Flächen für die gewerbliche Nutzung</li> </ul>	Ausschluss von Flächen anhand gemeindlicher städtebaulicher Zielvorstellungen und gemäß des Vorsorgegrundsatzes <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzabstand zu Siedlungsbereichen (750 m)</li> <li>• Schutzabstand zu allgemeinen Siedlungsbereichen (600 m)</li> <li>• Schutzabstand zu Einzelhöfen (450 m)</li> <li>• Schutzabstand zu Naturschutzgebieten (300 m)</li> <li>• Schutzabstand zu geschützten Biotopen (300 m)</li> <li>• Flächen für den Abbau von Bodenschätzen</li> <li>• Versorgungsflächen</li> <li>• Wald</li> </ul>
→ Potentialflächen	

In der Standortuntersuchung wird nachgewiesen, dass im Stadtgebiet Baesweiler genügend Flächen zur Verfügung stehen, um der Windkraft substantiell Raum zu verschaffen. Nach einer Grobuntersuchung verblieben in Baesweiler 16 Potentialflächen, die im Detail auf weitere Restriktionen untersucht wurden. Die Größe der potentiellen Konzentrationszone wird in die Abwägung eingestellt. Da Ziel der Planung unter anderem ist, eine Konzentration der Anlagen zu erzielen, soll die Ausweisung einer größeren Zone, die den Bedarf besser deckt, der Ausweisung von mehreren kleineren Zonen gegenüber bevorzugt werden. Hierbei ist neben der Größe auch der Zuschnitt der Zone zu berücksichtigen. In Baesweiler verbleiben jedoch aufgrund der harten und weichen Ausschlusskriterien insgesamt viele, relativ kleine Zonen, weshalb eine Gewichtung/Abwägung aufgrund Größe bzw. Zuschnitt der Potentialflächen vorgenommen wird. Mehrere benachbart liegende Einzelstandorte entfalten auch konzentrierenden Charakter, da diese räumlich wie ein Windpark wirken können.

Die Flächen liegen relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Untersuchungskriterien der Detailuntersuchung waren insbesondere Größe und Zuschnitt, Windhöflichkeit, Belange der Regionalplanung, Landschafts- und Ortsbild, Kulturlandschaften, kleinteilige Schutzgebiete und Biotopverbundsbereiche, Artenschutz, Bau und Bodendenkmale, Umsetzbarkeit der Flächen.

Von diesen Flächen wurden insgesamt 6 Flächen zur Ausweisung als Konzentrationszone für die Windkraft empfohlen. Dabei handelt es sich um die Flächen 11, 12, 13, 14, 15 und 16. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die Flächen 12, 14 und 15, des Plangebietes in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städte Region Aachen und aufgrund von erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotopverbundachsen entfallen und werden nicht weiter verfolgt.

<sup>18</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24.02.2011 – OVG 2 A 24.09



### 3.6.4 Überprüfung der Ergebnisse

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Flächen 11-16 (11, 13 und 16) nach heutigem Kenntnisstand zur Ausweisung von Konzentrationszonen geeignet sind und somit hinsichtlich der dargelegten Kriterien und mit dem Ziel, der Windkraft substantiell Raum zu schaffen, empfohlen werden.

Die Flächen 2, 6, 7, 8, 9 und 10 sind aufgrund von zu geringen Größen nicht zu berücksichtigen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die Flächen 12, 14 und 15 aufgrund einer zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigung der Biotopverbundflächen entfallen. Insgesamt wird somit eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 64,41 ha zur Ausweisung empfohlen. Dies entspricht etwa 2,31 % des Stadtgebietes (2776 ha) und circa 53,88 % der Potentialflächen (119,52 ha).

Zur Beurteilung, ob durch die empfohlene Ausweisung von Konzentrationszonen im Stadtgebiet in substantieller Weise Raum für die Windkraft geschaffen würde, ist jedoch keine rein mathematische Prüfung möglich. In der Rechtsprechung wird exakt diese Begründung, nämlich immer unter Verweis auf die naturräumliche Ausstattung des Gemeindegebietes, gefordert. (gem. „Büren-Urteil“ OVG NRW, Urteil vom 01.07.2013 Az: 2 D 46/12. NE): Es ist eine Gesamtbetrachtung nach den Umständen des Einzelfalls und der örtlichen Gegebenheiten und nicht allein nach Größenangaben erforderlich, ob „substantieller Raum“ vorliegt.

Nach Abzug der harten Tabukriterien verbleiben in der Stadt Baesweiler insgesamt ca. 1089,36 ha (39,2 % des Stadtgebietes). Der Anteil der zur Ausweisung empfohlenen Konzentrationszone nach Abzug der harten Tabukriterien beträgt somit ca. 5,91 %.

Die Zielsetzung der Landesregierung, 2 % der Landesflächen für die Stromerzeugung durch Windenergie zu nutzen, wird mit etwa 2,31 % erfüllt. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung der Ausstattung des Stadtgebietes ein substantieller Raum geschaffen wird (vgl. Kapitel 4).

Eine Fortschreibung der Standortuntersuchung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Erkenntnisse ist möglich und wird im weiteren Verfahren angestrebt.

## 4 ERSCHLIEßUNG

Zur späteren Errichtung der Windenergieanlagen ist eine ausreichende Erschließung i.S.d. § 35 BauGB erforderlich. Der Nachweis dieser ausreichenden Erschließung muss spätestens im Rahmen der BImSch-Genehmigung erbracht werden. Dazu ist möglicherweise ein Ausbau des bestehenden Feldwegenetzes erforderlich.

Der Anschluss der Windkraftanlagen an ein Verbundnetz zum Zwecke der Stromeinspeisung gehört nicht zur bauplanungsrechtlichen Erschließung.

## 5 DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler stellt für den überwiegenden Bereich der ermittelten Potentialflächen „landwirtschaftliche Flächen“ dar. Die aktuelle Darstellung dieser Flächen steht somit der Windenergieplanung nicht entgegen, da auch bei Darstellung einer Konzentrationszone die landwirtschaftliche Nutzung aufrechterhalten werden kann. Darüber hinaus werden die Potentialflächen im östlichen Bereich zum Teil durch eine bestehende Konzentrationszone überlagert, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler als „Versorgungsanlage“ mit der Randsignatur „Elektrizität“ dargestellt wird. Der innerhalb der Potentialflächen liegende Bereich der bestehenden Konzentrationszone wird weiterhin erhalten bleiben. Eine weitere Konzentrationszone befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes. Bereiche, die außerhalb der Potentialflächen liegen, werden in der Flächennutzungsplanänderung aufgehoben. Die Darstellung der jeweiligen Flächen (bspw. landwirtschaftliche Flächen) bleibt bestehen. Die planfestgestellten „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ werden im Rahmen der 75. Flächennutzungsplanänderung „Konzentrationszone für Windkraft“ nachrichtlich übernommen. Die Darstellungen, insbesondere im Kreuzungsbereich der Landesstraße 240 sowie der Bundesstraße B57n werden an die tatsächlichen

Gegebenheiten angepasst.

Im Zuge der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windkraft („Konzentrationszone für Windkraft“) sollen die Potentialflächen 11, 13 und 16 als Konzentrationszone ausgewiesen werden. Diese soll durch die überlagernde Darstellung als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Konzentrationszone für Windenergieanlage“ gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB als Randsignatur erfolgen. Die bestehenden Darstellungen bleiben bestehen.

Der Zuschnitt der Konzentrationszonen basiert auf den Ergebnissen der Potentialflächenanalyse. Von einer Begrenzung der maximalen Anlagenhöhe im Rahmen der FNP-Änderung wird nach aktuellem Kenntnisstand abgesehen, da bislang keine belastbaren Erkenntnisse vorliegen, die eine solche Regelung erfordern und rechtfertigen würden.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Dieser wird bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung offengelegt. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

### **6.1 Umweltbelange**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird eine detaillierte Ermittlung, Bewertung und Abwägung der Umweltbelange erfolgen. Dazu wird ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

#### **6.1.1 Landschaftsschutz**

Durch die Planung wird das Landschaftsbild verändert. Diese Veränderung ist aufgrund der bereits in räumlicher Nähe vorhandenen Anlagen nicht so stark, wie sie es bei Inanspruchnahme einer noch nicht durch Windenergieanlagen geprägten Fläche wäre. Für die Bewertung des Landschaftsraums existieren bislang noch keine Kriterien. Eine Ermittlung der Raumwirkung der Windenergieanlagen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens erstellt.

#### **6.1.2 Auswirkungen auf die Flora und Fauna**

Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Flora als gering gewertet. Es werden vorwiegend eher Biotope mit geringer (Acker) bis durchschnittlicher (Grünland) ökologischer Wertigkeit beansprucht. Die Beeinträchtigungen sind kleinräumig und können daher durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Höherwertige Strukturen, die den Landschaftsplanzielen bzw. Biotopschutzzielen unterliegen werden auf der nachfolgenden Ebene berücksichtigt.

In Bezug auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, März 2015). Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) ergibt, dass WEA empfindliche Arten im Wirkungsraum des geplanten Windparks vorkommen bzw. vorkommen können. Für einige dieser Arten kann das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen potentiell betroffenen Arten zählen:

WEA-empfindliche Vogelarten:

- Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Konfliktpotential durch Störeffindlichkeit
- Wachtel (*Coturnix coturnix*), Konfliktpotential durch Störeffindlichkeit

Bodenbrütende planungsrelevante Arten:

- Feldlerche (*Alauda arvensis*), Verlust von Fortpflanzungsstätten
- Rebhuhn (*Perdix, perdix*), Verlust von Fortpflanzungsstätten

WEA-empfindliche Fledermausarten:

- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Konfliktpotential durch Kollisionsrisiko
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Konfliktpotential durch Kollisionsrisiko

Für diese Arten und Artengruppen ist eine Art-für Art-Analyse (ASP II) erforderlich, bei der zunächst zu ermitteln ist, welche Arten tatsächlich im Wirkraum der Potentialfläche vorkommen und inwieweit diese Arten ggf. betroffen sind. Im zweiten Arbeitsschritt wurde daher der Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP II)<sup>19</sup> erstellt.

Nach Durchführung der notwendigen faunistischen Erfassungen in 2015 wurde der zu betrachtende Artenpool auf drei planungsrelevante Vogelarten (darunter der Kiebitz als einzige WEA-empfindliche Art) sowie vier WEA-empfindliche Fledermausarten eingengt. Es wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens eintreten können. Die Prognoseunsicherheiten bezüglich einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Fledermäuse durch Kollision an WEA können durch ein künftiges Gondelmonitoring ausgeräumt werden. Die gewonnenen Daten würden gleichzeitig eine Berechnungsgrundlage für den Umfang der ggf. erforderlichen standortspezifischen Abschaltalgorithmen als effiziente Vermeidungsmaßnahme für Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bezüglich aller potentiell betroffener Fledermausarten liefern. Für die Gruppe der potentiell betroffenen Vogelarten lassen sich mögliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände nach § 44 abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausräumen.

Die Kreuzkröte ist daher erst im weiteren Verfahren (Bebauungsplan bzw. Blmsch-Ebene) zu beachten. Ackersenken oder als Winterquartier geeignete Habitatbestandteile sollten bei der Standortwahl nicht überplant werden.

Da die Kreuzkröte, als Pionierart die Fähigkeit besitzt sich an dynamische Standorte anzupassen, ist eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ggf. problemlos auszugleichen (z.B. durch Neuanlage von Ackersenken). Insgesamt ist somit die geplante Konzentrationszone für die Art als artenschutzrechtlich unbedenklich gemäß dem Artenschutzgutachten eingestuft worden. Bei Errichtung weiterer Anlagen sollten die Planstandorte auf Vorkommen der Kreuzkröte geprüft werden (Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, ASP II, Januar 2016).

### 6.1.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima

Derzeit besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht, da die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Planung werden nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Bereich der Fundamente und ggf. für den Wegeausbau entstehen.

Die Windenergieanlagen werden sich nicht nennenswert auf das Schutzgut Wasser auswirken. Die Versiegelung ist gering, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf natürlichem Wege weiterhin möglich ist. Das Grundwasser wird durch die Planung nicht berührt.

---

<sup>19</sup> Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR: Ausweisung einer Konzentrationszone für Windenergieanlagen auf dem Gebiet der Stadt Baesweiler (Städteregion Aachen), Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP II), 25. Januar 2016



Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als sehr gering beurteilt.

#### **6.1.4 Auswirkungen auf den Menschen/ Immissionen**

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Bezüglich der Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windenergie sind hierbei besonders die Belange des Schallschutzes und des möglichen Schattenwurfs zu beachten. Aus diesen Gründen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens Schall- und Schattenwurfgutachten erstellt werden.

Für die Naherholung hat das Plangebiet aufgrund seiner agrarischen Nutzung selbst nur eine geringe Bedeutung.

#### **6.1.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Aussagen über Fundstellen von Bodendenkmalen im Plangebiet können derzeit noch nicht abschließend getroffen werden.

Die Planung hat bislang noch vorläufigen Charakter. Sie wird im Verlaufe des Verfahrens noch konkretisiert.

#### **6.2 Weitere Auswirkungen**

Weitere Auswirkungen sind derzeit nicht bekannt.

### **7 VERFAHRENSSTAND**

Im ersten Schritt soll die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Ausweisung einer Konzentrationszone für Windenergieanlagen erfolgen. Für diese Änderung erfolgte am 03.11.2015 im Rat der Stadt Baesweiler der Aufstellungsbeschluss.

Gleichzeitig wurde am 03.11.2015 seitens des Rates der Stadt Baesweiler beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum 03.12.2015 bis 06.01.2016 durchgeführt.

Darüber hinaus wurde am 26.04.2016 seitens des Rates der Stadt Baesweiler beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, welche im Zeitraum 12.05.2016 bis 13.06.2016 (einschließlich) stattfand.

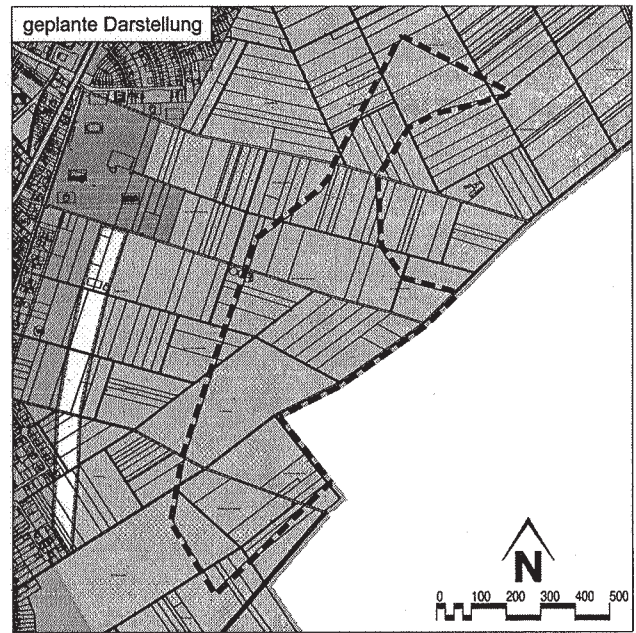
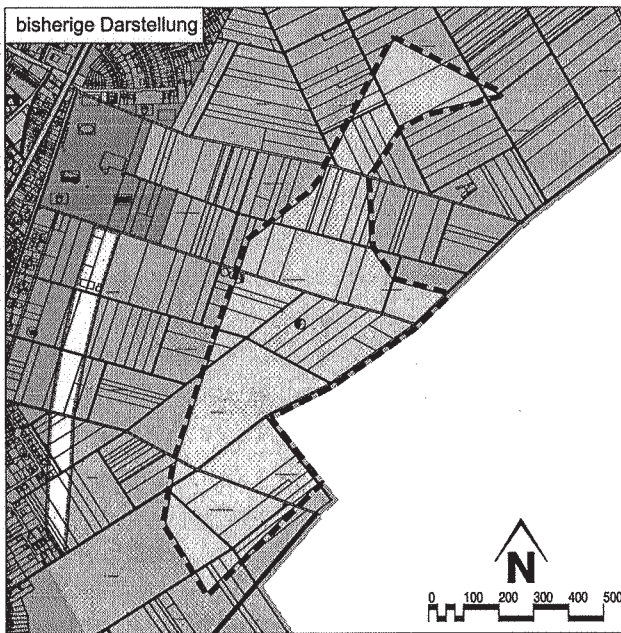
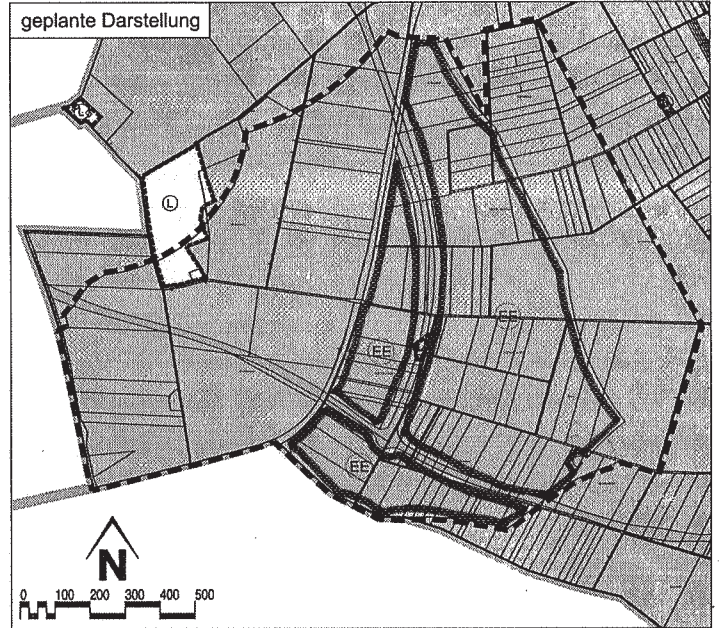
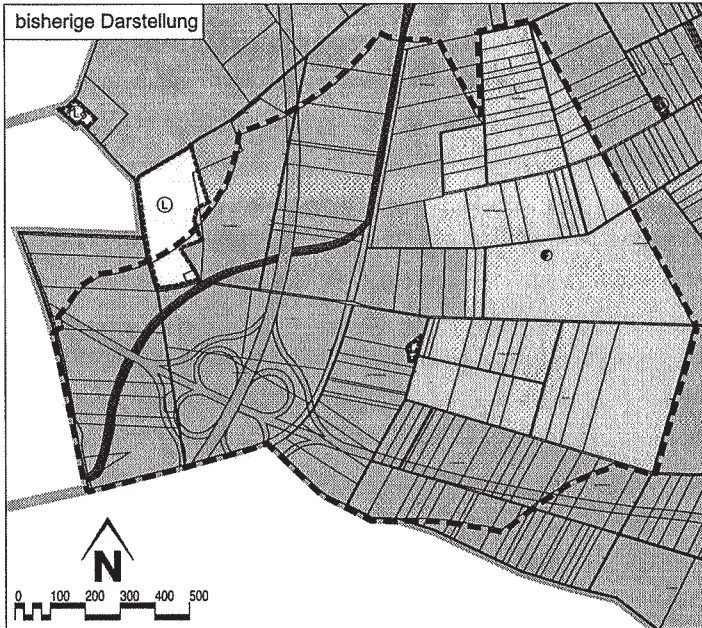
Eine detaillierte Steuerung des Vorhabens ist über die bloße Darstellung einer Konzentrationszone nicht möglich, da der Flächennutzungsplan nur die Aufgabe hat, die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Details der Planung sollen über Bebauungspläne geregelt werden.

### **8 KOSTEN**

Der Stadt Baesweiler entstehen durch die Planung keine Kosten. Durch eine städtebauliche Rahmenvereinbarung gemäß § 11 BauGB zu Gunsten der Stadt Baesweiler abgesichert, soll das Verfahren von dem Antragsteller durchgeführt und die sich aus dem Verfahren unmittelbar ergebenden Kosten von ihm getragen werden.



75. Änderung des Flächennutzungsplanes



Legende	
Art der baulichen Nutzung	§ 5 (2) 1 BauGB
Wohnbauflächen	§ 1 (3) 1 BauNVO
Mischgebiete	§ 1 (3) 2 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 5 (2) 2a BauGB
Schule	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	§ 5 (2) 3 BauGB
Ruhender Verkehr	

Bahnanlagen		
Versorgungsanlagen		§ 5 (2) 4 (1) 2b
Flächen für Versorgungsanlagen		§ 5 (2) 4 (1) 2b
Elektrizität		
Erneuerbare Energien (hier: Konzentrationszone für Windenergieanlagen)		
Grünflächen		§ 5 (2) 5 BauGB
Parkanlage	Sportplatz	Hallenbad
Backplatz, Festplatz	Spielplatz	

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 5 (2) 7 BauGB
Wasserflächen	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 5 (2) 9 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5 (2) 10 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung	
Stadtgebietsgrenze	
Nachrichtliche Übernahme	§ 5 (4) BauGB
überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
Landschaftsschutzgebiet	



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt 3 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -, 1. Änderung Stadtteil Setterich**

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 26.04.2016 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -, 1. Änderung aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgt in der Zeit vom 06.05.2016 bis 07.06.2016 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05.2016 bis 07.06.2016.

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

- 1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

a) **Straßen NRW mit Schreiben vom 13.05.2016:**

Die vorliegende Bauleitplanung liegt im Eckbereich der L 50 (Schmiedstraße)/ L 50 (Hauptstraße) / K 8. Der Abstand zwischen Einmündung Hauptstraße/Schmiedstraße und Hauptstraße/Bahnstraße beträgt ca. 60,0 m. In diesem Bereich sind Stellplätze in Senkrechtaufstellung, Fußgängerüberweg und eine langgezogene Mittelinsel vorhanden. Die L 50 weist eine durchschnittliche Verkehrsstärke von ca. 11.000 Kfz/d auf.

Aufgrund dieser straßenbaulichen Verhältnisse

- Einmündung/Kreuzungen der L 50 (Hauptstraße/Schmiedstraße und Hauptstraße/K8) in kurzer Folge.
- Fußgängerüberweg auf der L 50 zwischen beiden Kreuzungen
- Stellplätze

sind Zufahrten zur L 50 sowie Stellplätze entlang der Landstraße auch innerörtlich nicht zu befürworten.

Die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich L 50/K 8 dürfen durch die Maßnahmen nicht eingeschränkt werden.

Die unter Ziffer 4.3 der Begründung kurze Erläuterung zum vorgesehenen Straßenumbau bedarf einer detaillierten Straßenplanung nach Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS - und ist mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

Dabei sind die Belange der Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigungen von besonderer Bedeutung.

Für die Änderung im Verlauf der L 50 ist evtl. der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Baesweiler und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel in Euskirchen, erforderlich. Mit dem Bau der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

Im Bereich der Anbindung an die L 50 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden. Insbesondere im Hinblick auf Fußgängerüberwege und die bei der geplanten Nutzung erforderliche Berücksichtigung der Bedürfnisse von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der L 50, auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen/der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

#### Stellungnahme:

Durch die Neuplanung werden die Stellplätze im Bereich zwischen der Bahnstraße und der Schmiedstraße wegfallen.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnstraße.

Im Bereich der L 50 bleibt lediglich eine Zufahrt erhalten. Durch diese Zufahrt wird sichergestellt, dass die Gebäude für die Feuerwehr erreichbar sind und auch die Anwohner die Möglichkeit haben, ihre Wohnungen direkt anzufahren.

Aufgrund der geplanten Nutzungsart als senioren- und altersgerechte Wohnung ist nur mit einer geringen Verkehrsbelastung zu rechnen.

Im Rahmen der Ausbauplanung wird der Landesbetrieb Straßenbau NRW beteiligt. Auf dieser Ebene wird dann auch der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung abgestimmt.

Ein Hinweis auf Verkehrsemissionen wie Abgase, Staub, Sprühfahnen oder Spritzwasser bei Nässe ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind in den textlichen Festsetzungen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen enthalten.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

b) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 02.06.2016:**

Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken, sofern nachfolgende Anregungen und Hinweise beachtet werden.

**A 70 - Umweltamt  
Allgemeiner Gewässerschutz:**

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. In der Begründung sowie in der Ersteinschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen zum Bebauungsplan wird ein hydrologisches Gutachten aufgeführt, welches den vorgelegten Planungsunterlagen nicht beiliegt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 - Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

**Stellungnahme:**

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 erstellte Ersteinschätzung wurde der StädteRegion Aachen vorgelegt. Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich. Die anfallenden Niederschlagswässer werden der Kanalisation zugeleitet. Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 wurden seitens des Umweltamtes hierzu keine Bedenken vorgetragen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.



## **A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr**

Die Gestaltung der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße zur K 8 - Bahnstraße ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Hinsichtlich des Radverkehrsbeauftragten wird darauf verwiesen, dass die erforderlichen Sichtdreiecke aus der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße auf die K 8 - Bahnstraße dem Straßenbaulastträger nachzuweisen sind.

### Stellungnahme:

Die Gestaltung der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße zur K 8 - Bahnstraße wird mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden im Rahmen der Ausbauplanung dem Straßenbaulastträger nachgewiesen.

### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

## c) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 30.05.2016:

Die Bezirksregierung Arnsberg weist in ihrer Stellungnahme auf Erlaubnisfelder und Bergwerksfelder hin und empfiehlt, die Eigentümer an der Planung zu beteiligen, sofern die nicht bereits geschehen ist.

Des Weiteren wird auf die Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohletagebau und die damit verbundenen Bodenbewegungen hingewiesen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus. Der Anstieg des Grubenwassers kann ebenfalls zu Bodenbewegungen führen. Eine entsprechende Auskunft kann bei der EBV eingeholt werden.

### Stellungnahme:

Die Eigentümer der Erlaubnisfelder sowie der Bergwerksfelder wurden an der Planung beteiligt.

Die Hinweise auf den früheren Steinkohlebergbau sowie die Sumpfungmaßnahmen wurden schon zur Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die EBV wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 20.5.2016 mitgeteilt, dass eine besondere Kennzeichnung nicht erforderlich ist.

**Beschlussvorschlag:**

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

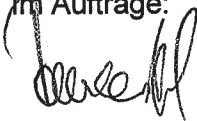
Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -, 1. Änderung mit der beigefügten Begründung (Anlagen 1-3) als Satzung zu beschließen.

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin



**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99**

**Hauptstraße/Bahnstraße**

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Verfahren
3. Planvorgaben
  - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 3.2 Regionalplan
  - 3.3 Flächennutzungsplan
  - 3.4 Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass und Ziel der Planung
  - 4.1 Ziel der Planung
  - 4.2 Städtebauliches Konzept
  - 4.3 Erschließung / Stellplätze
5. Planinhalte und Festsetzungen
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Immissionsschutz
6. Belange von Natur und Landschaft
7. Hinweise
8. Städtebauliche Kennzahlen / Flächenbilanz
9. Kosten / Finanzierung
10. Bodenordnung



## BEGRÜNDUNG

### ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99

#### Hauptstraße/Bahnstraße

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

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

#### 2. Verfahren

Die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Seit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchzuführen bzw. zu ändern. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, darüber hinaus keine Beeinträchtigungen auf Umweltschutzgüter zu erwarten sind und die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche innerhalb des Plangebietes nicht erreicht wird, sind hier die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben. Diesbezüglich ist vorgesehen, den Bebauungsplan gemäß § 13 a, Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu ändern.



### **3. Planvorgaben**

#### **3.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Hauptstraße/Bahnstraße“ umfasst ein etwa 0,56 ha großes Gebiet im Stadtteil Setterich, westlich der Kirche und des Wohn- und Pflegeheimes Maria Hilf zwischen der Hauptstraße, der Bahnstraße und dem Stadtpark. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 628, 642 (östlicher Teil), 844, 848, 849 sowie Teilflächen des Flurstückes 992 der Flur 12, Gemarkung Setterich. Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

#### **3.2. Regionalplan**

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

#### **3.3. Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan im Zuge der Inkrafttretung des Bebauungsplanes Nr. 99 (s.a. Kap. 3.4) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege einer Berichtigung angepasst wurde, ist die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.4. Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des am 25.09.2013 in Kraft getretenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 99 Hauptstraße/ Bahnstraße

### **4. Anlass und Ziel der Planung**

#### **4.1. Ziel der Planung**

Im Zuge der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes bleiben die Zielsetzungen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 99 unverändert.

Ziel und Zweck der Planung ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung altengerechter Wohnungen. Des Weiteren sollen im Bereich der Hauptstraße in untergeordnetem Maße Büros, Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel angesiedelt werden. Damit soll der vor dem Hintergrund des demographischen Wandels erkennbare Bedarf an senioren-gerechten, barrierefreien Häusern und Wohnungen im Stadtteil Setterich gedeckt werden. Die gewerblichen Nutzungen dienen sowohl der Versorgung der neuen Bewohner in diesem Bereich als auch der Ergänzung der Angebotsvielfalt in Setterich.

Die integrierte Lage des Plangebietes eignet sich in besonderer Weise für eine solche Neunutzung, da mit der Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, der Anbindung an das benachbarte Altenheim und der unmittelbaren Anbindung des Gebietes an den alten Friedhof und den Stadtpark beste Standortvoraussetzungen vorhanden sind.

Durch die Konkretisierung der architektonischen Planung und einer Veränderung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist es zu Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes gekommen, die eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 99 notwendig machen.

#### **4.2. Veränderung des städtebaulichen Konzeptes**

Die Veränderung des städtebaulichen Konzeptes resultiert aus dem Verzicht der für ca. 35 Stellplätze vorgesehenen zweigeschossigen Parkpalette im Inneren des Gebietes. Zugunsten einer höheren Wohnqualität des Innenbereiches werden die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze ebenerdig untergebracht. Neben den bereits im bestehenden Bebauungsplan vorhandenen Stellplätzen im Bereich der Zufahrt von der Bahnstraße werden zusätzliche Stellplätze im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze angeordnet. Des Weiteren ist die Unterbringung von Stellplätzen im rückwärtigen Teil des östlichen Baukörpers an der Hauptstraße vorgesehen.

Diese veränderte Stellplatzlösung bedingt, dass die östlichen Baukörper nach Westen verschoben werden. Zur Beibehaltung der vorhandenen Abstände wird das Gebäude an der städtebaulich

markanten Ecke Hauptstraße / Bahnstraße im Osten entsprechend eingekürzt. Das ehemals an die Parkpalette sich anschließende Gebäude wird als eigenständiges Wohngebäude neu positioniert.

In der Gesamtbilanz sind entsprechend des bestehenden Planungsrechtes max. ca. 50 Wohneinheiten geplant.

Das städtebauliche Konzept nimmt die heute vorhandenen Raumkanten entlang der Straßen auf und gruppiert fünf Baukörper zu einem Ensemble. Mit der Neubebauung wird der stadträumlich wichtige Eingang zum Zentrum Setterichs betont. Die Fassung der Straßenräume setzt die für Setterich typische Baustruktur fort.

Die Gebäude sollen sich freundlich und offen präsentieren und erhalten diesbezüglich einen hohen Anteil von Fensteröffnungen. Als Fassadenmaterialien sind im überwiegenden Maße Putz im Wechsel mit Ziegelmauerwerk geplant. Als Dachform sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer vorgesehen. Die geplante Neubebauung trägt mit ihrer zeitgemäßen Architektur zu einer positiven Weiterentwicklung Setterichs bei.

Entlang der Hauptstraße sind im Erdgeschoss Läden des täglichen Bedarfs, ein Café oder Dienstleistungen aus dem Pflegebereich denkbar. In den Obergeschossen ist Wohnen geplant. Die übrigen Gebäude sind dem Wohnen vorbehalten.

Das Konzept sieht unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen vor. Je nach Wohnungsgröße sind ca. 50 Wohnungen vorgesehen. Alle Baukörper sind mit Balkonen, Terrassen bzw. Wintergärten ausgestattet, sodass für die Bewohner der Kontakt zum Außenraum ermöglicht wird. Erschlossen werden die Baukörper über zentrale Eingänge, die nach Norden bzw. Nordosten ausgerichtet sind und an den Haupterschließungsachsen der Wohnanlage liegen.

Ergänzend zu den bestehenden altengerechten Angeboten sollen an dieser zentralen Stelle insbesondere erweiterte Wohnungsangebote für Menschen über 60 Jahre geschaffen werden. Dabei liegt das Augenmerk auf Wohnraum, der im Alter ein selbstständiges und komfortables Leben ermöglicht.

Der Standort bietet dazu beste Voraussetzungen, denn

- Einkaufsmöglichkeiten und wohnungsnaher Dienstleistungen sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen; dies gilt insbesondere auch für medizinische und therapeutische Angebote.
- Mit dem angrenzenden Stadtpark steht ein qualitativvolles Freiraum- und Erholungsangebot zur Verfügung.
- Die verkehrliche Anbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus hervorragend gesichert.
- Mit dem benachbarten Altersheim stehen altengerechte Infrastrukturangebote in räumlicher Nähe zur Verfügung.

Die im Inneren aufgelockerte und durchgrünte Wohnanlage bietet damit in zentraler Lage neue Wohnformen mit besonderen Aufenthaltsqualitäten an.

Durch die begrünten Freibereiche im Plangebiet wird ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Burgpark hergestellt. Durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung an der östlichen Grundstücksgrenze zwischen der Hauptstraße und dem öffentlichen Park wird für das Gebiet selbst, wie auch für die Ortslage eine direkte fußläufige Anbindung an den Burgpark im Norden ermöglicht.

Die Neubebauung ist in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise geplant. Das jeweils oberste Geschoss springt als Dachgeschoss entsprechend zurück. An der städtebaulich bedeutsamen Ecke Bahnstraße/Hauptstraße und im weiteren Verlauf der Hauptstraße ist ein zurückgesetztes Dachgeschoss zur Betonung des Städteingangs geplant. Die geplante Gebäudehöhe liegt mit maximal ca. 13,10 m etwas unterhalb der Firsthöhe der bestehenden Bebauung Hauptstraße 47 von 13,20 m. Die Abstufung im Bereich der Bahnstraße berücksichtigt die vorhandene Bestandsbebauung und liegt mit 8,50 m an der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 1 Meter über der Firsthöhe des Wohngebäudes Bahnstraße 2. Die kleinteilige Bebauung fügt sich somit in ihrer offenen Baustruktur harmonisch in die Bestandsbebauung ein.

### **4.3. Erschließung / Stellplätze**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Hauptstraße und Bahnstraße sichergestellt. Der öffentliche Gehweg entlang der Hauptstraße wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und in Verbindung mit dem beabsichtigten Straßenumbau der Hauptstraße bis zur Bahnstraße eine Breite

von mindestens 3,00 m erhalten. Entlang der Bahnstraße ist geplant, den auch als Schulweg genutzten Seitenbereich in einer Mindestbreite von 2,00 m auszuführen.

Entlang der Hauptstraße ist vorgesehen, im Zuge des oben genannten Straßenumbaus vor der Neubebauung öffentliche Parkplätze anzuordnen, um an dieser Stelle für Kunden und Besucher entsprechende Kurzzeitparkplätze anzubieten.

Die interne Erschließung ist sowohl von der Bahnstraße als auch von der Hauptstraße aus vorgesehen. Über diese beiden Zuwegungen werden sowohl die ebenerdigen Stellplätze angebunden als auch die Müllentsorgung bzw. die Feuerwehrezufahrt gesichert. Die Sonderfahrzeuge können ohne wenden zu müssen über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung in Richtung Hauptstraße ausfahren.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird nur insofern verändert, dass die überbaubaren sich entsprechend des städtebaulichen Konzeptes verschieben. Die Gesamtgröße der überbaubaren Flächen verringert sich durch den Verzicht auf die Parkpalette von ca. 2.370 m<sup>2</sup> auf ca. 1.910 m<sup>2</sup>.

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet (MI)

Die als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 89 2. Änderung bereits als Mischgebiet festgesetzt. Um entlang der Haupteerschließung in Setterich entsprechende Nutzungen, wie beispielsweise Büros und Dienstleistungen, Einzelhandel oder Gastronomie ansiedeln zu können, wird diese Festsetzung übernommen. Demensprechend soll das Mischgebiet der Unterbringung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, dienen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden im Mischgebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme an diesem zentralen Standort nicht erwünscht und werden demzufolge im Mischgebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus ist in geringer Entfernung zum Plangebiet bereits ein Gartencenter mit Baumschule vorhanden. Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da die bei solchen Betrieben auftretenden Emissionen von Luftschadstoffen und die verkehrsbedingten Geräusentwicklungen an dem hier zu entwickelnden Standort in direkter Nachbarschaft zur Wohnnutzung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verträglich sind.

Um zukünftig eine Abwertung des Stadtteilquartiers und eine Verdrängung von Nutzungen (Trading-Down-Effekt) zu verhindern, sind Vergnügungsstätten und Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen, die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe anzusehen sind, im Mischgebiet allgemein nicht zulässig. Solche Nutzungen und das davon ausgehende negative Image wären mit der im direkten und näheren Umfeld befindlichen Wohnnutzung nicht vereinbar.

Aus demselben Grunde sind auch Wettbüros bzw. Betriebe, 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, nicht zulässig. Davon unberührt sind Lotto- und Toto-Aannahmestellen, die in der Regel zusätzlich ein mit der umgebenden Wohnnutzung verträgliches Warensortiment anbieten.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der dörflichen Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches von Setterich werden die Flächen im rückwärtigen Bereich gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Diese Festsetzung ermöglicht, dass im Übergang zum Burgpark neben dem Wohnen nichtstörende Nutzungen wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Somit besteht die Möglichkeit, mit dem Neubauvorhaben einen Beitrag zur weiteren Belebung der öffentlichen Grünfläche zu leisten.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da solche Einrichtungen zur Stärkung der vorhandenen Struktur entlang der Haupteerschließungsstraße innerhalb des Mischgebietes zulässig sind. Die erforderliche gute Erreichbarkeit solcher Nutzungen ist im rückwärtigen Bereich nicht gegeben. Darüber hinaus dient diese Festsetzung der Sicherung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils.



Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind in dem Wohngebiet aufgrund ihrer Flächenausdehnung und ihrer verkehrserzeugenden Wirkung unzulässig. Sie widersprechen dem städtebaulichen Maßstab und dem angestrebten ruhigen, innerörtlichen Wohnen und würden zudem zu hohen Verkehrsbelastungen führen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme sowie des von ihnen erzeugten Verkehrsaufkommens an diesem im rückwärtigen Bereich liegenden Standort nicht verträglich.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der Höhe der baulichen Anlagen für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Durch die Festsetzungen ist sichergestellt, dass im Zuge der Umsetzung der Planung die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandflächen eingehalten werden können. Eine entsprechende Prüfung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

### **5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Mischgebiet wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes eine GRZ von 0,6 und im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzten Werte der GRZ halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein. Auf diese Weise wird in Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine städtebaulich unverträgliche Bebauungsdichte ausgeschlossen.

### **5.2.2. Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen**

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe getroffen, die das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe begrenzen, die sich an den angrenzenden Gebäuden orientiert.

Um ein gleichmäßiges Erscheinungsbild der Erdgeschoßhöhen zu erzielen, wird die Eingangshöhe des Erdgeschoßes des jeweiligen Gebäudes begrenzt. Diese darf nicht höher als 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Gebäude anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der geplanten Fläche für Geh- und Fahrrecht (GF und GFL), gemessen an dem jeweiligen Eingang, liegen. Mit dem Bezug der Eingangshöhe zur jeweils zugeordneten Erschließungsstraße wird sichergestellt, dass ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild entsteht und sich die Gebäude an der Höhenlage der Straße orientieren.

Die zulässigen Gebäudehöhen bleiben unter der heute im Bestand mit 13,11 m hohen maximalen Firsthöhe des Gebäudes Hauptstraße 47. Die Festsetzungen sind dementsprechend aus der umgebenden städtebaulichen Struktur entwickelt und sichern damit die Fortschreibung der ortstypischen Höhenentwicklung. Der Kirchturm bleibt wie bisher als stadtbildprägendes Element uneingeschränkt erlebbar.

Zur Sicherung eines wohlproportionierten Straßenraumes ist die Geschossigkeit im Mischgebiet entlang der Hauptstraße und der Einmündung in die Bahnstraße auf drei Vollgeschosse begrenzt. Um – wie oben beschrieben - die Höhe der zulässigen Baukörper auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu beschränken und der umliegenden Bestandsbebauung anzupassen, wird zusätzlich für das zurückgesetzte Dachgeschoss eine maximale Gebäudehöhe mit 13,10 m über dem vorhandenen Gelände mit Bezugspunkt über dem Meeresspiegel (Normalhöhennull (NHN)) festgesetzt. Im Bereich der Hauptstraße werden die Gebäude zu den Zufahrten und Zugängen auf drei Vollgeschosse abgestuft, so dass das oberste Geschoss städtebaulich nicht in vollem Umfang wirksam wird.

Im Bereich der Bahnstraße werden drei Vollgeschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,30 m festgesetzt. zur benachbarten Bestandsbebauung wird die Gebäudehöhe auf maximal zwei Vollgeschosse mit einer Höhe von maximal 8,50 m abgestuft. Diese Festsetzung sichert einen verträglichen Übergang zu den sich in Richtung Burgpark anschließenden Baukörpern.



Die Baukörper im Inneren des Baugebietes werden mit einer reduzierten Höhe von maximal drei bzw. zwei Vollgeschossen bestimmt, mit einer Höhe von 10,00 m bzw. 7,50 m und erhalten dadurch eine für den ruhigen und begrünten Innenbereich und dem Übergang zum Burgpark angemessene nicht störend in Erscheinung tretende Höhe. Die Abstufung von drei auf zwei Vollgeschosse erfolgt nach Südwesten, um attraktive Dachterrassen zu ermöglichen.

In der Planzeichnung sind alle festgesetzten Gebäudehöhen als Höhen über Normalhöhenull (NHN) umgerechnet und eingetragen. Weiterhin sind als Hinweis die bezogenen Referenzhöhenpunkte aus dem Bestand in der Planzeichnung vermerkt. Damit ist die Eindeutigkeit der Höhenfestsetzung gegeben.

### **5.2.3. Technische Aufbauten**

An diesem innerörtlichen Standort ist es städtebaulich angestrebt, die Dachlandschaft der Neubebauung grundsätzlich nicht durch zusätzliche Aufbauten auf den Dächern zu beeinträchtigen. Gerade entlang der Hauptstraße ist aus stadtgestalterischen Gründen eine solche Festlegung geboten. Diesbezüglich wird im Mischgebiet festgesetzt, dass die Grundfläche der technischen Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge 15 % der Dachfläche nicht überschreiten dürfen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

### **5.2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmen die Stellung und Grundflächen der baulichen Anlagen derart, dass die angestrebte städtebauliche Ordnung nach Vorgabe der oben beschriebenen konkreten Planung realisiert werden kann. Entlang der angrenzenden Straßen ist demnach eine Straßenrandbebauung zur Schaffung einer Raumkante zur Hauptstraße und Bahnstraße festgesetzt. Zum Burgpark hin werden zur Auflockerung der Baustruktur zwei einzelne Baufelder festgesetzt.

Um die gewünschte Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen, ist festgesetzt, dass innerhalb der Grundstücksflächen die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen Stellplätze mit ihren Zufahrten - landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind.

### **5.2.5. Stellplätze und Garagen**

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen Anordnung derselben, enthält der Bebauungsplan entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen. Danach sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Es handelt sich dabei um die Möglichkeit, an der Bahnstraße zwei Garagen zu errichten und im Innenbereich offene Stellplätze anzulegen..

### **5.2.6. Nebenanlagen**

Um eine geordnete und für die zukünftigen Nutzer und Bewohner zweckmäßige Müllentsorgung zu sichern, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bauliche Anlagen für die Unterbringung von Müllbehältern nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei den drei Gebäuden entlang der Hauptstraße und Bahnstraße kann die Müllentsorgung über die angrenzenden öffentlichen Straßen erfolgen. Zusätzlich ist im Innenbereich ein Standort zur temporären Aufstellung von Müllgefäßen vorgesehen, um die Sicherung einer geordneten Müllentsorgung auch für die Gebäude zu gewährleisten, die nicht direkt vom Müllfahrzeug angefahren werden können. Hinsichtlich der zeitlichen Begrenzung der Sammelstellenstandorte wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sichergestellt und ein Befahren des gesamten Innenbereiches durch Müllfahrzeuge verzichtbar.

### **5.2.7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche, die von der Bahnstraße zur Hauptstraße angelegt ist, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten, um eine Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke auch bei veränderten Eigentumsverhältnissen sicher zu stellen. Darüber hinaus wird die problemlose Anbindung von Ver- und Entsorgungsleitungen an alle Baufelder gesichert. Zudem wird eine geordnete Müllentsorgung gewährleistet und die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste ist ebenfalls gegeben.

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Da die im hinteren Teil des Grundstücks liegenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes nicht direkt an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, wird dadurch auch hier die Erreichbarkeit der Grundstücke unabhängig von den Eigentumsverhältnissen gesichert. Eine Aufweitung der Fläche am nördlichen Ende des GFL-Rechtes ermöglicht die Anlage eines PKW-Wendeplatzes, so dass eine einspurige Verkehrsführung hier ausreichend ist. Für die Nutzung durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ist diese Fläche ebenfalls geeignet. Müllfahrzeuge sind hier nicht zu berücksichtigen, da die Andienung über die zentrale Müllsammelstelle erfolgt. Ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger stellt auch für die unterschiedlichen infrastrukturellen Anbindungen wie Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation und sonstige Medien ausreichend Fläche zur Verfügung und stellt zudem sicher, dass diese Leistungen auch unabhängig von den zukünftigen Eigentumsverhältnissen in Anspruch genommen werden können.

### **5.2.8. Gestaltung**

Um die bauliche Entwicklung Setterichs durch eine zeitgemäße Architektur zu fördern, werden im Plangebiet Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude sich harmonisch in das Ortsbild einfügen sind als Fassadenmaterialien Glas, Putz und Ziegel festgesetzt. Damit im Zuge der hochbaulichen Umsetzung die notwendige Offenheit der Architektur und Flexibilität der Nutzung gewährleistet bleibt, sind in untergeordnetem Maße weitere Materialien zulässig.

Damit sich die Neubebauung insgesamt in das Ortsgefüge einpasst, sind neben der architektonischen Gestaltung der Gebäude die Einfriedungen entsprechend zu gestalten. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass entlang der Grundstücksgrenzen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen, hier der Bahnstraße und der Hauptstraße, orientiert sind, nur Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind.

Um an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Einfriedung zu ermöglichen, die auf der einen Seite ein gewisses Maß an Intimität der privaten Terrassen und Gärten gewährleistet, auf der anderen Seite aber vermeidet, dass der aufgelockerte, grüne Charakter des Innenbereichs durch das Blickfeld begrenzende Abgrenzungen verloren geht, sind hier lediglich Metallgitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dadurch bleibt der Eindruck eines harmonischen Übergangs von den privaten rückwärtigen Grünflächen zum Burgpark gewahrt.

Die Einschränkung auf die genannten Materialien und Gestaltungen sowie der Ausschluss von Betonsteinelementen für die Einfriedungen sollen sicherstellen, dass sich auch diese, gemeinsam mit der neuen Bebauung, harmonisch in das Ortsbild von Setterich einfügen.

### **5.3. Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage an der Ortsdurchfahrt, der Hauptstraße (L 57), als überregionale Verbindungsstraße Verkehrslärmemissionen ausgesetzt. Die Lärmbelastung ist für die überbaubaren Flächen des Mischgebiets und des Allgemeinen Wohngebiets gutachterlich bestimmt worden (Szymanski und Partner, Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 99 „Hauptstraße/ Bahnstraße“ in Baesweiler-Setterich, Juni 2013). Die gutachterlich zugrunde gelegte Verkehrsbelastung (Anzahl der Fahrzeuge und LKW-Anteil) stellen eine „worst case“ Betrachtung dar. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächliche Immissionsbelastung durch Verkehrslärm auf Basis aktueller Belastungszahlen bzw. detaillierterer Berechnungsmodelle niedriger liegt.

Zur Dimensionierung der notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist die DIN 4109 maßgebend. Die planungsrechtliche Einstufung des Baugebiets (Gebietscharakter) ist hierbei nicht von Belang. Der resultierende Außenlärmpegel berechnet sich aus den einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegeln, da die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen herrühren kann. Maßgeblich sind die höheren Belastungen des Tageszeitraumes.

Da im konkreten Fall für die durch Verkehrslärm beaufschlagten Fassaden keine relevante Gewerbelärmbelastung vorliegt, ist eine Kumulierung der beiden Lärmarten bei der Bildung der resultierenden Außenlärmpegel entbehrlich.

Im straßenseitigen Bereich des Plangebiets mit der Ausweisung Mischgebiet MI ergibt sich an ungünstigster Stelle innerhalb der bebaubaren Fläche unter Berücksichtigung der anzunehmenden Maximalbelastung durch Verkehrslärmbelastung ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Tageszeitraum von maximal 69 dB(A) und somit der Lärmpegelbereich zu IV.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet WA unterschreiten die Belastungen die Orientierungswerte der DIN 18005. Der sich nach DIN 4109 ergebende Lärmpegelbereich führt zu so geringen resultierenden Schalldämmmaßen, dass diese nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Diesbezügliche Festsetzungen sind damit aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der komplexen Schallausbreitung in der vorliegenden Situation (z. B. Eigenabschirmung) und sonstiger Pegelminderungen sind Ausnahmen von den sich aus den Festsetzungen ergebenden Anforderungen ermöglicht, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile ausreichend sind. Es ist daher auf Empfehlung des Gutachters für den gesamten Bereich der straßenseitigen Bauflächen im Mischgebiet der Lärmpegelbereich IV im Bebauungsplan festgesetzt.

### 5.3.1. Verkehrslärm

Das aus sachverständiger Sicht zu unterstellende maximale Emissionsszenario („worst case“) durch Verkehrslärm führt im MI an ungünstigen Stellen zu erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum. Im Tageszeitraum sind die Belastungen ausweislich der Berechnungen überwiegend unbedenklich. Übliche aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) sind in der vorliegenden Situation lagebedingt aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Der Konflikt kann ausschließlich durch Schallschutzmaßnahmen am Gebäude kompensiert werden.

Die Anwendung von sogenannten „passiven“ Schallschutzmaßnahmen ist bei der Bewältigung von durch Verkehrslärm ausgelösten Immissionskonflikten in Fällen, bei denen „aktiver“ Schallschutz nicht ausreichend realisiert werden kann, grundsätzlich akzeptiert.

Bei der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm wird das Lüftungsbedürfnis durch zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen berücksichtigt. Ein Öffnen der Fenster im Nachtzeitraum ist somit nicht mehr erforderlich. Bei dem aktuellen Stand der Bautechnik ist in vielen Fällen bereits auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz eine kontrollierte Raumbelüftung, die einen hygienischen Luftwechsel gewährleistet, gegeben. In Verbindung mit der heute erforderlichen Wärmeschutzverglasung führen Festsetzungen zum passiven Schallschutz bei den üblichen Belastungen in der Regel nicht mehr zu erhöhten Anforderungen in der Bauweise.

Im konkreten Fall ist aus sachverständiger Sicht bei unverändertem Planinhalt der Immissionskonflikt nur durch passiven Schallschutz zu kompensieren.

Diesbezüglich werden die Grundrisse der Wohnungen der straßenseitigen Fassade optimiert, sodass wenn möglich in jedem Aufenthaltsraum zu Lüftungszwecken mindestens ein notwendiges Fenster an einer „leisen“ Fassade liegt.

Für Aufenthaltsräume, bei denen dies architektonisch nicht zu realisieren ist, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich und daher festgesetzt. Die bauliche Lösung (passiver Schallschutz mit geschlossenem Fenster und zusätzlicher Lüftung) führt faktisch zu einer Immissionsbelastung innerhalb der Aufenthaltsräume, die gesunden Wohnverhältnissen entspricht.

Aus sachverständiger Sicht sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der vorliegenden Situation an den straßenseitigen Fassaden im MI an der Bahnstraße die Erdgeschossfassaden und an der Hauptstraße die Fassaden des Erdgeschosses bis zum dritten Obergeschoss mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Zusätzlich ist textlich festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren bei entsprechendem Nachweis der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm auf Basis aktueller Belastungszahlen bzw. detaillierterer Berechnungsmodelle nach den dann gültigen Regelwerken bei einer entsprechend unbedenklichen Belastung von den Festsetzungen zu den „Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen“ abgewichen



werden kann. Damit werden unverhältnismäßige pauschale bauliche Aufwendungen dort, wo es möglich ist, vermieden, ohne gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden.

### **5.3.2. Schalldämmmaße für Außenbauteile**

Für den erforderlichen passiven Schallschutz (einschließlich möglicher Lüfter) ist im gesamten Plangebiet mit der Ausweisung MI der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen ermöglichen allerdings, dass im Baugenehmigungsverfahren bei entsprechendem Nachweis nach DIN 4109 bzw. des dann gültigen Regelwerkes von den pauschalen Festsetzungen zum Lärmpegelbereich und den daraus resultierenden Schalldämmmaßen der Fassaden abgewichen werden kann, um übermäßige pauschale Anforderungen an die bauliche Ausführung zu vermeiden und dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

## **6. Belange von Natur und Landschaft**

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist innerhalb dieses Verfahrens somit nicht erforderlich.

Gleichwohl wurden die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen einer Ersteinschätzung betrachtet (Büro Reepel, Ersteinschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen zum Bebauungsplan Nr. 99 „Hauptstr./Bahnstr.“ April 2016).

Gutachterlich wurden für die unterschiedlichen Schutzgüter zusammengefasst folgende Erkenntnisse und Auswirkungen ermittelt:

Für einige Schutzgüter entsteht danach kein Konflikt. Dies gilt für Fauna, Pflanzen/Vegetation, Wasser, Klima, Landschaft/Biologische Vielfalt sowie Schutzgebiete.

Für die Schutzgüter Grundwasser und Kulturgüter (Bodendenkmale) wird ein Konflikt nicht erwartet, kann aber aufgrund möglicher historischer Vornutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem erhöhten Versiegelungsgrad sichergestellt werden muss. Unter Einbindung eines hydrogeologischen Fachbüros mit konkreten Kenntnissen der örtlichen Verhältnisse wurde festgestellt, dass eine Versickerung nicht möglich ist und das Niederschlagswasser in das Kanalnetz entwässert werden muss. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Auf dem Grundstück Hauptstraße Nr. 43 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist eine Umweltgefährdung auszuschließen. Diesbezüglich wird auf eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet. Gleichwohl ist ein entsprechender Hinweis auf die Altlastverdachtsfläche aufgenommen, um sicherzustellen, dass die untere Bodenschutzbehörde im Zuge von Baumaßnahmen zur Umsetzung der Planung entsprechend beteiligt wird.

Bei den Gebäuden an der Hauptstraße ist mit erhöhten Schallimmissionen von der Bundesstraße zu rechnen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um den notwendigen Schallschutz abschätzen zu können. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (s. Kap. 5.3).

Das Plangebiet befindet sich an zentraler Stelle im älteren Teil von Setterich, in der sich auch die Burg Setterich sowie die Kirche befinden. Diese wurden bereits umfangreich archäologisch untersucht. Archäologische Bodenfunde können deshalb im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Infolgedessen müssen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich gemeldet werden.

Diesbezüglich wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die gutachterlich getroffene Ersteinschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen zum Bebauungsplan wurde in den Abwägungsprozess eingestellt und entsprechend berücksichtigt.



## **7. Hinweise**

### **7.1. Niederschlagswasser**

In der späteren Umsetzung der Planung werden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Bauvorhaben liegt auf dem Siersdorfer Horst. Nach örtlichen Erfahrungen ist hier eine etwa 10 m dicke Deckschicht aus feinsandigen Schluffen (Lößlehm und Löß) über Sanden und Kiesen der Hauptterrasse der Maas zu erwarten.

Die Durchlässigkeit der Schluffe wurde in zahlreichen Versuchen zu  $k_f < 10^{-6}$  m/s bestimmt. Die Terrassensedimente sind mit den üblichen Tiefbaugeräten nicht aufzuschließen. Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nach DWA-A 138 nicht möglich und kann nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 18.05.1998 nicht gefordert werden.

Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse wird eine dezentrale Versickerung nicht empfohlen. Dementsprechend sind die anfallenden Niederschlagswasser der Privatgrundstücke gemäß den Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz NRW in den Regenwasserkanal zu entwässern.

### **7.2. Müllabfuhr**

Um die Sicherung einer geordneten Müllentsorgung zu gewährleisten, ist am Kreuzungspunkt der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen eine Sammelstelle für Anliegermüllgefäße vorgesehen. Hinsichtlich der zeitlichen Begrenzung des Sammelstellenstandortes wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sichergestellt und ein Befahren der nördlichen Stichstraße durch Müllfahrzeuge verzichtbar.

### **7.3. Kampfmittel**

Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

### **7.4. Denkmalschutz**

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

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 16, 16 DschG NW).

### **7.5. Altlasten**

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 99 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5003/2024 "Altstandort Karosserie und Fahrzeugbau Hauptstraße 43". Alle Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Städteregion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

### **7.6. Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 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.

### **7.7. Grundwasserabsenkung durch den Rheinischen Braunkohletagebau**

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

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

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

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

### 7.8. Erdbebenzone

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

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

## 8. Städtebauliche Kennzahlen / Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr. 99, 1. Änderung	Fläche
Mischbauflächen	3.600 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	1.950 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	5.550 m <sup>2</sup>
Davon	
Stellplatzflächen	590 m <sup>2</sup>
GFL-Flächen	980 m <sup>2</sup>

## 9. Kosten / Finanzierung

Der Stadt Baesweiler entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Kosten für die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans werden vom Grundstückseigentümer getragen.

## 10. Bodenordnung

Vor der Realisierung des Bebauungsplans ist die Durchführung einer Grundstücksneuordnung/ Bodenordnung notwendig.

Sie erfolgt im Rahmen einer privaten bzw. freiwilligen Umlegung, mit dem Ziel, die Besitz- und Eigentumsverhältnisse derart neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für eine weitere bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete, fertig vermessene und im Grundbuch und Liegenschaftskataster ordnungsgemäß eingetragene Grundstücke entstehen.

Baesweiler, den 08.06.2016

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin

**LEGENDE**

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet  
**WA**
- 1.2.2 Mischgebiet  
**MI**

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- GH 128,90 Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN), als Höchstgrenze

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

3.5 Baugrenze

**15. Sonstige Planzeichen**

- 15.3 Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
**St**
- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
**GFL**
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. des Maßes der Nutzung  
**FD**
- Flachdach oder flach geneigtes Dach bis 15°

**Hinweise**

- (MÜ)** Sammelstelle Anliegermüllgefäße
- Referenzhöhen anliegende öffentliche Verkehrsfläche und angrenzende geplante Höhe GF- und GFL-Fläche

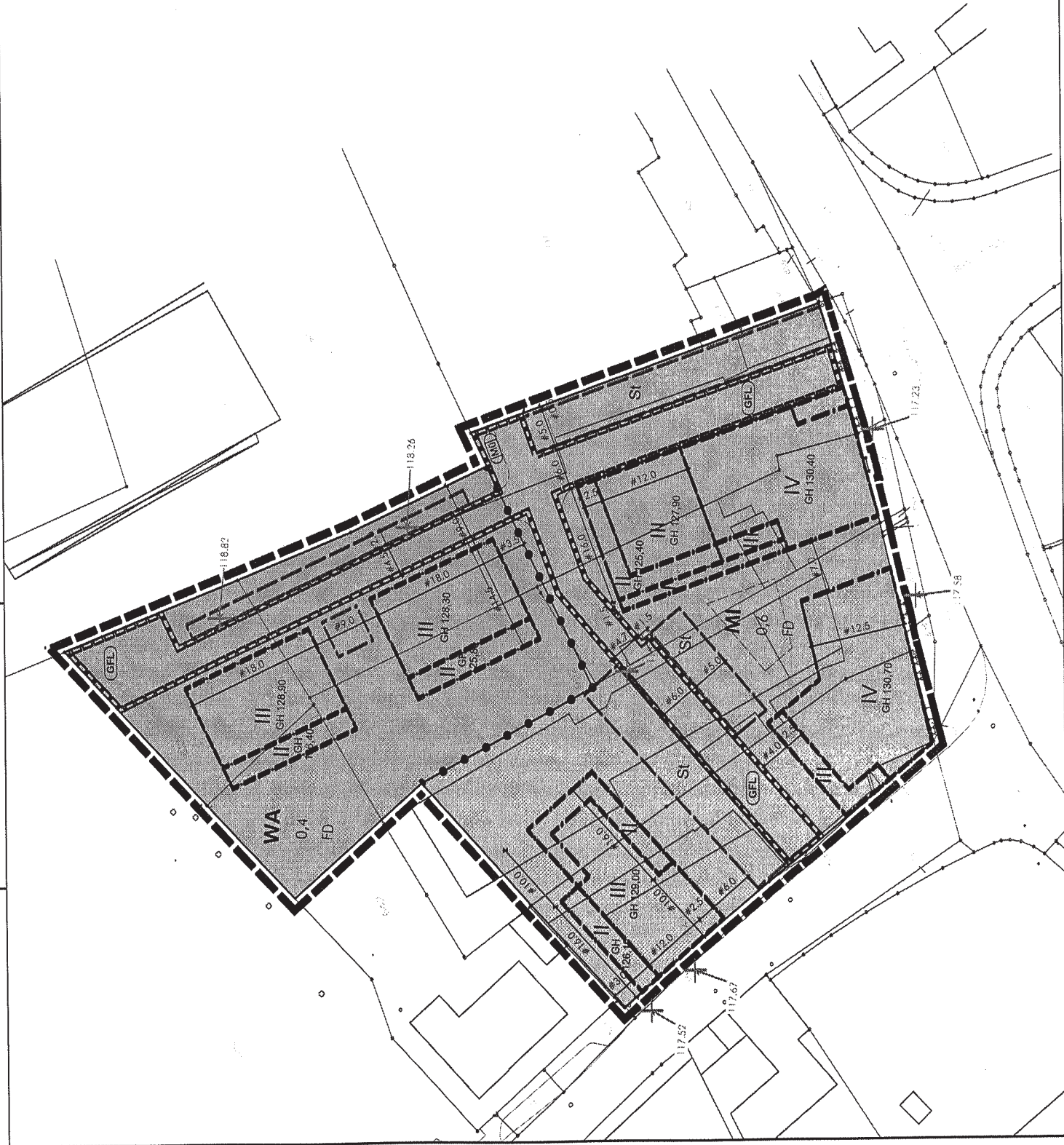
**STADT BAESWEILER**

Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße

**1. Änderung**

PROJEKT PLANNR. INDEX	STAND	MASSSTAB
1042. 615	08.06.2016	1:700
10 m		25 m

KASSELSTRASSE 76A  
50965 AACHEN  
www.h2p-planner.de  
FON: 0241/509250-0  
FAX: 0241/509250-10  
mailto:h2p-planner.de



H/B = 210 / 297 (0.06m<sup>2</sup>)



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99**  
**Hauptstraße/Bahnstraße**



# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

### 1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nachfolgenden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

1. Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
5. Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen,
6. 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.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind innerhalb des Wohngebietes die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgeführten, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe).

### 2.1 Eingangshöhe

Die Eingangshöhe des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Gebäude anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der geplanten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL), gemessen an dem jeweiligen Eingang, liegen.

## 2.2 Technische Aufbauten

Im Mischgebiet darf die Grundfläche der technischen Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

## 3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen Stellplätze mit ihren Zufahrten - landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

## 4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## 5 NEBENANLAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Bauliche Anlagen für die Unterbringung von Müllbehältern sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 6 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit **GFL** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

## 7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 7.1 Lärmpegelbereich IV

An allen Gebäudefronten innerhalb der überbaubaren Flächen des Mischgebietes im Plangebiet, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile (erf. R'W, res im Sinne der DIN 4109) von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) ist unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 mit mindestens 40 dB nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung des Lärmpegelbereiches und dem resultierenden genannten Schalldämmmaß der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ge-

währleisten. Der Nachweis kann auch unter Zuhilfenahme von anerkannten Rechenmodellen erbracht werden.

## **7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen an den straßenseitigen Fassaden des Mischgebietes im Erdgeschoss entlang der Bahnstraße und im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss entlang der Hauptstraße sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn es zu dem jeweiligen Aufenthaltsraum zu Lüftungszwecken nicht mindestens ein notwendiges Fenster an einer „leisen“ Fassade gibt.

Von den Festsetzungen zu den „Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen“ kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren von einem Sachverständigen der Nachweis erbracht werden kann, dass die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm auf Basis aktueller Belastungszahlen bzw. detaillierterer Berechnungsmodelle nach den dann gültigen Regelwerken eine entsprechend unbedenklichen Belastung vorliegt.

## **7.3 Regenrinnen**

Die Fahrbahn querende Regenrinnen sind zu vermeiden bzw. bei der Bauausführung in einer geräuschkindernden Bauweise (z.B. Auflagerung des Gitterrostes auf Hartgummiprofil) auszuführen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Ein-/ bzw. Ausfahrt. Toranlagen haben dem Stand der Lärminderungstechnik zu entsprechen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

## **8 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 BauO NRW i.v.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **8.1 Dachform**

Es sind für die Hauptbaukörper als Dachform nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Neigung zulässig.

### **8.2 Fassadenmaterialien**

Als Fassadenmaterialien sind Glas, Putz, Ziegel zulässig. In untergeordnetem Maße sind weitere Materialien zulässig.

### **8.3 Einfriedungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen, die zu den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen aus Betonsteinelementen sind nicht zulässig.

## **II. HINWEISE**

### **1 NIEDERSCHLAGSWASSER**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht empfehlen. Dementsprechend sind die anfallenden Niederschlagswasser der Privatgrundstücke in den Regenwasserkanal zu entwässern.

### **2 MÜLLABFUHR**

Die Hausmüllgefäße dürfen bei den nicht direkt durch Müllfahrzeuge anfahrbaren Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet nur am Müllabfuhrtag und nur im Bereich des im Bebauungsplan mit **Mü** gekennzeichneten Standortes gestellt werden.

### **3 KAMPFMITTEL**

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

### **4 DENKMALSCHUTZ**

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.

### **5 ALTLASTEN**

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 99 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5003/2024 "Altstandort Karosserie und Fahrzeugbau Hauptstraße 43". Alle Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Städteregion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

### **6 BERGBAU**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 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.



## **7 GRUNDWASSERABSENKUNG DURCH DEN RHEINISCHEN BRAUNKOHLETAGEBAU**

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

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

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

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

## **8 ERDBEBENZONE**

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

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

## **9 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.

### III. RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

**Baugesetzbuch (BauGB)**

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

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**

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

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

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

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

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

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

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

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) in der zurzeit gültigen Fassung.

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

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt 4 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 109 - Mozartstraße -, Stadtteil Loverich**

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 109 - Mozartstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 26.04.2016 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 109 - Mozartstraße - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 06.05.2016 bis 07.06.2016 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05.2016 bis 07.06.2016.

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

- 1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

a) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 02.06.2016:**

A 70 - Umweltamt

Bodenschutz und Altlasten:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im LPF wird gesagt, dass die vorhandenen Böden laut Information des Geologischen Dienstes NRW (GD NRW) als schutzwürdig eingestuft sind. Laut Auskunftssystem BK 50 des GD NRW werden diese Böden jedoch wegen der hohen Funktionserfüllung bzgl. Regelungs- und Pufferfunktion und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig ausgewiesen.

Als Minderungsmaßnahmen werden im LPF genannt:

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das Mindestmaß

- Weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bzw. weiffugige Pflasterverlegung
- Separate Abtragung und Lagerung von Oberboden gemäß DIN 18 915

Ich bitte, folgende Minderungsmaßnahmen in die Begründung und die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen:

- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Vegetationsbestände, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wieder herzustellen
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind im Bereich von Vegetationsflächen die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung)
- Eine weitere Maßnahme zur Verringerung und zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist der Schutz des Mutterbodens. In den textlichen Festsetzungen ist der Schutz des Mutterbodens zu berücksichtigen. Ich bitte daher folgende Formulierung aufzunehmen:  
Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens sind zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Die zuvor genannten Hinweise zum Schutz des Bodens werden in die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die zuvor genannten Hinweise zum Schutz des Mutterbodens in die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

b) Wintershall Holding mit Schreiben vom 16.06.2016:

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

Wir bitten Sie, nachrichtlich einen Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ in die Begründung aufzunehmen.

Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme.



Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

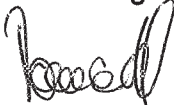
Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das bergrechtliche Erlaubnisfeld „Rheinland“ in die Begründung aufzunehmen.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 109 - Mozartstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 - Mozartstraße - mit der beigefügten Begründung als Satzung (Anlagen 1-3).

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 109  
- Mozartstraße -  
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 109  
- Mozartstraße -  
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 - Mozartstraße - liegt zwischen der Puffendorfer Straße und dem Schubertweg im Stadtteil Loverich. Das Plangebiet umfasst die Parzelle Nr. 635 sowie Teilflächen der Parzelle Nr. 634, Flur 4, Gemarkung Puffendorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.325 qm (0,33 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **2.2 REGIONALPLANPLAN**

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

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

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

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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

### **3.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

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

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

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

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

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



Vorgesehen ist ein MD - Dorfgebiet mit ca. 5 Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

### 3.2 ERSCHLIEßUNG/STELLPLÄTZE

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

Das Plangebiet wird daran anschließend über eine ca. 5,0m breite Stichstraße, die in einem Wendehammer mündet, erschlossen.

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

## 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

### 4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird als MD - Dorfgebiet - festgesetzt.

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.

Die in dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen.

Des Weiteren werden ausgeschlossen:

- Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
- Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glückspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden

Zulässig sind jedoch sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe.

#### 4.2 MAß DER NUTZUNG

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

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 350 qm und bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Durch die Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit den üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze bleibt.

#### 4.3 BAUWEISE

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

### 5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

#### 5.1 SCHUTZ DES BODENS

Folgende Maßnahmen im Hinblick auf den Schutz des Bodens sind zu beachten:

- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Vegetationsbestände, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind

- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wieder herzustellen
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind im Bereich von Vegetationsflächen die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung)
- Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens sind zu gewährleisten.

## 5.2 ENTWÄSSERUNG

Die gutachterliche Bewertung hat ergeben, dass eine gezielte und vollständige Versickerung der auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswässer nicht erfolgen kann.

Der Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt in den Mischwasserkanal.

## 6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

### 6.1 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

### 6.2 HINWEISE

#### A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T.

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

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

#### B.

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

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

**C.**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

Der Bürgermeister

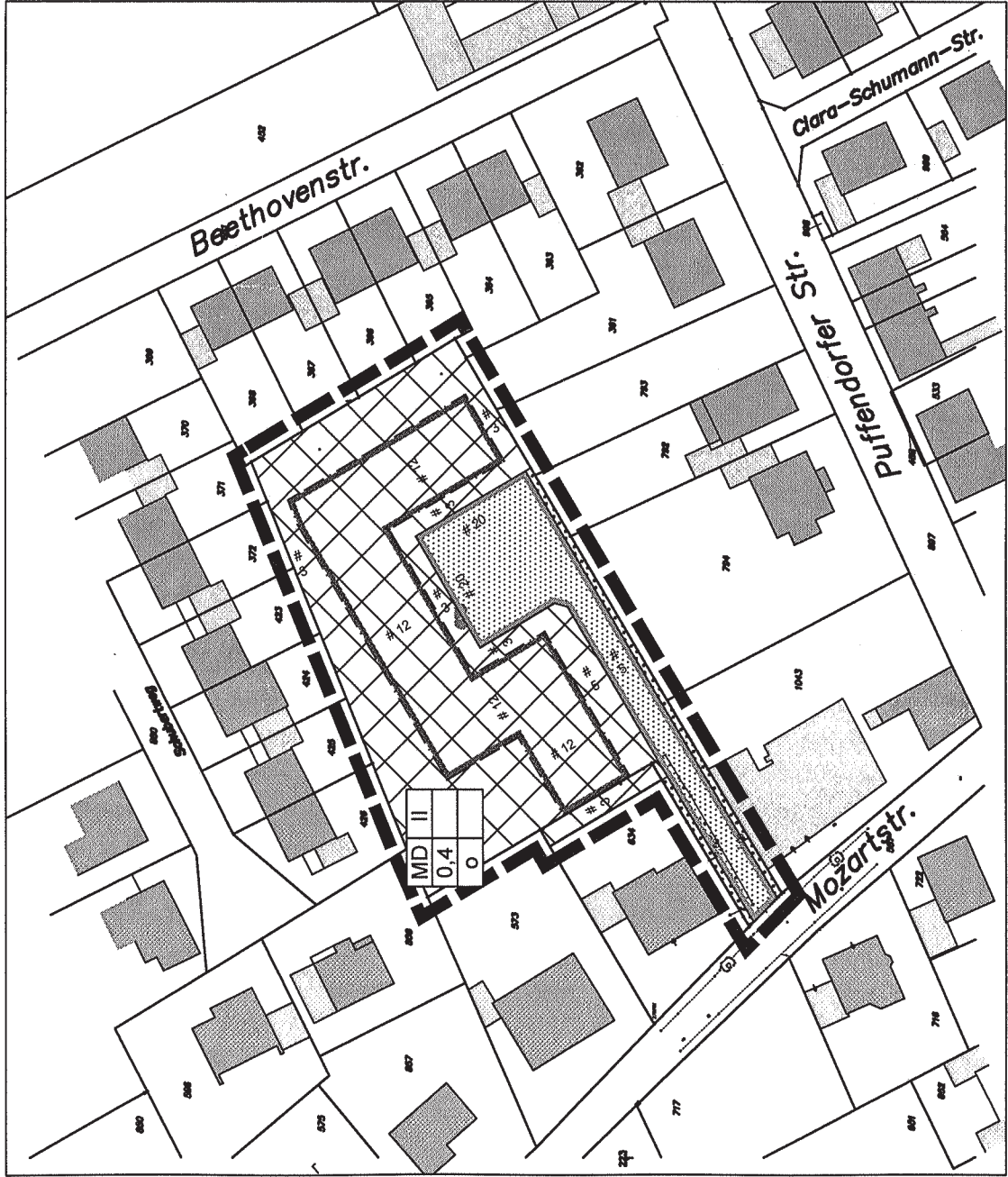
Im Auftrag:

(Tomczak-Pestel)

Techn. Dezernentin



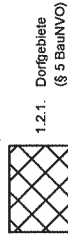
# Bebauungsplan Nr. 109 - Mozartstraße -



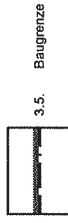
## Legende

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-)



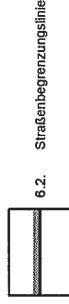
3. Bauweise, Baufolien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



9. Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen



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

MD	II	
0,4		
0		

= Dorfgebiet  
= Zahl der Vollgeschosse  
= Grundflächenzahl  
= offene Bauweise

Anlage 2

**Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 109 - Mozartstraße -, Stadtteil Loverich****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. 5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen.

Des Weiteren werden ausgeschlossen:

- Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
- Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glückspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden

Zulässig sind jedoch sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe.

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 350 qm, bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal 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.

### 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 mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, die Traufhöhe des Gebäudes mit zwei Vollgeschossen wird mit 6,50 m über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.

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

- 6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

## **B) Gestalterische Festsetzungen**

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

### **1. Dächer:**

- 1.1 Wohngebäude können mit geneigten Dächern oder Flachdach ausgeführt werden.

- 1.2 Die Dachneigung für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss wird mit mindestens 23° und maximal 45° für Sattel-, Walm- und Zeltdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit mindestens 15° für Pultdächer vorgeschrieben.

- 1.3 Die Dachneigung für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 25° festgesetzt.

- 1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.

Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.

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

- 1.6 Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoss gilt:

Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebergiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

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

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben, 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.

- 1.7 Für Wohngebäude mit zwei optischen Vollgeschossen sind Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien), Quergiebel und Nebengiebel nicht zulässig.



Zusätzlich sind Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

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) und entlang der gesamten Grenzen zu Nachbarn und angrenzenden Grünflächen oder landwirtschaftlichen Flächen, sind massive Zaunelemente nicht zulässig. Im Bereich der seitlichen Nachbargrenzen sind massive Zaunelemente insgesamt im Bereich der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 20 % der gesamten Grenzlänge zulässig.

4. **Niederschlagswasserbeseitigung:**

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

C) **Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages**

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

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 109 geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

**Die Pflanzenlisten**

des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

**Schutz des Bodens**

Folgende Maßnahmen im Hinblick auf den Schutz des Bodens sind zu beachten:

- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Vegetationsbestände, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wieder herzustellen
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach

- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind im Bereich von Vegetationsflächen die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung)
- Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens sind zu gewährleisten.

**D) Festsetzungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung**

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. Erdbebenzone:**

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

**4. Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau/Grundwasserabsenkung durch den Steinkohlebergbau**

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.

## 5. DIN-Normen Einsehbarkeit

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

### Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW)**

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

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt 5 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 110 - Am Klärwerk -, Stadtteil Setterich**

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 110 - Am Klärwerk - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 26.04.2016 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 110 - Am Klärwerk - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 06.05.2016 bis 07.06.2016 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05.2016 bis 07.06.2016.

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

- 1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

a) **RWE Power AG mit Schreiben vom 13.05.2016:**

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 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 des Eurocode „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Stellungnahme:

Die Kennzeichnung des gesamten Plangebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis auf die humosen Böden wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Kennzeichnung des gesamten Plangebietes nach § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB sowie den Hinweis auf humose Böden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

b) Wintershall Holding mit Schreiben vom 16.06.2016:

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

Wir bitten Sie, nachrichtlich einen Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ in die Begründung aufzunehmen.

Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

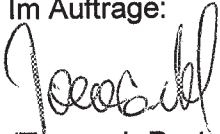
Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das bergrechtliche Erlaubnisfeld „Rheinland“ in die Begründung aufzunehmen.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 110 - Am Klärwerk - als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

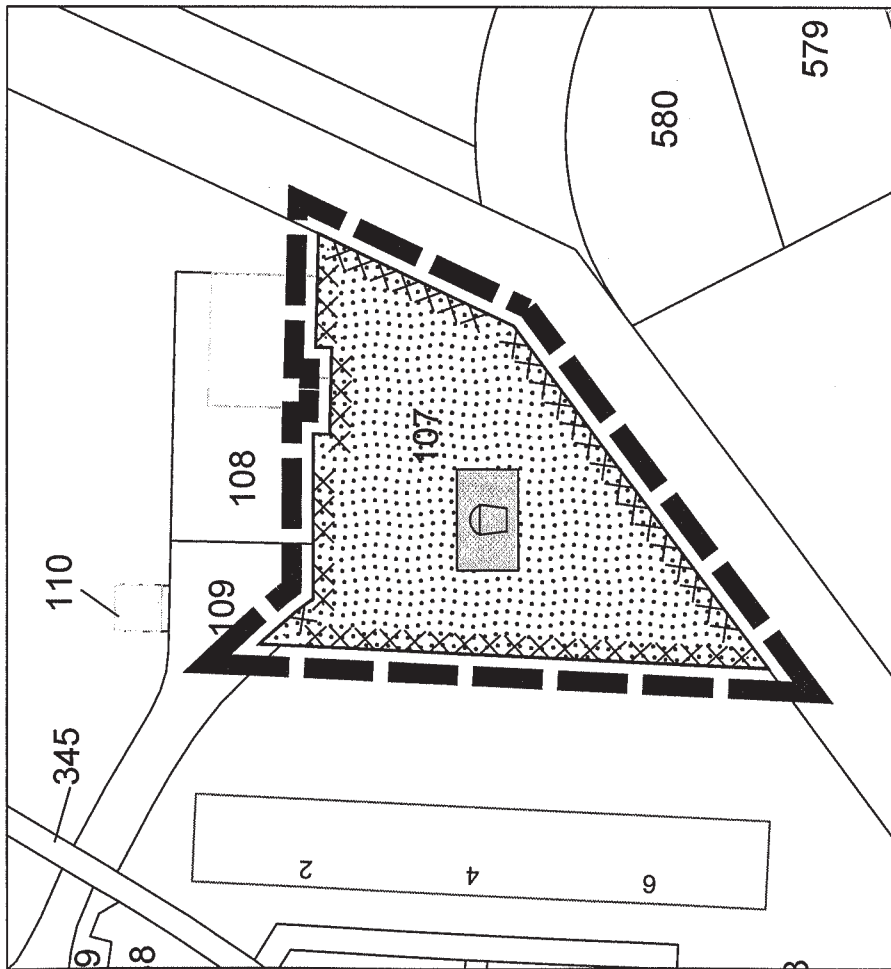
Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 - Am Klärwerk - mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen (Anlagen 1 und 2).

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin

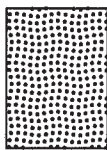
# Bebauungsplan Nr. 110 - Am Klärwerk -



## Legende

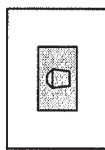
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

9. Grünflächen  
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



9. Öffentliche Grünflächen

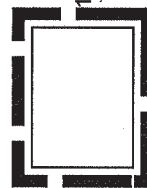
15. Sonstige Planzeichen



Spielplatz



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



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 110  
- Am Klärwerk -  
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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





**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 110  
- Am Klärwerk -  
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 - Am Klärwerk - liegt an der Straße „ Am Klärwerk“ im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst die Parzelle Nr. 107, Flur 11, Gemarkung Setterich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.150 qm (0,11 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 allgemeine Siedlungsfläche dargestellt.

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

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

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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

### **3.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Festsetzung eines Spielplatzes in Setterich an der Straße „Am Klärwerk“.

Der in den 90er Jahren neu gestaltete Spielplatz soll den heutigen Bedürfnissen an einen Spielplatz angepasst und neu geordnet werden.

Die Neuordnung sieht u.a. die Anlage eines Ballspielplatzes mit 2 Toren sowie die Errichtung von Spielgeräten vor.

## **4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **4.1 ART DER NUTZUNG**

Das Plangebiet wird als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ festgesetzt.

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

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

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE**

Die sonstigen Planungsbelange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens umfassend erhoben und in die Planung eingestellt.

### **6.1 ALTLASTEN**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

### **6.2 HINWEISE**

#### **A.**

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T.

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

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

#### **B.**

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

#### **C.**

Das gesamte Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**D.**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt 6 der Tagesordnung)**

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

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 03.02.2015 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 03.03.2016 bis 04.04.2016 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 03.03.2016 bis 04.04.2016.

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:**
  - 1.1 Vor Offenlegung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

**Antrag der SPD Fraktion:**

Mit dem als Anlage beigefügten Scheiben vom 27.05.2015 beantragt die SPD-Fraktion, dass im Bebauungsplan Nr. 106 festgeschrieben wird, dass ein Wohnraumanteil von mindestens 15% sozialer Wohnraumförderung unterliegt.

**Stellungnahme:**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nach der Kommentierung (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 9 BauGB, Rn. 76), dass die Wohngebäude die Voraussetzungen erfüllen müssen, die nach den einschlägigen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung verlangt werden. Als Festsetzung kommt eine Festsetzung in der Weise in Betracht, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die gebäudebezogenen

Anforderungen der sozialen Wohnungsförderung erfüllen. Die Festsetzung kann sich auch auf die teilweise Errichtung von Wohngebäuden beziehen. Rechtsfolge einer Festsetzung nach Nr. 7 ist, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Fördervoraussetzungen erfüllen. Dies sind nach den aktuellen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW, z.B. Anforderungen an städtebaul. Qualitäten, Barrierefreiheit, Wohnungsgrundrisse und Wohnfläche (jeweils bezogen auf die Anzahl der Zimmer).

Nr. 7 umfasst aber nicht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, auch nicht, ein Angebot auf Förderung durch die für soziale Wohnraumförderung zuständige Stelle anzunehmen. Wohngebäude, die auf Flächen errichtet werden, für die Festsetzungen nach Nr. 7 getroffen sind, unterliegen den Bindungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz nur, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden (so Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rn. 79).

Niemand kann also durch Festsetzung im B'plan gezwungen werden, mit Mitteln der Wohnraumförderung zu bauen. Angesichts der Zinslage und auch der Beschränkungen bei Inanspruchnahme der Wohnraumförderung (WBS, Mietpreisbindung etc.) wird sich jeder Grundstückseigentümer sicher genau überlegen, ob er die Förderung in Anspruch nehmen will. Dies gilt zumindest für einen Angebotsbebauungsplan, bei dem es viele verschiedene Grundstückseigentümer gibt.

Nach Auskunft der Stadt Aachen hat der Rat am 10.12.2014 mehrheitlich beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, bei Vorhaben des Wohnungsbaus, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden, den Vorhabenträger vertraglich zu verpflichten, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll zwischen 20% und 40% am geplanten Vorhaben betragen. In der Regel wird ein Anteil von 30% angestrebt. Dieser relativ neue Beschluss modifiziert einen Beschluss aus 2000 (den sog. Quotenbeschluss) der verkürzt gesagt bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine Ausgleichsverpflichtung des Investors vorsah, 20% öffentlich geförderten Wohnungsbau zu schaffen oder einen Ausgleichsbetrag zu zahlen.

Daneben gibt es auch noch den sog. Baulandbeschluss für Plangebiete mit mind. 5.000 m<sup>2</sup> mit dem die Verwaltung beauftragt wurde, bevorzugt B'Pläne zu erarbeiten, bei denen die Stadt mind. 25% der Grundstücke besitzt oder entsprechender Grunderwerb gesichert ist. Hier muss sich dann der Grundstückseigentümer vor Einleitung des Planverfahrens bereit erklären, der Stadt ein Kaufangebot über besagte 25% Bauland zum planungsunbeeinflussten Wert zu machen. Die Stadt leitet dann das Verfahren ein und kann dann natürlich auf ihrem Gebiet auch soz. Wohnungsbau fördern, was aber nicht im Bebauungsplan, sondern über städtebauliche Verträge abzusichern ist.

Das hier in der Stadt Baesweiler betroffene Plangebiet ist weder im Eigentum der Stadt noch in der Hand eines Vorhabenträgers, sodass sich das Aachener Verfahren mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nicht realisieren lassen wird.

Da eine Festsetzung wie beantragt nicht umsetzbar ist, wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- in Teilbereichen des Bebauungsplanes wird Geschosswohnungsbau festgesetzt, der die Fördervoraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllt,
- für Bauflächenanteile, die der Stadt im Umlegungsverfahren zugeordnet werden, wird eine Zuteilung im Bereich des Geschosswohnungsbaus angestrebt. Für diese Fläche wird eine Selbstbindung bezgl. des sozialen Wohnungsbaus beschlossen, der beim Verkauf der Fläche vertraglich zu sichern ist.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

- 1.2 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

**Ortslandwirte (Baesweiler/Oidtweiler):**

Die Anbindung zwischen Kreisverkehr und Merberener Weg ist mit schweren landwirtschaftlichen Zügen kaum befahrbar. Hier sollten die Radien deutlich größer dimensioniert werden.

Im Bereich des Merberener Weges ist heute aufgrund parkender Fahrzeuge die Durchfahrbreite stark eingeengt. Im Rahmen der Planung sollte der Merberener Weg breiter ausgebaut und Parken so geordnet werden, dass er für landwirtschaftlichen Verkehr problemlos befahrbar ist.

**Stellungnahme:**

Die verkehrliche Anbindung zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem Merberener Weg wird im weiteren Verfahren an die erforderlichen Radien für landwirtschaftliche Fahrzeuge angepasst und somit den landwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

Im weiteren Verfahren wird die Planung für den Merberener Weg entsprechend neu geordnet und dimensioniert.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

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

a) **Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 17.09.2015:**

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, jedoch muss der Wirtschaftsweg Flur 4, Flurstück 386, weiterhin ausschließlich für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten werden, d.h. die verkehrliche Erschließung der 7 südlich gelegenen Einzel-/Doppelhäuser darf nicht von diesem Weg aus erfolgen. Insbesondere stellen parkende Pkw auf Wirtschaftswegen nicht hinnehmbare Hindernisse für den landwirtschaftlichen Verkehr dar.

Außerdem ist für eine Einmündung des Wirtschaftsweges auf die B 57 zu sorgen, die ungehindertes Ein- und Abbiegen auch für überbreite Maschinen und Erntezüge (Tiefloader oder Zugmaschine mit zwei Hängern) ermöglicht.

Es wird begrüßt, dass für die Übergangszeit bis zur weiteren Bebauung der Wirtschaftsweg, Flur 4, Flurstück 135, teilweise erhalten bleiben soll, damit alle Ackerflächen erreichbar bleiben.

**Stellungnahme:**

Der Merberener Weg erschließt bereits derzeit die dort vorhandenen Wohnhäuser, d.h., es kann nicht davon ausgegangen werden, dass er ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr dient.

Die Straße (Flur 4, Flurstück 386) soll im Zuge der Planung ausgebaut werden und als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dementsprechend wird im weiteren Verfahren die Planung für den Merberener Weg entsprechend neu geordnet und so dimensioniert, dass er für landwirtschaftlichen Verkehr befahrbar bleibt.

Die verkehrliche Anbindung zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem Merberener Weg wird an die erforderlichen Radien für landwirtschaftliche Fahrzeuge angepasst und somit den landwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

b) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 06.10.2015:**

In o.g. Planverfahren werden Aussagen zu den Themen Erdbebengefährdung sowie Fragen zur Tektonik unter dem Kapitel Schutzgut Boden im Umweltbericht abgefasst (siehe hierzu auch Punkt e) Bodenschutz und Altlasten).

Aus geowissenschaftlicher Sicht zählen diese Standortfaktoren jedoch nicht zu den Schutzgütern, sondern sind unter Kapitel Baugrund / Geologie / Tektonik



in den „Textlichen Festsetzungen“ abzufassen (vgl. Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan.

Hinweis zur Erdbebengefährdung:

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

Die Gemarkung Baesweiler ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, Untergrundklasse T zuzuordnen.

Stellungnahme:

Die Aussagen zu den Themen Erdbebengefährdung sowie Tektonik werden, wie zuvor beschrieben, unter dem Kapitel Baugrund / Geologie / Tektonik abgefasst (siehe hierzu auch Punkt e) Bodenschutz und Altlasten).

Das Stadtgebiet Baesweiler liegt in der Erdbebenzone 3.

Zur Klarstellung wird die Zuordnung der Erdbebenzone 3 um die Untergrundklasse T ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

c) **RWE Power mit Schreiben vom 07.10.2015:**

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes 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 die Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

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

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - 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.

Stellungnahme:

Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren erfolgen Hinweise auf die zuvor genannten DIN-Normen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

d) **EBV mit Schreiben vom 08.10.2015:**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Brechtsame Steinkohle.

Durch das Plangebiet läuft die Zone des vermuteten Ausbisses der geologischen Störung „Sandgewand“. Im Plan eingezeichnet sind, neben den angenommenen äußeren Begrenzungen der Störzone, die im Verlauf der Abbautätigkeit des Steinkohlebergwerks Emil Mayrisch dokumentierten Unstetigkeiten an der Tagesoberfläche. Es liegt nahe, dass diese durch die untertägige Störung verursacht worden sind. Bei einer Bebauung des Gebietes ist auf eine entsprechend sorgfältige Baugrunduntersuchung und gegebenenfalls hinreichende Sicherung der zu errichtenden Gebäude zu sorgen.

**Stellungnahme:**

Hinsichtlich der verlaufenden Sandgewandstörung wurde das Geotechnische Büro Düllmann am 03.12.2012 mit der Untersuchung und Durchführung von 18 Rammkernsondierungen beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aktive Störungen nicht wahrscheinlich sind. Die Sandgewandstörung verläuft zwar entlang des südwestlichen Stadtrandes, ist hier aber nicht mehr fortlebend. Erst ca. 1km südöstlich des Baugebietes ist sie in der Geol. Karte als aktiv gekennzeichnet. Auch morphologisch ist die Störung im Baugebiet nicht erkennbar, es sind parallel zur Störungsrichtung keine Versprünge in der Geländeoberfläche optisch vor Ort oder anhand der Höhenlinie der Deutschen Grundkarte zuerkennen. Der Geologische Dienst NRW schließt sich der Einschätzung des geotechnischen Büros Düllmann an.

Die Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes ist nach den gutachterlichen Untersuchungen gegeben. Der Geologische Dienst NRW schließt sich der Einschätzung des geotechnischen Büros Düllmann an.

Bezüglich der Sandgewandstörung wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, einen Hinweis bezüglich Sandgewandstörung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

e) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 16.10.2015:**

**A70 - Umweltamt**

**Allgemeiner Gewässerschutz:**

Es bestehen keine Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen eingehalten werden.

- Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

**Stellungnahme:**

Die anfallenden Schmutzwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.

Keller und Gründungen sind entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zu planen und auszuführen.

Der Hinweis, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

**Bodenschutz und Altlasten:**

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Gemäß § 1 a (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 (1) des Landesbodenschutzgesetzes des Landes NRW (LBodSchG NRW) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Außerdem sind

laut LBodSchG NRW Böden, welche die Bodenfunktion nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllen, besonders zu schützen.

Durch Rechtsverordnung festgelegte Bodenschutzgebiete für besonders schutzwürdige Böden (§ 12 Abs. 1 Satz c LBodSchG NRW) wurden im Gebiet der StädteRegion Aachen noch nicht ausgewiesen. Jedoch orientiert man sich zur Ausgrenzung von Flächen mit hoher Funktionserfüllung bundesweit an einer Bodenwertzahl (nach (Reichs-) Bodenschätzung) von 60, oberhalb der die Voraussetzung von § 12 Abs. 8 der BBodSchV angenommen wird.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend leistungsfähige Ackerböden mit einer durchschnittlichen Bodenzahl von 70-90 (bester deutscher Boden hat eine Bodenzahl von 100). Der Geologische Dienst NRW weist in dem überplanten Gebiet überdies Böden aus, die besonders schutzwürdig sind. Die Schutzwürdigkeit ist in der Erfüllung der Regelungs- und Pufferfunktion und der natürlichen Fruchtbarkeit begründet.

Aufgrund der vorliegenden besonders schutzwürdigen Böden in großen Mengen (langfristig 20 ha Bebauungsfläche) ist die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) der Erdarbeiten für die Erschließung der überplanten Fläche erforderlich. Das Erfordernis der BBB ist im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Sachverständige für die bodenkundliche Baubegleitung dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich 70.4 Altlasten-Bodenschutz, 52090 Aachen, schriftlich zu benennen (Alternativ per Mail an [helge.landskron@staedteregion-aachen.de](mailto:helge.landskron@staedteregion-aachen.de) oder an [angela.schneider@staedteregion-aachen.de](mailto:angela.schneider@staedteregion-aachen.de)). Außerdem ist die grundlegende Vorgehensweise sowie relevante Maßnahmen und deren Umsetzung sind in einem BBB-Konzept vorzulegen.

Die vom Sachverständigen vorgesehenen Maßnahmen sind frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen abzustimmen. Nach Beendigung der Erschließungsarbeiten ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht des Sachverständigen vorzulegen.

Im beigefügten Umweltbericht werden folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens formuliert:

- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Vegetationsbestände, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind nur unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wieder herzustellen.
- Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind im Bereich von Vegetationsflächen die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.



Eine weitere Maßnahme zur Verringerung und zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist der Schutz des Mutterbodens. In den textlichen Festsetzungen ist der Schutz des Mutterbodens zu berücksichtigen. Ich bitte daher, die folgende Formulierung in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen: Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, der im Bebauungsplangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten.

Neben Maßnahmen zur Verringerung und zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gibt es auch Maßnahmen zum Ausgleich. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ich bitte die Stadt Baesweiler zu prüfen, ob nicht auch Ausgleichsmaßnahmen in Betracht kommen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen kommen aus Sicht der StädteRegion Aachen in Betracht:

- Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet: Nach Rückbau der Versiegelung und Beseitigung der Schadenverdichtung ist eine 1 bis 2 m mächtige Rekultivierungsschicht aufzubringen.
- Rekultivierung von aufgegebenen Abbaustätten und Altablagerungen an andere 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 leistungsstarker Ackerboden in großer Menge - bietet sich der Ausgleich durch sachgemäßen Einbau an geeigneter Stelle als Kompensationsmaßnahme an. Ich bitte die Stadt Baesweiler, nach Abschluss der Maßnahme mitzuteilen, welche der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen stattgefunden hat.

Stellungnahme:

Das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) für die Erschließungsmaßnahme wird im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Sachverständige für die BBB wird dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich 70.4 Altlasten-Bodenschutz vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen benannt.

Es wird ein entsprechendes BBB-Konzept erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt.

Nach Beendigung der Erschließungsarbeiten wird dem Umweltamt ein Abschlussbericht des Sachverständigen vorgelegt.

Eine textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da die gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten sind.

Ein Hinweis zur Anweisungen zum Umgang nach DIN 18915 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

**Natur und Landschaft:**

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine endgültige Stellungnahme kann allerdings erst nach Vorlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags und der Artenschutzuntersuchung - Stufe II - abgegeben werden.

**Stellungnahme:**

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Artenschutzuntersuchung Stufe 2 werden im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

**A61 - Immobilienmanagement und Verkehr**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken.

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen Bedenken aus folgendem Grund:

Für die Umgestaltung der K 27 ist eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. In diesem Zusammenhang ist die neue Gestaltung der Verkehrsflächen im Rahmen der Entwurfsplanung abzustimmen. Dies betrifft evtl. auch Auswirkungen in der K 27 über die Bebauungsplangrenzen hinaus.

Aus Sicht des Radverkehrsbeauftragten bestehen folgende Hinweise:

1. Die geringe Ablenkung der Kfz-Verkehre, die den Kreisverkehr von Süd nach Nord durchfahren, führt zu höheren Geschwindigkeiten und damit zur Gefährdung der Radfahrer. Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) weisen darauf hin, dass bei der Führung der Radfahrer auf der Kreisfahrbahn eine geschwindigkeitsdämpfende Ausbildung des Kreisverkehrs besonders wichtig ist.
2. Die hohe Verkehrsbelastung (gemäß Hochrechnung) aus den gelieferten Zählwerten ca. 17.000 Kfz/Tag) und die Führung des Radverkehrs auf Radwegen in den Anschlussstrecken spricht gemäß ERA gegen die Führung des Radverkehrs auf der Kreisfahrbahn und führt zu Attraktivitätseinbußen für den Radverkehr. Stattdessen soll eine Führung mit umlaufenden bevorrechtigten Radwegen geplant

werden. Hierbei ist eine parallel kreisrunde Ausbildung der Radwegführung zu beachten.

3. Für zukünftige Anforderungen an den Knotenpunkt verbleibt wegen der engen räumlichen Verhältnisse so gut wie kein Gestaltungsspielraum.

Die Reduzierung des Kreisdurchmessers auf 26 m wird nicht befürwortet, weil dieser von den Buslinien 51 und 151 mit Gelenkbussen befahren wird.

Es wird befürwortet, dass der Radverkehr zukünftig zwischen dem Knoten Kapellenstraße und dem Knoten Alsdorfer Straße in südlicher Richtung auf der westlichen Fahrbahnseite geführt wird. Angesichts der hohen Verkehrsbelastung ist hierfür statt eines Schutzstreifens jedoch mindestens ein Radfahrstreifen in Regelbreite vorzusehen. Hierzu ist eine Verbreiterung der Fahrbahn erforderlich. Alternativ soll untersucht werden, ob der Radverkehr auch über die westlich parallel zur K 27 geplante Anliegerfahrbahn geführt werden kann. Diese müsste dann für die Radfahrer sowohl südlich an den Kreisverkehr auch nördlich in Richtung Knoten Kapellenstraße angeschlossen werden.

Für die zu verlegende Bushaltestelle Kloschhaus schlägt der Gutachter die Anlage von Busbuchten vor. Stattdessen sollen Buskaps angelegt werden, um auf der östlichen Fahrbahnseite die Radfahrer verträglich am Haltestellenwartebereich vorbeiführen zu können und das Fällen der Straßenbäume zu vermeiden. In südlicher Fahrtrichtung soll die Breite des Radfahrstreifens auch im Haltestellenbereich zur Verfügung stehen. Die Bushaltestellen sollen in Fahrtrichtung jeweils hinter der geplanten Querungshilfe liegen.

Radfahrer, die im Knotenpunktsystem zwischen den Knoten 58 (K 27 in Höhe Schwarzer Weg) und 31 (bei Alt Merberen) fahren, werden an diesem Knoten in der Beziehung südliche Zufahrt K 27 - Merberener Weg geführt. Die Verlegung der Anbindung des Merberener Wegs führt zu einer umständlichen Wegführung. Es ist sehr wahrscheinlich, dass diese in der Praxis nicht angenommen wird und die Radfahrer den dargestellten Fußweg zwischen dem Merberener Weg und dem Kreisverkehr nutzen. Diese Wegebeziehung soll daher als vollwertige Anbindung für den Radverkehr verkehrssicher geplant werden.

Südlich des Kreisverkehrs schlägt der Gutachter eine Mittelinsel vor, um die in südlicher Richtung fahrenden Radfahrer auf den Zweirichtungsradweg auf der östlichen Seite zu führen.

Dies hat für den Radfahrer den Nachteil, dass sie den starken Verkehrsstrom auf der Fahrbahn nach Süden ohne Vorfahrtberechtigung queren müssen. Diese Lösung wird daher nicht befürwortet. Stattdessen soll die Überleitung auf den Zweirichtungsradweg bereits am Kreisverkehr erfolgen, wo der Radfahrer diesen vorfahrtberechtigt erreicht.

#### Stellungnahme:

Die Umgestaltung bzw. Neuplanung der Verkehrsflächen sowie die Führung des Radverkehrs werden im weiteren Verfahren mit A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr abgestimmt und im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

f) **Wintershall Holding mit Mail vom 14.10.2015:**

Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehe Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.

Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen.

Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme.

**Stellungnahme:**

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

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

g) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 12.10.2015:**

Das von Ihnen kenntlich gemachte Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl-Alexander I“, über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“ und „Aldenhoven 11“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Ebenso liegt es über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Zukunft“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl-Alexander I“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“ und „Aldenhoven 11“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin des Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH. Inhaberin der Erlaubnis „Zukunft“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem Aufsuchen versteht man die Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter



Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium alleine aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des 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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Der Planbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az. 61.42.63 - 2000 - 1) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

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

#### Stellungnahme:

Der Stadtrat nimmt die Hinweise auf die Bergwerksfelder „Carl-Alexander I“, „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“ und „Aldenhoven 11“ sowie die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ zur Kenntnis.

Die aufgeführten Eigentümer wurden im Verfahren beteiligt.

Die Hinweise auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus sowie den Braunkohletagebau werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

h) **Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 12.10.2015:**

Der Wasserverband Eifel-Rur kann dem Vorhaben zustimmen, wenn gesichert wird, dass bei Anschluss der zusätzlichen versiegelten Flächen die ordnungsgemäße Funktionsweise der beaufschlagten Sonderbauwerke gewährleistet wird.

Die Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln weist zwar für das Gereonsweiler Fließ so gut wie keine Überschwemmungsflächen aus, jedoch für das sich anschließende Beeckfließ. Aufgrund der zusätzlich versiegelten Flächen aus dem Baugebiet muss vermieden werden, dass es zu einem erhöhten Mischwasserabschlag des Regenüberlaufbeckens vor der Kläranlage Setterich kommt. Nach Aussage der Stadt Baesweiler kann dies nicht geschehen, da der relevante Bereich zum Regenrückhaltebecken Adenauerring entwässert, welches keine natürliche Vorflut zur Kläranlage Setterich hat. Die hier ankommenden Abwässer werden in einer definierten Menge, die nach oben begrenzt ist, mittels Pumpen in Richtung Kläranlage weitergeleitet.

Es muss gewährleistet werden, dass das geplante Vorhaben am Regenrückhaltebecken Adenauerring nicht zu einer unzulässigen Überstauhäufigkeit führt.

**Stellungnahme:**

Die schadensfreie weiterzuleitende Menge ist hydrodynamisch untersucht worden.

Es kann lediglich eine gedrosselte Abwassermenge in die bestehenden Kanäle der Peterstraße und der Straße Im Brühl geleitet werden, sodass Stauraumkanäle o.ä. mit abflussregulierenden Drosselorganen im Erweiterungsgebiet zu erstellen sind.

Somit ist eine Überflutungssicherheit unterhalb des Regenrückhaltebeckens gewährleistet.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

i) **ASEAG mit Mail vom 16.10.2015:**

Der Streckenzug Aachener Straße/Kloshaus (K27) wird von der ASEAG-Buslinien 51 und 151 in beiden Richtungen befahren. Auf dem Streckenabschnitt der Aachener Straße befinden sich die Bushaltestellen „Oidtweiler Kapelle“ (Fahrtrichtung Aachen) und „Kloshaus“ (beide Fahrtrichtungen).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - sind alle drei Haltestellenstandorte für den ÖPNV weiterhin zu berücksichtigen. Die Haltestellen „Kloshaus“ sollten nördlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes eingerichtet werden. Alle drei Haltestellen sollten auf 25 m Länge am Fahrbahnrand eingerichtet und barrierefrei ausgebaut werden. Die genaue Lage der Haltestellenstandorte sowie der barrierefreie Ausbau der Haltestellenbereiche sind im weiteren Verfahren mit der ASEAG abzustimmen.

**Stellungnahme:**

Die Lage der Haltestellen sowie der Ausbau werden im weitem Verfahren durch das Verkehrsplanungsbüro geprüft und in die Planung einbezogen.

Die genaue Lage sowie der Ausbau werden im weiteren Verfahren mit der ASEAG abgestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

j) **Regionetz mit Schreiben vom 13.10.2015:**

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Aufstellung einer Station erforderlich, wir bitten den von uns bevorzugten Platz entsprechend einzuplanen.

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

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.

Stellungnahme:

Die Aufstellung einer Station zur Stromversorgung wird - wie beantragt - berücksichtigt und in den Rechtsplan aufgenommen.

Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

1.4 Vor der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

1.5 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

k) **1. private Eingabe vom 31.03.2016:**

Gestalterische Festsetzungen: Fassaden/Außenwände

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1, 4.1, 2.2, 6, 7, 8 und 9 sowie innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) sollten als Material für die Fassaden / Außenwände sowohl Ziegel als auch Putzflächen zugelassen werden.

Eine Beschränkung ausschließlich auf Ziegelfassaden würde bei modernen, wärme gedämmten Außenwänden mit Putzfassade zu unnötigen und erheblichen Mehrkosten führen, wenn als gestalterische Auflage zusätzlich die Errichtung einer Ziegelfassade gefordert würde. Hinzuweisen ist darauf, dass in dem unmittelbar gegenüber liegenden Siedlungsbereich der Alsdorfer Straße sowohl Ziegel- als auch Putzfassaden üblich sind.

Stellungnahme:

In unmittelbarer Nähe zu dem neu anzulegenden Kreisverkehrsplatz befinden sich zwei Gebäude mit modernen wärme gedämmten Putzfassaden. Diese sind in Teilen prägend.

Der Eingabe sollte daher gefolgt werden.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1, 4.1, 2.2, 6, 7, 8 und 9 sowie innerhalb des Mischgebietes MI 1.1 bis 1.3 ist als Material für die Fassaden/Außenwände nur Ziegel oder Putz zulässig.



**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

l) **2. private Eingabe vom 05.04.2016/10.05.2016:**

Auch durch unsere Vor-Ort-Einsichtnahme bestätigte sich die in Ihrer Pressemitteilung erkennbare Absicht, durch die geplante - bis zu 13 Meter hohe und mehr oder weniger geschlossene - Reihe von Mehrfamilienhäusern (entlang der B 57) Immissionsschutz für die dahinter liegenden Wohngebäude zu erzielen. Dies würde wohl zwangsläufig zu einer erheblichen Immissionssteigerung auf der bereits bewohnten gegenüberliegenden Seite der B 57 - also für die Anwohner Am Lindchen - führen.

Dies ist für uns ohne Gegenmaßnahmen in keiner Weise hinnehmbar.

Daher bitten wir nachdrücklich darum, unseren Einwand/Widerspruch bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und die für Schutzmaßnahmen gegebenenfalls entstehenden Kosten verursachergerecht der Stadt Baesweiler als Planungsbehörde und den derzeitigen Flächenbesitzern als Nutznießern dieses Bebauungsplanes zuzuordnen.

Analog Ihrer Bebauungsplanung „An der Bergehalde“ (Bergmannsweg), wäre es da alternativ nicht sinnvoll, auch im o.g. Bebauungsplan die angedachten Mehrfamilienhäuser als westseitigen Abschluss der Bebauung und als Immissionsschutz gegenüber der jüngst neu ausgewiesenen Windradkonzentrationsfläche entsprechend einzuplanen.

Auf Grund des geplanten Kreisverkehrs besteht die Befürchtung, dass die Fahrzeuge zunächst abbremsen werden und dann im Anschluss an den Kreisverkehr jedoch wieder beschleunigen. Dies könne zu relevanten Immissionsanteilen oder -erhöhungen führen.

Die im Bebauungsplan innerhalb der Verkehrsfläche dargestellte Baumreihe kann zur Schallabschirmung dienen. Hier wurde um Klärung gebeten, ob eine Festsetzung diese Bepflanzung dauerhaft sichert.

**Stellungnahme:**

Entlang der Aachener Straße ist eine Zwei bis Dreigeschossigkeit festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen auch Garagen und Gebäude zu Abstellzwecken mit geringerer Höhe (größer 3,0 m) errichtet werden. Somit können zwischen den Hauptgebäuden niedrigere Baukörper entstehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten erstellt, das auf Basis des vorliegenden Verkehrsgutachtens die Immissionsbelastungen im Plangebiet durch Straßenverkehrslärm (insbesondere durch den Verkehr auf der B57) prognostiziert.

In der vorliegenden Situation führt eine Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite grundsätzlich zu Reflexionen des Verkehrslärmes. Dies ist bei einer beidseitigen Bebauung entlang einer Straße unvermeidbar. Nach gutachterlicher Berechnung liegt die durch Reflexionen aus dem Plangebiet verursachte Pegelerhöhung deutlich unter 1 dB(A) und

damit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in einer nicht relevanten Größenordnung, da Pegelunterschiede von weniger als 1 dB in der Regel durch den Menschen nicht wahrnehmbar sind. Diese Änderung ist somit als nicht wesentlich zu beurteilen und aus sachverständiger Sicht für die Betroffenen nicht wahrnehmbar.

Der vorgenannte Sachverhalt wurde an ungünstigster Stelle im Zusammenhang mit der Beurteilung des Kreisverkehrs bewertet und ist durch einen Vergleich der Isophonenkarten des Gutachtens anschaulich dargestellt. Das Planvorhaben hat demnach keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrslärsituation im Umfeld, weder durch außergewöhnliche Reflexionen noch durch die Verkehrsgenerierung.

Kosten für Immissionsschutzmaßnahmen im Umfeld entstehen durch die Planung nicht.

Für die westlich gelegenen Windkraftanlagen ist im Rahmen des Repowering die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. In diesem Rahmen werden die Wohnbauflächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - Stadtteil Baesweiler berücksichtigt, so dass unzulässige Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgten Abstimmungen mit der StädteRegion. Im Zuge der Umsetzung der Planung soll die Ortsdurchfahrt auf den Punkt hinter dem Kreisverkehr ortsauswärts verlegt werden.

Die Emissionsberechnungen von Straßenverkehrsgeräuschen erfolgen nach RLS 90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen). Die Richtlinie befasst sich mit Lärmschutzmaßnahmen und mit Berechnungsverfahren zur quantitativen Darstellung der Lärmbelastung und ist bei Bauleitplanverfahren anzuwenden. Eine Berechnung von Beschleunigungsvorgängen ist nicht Bestandteil dieser Richtlinie.

In der Berechnung ist jeweils die auf dem zu untersuchenden Verkehrsweg zulässige Höchstgeschwindigkeit zu berücksichtigen. Eine geringere Geschwindigkeit und damit eine geringere Emission beim Beschleunigen oder Verlangsamen durch die Verkehrsführung (z. B. Kreisverkehr, Einfahrt, Kreuzung etc.) findet keine Berücksichtigung. Mit diesem worst-case-Ansatz wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Fahrzeuggeräusche bei angenommener Höchstgeschwindigkeit lauter sind, als Brems- oder Beschleunigungsvorgänge bei geringerer Geschwindigkeit.

Aus gutachterlicher Sicht ist gegenüber der jetzigen Situation (freie Strecke außerhalb des Ortsschildes) mit dem Neubau eines Kreisverkehrs insgesamt von einer Reduzierung der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten und damit auch von einer Reduzierung der fahrzeugbezogenen Verkehrsgeräusche für die Anwohner „Am Lindchen“ auszugehen.

Im Bebauungsplan sind die bestehenden Solitäräume westlich sowie die bestehende Baumhecke östlich der Aachener Straße bereits zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Des Weiteren ist festgesetzt, dass bei Verlust einzelner Bäume als Ersatz jeweils die gleiche Art zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Darüber hinaus befinden sich die Bäume und die Baumhecke innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche und sind somit über die Selbstbindungspflicht der Stadt Baesweiler bzw. der StädteRegion Aachen gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

1.6 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

m) **Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 10.03.2016:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.10.2015 unter dem Zeichen 4.02 Hop/NZ 12345:

Der Wasserverband Eifel-Rur kann dem Vorhaben zustimmen, wenn gesichert wird, dass bei Anschluss der zusätzlichen versiegelten Flächen die ordnungsgemäße Funktionsweise der beaufschlagten Sonderbauwerke gewährleistet wird.

Die Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln weist zwar für das Gereonsweiler Fließ so gut wie keine Überschwemmungsflächen aus, jedoch für das sich anschließende Beeckfließ. Aufgrund der zusätzlich versiegelten Flächen aus dem Baugebiet muss vermieden werden, dass es zu einem erhöhten Mischwasserabschlag des Regenüberlaufbeckens vor der Kläranlage Setterich kommt. Nach Aussage der Stadt Baesweiler kann dies nicht geschehen, da der relevante Bereich zum Regenrückhaltebecken Adenauerring entwässert, welches keine natürliche Vorflut zur Kläranlage Setterich hat. Die hier ankommenden Abwässer werden in einer definierten Menge, die nach oben begrenzt ist, mittels Pumpen in Richtung Kläranlage weitergeleitet.

Es muss gewährleistet werden, dass das geplante Vorhaben am Regenrückhaltebecken Adenauerring nicht zu einer unzulässigen Überstauhäufigkeit führt.

**Stellungnahme:**

Im Schreiben vom 12.10.2015 nimmt der Wasserverband Eifel-Rur Stellung zum Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I. Demnach kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass bei Anschluss der zusätzlichen versiegelten Flächen die ordnungsgemäße Funktionsweise der beaufschlagten Sonderbauwerke gewährleistet ist.

Die schadensfreie weiterzuleitende Menge ist hydrodynamisch untersucht worden.

Es kann lediglich eine gedrosselte Abwassermenge in die bestehenden Kanäle der Peterstraße und der Straße Im Brühl geleitet werden, sodass Stauraumkanäle o.ä. mit abflussregulierenden Drosselorganen im Erweiterungsgebiet zu erstellen sind.

Somit ist die ordnungsgemäße Funktionsweise der beaufschlagten Sonderbauwerke gewährleistet.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

n) **Straßen NRW mit Schreiben vom 13.10.2015:**

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken, sofern die verkehrlichen Auswirkungen auf den Knoten B 57 / L 240 / K 27 nicht zu Ertüchtigungsmaßnahmen am Kreisverkehrsplatz führen.

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der B 57 / L 240, auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

**Stellungnahme:**

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Stadterweiterung auf das Plangebiet und die Umgebung wurden umfassend ermittelt und bewertet. Ein Verkehrsgutachten inklusive einer Machbarkeitsstudie zur Verkehrsanbindung Kloshaus / Aachener Straße hat die Auswirkungen der Planung für den 1. Bauabschnitt (Süd-West I) untersucht und enthält zusätzlich eine weitergehende verkehrliche Ersteinschätzung zur Verkehrsqualität des Anschlussknotenpunktes an der Aachener Straße (K 27) nach Umsetzung der vorgesehenen Bauabschnitte Süd-West II und III.

Im Ergebnis wurde für die künftigen Verkehrsanforderungen im Bereich der Kreuzung Aachener Straße, Kloshaus, Alsdorfer Straße und Merberener Weg ein Kreisverkehr vorgeschlagen. Für diesen Kreisverkehr ergibt sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe B. In der morgendlichen Spitzenstunde liegt die Qualitätsstufe A (gute Verkehrsqualität) vor. Für das Szenario der Bauabschnitte II und III ändern sich die Qualitätsstufen am Kreisverkehr nicht. Somit ergeben sich für alle Bauabschnitte an dem geplanten Kreisverkehr gute Ergebnisse.

Der Kreisverkehr Linnicher Straße B 57 / L 240 / Kloshaus K 27 ist mit vier zweistreifigen Zufahrten und einer zweistreifig befahrbaren Kreisfahrbahn ausgestattet. Zusätzlich ist in jeder Zufahrt ein Bypass für den jeweiligen Rechtsabbiegestrom vorhanden.

Nach dem derzeit gültigen Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren, Ausgabe 2006 von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) liegt die Kapazität von Kreisverkehren mit zweistreifig



befahrbaren Elementen ohne Berücksichtigung von Bypässen bei 32.000 Kfz/24h.

Für den o.g. Kreisverkehr liegen Verkehrsdaten aus der Straßenverkehrszählung 2010 (SVZ 2010) sowie aus dem Verkehrsmodell Regie Aachen 2013 vor.

Unter der Annahme, dass die Bypässe des Kreisverkehrs jeweils 20 % - 25 % der Zufahrtsbelastung aufnehmen, ergibt sich für den Kreisverkehr eine Zuflusssumme von rund 27.000 bis 29.000 Kfz/24h. Durch die geplante Wohnbebauung für den Bauabschnitt Süd-West I werden zusätzlich ca. 500 Kfz/24h erzeugt. Selbst bei Abwicklung aller Verkehre direkt über den Kreisverkehr - d.h. ohne Rechtsabbieger - wird die Kapazität von 32.000 Kfz/24h nicht überschritten.

Demzufolge sind durch die Umsetzung der Planung keine negativen verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt B 57/ L 240/ K 27 zu erwarten.

Aufgrund der durch die angrenzende Aachener Straße verursachten Geräuschsituation wurde im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Maßgeblich wird die Lärmsituation vom Straßenverkehr der Aachener Straße dominiert. Erhöhte Belastungen sind daher nur an den Gebäuden entlang der Aachener Straße zu erwarten. Die Größenordnung der Belastungen ist jedoch für einen innerstädtischen Bereich typisch und an verkehrsreichen Straßen nahezu unvermeidbar.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm werden für Gebäude entlang der Aachener Straße Festsetzungen zu passivem Schallschutz getroffen.

Darüber hinaus ist zum Schutz der Außenwohnbereiche dort im Erdgeschoss eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten. Die Sicherung dessen erfolgt über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Sollte die Bebauung entlang der Aachener Straße später errichtet werden als die Bebauung in den inneren Bereichen des allgemeinen Wohngebietes, können Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete auftreten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen jedoch keine Planungsobergrenze dar, sondern eine in der Bauleitplanung überschreitbare Orientierungshilfe. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an diesen Immissionsorten allerdings eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind daher auch weiterhin gewährleistet.

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

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

Darüber hinausgehende relevante Verkehrsemissionen sind nicht ersichtlich.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

o) **NABU mit Mail vom 04.04.2016:**

Die stereotype Ansage „seit geraumer Zeit mit stetig steigender Nachfrage...“ kann die fortschreitende Versiegelung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Baesweiler nicht hinreichend begründen. Die Reviere der Tierarten in der Feldflur werden immer mehr eingeschränkt und der Gemeinde bleibt außer einer Halde keinerlei Erholungswert. Nicht nur streng geschützte Arten machen Natur aus.

**Stellungnahme:**

**Zur Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche**

Die Novelle des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2013 beschlossen. Unter anderem wurde die Bodenschutzklausel kombiniert mit dem Ziel des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen.

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

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

Zudem ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Bezug auf die konkrete, örtliche Situation zu betrachten und hat demzufolge ein unterschiedlich zu wertendes objektives Gewicht. In Großstädten eines Ballungsraumes wird die Gewichtung des Bodens aufgrund seiner Knappheit höher sein, als bei kleineren Städten mit angrenzendem Freiraum oder ländlichen Gemeinden.

Grundsätzlich können im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden und konfligierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. Im vorliegenden Fall steht das für die Stadt Baesweiler wichtige stadtplanungspolitische Ziel, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das die Wohnbedürfnisse im Stadtgebiet befriedigt, demgegenüber.

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

Gleichwohl ist zur Reduzierung der Bodenversiegelung eine Begrenzung der möglichen zu versiegelnden Flächen auf maximal 50% der Grundstückflächen festgesetzt.

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

#### **Zum Erholungswert:**

Um den Aufenthalts- und Erholungswert innerhalb des Plangebietes zu fördern ist neben der Durchgrünung des Plangebietes mit öffentlichen Grünflächen und Spielflächen die Schaffung ruhiger Wohnstraßen und eines Quartiersplatzes mit Aufenthaltsqualitäten vorgesehen.

Der entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von der Aachener Straße in Richtung Westen verlaufende Fuß- und Radweg sowie die südlich und südwestlich vorhandenen Wirtschaftswege werden zudem in die Planung einbezogen und schaffen fuß- und radläufige Verbindungen aus dem Plangebiet in die angrenzende Umgebung und die Naherholungsräume. Dort dienen weitläufige landwirtschaftliche Flächen sowie im Norden der Carl Alexander Park der Erholung.

#### **Zum Artenschutz:**

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

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

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

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

#### **p) EBV mit Schreiben vom 31.03.2016:**

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.02.2016 teilen wir Ihnen mit, dass der o.g. Bereich innerhalb unserer Berechtsame auf Steinkohle liegt.

Ungeachtet der genannten allgemeinen Baugrunduntersuchung vom 29.01.2013 weisen wir auf mögliche Beeinträchtigungen durch die

geologische Störung „Sandgewand“ bzw. andere geologische oder bergbaubedingte Unstetigkeiten hin, deren genaue Verläufe innerhalb des Plangebietes zurzeit nicht lokalisierbar sind. Im Rahmen von Baugenehmigungen ist unserer Ansicht nach eine entsprechende lokale Untersuchung des Baugrundes zu empfehlen.

Darüber hinaus werden zum o.g. Bebauungsplan keine Bedenken erhoben.

Eine generelle Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

**Stellungnahme:**

Die Stadtverwaltung hat ein Sachverständigenbüro mit der Beurteilung der heutigen Bewegungsaktivität der Störung mittels Sondierung beauftragt. Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Sandgewandstörung ist nach Aussagen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Büro, 29.01.2013) nicht aktiv. Die Bebaubarkeit ist damit hinsichtlich des Aspektes „bewegungsaktive Störungen“ gegeben.

Der Geologische Dienst NRW schließt sich der Einschätzung des Gutachters an.

Bezüglich der Sandgewandstörung wurde bereits zur öffentlichen Auslegung ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vorsorglich ist zudem ein Hinweis für den jeweiligen Bauherrn hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sowie der Auslegung der Gebäudefundamente aufgenommen, entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

q) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 30.03.2016:**

Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken, sofern nachfolgende Anregungen und Hinweise beachtet werden.

**A 70 - Umweltamt**

**Immissionsschutz:**

Es bestehen keine Bedenken.

Auf meine nachfolgende Stellungnahme zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 10.03.2015 wird verwiesen:

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



soll eine Fläche als WA- Allgemeines Wohngebiet - sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Hiergegen werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken erhoben, sofern für den westlich gelegenen bestehenden Windkraftanlagen keine Einschränkungen der Betriebsweise hervorgerufen werden. Diesbezüglich verweise ich auf meine Stellungnahme vom 28.08.2013.

Hinweisen möchte ich darauf, dass im Rahmen von Repowering-Maßnahmen heutzutage Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von 200 m errichtet werden. Aufgrund des Planvorhabens ist nicht auszuschließen, dass eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Konzentrationszone nicht mehr möglich werden könnte.

Stellungnahme:

Für die westlich gelegenen Windkraftanlagen ist im Rahmen des Repowering die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, dessen Geltungsbereich die geplante 73. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der damit verbundenen Bebauungspläne berücksichtigen wird, so dass keine Einschränkungen für den Betrieb der Anlagen zu erwarten sind.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

Bodenschutz und Altlasten:

Meine nachfolgende Stellungnahme vom 10.03.2015 bleibt unverändert bestehen:

Gemäß Umweltbericht befinden sich im Plangebiet besonders schutzwürdige Böden. Die besondere Schutzwürdigkeit resultiert aus hoher Regelungs- und Pufferfunktion und der damit verbundenen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der vorhandenen Böden. Die Umweltauswirkungen, die die 73. Flächennutzungsplanänderung auf dem Boden hat, sind erheblich.

Laut Umweltbericht sollen die Art und Weise der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich und zur Kompensation im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden. Daher bestehen keine Bedenken gegen die 73. Flächennutzungsplanänderung.

In Hinblick auf den noch zu erstellenden Bebauungsplan möchte ich bereits an dieser Stelle auf den Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz - LABO - „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“, herausgegeben Januar 2009, hinweisen. Innerhalb des Leitfadens werden Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens sowie deren Kompensation gemacht.

Stellungnahme:

Um den beständig steigenden Bedarf an Wohnbauland, wie oben dargelegt, im Stadtgebiet Baesweiler zu decken, ist es erforderlich, neue Flächen am

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

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

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

Zudem ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Bezug auf die konkrete, örtliche Situation zu betrachten und hat demzufolge ein unterschiedlich zu wertendes objektives Gewicht. In Großstädten eines Ballungsraumes wird die Gewichtung des Bodens aufgrund seiner Knappheit höher sein, als bei kleineren Städten mit angrenzendem Freiraum oder ländlichen Gemeinden.

Grundsätzlich können im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden und konfliktierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. Im vorliegenden Fall steht das für die Stadt Baesweiler wichtige stadtplanungspolitische Ziel, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das die Wohnbedürfnisse im Stadtgebiet befriedigt, demgegenüber.

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

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

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

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

### **Natur und Landschaft:**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken:

- Für die Kompensationsflächen 1-5 innerhalb des Plangebietes werden in der ökologischen Bilanzierung des Umweltberichtes 17 Punkte/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Für die großflächigeren Kompensationsflächen 1, 2 und 5 dürfen maximal 15 Punkte/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden. Für die kleinflächigeren Kompensationsflächen 3 und 5 dürfen maximal 13 Punkte/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden.  
Gemäß dem angewandten Sporbeck/Ludwig-Verfahren werden für eine Hecken- oder Gebüschfläche 17 ÖW/m<sup>2</sup> nur dann in Ansatz gebracht, wenn der Biotoptyp in der aus landschaftsökologischer Sicht vollständig ausgereiften beinahe unbeeinträchtigten Ausformung vorliegt, wie dies beispielsweise bei großen, freiwachsenden Landschaftshecken der Fall sein kann. Die langjährige Erfahrung mit Kompensationsflächen innerhalb oder am Rande von Bebauungen zeigt, dass diese zahlreichen Beeinträchtigungen unterliegen (u.a. Müll- und Grünschnittablagerungen, zu intensive Pflege, spätere Einkürzung bzw. Fällung von Gehölzen, Lärmbeeinträchtigungen, Lichtemissionen). Für einen Ortstermin, in dessen Rahmen im Stadtgebiet von Baesweiler gelegene „Negativbeispiele“ in Bezug auf die Naturnähe siedlungsnaher Gehölzflächen erörtert werden können, steht ein Mitarbeiter meiner Unteren Landschaftsbehörde gerne zur Verfügung.
- Auch für die kleinflächigere, externe Kompensationsfläche 6 dürfen maximal 13 Punkte/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden.
- Die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Puffendorf dient größtenteils bereits der Kompensation anderer Eingriffe im Stadtgebiet. Gemäß den mir vorliegenden Unterlagen kann hier nur noch eine Fläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> diesem Eingriff zugeordnet werden.

### **Stellungnahme:**

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Ansätze der ökologischen Bilanzierung sowie die vorgesehenen externen Kompensationsflächen ausführlich mit der Unteren Landschaftsbehörde erörtert.

Mit der zum Satzungsbeschluss vorliegenden ökologischen Bilanzierung steht ein endabgestimmtes Ergebnis zur Verfügung.

Details zu den externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

**A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr**

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht besteht gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Auf die Bemerkungen vom 10.03.2015 zur eventuellen Ortsdurchfahrts-Verschiebung und Anbindung an die K 27 wird weiterhin verwiesen.

Aus Sicht des Radverkehrsbeauftragten bestehen gegen o.g. Vorhaben Bedenken aus folgendem Grund:

1. In der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 106 vom 16.10.2015 wurde für den Kreisverkehr eine Führung mit umlaufenden bevorrechtigten Radwegen gefordert mit einer parallel kreisrunden Ausbildung der Radwegeführung. Dies wurde im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt, so dass diesem nicht zugestimmt wird.
2. Der Breite der Querungshilfen in den Zufahrten zum Kreisverkehr von 2,00 m wird nicht zugestimmt. Hierfür ist eine Breite von mindestens 2,50 m gemäß ERA vorzusehen.
3. Im Verkehrsgutachten werden in Kap. 4.2.2 verschiedene Varianten der Radverkehrsführung untersucht. Alle Varianten gehen davon aus, dass Radfahrer in Fahrtrichtung Alsdorf von Norden kommend vor dem Kreisverkehr auf die westliche Fahrbahnseite und südlich des Kreisverkehrs wieder auf die östliche Fahrbahnseite wechseln. Diese Lösung schafft zusätzliche Konfliktpunkte und ist für Radfahrer unkomfortabel. Die Erfahrungen zeigen, dass Radfahrer in vergleichbaren Fällen oft regelwidrig auf der "falschen" Seite weiterfahren. Es wird zukünftig angestrebt, den Radverkehr in Fahrtrichtung Alsdorf ab der Kreuzung Kapellenstraße/ Eschweilerstraße grundsätzlich komplett auf der westlichen Seite zu führen. Hierzu bietet sich im Bereich des Neubaugebiets die Führung der Radfahrer über die geplante westlich parallel zur K 27 geplante Wohngebietsstraße an. Für den aus Richtung Parkstraße kommenden und nach Alsdorf durchfahrenden Radverkehr ist dagegen eine durchgehende Führung auf der östlichen Seite zu bevorzugen. Diese Lösungen können erst in der weiteren Detailplanung ausgearbeitet werden, sollen jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Die genaue Verkehrsplanung ist mit der StädteRegion Aachen als Baulastträgerin der K 27 abzustimmen.

**Stellungnahme:**

Die Verschiebung des Ortsdurchfahrts-Kennzeichens ist in Verbindung mit der Realisierung der Baugebiete geplant.



Im Rahmen des Verfahrens wurde die Kreisverkehrsplanung angepasst und mit der StädteRegion erörtert. Mit der zum Satzungsbeschluss vorliegenden Planung steht ein abgestimmtes Ergebnis zur Verfügung.

Die weitere Ausgestaltung wird im Rahmen der konkretisierenden Straßenplanung erarbeitet und mit der StädteRegion, A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr, abgestimmt.

Nach Umplanung sowie Abstimmung mit der StädteRegion Aachen ist, nach entsprechender Vorplanung des Kreisverkehrs und der Querungshilfen, jetzt eine sichere Querung der K 27 durch den Radverkehr möglich. Ebenfalls wurden die Querungshilfen im Bereich des geplanten Kreisverkehrs vergrößert, um somit auch eine sichere Anbindung an den vorhandenen Radweg zu ermöglichen.

Die Querungshilfen für die Radfahrer sind mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

#### r) **Polizeipräsidium Aachen mit Schreiben vom 08.03.2016:**

Für die Kreuzung Aachener Straße / Kloshaus, Alsdorfer Straße / Merberener Weg würde ich einen kleinen Kreisverkehr (28 m) bevorzugen. Aufgrund der starken Belastung zu den Hauptverkehrszeiten der Aachener Straße und die Nähe des Kreisverkehrs an der L 240 / Kloshaus / Kurt-Koblitz-Ring sowie die Kreuzung Aachener Straße / Kapellenstraße / Eschweilerstraße muss der geplante Kreisverkehr hohen Belastungszahlen genügen.

Sollte der Kreisverkehr die Verkehrsbelastung nicht standhalten, wird es jeden Morgen einen größeren Rückstau in Richtung Baesweiler-Innenstadt geben und nachmittags in Richtung Alsdorf. In Richtung Alsdorf würde der Kreisverkehr L240 / Kurt-Koblitz-Ring vom Rückstau betroffen sein.

Kreuzende / querende Fahrradfahrer könnten Leistung des Kreisverkehrs beeinträchtigen.

Aus diesem Grund bevorzuge ich einen kleinen leistungsfähigen Kreisverkehr.

Fahrradfahrer sehe ich beim Queren der Zu-/Abgänge zum Kreisverkehr, gerade in den Hauptverkehrszeiten, als gefährdet an. Kfz-Fahrer haben es eilig und der Fahrradfahrer auch. Durch die Querungen würden Gefahrenstellen entstehen. Hier würde ich eine etwas abgesetzte Querung für die Fahrradfahrer bevorzugen.

#### **Stellungnahme:**

Die Kreisverkehrsplanung ist bereits zur öffentlichen Auslegung entsprechend den Empfehlungen der Verkehrsdirektion des Polizeipräsidiums als kleiner Kreisverkehr mit 28 m Durchmesser vorgesehen worden. Das Verkehrsgutachten zeigt, dass die Qualitätsstufen des Verkehrsflusses an den einzelnen Kreisverkehrszufahrten mit Stufe A und B in den Spitzenstunden gut

und unproblematisch ist. Ein größerer Rückstau ist in keiner Richtung zu befürchten.

In der Planung des Kreisverkehrs sind die Querungen für die Radfahrer in den Zufahrten zum Kreisverkehr etwas abgesetzt, um Gefahren zu vermeiden. Die Fahrradfahrerquerungen entsprechen damit den Empfehlungen der Verkehrsdirektion des Polizeipräsidiums.

In nachfolgender Abstimmung mit dem Polizeipräsidium wurde ersichtlich, dass die angemerkteten Inhalte aus der Stellungnahme in der bereits vorliegenden Planung enthalten sind.

**Beschlussvorschlag:**

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

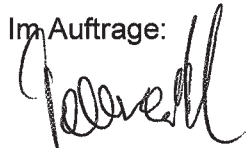
Der Stadtrat beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in der Stellungnahme formuliert abzuwägen.

**2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - mit der beigefügten Begründung (Anlagen 1-3) als Satzung zu beschließen.

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin



Nutzungsschablone

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

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

- s. textil. Festsetz. -

WA 2.2, 7, 8

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

- s. textil. Festsetz. -

WA 3.1, 4.1

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

- s. textil. Festsetz. -

WA 6

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

- s. textil. Festsetz. -

MI 1.1

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

- s. textil. Festsetz. -

MI 1.2

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

- s. textil. Festsetz. -

MI 1.3

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

- s. textil. Festsetz. -



STADT BAESWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR.106  
"BAESWEILER SÜDWEST I"



PROJEKT PLANNR.  
1049. 508

STAND  
08.06.2016

W-SZS17/B  
1:2000



KASINOSTRASSE 76A  
52066 AACHEN  
www.HJPplaner.de

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



HEINZ JAHNEN PFLÜGER

# LEGENDE

## 1. Art der baulichen Nutzung





	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

 Baugrenze



## 3. Verkehrsflächen

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


## 4. Flächen für Versorgungsanlagen

	Elektrizität
--	--------------







## 5. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz


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

	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes
LPB IV	Lärmpegelbereich siehe textl. Festsetzungen Nr. A 7.1

## 7. Sonstige Planzeichen

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

## 8. Kennzeichnung

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

## 9. Sonstige Darstellung

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



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

**Textliche Festsetzungen:**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

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

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

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

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

**1.2 Mischgebiet MI mit den Teilbereichen MI 1.1 - MI 1.3**

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

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

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

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

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

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

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

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

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

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

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

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

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

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

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

### **2.2 Überschreitung Grundflächenzahl (GRZ)**

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

### **2.3 Technische Aufbauten**

Innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) und des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – 9) dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die jeweilige tatsächliche First- bzw. Attikahöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

Ausnahmsweise dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die festgesetzten maximalen First- bzw. Attikahöhen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzügen sind technische Aufbauten und Anlagen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) und des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – 9) darf die Grundfläche der technischen Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge insgesamt 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten.  
Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

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

**3.1 Abweichende Bauweise**

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

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

**3.2 Überschreitung der Baugrenzen**

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

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

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

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

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

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

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

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

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

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

- 5.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 6 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der mit Ga festgesetzten Flächen zulässig.  
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit TGa festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.4 Innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St und TGa festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

6. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

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

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

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



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

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

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

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

## 7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

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

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

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

### 8.1 Bestehende Bäume und Baumhecke

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

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

## **8.2 Straßenbäume**

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

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

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

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

## **8.3 Anpflanzungen Kompensationsflächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kompensationsfläche“ sind auf einer Fläche von mindestens 10.653 m<sup>2</sup> freiwachsende Hecken mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 4 unter Punkt E in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Hecken sind in einem stufigen Aufbau zu pflanzen.

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

## **8.4 Anpflanzungen Spielplatz**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind auf einer Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> eine freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 4 unter Punkt E in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

## **B) Gestalterische Festsetzungen**

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

### **1. Fassaden / Außenwände:**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3.1, 4.1, 2.2, 6, 7, 8 und 9 sowie innerhalb des Mischgebietes (MI 1.1 - 1.3) ist als Material für die Fassaden / Außenwände nur Ziegel oder Putz zulässig.

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

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

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig.

### **1. Dächer:**

#### **1.1 Dachformen**

Krüppelwalm- und Tonnendächer sind nicht zulässig.

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

#### **1.2 Drempel**

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

#### **1.3 Angleichung Gebäude**

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

#### **1.4 Dachaufbauten**

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

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

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

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

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

## 2. Dacheindeckung:

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

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

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

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

## 3. Einfriedungen:

- 3.1** Die mit **////** gekennzeichneten Bereiche (Vorgärten) dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m eingefriedet werden. Ausnahmsweise sind in Kombination mit den in Satz 1 genannten Laubhecken auf der erschließungsabgewandten Seite bis zu 1,00 m hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metall-Gitterzäune zulässig.
- 3.2** Die mit **IIII** gekennzeichneten Bereiche dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m eingefriedet werden. Ausnahmsweise sind in Kombination mit den in Satz 1 genannten Laubhecken auf der erschließungsabgewandten Seite bis zu 1,60 m hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metall-Gitterzäune zulässig.
- 3.3** Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind transparente Metall-Gitterzäune, Holzzäune und/oder Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- 3.4** Entlang der mit **//\W/\W/\W** gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Natursteinmauer mit einer Höhe von mindestens 0,50 m und maximal 1,20 m zu errichten.

## C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Umweltbericht)

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

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 106 geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.



## D) Hinweise

### 1. Denkmalpflege

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

### 2. Kampfmittel

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

### 3. Erdbebenzone

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

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

### 4. Bergbau

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

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

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

### 5. Grundwasser

#### **Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau**

Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand 01.10.2012) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

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

#### **Grundwasseranstieg durch den Steinkohlebergbau**

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des

Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Teile des Plangebietes sind aufgrund der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (s. Punkt 7). Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

### **Thermische Nutzung**

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

## **7. Boden**

### **Humose Böden**

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

### **Sandgewandstörung**

Im Plangebiet befindet sich eine Sandgewandstörung.

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

### **Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

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

### **Baugrunduntersuchung**

Innerhalb des Plangebietes ist vom jeweiligen Bauherren hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente eine entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

## **8. Artenschutz:**

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

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

**9. Baumschutz:**

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

**10. Niederschlagswasserbeseitigung:**

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

**11. DIN-Normen Einsehbarkeit**

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

## E) Sortimentsliste der Stadt Baesweiler

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

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



## F) Pflanzlisten

### Pflanzliste 1

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

Pflanzqualität:

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

### Pflanzliste 2

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

Pflanzqualität:

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

### Pflanzliste 3

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

Pflanzqualität:

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

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

### Pflanzliste 4

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

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

**Pflanzqualität:**

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

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

## **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

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

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

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

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



**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF NR. 106**  
**„Baesweiler Südwest I“**

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

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



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



## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF NR. 106

#### „Baesweiler Südwest I“

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## 1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) in der zurzeit gültigen Fassung
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6) in der zurzeit gültigen Fassung
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S.256) in der zurzeit gültigen Fassung
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S.666) in der zurzeit gültigen Fassung
- f) Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) in der zurzeit gültigen Fassung
- g) Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung
- h) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung.

## 2. Verfahren

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

## 3. Heutige Nutzungen

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

## 4. Planvorgaben

### 4.1. Räumlicher Geltungsbereich

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

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. Räumlicher Geltungsbereich - Übersicht

## 4.2. Regionalplan

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

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

## 4.3. Flächennutzungsplan

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

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

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

## 4.4. Landschaftsplan

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

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

# 5. Anlass und Ziel der Planung

## 5.1. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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



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

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

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

## **5.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

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

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

## 6. Sonstige Planungsbelange

### 6.1. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2. Klimaschutz

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

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

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

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

### **6.3. Windenergieanlagen**

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

### **6.4. Sandgewandstörung**

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

### **6.5. Erdbebenzone**

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

### **6.6. Bodendenkmäler**

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

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

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

### **6.7. Artenschutz**

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



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

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

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

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

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

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

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

## 7. Städtebauliches Konzept

### 7.1. Verkehrliche Erschließung

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Favorisiert wird derzeit die Variante 1 mit einer separaten Radverkehrsführung.

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

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

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

Ferner sind durch die Umsetzung der Planung auch im Bereich des Kreisverkehrs Linnicher Straße B 57 / L 240 / Kloshaus K 27 keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

## 7.2. Städtebaulicher Entwurf

Dem städtebaulichen Konzept liegen folgende Vorgaben und Planungsprinzipien zu Grunde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### 7.3. Städtebauliches Gesamtentwicklungskonzept

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

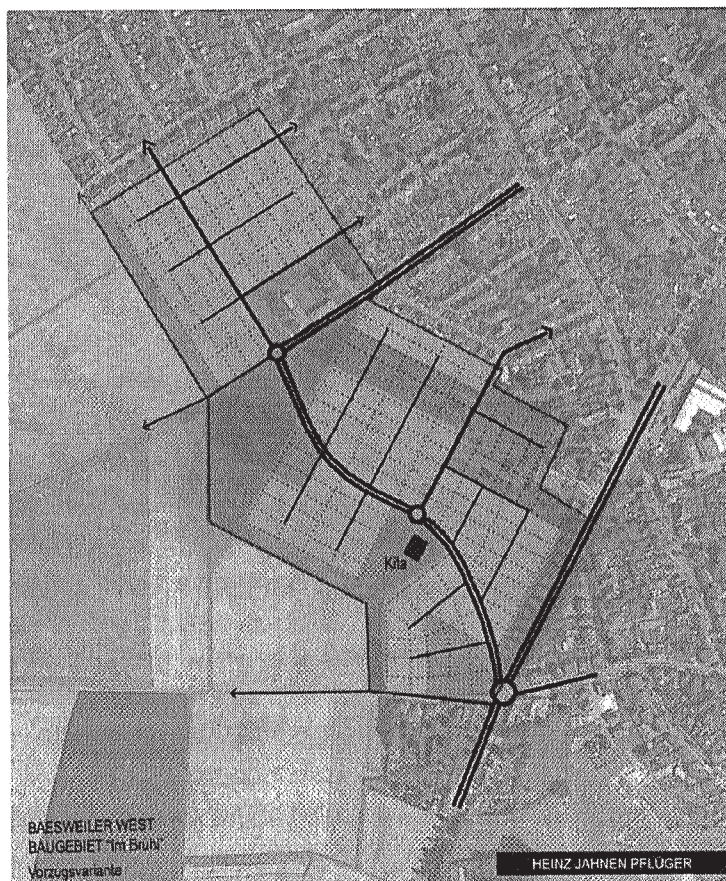


Abb. Entwicklungskonzept – Vorzugsvariante

#### Mögliche Bauabschnitte

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

## 8. Begründung der Festsetzungen

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

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

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

#### 8.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1-9)

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

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

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

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

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

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

#### 8.1.2. Mischgebiet MI 1

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

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

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

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

Tankstellen sind unzulässig, da von diesen Nutzungen Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) ausgehen, die nach der Eigenart des Wohngebietes unzumutbar sind. Zudem ist zu befürchten, dass



derartige Anlagen gebietsfremden Verkehr in das Gebiet ziehen. Die vorhandenen sowie die geplanten Erschließungsstraßen sind für solche Verkehre nicht dimensioniert.

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

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

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

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

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

## **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

### **8.2.2. Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

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

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

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

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

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

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

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

### **8.2.3. Technische Aufbauten**

Es ist für den geplanten Stadterweiterungsbereich angestrebt, die Dachlandschaft der Neubebauung nicht durch zusätzliche Aufbauten auf den Dächern zu beeinträchtigen. Damit Technikaufbauten und Anlagen sowie Treppenhäuser und Aufzüge städtebaulich nur in geringem Umfang in Erscheinung treten, dürfen sie eine maximale Höhe von 1,5 m über der tatsächlich gebauten First- bzw. Attikahöhe nicht überschreiten. Nur in Ausnahmefällen dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge die festgesetzten maximalen First- bzw. Attikahöhen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

Die o.g. Aufbauten und Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von dem darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen. Die Festsetzung einer maximalen Höhe in Kombination mit dem Mindestrückprung sichert, dass die Aufbauten visuell aus der Straßenperspektive nur geringfügig in Erscheinung treten. Zusätzlich dürfen die Grundflächen der technischen Aufbauten und Anlagen sowie Treppenhäuser und Aufzüge 15% der jeweiligen obersten Dachfläche nicht überschreiten. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass diese Aufbauten sich auch in der Flächenausdehnung deutlich unterordnen. Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind von dieser Festsetzung ausgenommen, um die Nutzung regenerativer Energien flächenmäßig nicht einzuschränken und somit dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

## **8.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

### **8.3.1. Offene Bauweise**

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

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

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

### 8.3.2. Abweichende Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2.2, 7 und 8 sowie im Teilbereich des Mischgebietes MI 1.1 sind abweichend Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Für Hausgruppen ist eine maximale Länge von 30 m festgesetzt. Diese Festsetzung soll entlang der inneren Haupterschließungsstraße im Plangebiet einerseits eine Straßenrandbebauung sichern, aber gleichzeitig die erwünschte Kleinteiligkeit sicherstellen.

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

### 8.3.3. Baugrenzen

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

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

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

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

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

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

Die o.g. Begrenzung auf 3,0 m in Verbindung mit der Begrenzung der Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 dient ferner dazu, die maximale Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und somit dem Bodenschutz Rechnung zu tragen. Trotz dieser Beschränkungen ist noch ausreichend Spielraum für die spätere Bebauung gegeben.

### 8.4. Größe der Baugrundstücke

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

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

### 8.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

In den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1, 4.1 und 6 sowie in den Teilbereichen des Mischgebietes MI 1.2 und 1.3 sind maximal 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig, um hier die



gewünschte Bebauung mit Geschosswohnungen, ggf. geförderten Wohnungen und besonderen Wohnformen zu ermöglichen.

### 8.6. Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

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

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

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

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

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

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

### 8.7. Nebenanlagen

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

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

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

### 8.8. Verkehrsflächen

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

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

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

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

#### 8.8.1. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um entlang der *Aachener Straße* keine Anbindung an die parallel verlaufende Erschließungsstraße zu ermöglichen und den dort vorbeiführenden Fuß- und Radweg zu schützen, ist ein durchgehender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies dient neben der Sicherung eines reibungslosen Ver-



kehrablaufes auf der *Aachener Straße* und dem Schutz der Fußgänger und Radfahrer auch dem Schutz der Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3.1 und 4.1 und dem Schutz der vorhandenen straßenbegleitenden Bäume.

### 8.8.2. Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Der vorhandene Wirtschaftsweg am westlichen Rand des Plangebietes ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient neben dem fuß- und radläufigen Verkehr auch der Sicherung der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

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

### 8.9. Flächen für Versorgungsanlagen

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

### 8.10. Öffentliche Grünflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Verkehrsfläche für die Haupterschließung soll eine größer werdende Baumart gepflanzt werden, um den angestrebten städtebaulichen und landschaftsbildprägenden Charakter einer Allee herzustellen. In der mit **C** gekennzeichneten Verkehrsfläche soll der Platz-

bereich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Gliederung mit der gleichen Baumart gestaltet werden.

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

### 8.13. Kompensationsmaßnahmen Natur und Landschaft

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

#### Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes kann ein Teil des Ausgleiches erfolgen. Hierzu sind in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kompensationsfläche“ freiwachsende Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sollen jeweils mittig in diesen Flächen mindestens 48 Solitärbäume gepflanzt werden. Darüber hinaus sind in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ eine freiwachsende Hecke sowie mindestens 6 Solitärbäume zu pflanzen.

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen sind die Vorgaben aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster zu beachten.

#### Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

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

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

Darüber hinaus werden auf einer 2.660 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 933, Flur 4, Gemarkung Puffendorf und auf einer 6.408 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 85, Flur 21, Gemarkung Baesweiler freiwachsende Hecken mit standorttypischen Gehölzen gepflanzt.

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

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

Somit kann das Defizit von -106.963 Ökologischen Werteinheiten ÖW durch die externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Nach Realisierung des Vorhabens verbleibt ein ökologisches Defizit in Höhe von - 106.963 Ökologischen Werteinheiten ÖW. Dieses ökologische Defizit wird auf den o.g. externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

## 9. Gestalterische Festsetzungen

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

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

### 9.1. Fassaden / Außenwände

Die Gestaltung der Fassaden und Außenwände ist für die Wirkung eines Gebäudes von besonderer Bedeutung. Um die Neubebauung im Kontext der gewachsenen Stadtstruktur verträglich zu gestalten, setzt der Bebauungsplan für die Außenwandflächen entlang der wichtigsten Erschließungsstraßen (d.h. im allgemeinen Wohngebiet in den Teilbereichen WA 3.1, 4.1, 2.2, 6, 7, 8 und 9) und im Mischgebiet MI 1.1 - 1.3) als Material nur Ziegel oder Putz fest. Für die Oberflächen der Ziegel werden aus



dem Duktus der regionaltypischen Farben entsprechende rot/rotbraune Farbtöne des RAL-Registers RAL K5 Classic vorgegeben.

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

## 9.2. Dächer

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

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

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

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

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

## 9.3. Dacheindeckung

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

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

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

## 9.4. Einfriedungen

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

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

Mit der Höhenbeschränkung von Einfriedungen in den Vorgartenbereichen bis maximal 1,00 m in den mit ///// gekennzeichneten Bereichen (Vorgärten) soll bei gleichzeitigem Schutz des Vorgartens ein Blickkontakt zur Förderung der nachbarschaftlichen Kontaktaufnahme ermöglicht werden.



Mit der Höhenbeschränkung von Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenräume bis maximal 1,60 m in den mit IIIII gekennzeichneten Bereichen (seitliche Gartenbereiche, die an Straßen angrenzen) sollen einerseits die Erdgeschosswohnungen und seitlichen Gärten vor Einblicken geschützt werden und andererseits ein qualitätsvoller und übersichtlicher, öffentlicher Straßenraum entstehen.

Aus dem gleichen Grund sind entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen transparente Metallgitterzäune, Holzzäune und/oder Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Im Bereich der Einmündung in die Straße *Im Brühl* ist entlang der westlichen Grenze der Verkehrsfläche zu dem angrenzenden Grundstück eine mindestens 0,50 m und maximal 1,20 m hohe Natursteinmauer zu errichten. Diese Mauer soll eine qualitätsvolle und gestalterisch hochwertige Abgrenzung zu dem privaten Freiraum sicherstellen.

## 10. Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan sind im westlichen Bereich einschließlich der Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und 9 Flächen gekennzeichnet, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind, da die Böden humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Bezüglich der zu beachtenden Vorschriften wurde zusätzlich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 11. Entwässerung

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

## 12. Hinweise

### 12.1. Denkmalpflege

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

### 12.2. Kampfmittel

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

### 12.3. Erdbebenzone

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

### 12.4. Bergbau

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

Zudem befindet sich der räumliche Geltungsbereich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur

Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme ergeben sich hierdurch nicht.  
Bisher sind im Bereich des Plangebietes keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant.

### **12.5. Grundwasser**

Die Flächen im Geltungsbereich sind von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.  
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohle Tagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem durch 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.

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

### **12.6. Boden**

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Diesbezüglich 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.

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

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

Im Plangebiet ist vom jeweiligen Bauherrn hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

### **12.7. Artenschutz**

Zum Schutz der Vögel sind notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Bauflächenräumungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.  
Ausnahmsweise sind Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums zulässig, wenn vorab eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

### **12.8. Baumschutz**

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

### **12.9. Niederschlagswasserbeseitigung**

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

### **12.10. DIN-Normen Einsehbarkeit**

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

### 13. Städtebauliche Kennzahlen / Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	3,58 ha
Mischgebiet	0,22 ha
Verkehrsflächen	1,88 ha
Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege	0,10 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	In ha nicht darstellbar
Öffentliche Grünflächen	1,33 ha
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>7,11 ha</b>

### 14. Kosten / Finanzierung

Sämtliche entstehenden Kosten werden nach den gesetzlichen Bestimmungen und nach Maßgabe des Städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrages von denjenigen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getragen, die einen wirtschaftlichen Vorteil mit dieser Baugebietsausweisung erfahren.

### 15. Bodenordnung

Vor der Realisierung des Bebauungsplans ist die Durchführung einer Grundstücksneuordnung/ Bodenordnung notwendig.

Sie erfolgt im Rahmen einer privaten bzw. freiwilligen Umlegung, mit dem Ziel, die Besitz- und Eigentumsverhältnisse derart neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für eine weitere bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete, fertig vermessene und im Grundbuch und Liegenschaftskataster ordnungsgemäß eingetragene Grundstücke entstehen.

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Tomczak-Pestel)  
Techn. Beigeordnete

**Vorlage für die Mitglieder des Bau und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt 7 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 111 - Parkstraße II -, Stadtteil Baesweiler**

**Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 111 - Parkstraße II mit Gebietsabgrenzung**

**Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 111 - Parkstraße II mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 - Parkstraße II - liegt östlich der Parkstraße im Stadtteil Baesweiler. Es grenzt nördlich an den Wasserspielplatz an und wird im Süden durch das Wohngebiet „Steinzeit“ begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 117.830 qm (11,7 ha).

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

Der Stadt Baesweiler liegen derzeit vermehrt Anfragen hinsichtlich der Ausweisung weiterer Bauflächen östlich der Parkstraße vor.

Im Stadtgebiet Baesweiler werden seit geraumer Zeit mit stetig steigender Nachfrage Wohnbauflächen gesucht. Obwohl derzeit im Bereich süd-westlich von Baesweiler (Kloshaus) neue Bauflächen entstehen, ist die Nachfrage an Wohnraum für das Stadtgebiet dennoch nicht in der geforderten Größe zu decken.

Das wesentliche Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Stadt Baesweiler.

Um den beständig steigenden Bedarf an Wohnbauland im Stadtgebiet Baesweiler zu decken, ist es erforderlich, neue Flächen am Stadtrand in Anspruch zu nehmen. Die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken reichen bei weitem nicht aus, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Daher muss neuer Wohnraum auf weiteren Flächen geschaffen werden.

Die Stadt Baesweiler ist bestrebt, ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen und Wohnraum vorzuhalten und somit eine nachhaltige und geordnete Stadtentwicklung sicherzustellen und zu fördern (Anlage 2).

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler als "allgemeines Wohngebiet" sowie „Umgrenzung Maßnahmen für den Naturschutz“ dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Demnach wäre der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Beschlussvorschlag:**

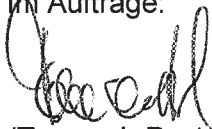
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

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

Bebauungsplan Nr. 111 - Parkstraße II -

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 - Parkstraße II - erfolgt auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin



### Bebauungsplan Nr. 111 - Hinter Parkstraße -

Übersicht

Geltungsbereich

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





**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 111  
- Parkstraße II -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 111  
- Parkstraße II -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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



## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 - Parkstraße II - liegt östlich der Parkstraße im Stadtteil Baesweiler. Es grenzt nördlich an den Wasserspielplatz an und wird im Süden durch das Wohngebiet „Steinzeit“ begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 117.83 qm (11,7 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 ASB - allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II.

Dieser stellt das Entwicklungsziel 7 „temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftsbildes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar.

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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

### **3.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Im Stadtgebiet Baesweiler werden seit geraumer Zeit mit stetig steigender Nachfrage Wohnbauflächen gesucht. Diese Nachfrage an Wohnraum, ist im Stadtgebiet in dieser Größenordnung nicht zu decken.

Das wesentliche Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Stadt Baesweiler.

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

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

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

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes soll der stetigen Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet Baesweiler Rechnung getragen werden. Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes ist damit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Wohnraum- und Daseinsversorgung der Stadt Baesweiler. Auf Basis der vorliegenden städtebaulichen Planung wird ausgehend von der bestehenden Siedlungsstruktur, eine der Ortsrandlage entsprechende Bau- und Freiraumstruktur planungsrechtlich definiert.

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

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

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

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

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

Zudem ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Bezug auf die konkrete, örtliche Situation zu betrachten und hat demzufolge ein unterschiedlich zu wertendes objektives Gewicht. Grundsätzlich können im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. Im vorliegenden Fall steht das für die Stadt Baesweiler wichtige stadtplanungspolitische Ziel, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das die Wohnbedürfnisse im Stadtgebiet befriedigt, demgegenüber.

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

### 3.2 ERSCHLIEßUNG/STELLPLÄTZE

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

Die genaue Anbindung wird mit Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes erarbeitet.

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

### 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

#### 4.1 ART DER NUTZUNG

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

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen.

Des Weiteren werden ausgeschlossen:

- Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
- Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glückspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden

Zulässig sind jedoch sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe.

#### 4.2 MAß DER NUTZUNG

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

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 350 qm und bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Durch die Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit den üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze bleibt.

#### 4.3 BAUWEISE

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

### 5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung werden die Belange des Artenschutzes erhoben und in der weiteren Planung berücksichtigt.

### 6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

#### 6.1 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

#### 6.2 HINWEISE

##### A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T.



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

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

**B.**

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

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 111  
- Parkstraße II -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 111  
- Parkstraße II -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 - Parkstraße II - liegt östlich der Parkstraße im Stadtteil Baesweiler. Es grenzt nördlich an den Wasserspielplatz an und wird im Süden durch das Wohngebiet „Steinzeit“ begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 117.83 qm (11,7 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 ASB - allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II.

Dieser stellt das Entwicklungsziel 7 „temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftsbildes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dar.

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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

### **3.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der Stadt Baesweiler liegen derzeit vermehrt Anfragen hinsichtlich der Ausweisung weiterer Bauflächen östlich der Parkstraße vor.

Im Stadtgebiet Baesweiler werden seit geraumer Zeit mit stetig steigender Nachfrage Wohnbauflächen gesucht. Obwohl derzeit im Bereich süd-westlich von Baesweiler (Kloshaus) neue Bauflächen entstehen, ist die Nachfrage an Wohnraum für das Stadtgebiet dennoch nicht in der geforderten Größe zu decken.

Das wesentliche Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Stadt Baesweiler.

Um den beständig steigenden Bedarf an Wohnbauland im Stadtgebiet Baesweiler zu decken, ist es erforderlich, neue Flächen am Stadtrand in Anspruch zu nehmen. Die



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

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

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

### 3.2 ERSCHLIEßUNG/STELLPLÄTZE

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

Die genaue Anbindung wird mit Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes erarbeitet.

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

## 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

### 4.1 ART DER NUTZUNG

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

§ 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter nicht zulässig:

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen.

Des Weiteren werden ausgeschlossen:

- Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
- Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glückspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden

Zulässig sind jedoch sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe.

#### 4.2 MAß DER NUTZUNG

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

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 350 qm und bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Durch die Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit den üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze bleibt.

#### 4.3 BAUWEISE

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

### 5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung werden die Belange des Artenschutzes erhoben und in der weiteren Planung berücksichtigt.

### 6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

## 6.1 ATTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

## 6.2 HINWEISE

### A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T.

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

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

### B.

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

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin

**Vorlage für die Mitglieder des Bau und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt der Tagesordnung)**



**Bebauungsplan Nr. 92 - Adenauerring / L 50n -, Stadtteil Setterich**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 92 - Adenauerring / L 50n - mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 92 - Adenauerring / L 50n - mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 - Adenauerring / L 50n - am Adenauerring im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke 50, 105 und 234 der Flur 4, Gemarkung Setterich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12.640 qm (1,2 ha).

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

Im Stadtgebiet Baesweiler werden seit geraumer Zeit mit stetig steigender Nachfrage Wohnbauflächen gesucht. Diese Nachfrage an Wohnraum, ist im Stadtgebiet in dieser Größenordnung nicht zu decken.

Das wesentliche Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Stadt Baesweiler.

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

- die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Baesweiler gerecht zu werden,
- die Eigenentwicklung des Ortes stärken, um eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern,
- die Gestaltung der süd-östlichen Abrundung der Ortslage Setterich und
- die Schaffung einer abschließenden Ortsrandeingrünung.



Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes soll der stetigen Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet Baesweiler Rechnung getragen werden. Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes ist damit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Wohnraum- und Daseinsversorgung der Stadt Baesweiler. Auf Basis der vorliegenden städtebaulichen Planung wird ausgehend von der bestehenden Siedlungsstruktur, eine der Ortsrandlage entsprechende Bau- und Freiraumstruktur planungsrechtlich definiert.

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

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

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

Diese Konzeption entspricht den planerischen Zielsetzungen der Stadt Baesweiler im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen für unterschiedliche Zielgruppen in diesem Siedlungsteil und ist geeignet, eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung voranzutreiben.

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

Zudem ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Bezug auf die konkrete, örtliche Situation zu betrachten und hat demzufolge ein unterschiedlich zu wertendes objektives Gewicht. Grundsätzlich können im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden und konfligierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. Im vorliegenden Fall steht das für die Stadt Baesweiler wichtige stadtplanungspolitische Ziel, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das die Wohnbedürfnisse im Stadtgebiet befriedigt, demgegenüber.

Angesichts der oben beschriebenen Aspekte wird der Sicherung des Wohnbedarfs in der Stadt Baesweiler der Vorrang gegeben und demzufolge sollen die Flächen im Plangebiet der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Anlagen 2 und 3).

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

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, vorbehaltlich einer Kostenübernahme seitens der Eigentümer, für die im Anlageplan 1 dargestellte Fläche, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 92 - Adenauerring / L 50n -

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 - Adenauerring / L 50n - erfolgt auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

**2. Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

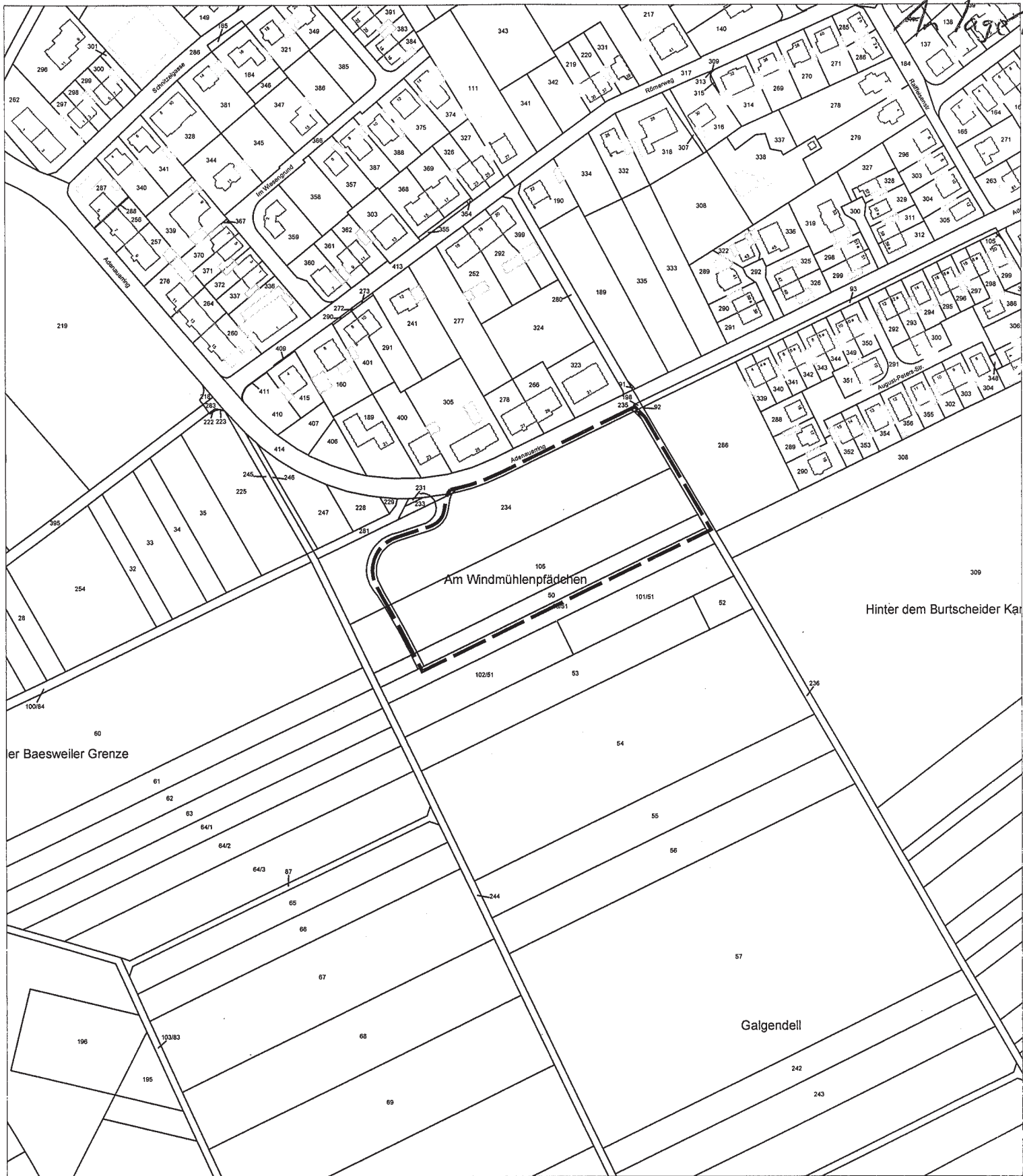
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 - Adenauerring / L 50n - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Im Auftrag:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin



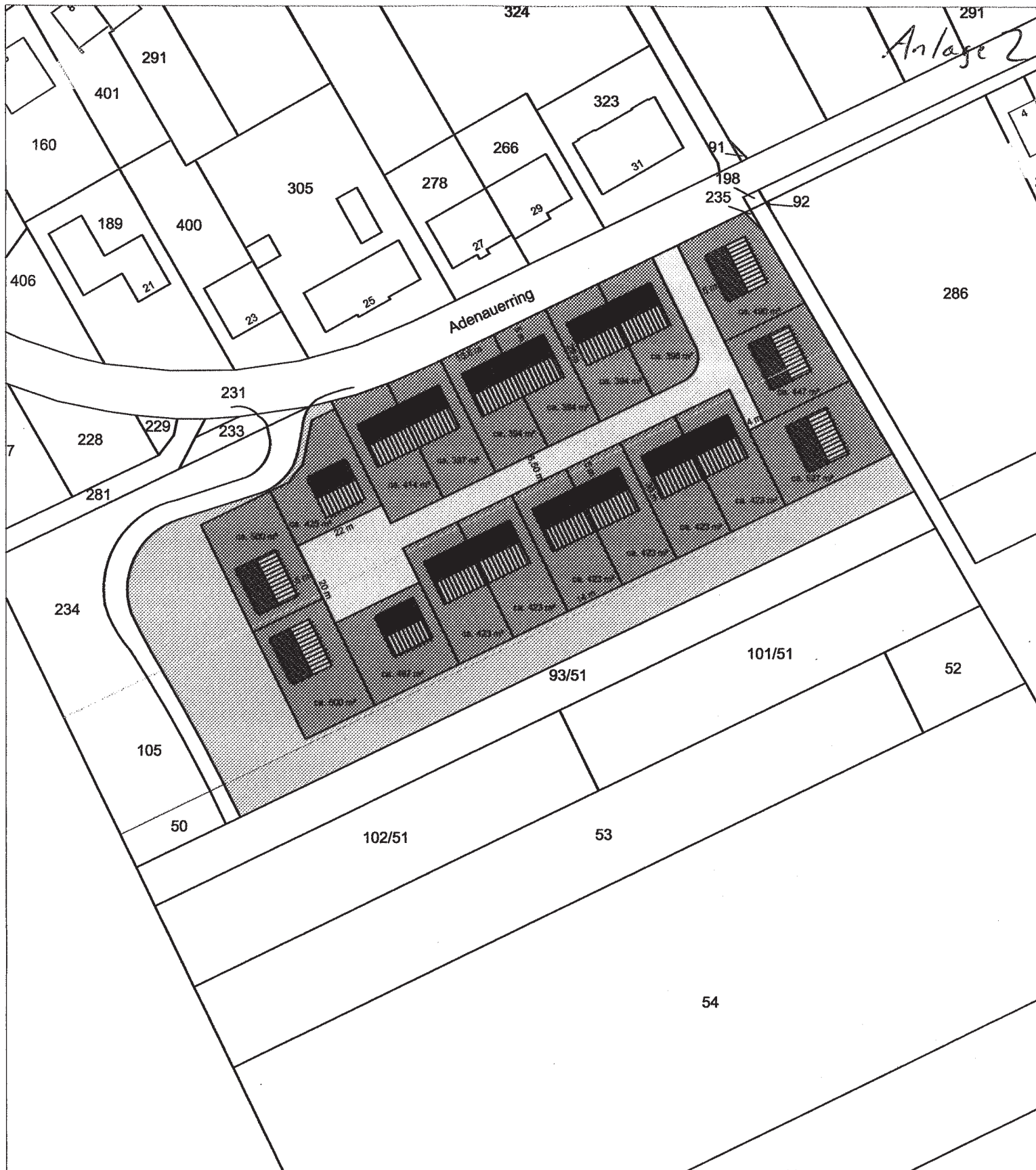
**Bebauungsplan Nr. 92 - Adenauerring / L 50n -**

Übersicht

Geltungsbereich

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





**Bebauungsplan Nr. 92 - Adenauerring / L 50n -**

Übersicht

Entwurf

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







**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 92  
- Adenauerring / L 50n -  
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 92  
- Adenauerring / L 50n -  
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 - Adenauerring / L 50n - am Adenauerring im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke 50, 105 und 234 der Flur 4, Gemarkung Setterich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12.640 qm (1,2 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **2.2 REGIONALPLANPLAN**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Änderungsbereiches als allgemeiner Agrar- und Freiraum sowie Regionaler Grünzug dargestellt.

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II.

Dieser stellt das Entwicklungsziel 6 „Biotopentwicklung - Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung“ dar.

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

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

### **3.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Im Stadtgebiet Baesweiler werden seit geraumer Zeit mit stetig steigender Nachfrage Wohnbauflächen gesucht. Diese Nachfrage an Wohnraum, ist im Stadtgebiet in dieser Größenordnung nicht zu decken.

Das wesentliche Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Stadt Baesweiler.

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

- die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Baesweiler gerecht zu werden,

- die Eigenentwicklung des Ortes stärken, um eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern,
- die Gestaltung der süd-östlichen Abrundung der Ortslage Setterich und
- die Schaffung einer abschließenden Ortsrandeingrünung.

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes soll der stetigen Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet Baesweiler Rechnung getragen werden. Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes ist damit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Wohnraum- und Daseinsversorgung der Stadt Baesweiler. Auf Basis der vorliegenden städtebaulichen Planung wird ausgehend von der bestehenden Siedlungsstruktur, eine der Ortsrandlage entsprechende Bau- und Freiraumstruktur planungsrechtlich definiert.

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

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

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

Diese Konzeption entspricht den planerischen Zielsetzungen der Stadt Baesweiler im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen für unterschiedliche Zielgruppen in diesem Siedlungsteil und ist geeignet, eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung voranzutreiben.

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

Zudem ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Bezug auf die konkrete, örtliche Situation zu betrachten und hat demzufolge ein unterschiedlich zu wertendes objektives Gewicht. Grundsätzlich können im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden und konfligierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. Im vorliegenden Fall steht das für die Stadt Baesweiler wichtige stadtplanungspolitische Ziel, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das die Wohnbedürfnisse im Stadtgebiet befriedigt, demgegenüber.

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



### 3.2 ERSCHLIEßUNG/STELLPLÄTZE

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

Der Entwurf sieht eine 6,5 m breite Erschließungsstraße vor, die in einem 20m \* 22m Wendehammer endet.

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

### 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

#### 4.1 ART DER NUTZUNG

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

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen.

Des Weiteren werden ausgeschlossen:

- Nr. 1 Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
- Nr. 2 Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glückspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden

## 4.2 MAß DER NUTZUNG

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

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 350 qm und bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Durch die Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit den üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze bleibt.

## 4.3 BAUWEISE

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

## 5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung werden die Belange des Artenschutzes erhoben und in der weiteren Planung berücksichtigt.

## 6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

### 6.1 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

### 6.2 HINWEISE

#### A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T.

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

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

**B.**

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

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
(Sitzung am 28. Juni 2016/ Punkt **9.1** der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Nr. 78 - Puffendorfer Straße - gem. § 31 BauGB**

Für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und Stellplatz ist eine Befreiung zur Überschreitung der Grundflächenzahl sowie zur Überschreitung der Zufahrtsbreite erforderlich.

**Stellungnahme:**

Der Antragssteller plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer PKW-Garage und einem Stellplatz. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 347 m<sup>2</sup> und die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan mit 0,3 bzw. 0,45 einschließlich der Nebenanlagen festgesetzt.

Aufgrund des schrägverlaufenden Grundstückszuschnitts entlang der angrenzenden Grundstücksgrenze ist im Bereich der Zufahrt zu der Garage eine entsprechend lange und schräg zu der Garage führende Fläche erforderlich. Aufgrund der Anforderungen im Bebauungsplan muss zudem ein zweiter Stellplatz, der unabhängig benutzbar ist, hergestellt werden. Dieser kann aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht in Verbindung mit der Garagenzufahrt angelegt werden, sondern wird an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

Die Garage mit entsprechender Zufahrt in der Ecklage und der Stellplatz sind zudem für das Wohnhaus erforderlich. Hierdurch entstehen im Bereich zwischen Straße und vorderer Baugrenze zwei Bereiche, die entsprechend angelegt werden müssen und mit denen die maximale Zufahrtsbreite von 5,00 m geringfügig um 0,20 m überschritten wird.

Obwohl sowohl das Wohnhaus als auch die Terrasse in den Maßen nicht ungewöhnlich oder überdimensioniert ausgebildet werden und das festgesetzte Baufenster nicht vollständig ausgenutzt wird, wird zudem die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 geringfügig um maximal 5% überschritten.



Aufgrund der Ausbildung sowohl des Stellplatzes als auch der erforderlichen Zufahrt zu der Garage mit Fahrstreifen mit einer entsprechenden – städtebaulich gewünschten Durchgrünung des Vorgartenbereiches - wird die erweiterte Grundflächenzahl von 0,45 insgesamt jedoch eingehalten.

In anderen Bebauungsplangebieten mit einer Grundflächenzahl – Festsetzung von nur 0,3, wurden Überschreitungen der Grundflächenzahl von max. 5% durch Terrassen in vergleichbaren Fällen schon befreit.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Anträgen auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der Zufahrtsbereite und der Überschreitung der Grundflächenzahl zuzustimmen.

In Vertretung:

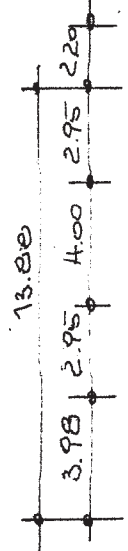


(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin

1002

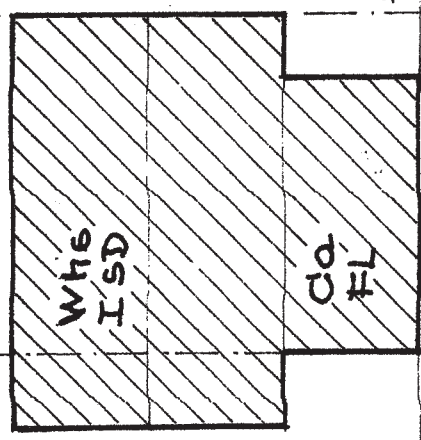
1010

FIRSTHÖHE 7.90  
TRAUFHÖHE 3.90

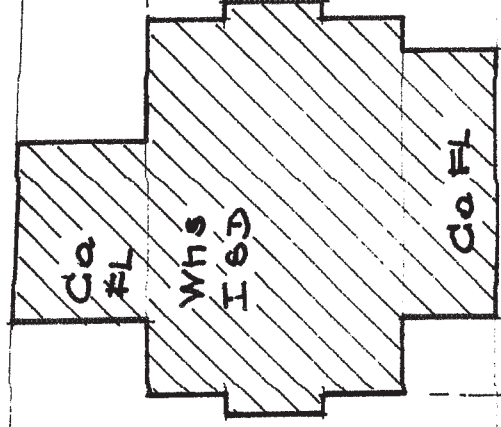
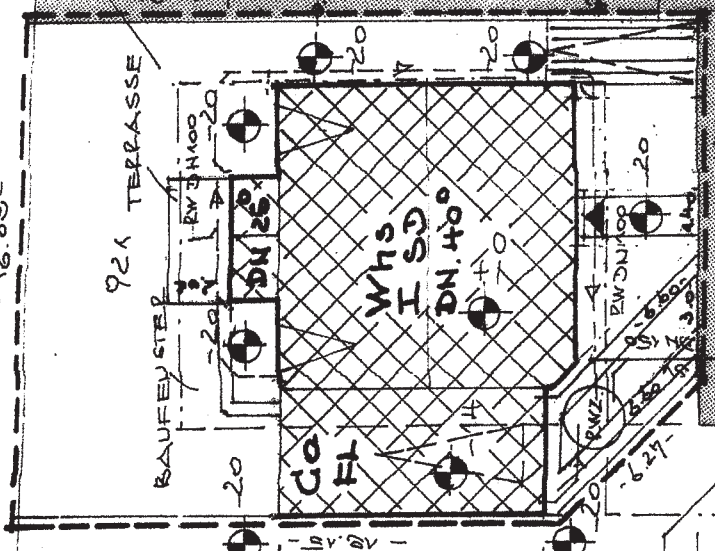
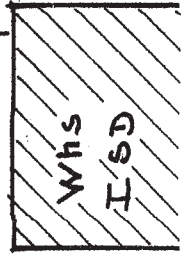


-16.00-

920

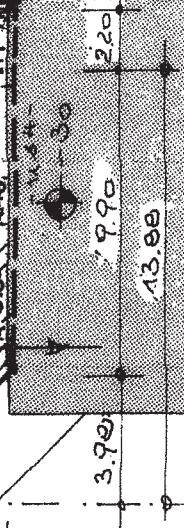


919

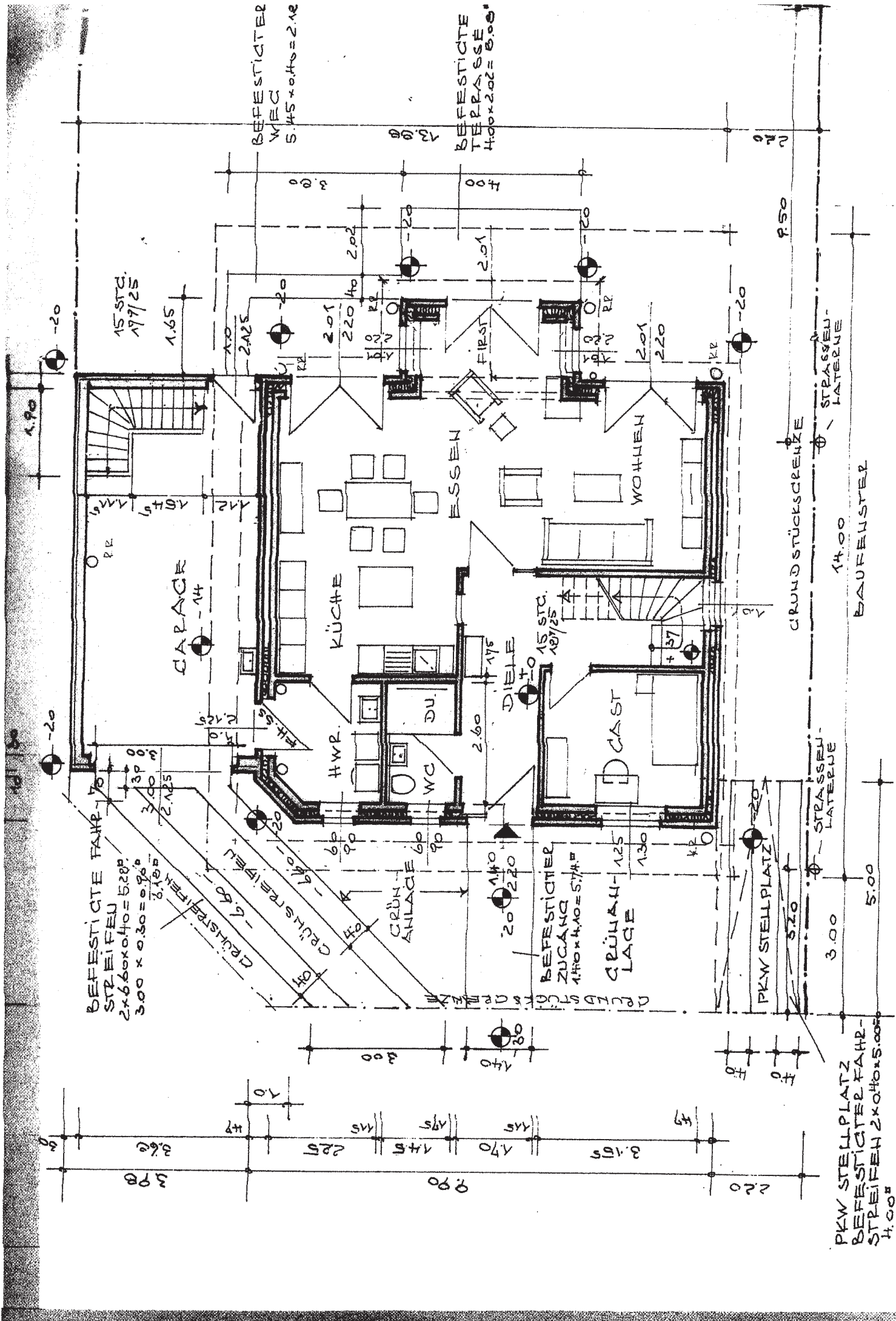


PKW STELLPLATZ

996



999



BEFESTIGTE FAHRSTREIFEN  
 2 x 660 x 0.40 = 5.280  
 300 x 0.30 = 0.900  
 2.425

15 STG.  
 19/25

BEFESTIGTE  
 MEC  
 5.45 x 0.40 = 2.18

BEFESTIGTE  
 TERRASSE  
 4.00 x 2.02 = 8.08

BEFESTIGTE FAHRSTREIFEN  
 2 x 660 x 0.40 = 5.280  
 300 x 0.30 = 0.900  
 2.425

BEFESTIGTE  
 ZUGANG  
 4.40 x 4.40 = 5.74

GRÜNLAGE  
 1.25  
 1.30

PKW STELLPLATZ  
 BEFESTIGTE FAHRSTREIFEN  
 2 x 0.40 x 5.00 = 4.00

14.00  
 BAUFENSTER

9.50

STRAßEN-LATERNE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

STRAßEN-LATERNE

3.00

5.00

3.90

3.60

4.9

4.25

4.5

4.5

4.70

4.70

3.15

5

2.20

9.90

PKW STELLPLATZ

5.20

3.00

5.00

4.00

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/ Punkt 9.2 der Tagesordnung)**

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

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

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

**Stellungnahme:**

Der Antragssteller plant die Errichtung eines eingeschossigen straßenseitigen Anbaus an das bestehende Wohnhaus. Das im Bestand vorhandene Wohnhaus bleibt in seinen Maßen als zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Ebenso wird der breitere Teilbereich des Anbaus (5,55 m) als zweigeschossiger Anbau ausgeführt.

Abgestuft in einer Breite von 4,80 m soll ein eingeschossiger Anbau innerhalb des Baufensters errichtet werden, so dass die straßenseitige Baugrenze eingehalten wird.

Der Bebauungsplan setzt jedoch für diesen Bereich zwingend eine zweigeschossige Bebauung fest. Das Wohnhaus ist im Bestand zweigeschossig vorhanden und bleibt so erhalten. Im Bereich der jetzt geplanten eingeschossigen Erweiterung liegen im Obergeschoss Fenster, die zur Belichtung der Räumlichkeiten einer anderen Nutzungseinheit zwingend weiterhin erforderlich sind und durch einen zweigeschossigen Anbau entfallen müssten.

Die Forderung einer zweigeschossigen Bebauung würde in diesem Bereich zu einer unbeabsichtigten Härte führen. Aufgrund der Eigentümerverhältnisse der unterschiedlichen Einheiten besteht kein Zugriff auf die andere (obere) Nutzungseinheit. Deren Belange (Belichtung/ Belüftung) sind in der Planung zu berücksichtigen.

Zudem ist gerade im Straßenraum wirksamen Bereich die Abstufung von einem teilweise zweigeschossigem zu einem eingeschossigen Anbau städtebaulich sogar wünschenswert und planungsrechtlich vertretbar.

Die geplante Erweiterung bleibt in der Ausnutzung unter den Möglichkeiten des Bebauungsplanes und die weiteren Festsetzungen (Dachneigung, Baugrenze) werden mit dem Anbau eingehalten, so dass auch unter dem Aspekt des Nachbarnschutzes keine Bedenken gegen die Ausführung bestehen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.



**Beschlussvorschlag:**

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

In Vertretung  

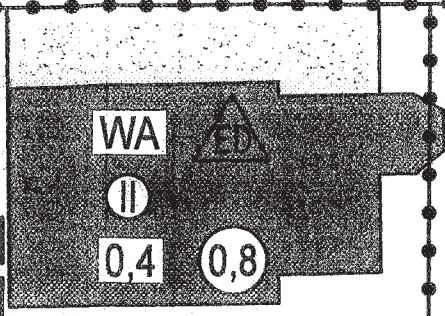

(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin

132

208

# Gemarkung Setterich Flur 7

134



136

I-geschossiger Anbau



4.50 • (114.51)  
14.58 •

KD 114.42

114.54  
Anbau I  
Attika 115.20

14.61 •

Anbau II  
OKFF 115.41  
Attika 120.89  
114.41 •

II-geschossiger Anbau

114.57 • (114.69)  
Anbau  
Attika 114.81



115.07 •

115.17 •

115.00 •

115.16 •

138

114.41

114.48

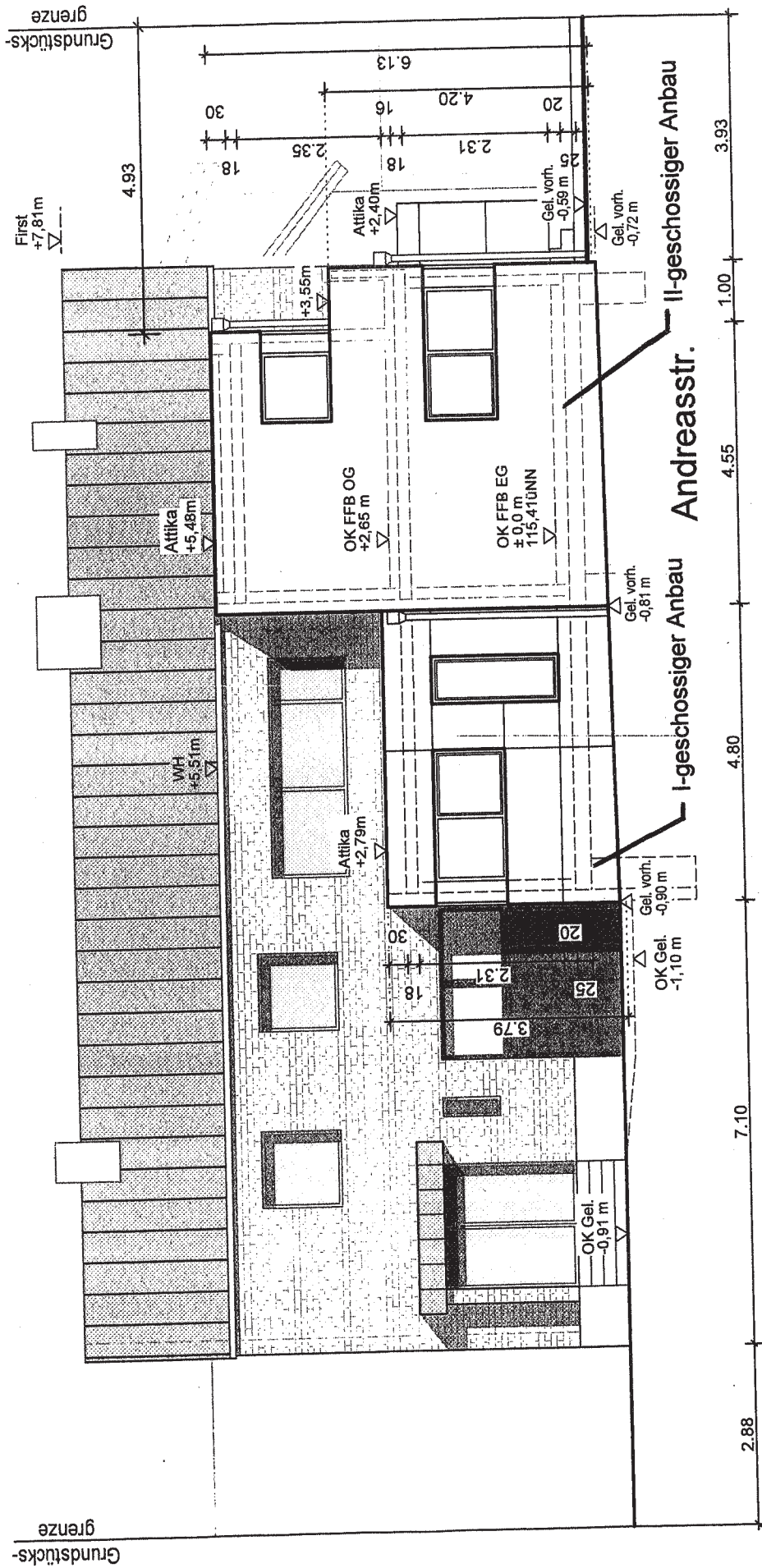
Flur 6

Flur 7

229

140





**SEITENANSICHT**  
SÜD-WEST

Andreasstr. II-geschossiger Anbau

I-geschossiger Anbau

Grundstücks-grenze

Grundstücks-grenze

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
(Sitzung am 28.06.2016/Punkt 10 der Tagesordnung)

**Widmung der Straße „Martin-Niemöller-Ring“ sowie des 2. Teilabschnittes der „Elsa-Brandström-Straße“ im Bebauungsplangebiet Nr. 80 - Ederener Weg - im Stadtteil Setterich**

Nach dem Straßenendausbau der Elsa-Brandström-Straße (1. Teilabschnitt) und des Pfarrer-Gursky-Rings im Bebauungsplangebiet Nr. 80 - Ederener Weg - ist nun auch der 2. Bauabschnitt des Bebauungsplangebietes, nämlich die Straße „Martin-Niemöller-Ring“ sowie der 2. Teilabschnitt der „Elsa-Brandström-Straße“, als Baustraße angelegt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Baesweiler.

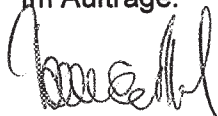
Somit liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen vor.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindliche Straße „Martin-Niemöller-Ring“ und „Elsa-Brandström-Straße“ (2. Teilabschnitt) nach § 6 (1) des Straßen- und Wegegesetzes NW als Gemeindestraßen zu widmen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die Flächen der Straße „Martin-Niemöller-Ring“ und „Elsa-Brandström-Straße“ (2. Teilabschnitt) im Bebauungsplangebiet Nr. 80 - Ederener Weg - im Stadtteil Setterich nach § 6 (1) des Straßen- und Wegegesetzes NW als Gemeindestraßen zu widmen.

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt der Tagesordnung)**



**Neubau einer Erdgasfernleitung ZEELINK 1 der Open Grid Europe GmbH von Eynatten nach St. Hubert, Stadt Kempen**

In Deutschland wird ein Teil des Gasmarkts mit L-Gas (niederkalorisches Gas) versorgt, welches ausschließlich aus Aufkommen der deutschen und niederländischen Produktion stammt. Die übrigen Gasmarktgebiete werden mit H-Gas (höherkalorisches Gas) versorgt. Aus technischen Gründen müssen beide Gassorten in getrennten Systemen unabhängig voneinander transportiert werden. Bis zum Jahr 2030 wird ein signifikanter Rückgang der zur Verfügung stehenden deutschen und niederländischen L-Gas Leistungen prognostiziert. Ab dem Jahr 2020 werden die niederländischen Exportleistungen nach Deutschland weiter reduziert. Aus der veränderten Aufkommenssituation mit L-Gas resultiert eine zwingende Anpassung der deutschen Marktgebiete sowie der Verbrauchsgeräte auf das höherkalorische H-Gas, um eine Versorgung der aktuell mit L-Gas belieferten Verbraucher sicherzustellen. Mit der dadurch anstehenden Marktraumumstellung werden die L-Gas-Mengen durch H-Gas substituiert.

Das hier beantragte Netzausbauprojekt „ZEELINK I“ ist Ergebnis der, auf Basis des von der BNetzA bestätigten Szenariorahmens, durchgeführten Netzmodellierung für den Netzentwicklungsplan Gas 2015.

Das Netzausbauprojekt ZEELINK ist erforderlich, um die schrittweise Umstellung der L-Gas-Gebiete in der richtigen Reihenfolge und Umstellmenge unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Umstellressourcen zu gewährleisten. Das Projekt besteht aus zwei Leitungsabschnitten von der belgisch-deutschen Grenze bei Lichtenbusch über die bestehende Verdichterstation St. Hubert bei Krefeld bis nach Legden bei Ahaus in Nordrhein-Westfalen.

Im Bereich unserer Region wurden zwei alternative Streckenführungsvarianten untersucht:

Die Variante A (Z104 - Z108) beginnt von Kinzweiler (Stadt Eschweiler), verläuft parallel zur L240, quert bei Alsdorf die A44 und umgeht in Richtung Norden die Ortschaften Siersdorf und Setterich. Südlich von Setterich wird die Parallellage zu Höchstspannungsfreileitungen für ca. 2,1 km aufgenommen. Die B56 bei Puffendorf und die B57 bei Linnich werden gequert. Die Trasse verläuft dann weiter Richtung Norden (siehe Anlage 1).

Die Variante B (Z104 - Z18) startet westlich von Kinzweiler in Richtung Nordwesten und quert südlich des Ortes Schleiden die A44. Anschließend liegt die Variante parallel zu einer bestehenden Gasleitung der Thyssengas und der L136, quert diese und verläuft dann mit der Thyssengas-Leitung parallel zur A 44 bis zur Querung der B 57. Nach der Querung der Bundesstraße strebt die Variante in Richtung Norden und verlässt die Parallellage zur Gasleitung (siehe Anlage 1).

In der Gesamtbewertung ergeben sich laut Ausführung in den zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen leichte Vorteile für die Variante A. Die schutzgutübergreifende Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter - Menschen - Tiere, Pflanzen und die biotopische Vielfalt - sowie Landschaft in beiden Varianten gleich bewertet werden. Lediglich die Schutzgüter Boden und sonstige Sachgüter wurden in Variante A besser bewertet. Dies liegt in erster Linie daran, dass Variante A ca. 12 km kürzer ist als Variante B. Beim Schutzgut Kulturgüter hat die Variante B leichte Vorteile. Zusammenfassend wurde in den so vorgelegten Ausführungen daher festgehalten, dass in der Gesamtbetrachtung die Variante A leichte Vorteile vor B hat.

Gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 32 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) ist für den Neubau der Erdgasfernleitung ZEELINK I ein Raumordnungsverfahren (ROV) durchzuführen, weil es raumbedeutsam ist und überörtliche Bedeutung hat.

Mit Schreiben vom 22.04.2016 hat die Bezirksregierung die Stadt Baesweiler gebeten, Stellung zum Leitungsprojekt zu nehmen. Die Frist, innerhalb der Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, endet am 01.07.2016 einschließlich.

Die Stellungnahme der Stadt Baesweiler beschränkt sich, entsprechend der Bitte der Bezirksregierung auf die von der Kommune zu vertretenden Fachbelange.

### **Stellungnahme:**

Aus Sicht der Stadt Baesweiler ist die Variante B, die in östlicher Richtung zur Variante A verläuft, eindeutig als Vorzugsvariante in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Nachfolgende Kriterien bzw. Vorhaben stehen der Variante A entgegen.

#### **1. Wohnsiedlungsbereich Setterich, hier Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg**

Der Variantenverlauf der Variante A (Z104 - Z108) für den Bereich der Stadt Baesweiler wird wie folgt beschrieben:

„Die Variante Z104 -108/A beginnt westlich von Kinzweiler (Stadt Eschweiler), verläuft parallel zur L240, quert bei Alsdorf die A44 und umgeht in Richtung Norden die Ortschaften Siersdorf und Setterich. Südlich von Setterich wird die Parallellage zu Höchstspannungsfreileitungen für ca. 2,1 km aufgenommen. Die B56 bei Puffendorf und die B57 bei Linnich werden gequert.“

Dies trifft nur zum Teil zu, da der Siedlungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 80 - Ederener Weg - nicht umgangen wird, sondern bis zu ca. 250 m in den Trassenkorridor hineinragt (siehe Anlage 2). Der Siedlungsbereich wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und verfügt über eine Flächengröße von ca. 62.300 qm. Der Bebauungsplan wurde 01.2006 rechtskräftig und ist in großen Teilen bereits bebaut. Um Konflikte und Beeinträchtigungen jeglicher Art auszuschließen, kann in diesem Bereich der Trassenverlauf nicht umgesetzt werden.

#### **2. Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) Setterich**

Der rechtskräftige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für den östlichen Bereich des Stadtteils Setterich Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus.

Innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten entwickelt werden. Die Stadt Baesweiler beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan zu ändern und

Bebauungspläne aufzustellen, um für diesen ASB verbindliches Baurecht zu schaffen.

Es ist daher sicherzustellen, dass der Trassenkorridor keine Fläche des ASB in Anspruch nimmt. Dies ist jedoch bei der Variante A nicht berücksichtigt worden (siehe Anlage 2).

### **3. Interkommunales Gewerbegebiet, Umspannwerk**

Die Stadt Baesweiler, die StädteRegion Aachen, die Gemeinde Aldenhoven und der Kreis Düren planen an dem in der Anlage 2 dargestellten Standort seit längerem die Errichtung eines interkommunalen Gewerbegebietes (GIB).

Im Rahmen der Stellungnahme des 2. Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Landesentwicklungsplanes NRW haben die Stadt Baesweiler und die Gemeinde Aldenhoven gefordert, die ehemalige Kraftwerksfläche als Siedlungsraum und nicht als Freifläche darzustellen.

Der in Planung befindliche GIB soll die Synergieeffekte mit den bereits geschaffenen Strukturen auf dem Gelände der Gemeinde Aldenhoven noch stärker nutzen. Dieses Vorhaben darf nicht behindert werden.

Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Umspannwerk (siehe Anlage 2). Auch hier ist sicherzustellen, dass Bestand und Betrieb der Anlage nicht gefährdet werden.

### **4. L 50n**

Die L 50n ist im Landesstraßenbedarfsplan mit Stufe 1, d. h. die höchste Priorität, aufgeführt.

Das Baurecht für den Straßenbau wurde über ein Planfeststellungsverfahren erwirkt. Der Planfeststellungsbeschluss wurde mit Datum vom 08.05.2008 bestandskräftig. Die Maßnahme gilt nach Auskunft des Landesbetriebs Straßenbau NRW rechtlich als begonnen. Die Stadt Baesweiler erwartet für das Haushaltsjahr 2017 die Aufnahme der L 50n in das Landesstraßenbauprogramm.

Die L 50n verläuft am südlichen Ortsrand vor Setterich und schwenkt dann in östlicher Richtung auf die L50 und quert somit den Trassenkorridor der Variante A (siehe Anlage 2). Es ist daher sicherzustellen, dass es hinsichtlich des Ausbaus der L 50n zu keiner Beeinträchtigung sowie zeitlichen Verzögerung kommt.

### **5. Euregiobahn**

Die Stadt Baesweiler betreibt mit Nachdruck die Anbindung an das Schienennetz der Euregiobahn. Ziel der Anbindung ist eine bessere schienengebundene Verknüpfung mit den Nachbarstädten bis hin zum Ortszentrum Aachen.

Die geplante Trassenführung führt von Alsdorf-Annapark über Alsdorf-Kellersberg, Alsdorf-Mariadorf, Alsdorf-Hoengen, Alsdorf-Gewerbegebiet und Aldenhoven-Siersdorf zunächst bis Haltepunkt Setterich, am Schnittpunkt der B57/L225. In einem späteren Schritt ist eine Weiterführung mit Haltepunkt Gewerbegebiet vorgesehen.

Die Trassenführung quert den Trassenkorridor der Variante A (siehe Anlage 2). Es ist daher sicherzustellen, dass es hinsichtlich der Realisierung des Schienennetzes zu keiner Beeinträchtigung kommt. Der zeitliche Rahmen muss unter allen Umständen eingehalten werden. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass es sowohl planerisch als auch bauseits zu keinen Kostenerhöhungen kommt.

## **6. Bodendenkmal Via Belgica**

In römischer Zeit waren der Rhein und die Atlantikküste am Ärmelkanal durch die Fernstraße von Köln nach Boulogne-Sur-Mer verbunden. Etwa 60 km dieses überregional bedeutenden europäischen Bodendenkmals liegen heute auf rheinischem Boden.

Gebaut wurde die Straße vermutlich bereits zur Zeit des Kaisers Augustus. Sie diente der West-Ost Erschließung der eroberten Gebiete in den Provinzen Niedergermanien und Belgica.

Im Bereich der Stadt Baesweiler quert die Via Belgica südlich von Setterich den Trassenkorridor der Variante A (siehe Anlage 2). Die Via Belgica wurde in diesem Abschnitt von einer landwirtschaftlich genutzten Landschaft überprägt. Vor allem mit Hilfe von Luftaufnahmen konnte aber auch für diesen Abschnitt der Verlauf der Fernstraße rekonstruiert werden.

Es ist sicherzustellen, dass dieses herausragende Zeugnis regionaler und überregionaler Geschichte auch in Teilbereichen nicht zerstört wird. Hierbei sind gleichzeitig aufwendige archäologische Bodenuntersuchungen sowie gutachterlich begleitende Abgrabungen erforderlich, die mit hohem finanziellen Aufwand verbunden sind.

## **7. Aussiedlerhöfe**

Südlich von Setterich befinden sich zwei Aussiedlerhöfe innerhalb des Trassenkorridors der Variante A (siehe Anlage 2). Diese landwirtschaftlichen Betriebe sind zu schützen und ihren Bestand und Entwicklung nicht zu beeinträchtigen.

## **8. Kläranlage**

Ebenfalls befindet sich nördlich von Setterich eine Kläranlage innerhalb des Trassenkorridors der Variante A (siehe Anlage 2). Es ist sicherzustellen, dass Bestand und Betrieb der Anlage nicht gefährdet sind.

## **9. Baudenkmal Settericher Mühle**

Bei der Settericher Mühle handelt es sich um eine ehemalige Mühle aus Backstein. Dieses im 18. Jahrhundert errichtete Bauwerk ist ein Baudenkmal und somit geschützt.

Das Baudenkmal mit angrenzendem Wohngebäude liegt östlich von Baesweiler innerhalb des Trassenkorridors der Variante A (siehe Anlage 2). Beeinträchtigungen sowie Einschränkungen sind auszuschließen.

## **10. Windkraftanlage**

Nördlich von Setterich wurde eine Windkraftanlage errichtet. Diese liegt innerhalb des Trassenkorridors der Variante A (siehe Anlage 2). Auch hier ist sicherzustellen, dass Bestand und Betrieb der Anlage nicht gefährdet sind.




Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Aspekte kommt aus Sicht der Stadt Baesweiler die Variante A nicht in Betracht.

Die Stadt Baesweiler gibt in der Gesamtbetrachtung für die Streckenführung in ihrem Bereich eindeutig der Variante B den Vorzug.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der vorgestellten Stellungnahme zu.

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin

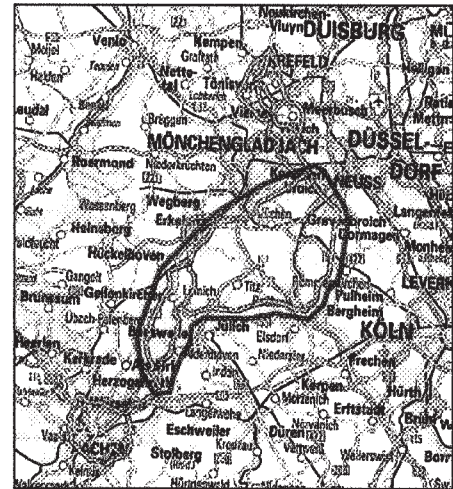
**Übersicht Z104 – Z108**

**Räumliche Lage:**

Kindsweller (Stadt Eschweiler) – Glehn

**Variante A : A109+A113+A115+A116**

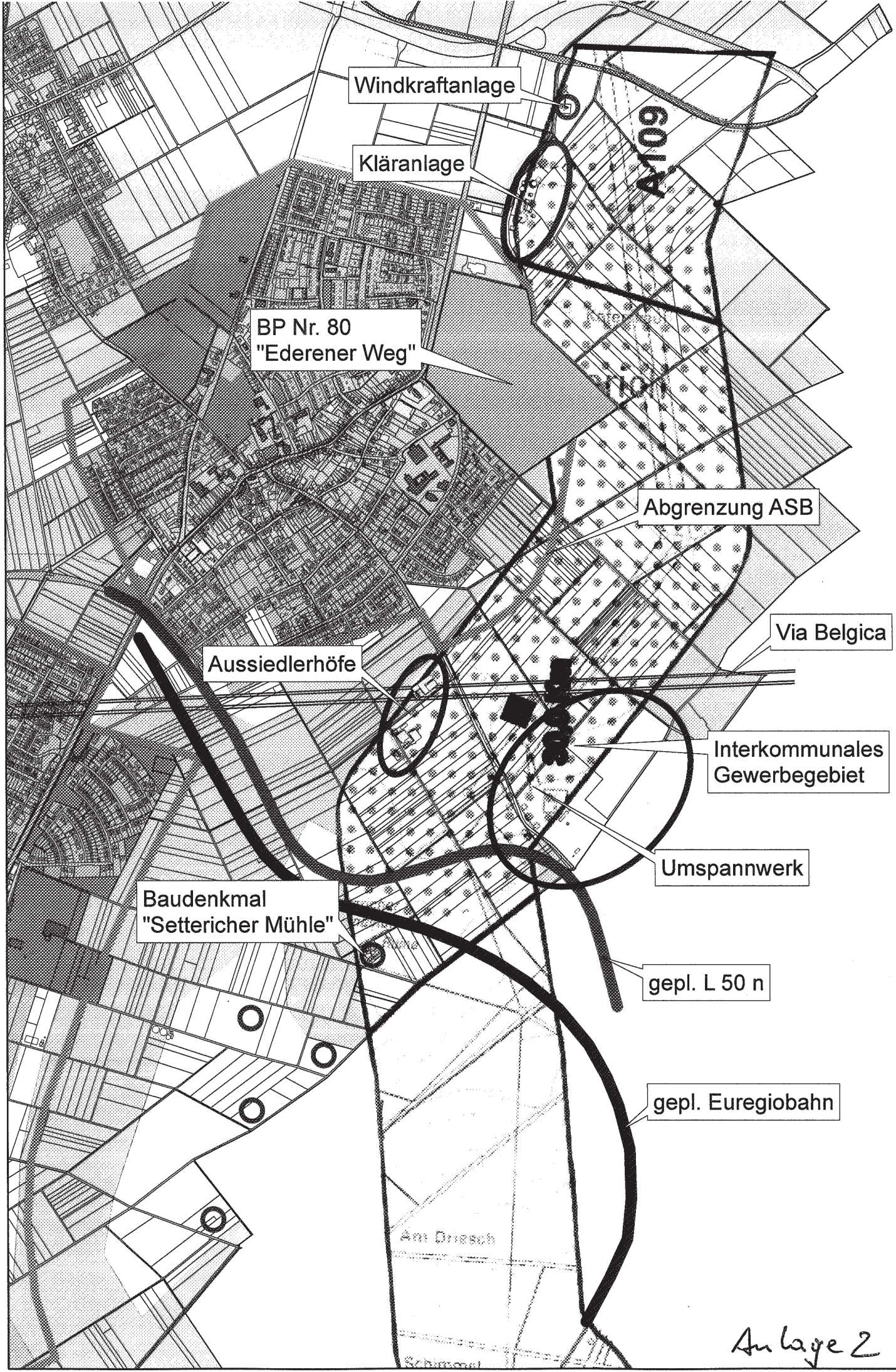
**Variante B : A110+A112**



**Abbildung 31: Variantenvergleich Z104 - Z108**

*Anlage 1*





Windkraftanlage

Kläranlage

BP Nr. 80  
"Ederener Weg"

A109

Abgrenzung ASB

Via Belgica

Aussiedlerhöfe

Interkommunales  
Gewerbegebiet

Umspannwerk

Baudenkmal  
"Settericher Mühle"

gepl. L 50 n

gepl. Euregiobahn

Am Driesch

Anlage 2



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt der Tagesordnung)**

12

**IHK Baesweiler;**

**hier: Einrichtung eines Verfügungsfonds / Festlegung des Geltungsbereiches**

Der sog. Verfügungsfonds ist Bestandteil des Städtebau-Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und dient u. a. auch zur Finanzierung von Citymanagement-Projekten als öffentliches Förderinstrument.

Der Verfügungsfonds finanziert sich jeweils zur Hälfte aus privaten Mitteln (z. B. Wirtschaft, Vereine) und aus öffentlichen Mitteln (Städtebauförderung/Kommune). Ziel ist es, auf der Grundlage einer Zurverfügungstellung öffentlicher Fördergelder zusätzlich privates Engagement und private Finanzmittel für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Ortsbereiche zu aktivieren. Ein zentrales Erfolgsmerkmal dieses Förderinstrumentes ist, dass die vorhandenen finanziellen Mittel sehr flexibel, mit hoher lokaler Ausrichtung und mit einem großen Maß an Entscheidungsbefugnis seitens der privaten Akteure einzusetzen sind.

Fördermittelempfänger und Verwalter des Verfügungsfonds ist in der Regel die Kommune, welche jedoch eine lokale Citymanagement-Initiative als Fondsverwalter einsetzen kann. Über die Mittelverwendung entscheidet ein für diesen Zweck zu bildendes lokales Gremium auf der Grundlage kommunaler Richtlinien. Die Zusammensetzung dieses lokalen Gremiums ist vom Fördergeber nicht vorgegeben. Dieses soll sich vielmehr an der Situation vor Ort und den eingebrachten Finanzierungsanteilen ausrichten. Im Idealfall sollte das Gremium in ganzheitlicher Weise die verschiedenen privaten Interessensgruppen sowie die Stadtverwaltung repräsentieren.

Über die Zusammensetzung des lokalen Gremiums sowie der kommunalen Richtlinien entscheidet der Stadtrat in seiner Sitzung am 05.07.2016.

Der Geltungsbereich des Verfügungsfonds (siehe Anlage) orientiert sich an der Gebietsabgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Baesweiler aus dem Einzelhandelskonzept 2008. Ziel der Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereiches war es, die Funktion des Hauptzentrums der Baesweiler Innenstadt zuzuweisen. Dieser Bereich beinhaltet das Zentrum der Stadt Baesweiler mit der Einkaufsstraße, Reyplatz, Kirchplatz, Burg und den Bereich des Bushofes In der Schaf. Das Integrierte Handlungskonzept beabsichtigt mit seiner begleitenden Maßnahme des Verfügungsfonds eine besondere Stärkung der Innenstadtbereiche in der Achse Reyplatz - Kirchplatz - Am Feuerwehrturm - In der Schaf. Daher erscheint es sinnvoll, die Maßnahmen aus dem Verfügungsfonds ebenfalls hierauf zu konzentrieren, um diese damit weiter zu stärken.

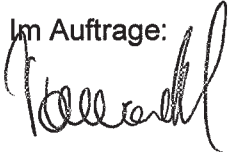


**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt die Einrichtung eines Verfügungsfonds im Rahmen der Fördermaßnahme „IHK Baesweiler“ für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich.

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin





**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt 13 der Tagesordnung)**

**Antrag der Jusos der SPD Baesweiler auf Errichtung einer Überdachung  
(Alternativstandort)**

In seiner Sitzung am 19.04.2016, TOP 15, lehnte der Bau- und Planungsausschuss mehrheitlich den Antrag auf Errichtung einer Frisbee-Golf-Anlage und die Schaffung einer überdachten Sitzgelegenheit, wie im Außenbereich des Hauses Setterich, im Volkspark ab. Einstimmig wurde die Verwaltung beauftragt, nach alternativen Standorten für die Umsetzung zu suchen.

Hinsichtlich eines Standortes für eine überdachte Sitzgelegenheit wurden verschiedene Aufstellorte auf ihre Eignung hin überprüft.

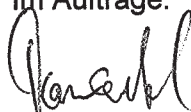
Als möglicher Standort schlägt die Verwaltung die Landschaftsader im CarlAlexanderPark vor. Der Unterstand mit Sitzgelegenheiten sollte links neben dem mit Hängematten möblierten Bereich und etwas abgesetzt von der Fuß- und Radwegführung in der Rasenfläche aufgestellt werden. Durch die unmittelbare Nähe zum Chillbereich mit seinen Hängematten und dem attraktiven Freizeitangebot verfügt der Standort über eine besondere Attraktivität. Gleichzeitig ist er über den Fuß- und Radweg gut zu erreichen. Auf Grund der deutlichen Entfernung zum Spielplatz werden Interessenskonflikte mit spielenden Kindern vermieden. Wegen der offenen Einsehbarkeit ist ein gewisses Maß an sozialer Kontrolle gewährleistet. Ebenso sind Lärmkonflikte mit den Anwohnern des Wohnbereichs Am Bergpark auf Grund der großen Entfernung auszuschließen.

Hinsichtlich der Errichtung einer Frisbee-Golf-Anlage konnte ein geeigneter Standort bislang noch nicht gefunden werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, eine überdachte Sitzgelegenheit innerhalb der Landschaftsader des CarlAlexanderParks in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Hängematten zu errichten.

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt *14* der Tagesordnung)**

**Antrag der SPD Ratsfraktion auf Aufrechterhaltung und weitere planerische Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergie auf dem Gebiet der Stadt Baesweiler**

Mit dem als Anlage beigefügten Schreiben, hier eingegangen am 01.06.2016, beantragt die SPD-Ratsfraktion die Aufrechterhaltung und weitere planerische Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergie auf dem Gebiet der Stadt Baesweiler (Windenergiezonen 1-6).

Es ist vorgesehen, die Flächen 11, 13 und 16 (siehe Anlage) im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzone für Windkraft -, Stadtteil Baesweiler als Flächen von Konzentrationszonen für die Windenergie auszuweisen (siehe TOP 2). Die ursprünglich vorgeschlagenen Windenergiezonen 12, 14 und 15 werden von der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion aus landschaftsplanerischer Sicht abgelehnt. Sie hat hierzu Widerspruch eingelegt.

Die Flächen 1-6 wurden in der Standortuntersuchung Potentielle Flächen zur Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windenergie wie folgt bewertet:

Die Fläche 1 weist mit einer Größe von ca. 21 ha im Vergleich zu den Flächen 3-5 und den Flächen 11-16 den kleinsten Raum zur Errichtung von Windenergieanlagen vor. Mit einer Windhöufigkeit von 6,00 - 6,25 m/s liegt die Fläche somit auf einem Niveau mit den Flächen 3-5 (ebenfalls 6,00 - 6,25 m/s), jedoch unterhalb des Wertes der Flächen 11-16, die in einigen Teilbereichen sogar Windgeschwindigkeiten von bis zu 6,5 m/s aufweisen. Auf Ebene des Regionalplanes ist dieser Bereich als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ definiert. Die Fläche besitzt, abgesehen von der Bundesstraße B 57n, aktuell keine Vorbelastungen, sodass durch die Errichtung von Windenergieanlagen mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu rechnen ist. Dabei ist auch die Bündelung mit horizontalen Vorbelastungen (Hochspannungsfreileitung, Windenergieanlagen, etc.) nicht möglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der nördlichen Sichtachse der Stadt Baesweiler, auch in Verbindung mit den Ortslagen der umliegenden Kommunen, ist zu erwarten. Im Vergleich zu den Flächen 3-5, die mit einer Hochspannungsfreileitung eine horizontale Vorbelastung aufweist und den Flächen 11-16, die eine Bündelung mit bestehenden Windenergieanlagen erzielen könnten, ist die Fläche 1 bezüglich dieses Kriteriums ebenfalls schlechter zu bewerten. Kleinteilige Schutzgebiete und Biotopverbundbereiche sind innerhalb der Fläche 1 nicht vorhanden. Zudem liegen nach aktuellen Erkenntnissen ebenfalls keine Bau- und Bodendenkmale vor.

Insgesamt stehen einer Empfehlung im Vergleich mit den Flächen 3-5 und 11-16 vor allem die Größe und eine stärkere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf grund von fehlenden horizontalen Vorbelastungen entgegen. Aus diesem Grund wird die Fläche 1 bezogen auf



ihre Eignung hinter die Flächen 3-5 und 11-16 gestellt, sodass keine Empfehlung zur Ausweisung als Konzentrationszone getätigt werden kann.

Die Fläche 2 befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes, nördlich des Stadtteils Floverich. Auf Grund der geringen Größe der Potentialfläche (3,93 ha) wird diese nicht weiter im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verfolgt.

Die Flächen 3-5 weisen mit einer Größe von 24,4 ha zwar geringfügig mehr Raum als die Fläche 1 vor, im Vergleich zu den Flächen 11-16 (ca. 64,4 ha) wird jedoch deutlich, dass auch dieser Wert zu einer nur mittleren Bewertung führt. Mit einer Windhöffigkeit von 6,00 - 6,25 m/s liegen die Flächen somit auf einem Niveau mit der Fläche 1 (ebenfalls 6,00 - 6,25 m/s), jedoch unterhalb des Wertes der Flächen 11-16, die in einigen Teilbereichen sogar Windgeschwindigkeiten von bis zu 6,5 m/s aufweisen. Auf Ebene des Regionalplanes sind diese Flächen, ebenfalls wie die Fläche 1, als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ definiert und somit besser als die Flächen 11-16 zu bewerten (BSLE/regionale Grünzüge). Ähnlich wie bei der Fläche 1 ist auch in diesem Fall durch eine mögliche Errichtung von Windenergieanlagen mit einer deutlich stärkeren Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds im Vergleich zu den Flächen 11-16 zu rechnen. Dies gilt auch für bestehende Sichtachsen mit Ortslagen der umliegenden Kommunen. Begründet wird dies durch die Tatsache, dass zwar im Vergleich zur Fläche 1 mit einer Hochspannungsfreileitung eine horizontale Vorbelastung vorhanden ist, eine Bündelung der Windenergienutzung mit bestehenden Windenergieanlagen, anders als in den Flächen 11-16, jedoch nicht erreicht werden kann. Zudem sind innerhalb der Flächen Teilbereiche dem Biotopverbund VB-K-5002-007 („Ortsrandlage zwischen Beggendorf und Puffendorf - 7690510“) zuzuordnen. Diese gelten jedoch nicht als Ausschlusskriterium für die Errichtung von Windenergieanlagen. Innerhalb der Flächen 3-5 sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden. Im Vergleich zur Fläche 1 ist im Umkreis eine höhere Anzahl an Baudenkmalen und mit dem Erdwerk „Op de Burg“ in Puffendorf ein Bodendenkmal vorhanden.

Einer Empfehlung zur Ausweisung als Konzentrationszone steht vor allem die deutlich geringere Größe der Flächen im Vergleich zum Bereich 11-16 entgegen. Darüber hinaus kann, anders als bei den Flächen 11-16, keine Bündelung mit bestehenden Windenergieanlagen erzielt werden. Eine weitere Sichtachse der Stadt Baesweiler im Nordosten würde erheblich beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund werden die Flächen in der Potentialstudie zunächst nicht zur Ausweisung als Konzentrationszone empfohlen.

Die Fläche 6 befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes, östlich des Stadtteils Puffendorf. Auf Grund der geringen Größe der Potentialfläche (1,66 ha) wird diese nicht weiter im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verfolgt. Darüber hinaus befindet sich der Bereich südlich des geschützten Landschaftsbestandteils innerhalb der Haldenfläche Emil-Mayrisch. In diesem Bereich ist auf Grund des hohen Reliefs und des aufgeschütteten Bodens die Errichtung einer Windenergieanlage nicht möglich.

### **Stellungnahme:**

Da im Bereich der Fläche 1 lediglich die B 57n als Vorbelastung gewertet werden kann, ist davon auszugehen, dass eine Errichtung von Windenergieanlagen einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild erzeugen würde. Eine deutliche Beeinträchtigung eines zuvor lediglich durch Infrastrukturtrassen zerschnittenen Gebietes wäre die Folge. Eine Bündelung mit bereits bestehenden Windenergieanlagen ist nicht möglich. Somit wäre die nördliche Sichtachse, welche aktuell keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufweist, betroffen. Mit bestehenden Windenergieanlagen im Süden und Westen würde so eine weitere Umzingelung des Stadtgebietes geschaffen werden.

Aus vorgenannten Gründen sollte daher die Fläche nicht weiter planerisch verfolgt werden.

Der Betrieb eines Windparks (mindestens drei WEA) ist innerhalb der Fläche 3 in Verbindung mit den Flächen 4 und 5, die lediglich durch Infrastrukturtrassen getrennt sind, aber in der Außenwirkung als zusammenliegend wahrgenommen werden, auf Grund der Größe und Zuschnitt möglich. Als Vorbelastung gelten in diesem Bereich die Bundesstraße B56, die Flächen für Bahnanlagen sowie eine Hochspannungsfreileitung.

Auf Grund der vorbeschriebenen Ergebnisse der Potentialstudie in Verbindung mit den Problemen, die ein Beteiligungsverfahren offenbart, ist es angezeigt, sich zunächst auf die Fortführung des derzeitigen Verfahrens und des parallel noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens zu beschränken.

Sofern in den Kommunen Aldenhoven und Linnich Überlegungen angestellt werden, in Nachbarschaft zu den Flächen 3-5 Windenergiezonen auszuweisen und hier erste planungsrechtliche Schritte erkennbar werden, sollte die Planung einer möglichen Windenergiezone für diesen Bereich erneut beraten werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

1. Die Ausweisung der Fläche 1, 2 und 6 als Windkonzentrationszonen sollen planerisch nicht weiter verfolgt werden.
2. Die Entwicklung hinsichtlich einer interkommunalen Windkraftzone in den Kommunen Linnich und Aldenhoven soll abgewartet werden. Zu gegebener Zeit wird dann erneut über die Ausweisung der Fläche 3-5 als Windkonzentrationszone beraten werden.

Im Auftrage:  

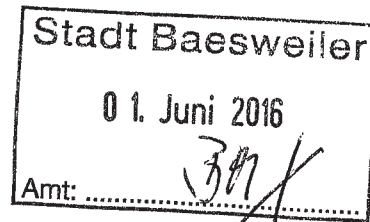

(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin



Sozialdemokratische Partei Deutschlands  
Ratsfraktion der SPD Baesweiler

SPD Baesweiler, Hubertusstraße 8, 52499 Baesweiler

An den  
Bürgermeister der Stadt Baesweiler  
Rathaus  
Mariastraße 2  
52499 Baesweiler



1) Ado  
2) In Verhandl. l. l. l.  
FKgef. Je

**AUFRECHTERHALTUNG UND WEITERE PLANERISCHE AUSWEISUNG VON KONZENTRATIONSZONEN FÜR WINDENERGIE AUF DEM GEBIET DER STADT BAESWEILER**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Linkens,

die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler stellt hiermit den folgenden

**A N T R A G**

als Tagesordnungspunkt für die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 28.06.2016. Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Baesweiler möge beschließen:

**Die Verwaltung wird beauftragt, die nach den Untersuchungen als geeignet ausgewiesenen Konzentrationszonen 1-6 für Windenergie aufrechtzuerhalten und deren planerische Ausweisung für den Bau von Windkraftanlagen weiter zu verfolgen.**

# KONZENTRATIONSZONEN FÜR WINDENERGIE AUF DEM GEBIET DER STADT BAESWEILER

## Begründung:

Von den untersuchten Flächen 11-16 im Südwesten des Stadtgebietes Baesweiler sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen und aufgrund von erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotopverbundachsen die Flächen 12, 14 und 15 entfallen und werden planerisch nicht weiter verfolgt.

Mit den verbleibenden Flächen 11, 13 und 16 weist die Stadt zwar 2,36 % ihrer Gesamtfläche als Konzentrationszone für Windenergie aus und liegt damit knapp über der vom Land geforderten Mindestfläche. Die mögliche zusammenhängende große Windenergiekonzentrationszone im Südwesten hat sich damit aber de facto fast halbiert.

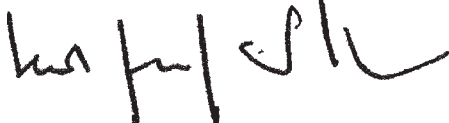
Der Ausbau der Windenergie ist das erklärte politische Ziel der Bundes- wie auch der Landesregierung. Demnach wird es in den nächsten Jahren einen wachsenden Bedarf an Flächen geben, die sich als Standort für die Errichtung von neuen Windkraftanlagen eignen. Die Erneuerung vorhandener Anlagen durch Repowering ist zwar eine wichtige Komponente in der Strategie zum Ausbau der erneuerbaren Energien, muss aber durch die Ausweisung neuer Standorte für verbesserte und weiter entwickelte neue zusätzliche Windkraftanlagen ergänzt werden.

Schon heute zeichnet sich ein Run zur Errichtung neuer Windkraftanlagen auf die genehmigten noch vorhandenen Restflächen der Windenergiekonzentrationszonen ab. Das lässt sich an den Anträgen ablesen, die der StädteRegion zur Genehmigung vorliegen.

Die Windenergiezonen 1-6 liegen auf der Grenze zu den Kommunen Übach-Palenberg, Linnich und Aldenhoven. Diese planerisch weiter zu verfolgen, würde es erlauben für die Zukunft über gemeinsame, die kommunalen Grenzen überschreitende Windenergiezonen nachzudenken und gegebenenfalls diese dann auch realisieren zu können. Wenn auf diese Weise zwischen den kommunalen Windenergiekonzentrationszonen keine Streifen eines „windenergetischen Niemandslandes“ verbleiben, würde das die Zahl möglicher Standorte erhöhen.

Die SPD-Fraktion plädiert daher eindringlich dafür, die Windenergiekonzentrationszonen 1-6 in der Planung und Ausweisung weiter zu behalten und voranzutreiben. Die Stadt Baesweiler sollte nicht auf die Option verzichten, über die mit 2,36% der Gesamtfläche derzeit zwar die Mindestforderung des Landes erfüllende Fläche hinaus in Zukunft weitere für die Errichtung von Windkraftanlagen geeignete Standorte ausweisen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Karl Josef Strank  
Vorsitzender





## Stadt Baesweiler Windkraft

Übersicht

Potentialflächen

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 28.06.2016 / Punkt 15 der Tagesordnung)**

**Vorschlag zur Anordnung und Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens gemäß § 46 des Baugesetzbuches für das Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 106 – Baesweiler Süd-West I**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.02.2016 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 106 – Baesweiler Süd-West I - gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches beschlossen. In der Sitzung am 05.07.2016 wird dem Stadtrat vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Die derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 106 lassen eine ordnungsgemäße Erschließung und Bebauung des Plangebietes nicht zu.

Es bedarf daher zunächst der Sicherung der in dem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, der Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist für eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 entsprechende Bebauung eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Zur Realisierung der Planungsziele schlägt die Verwaltung vor, die Umlegung im Sinne des § 46 des Baugesetzbuches anzuordnen. Die genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes sowie die Durchführung des Verfahrens obliegen dem Umlegungsausschuss der Stadt. Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses empfehlen dem Stadtrat, dem Umlegungsausschuss vorzuschlagen, die Trasse der K 27 soweit sie sich im Eigentum der Städteregion Aachen befindet und vom Bebauungsplan als Verkehrsfläche oder als Straßenbegleitgrün überplant wird, und die vom Bebauungsplan als Straßenbegleitgrün überplante Teilfläche des städtischen Grundstückes Gemarkung Oidtweiler, Flur 6, Flurstück 700 und den als Verkehrsfläche überplanten Einmündungsbereich der Alsdorfer Straße nicht in das Umlegungsverfahren einzubeziehen, da in diesem Bereich keine Neuordnung notwendig ist. Die beschriebenen Flächen sind in dem unmaßstäblichen Auszug aus dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 106 – Baesweiler Süd-West I -, der als Anlage beigefügt ist, schraffiert dargestellt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 46 des Baugesetzbuches die Anordnung und Durchführung der Umlegung für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 106 – Baesweiler Süd-West I. Die genaue Abgrenzung des Umlegungsgebietes sowie die Durchführung des Verfahrens obliegen dem Umlegungsausschuss der Stadt. Der Stadtrat schlägt dem Umlegungsausschuss vor, die Trasse der K 27 soweit sie sich im Eigentum der Städteregion Aachen befindet und vom Bebauungsplan als Verkehrsfläche oder als Straßenbegleitgrün überplant wird, und die vom Bebauungsplan als Straßenbegleitgrün überplante Teilfläche des städtischen Grundstückes Gemarkung Oidtweiler, Flur 6, Flurstück 700 und den als Verkehrsfläche überplanten Einmündungsbereich der Alsdorfer Straße nicht in das Umlegungsverfahren einzubeziehen.

In Vertretung



(Tomcak-Pestel)  
Techn. Dezernentin

Anlage

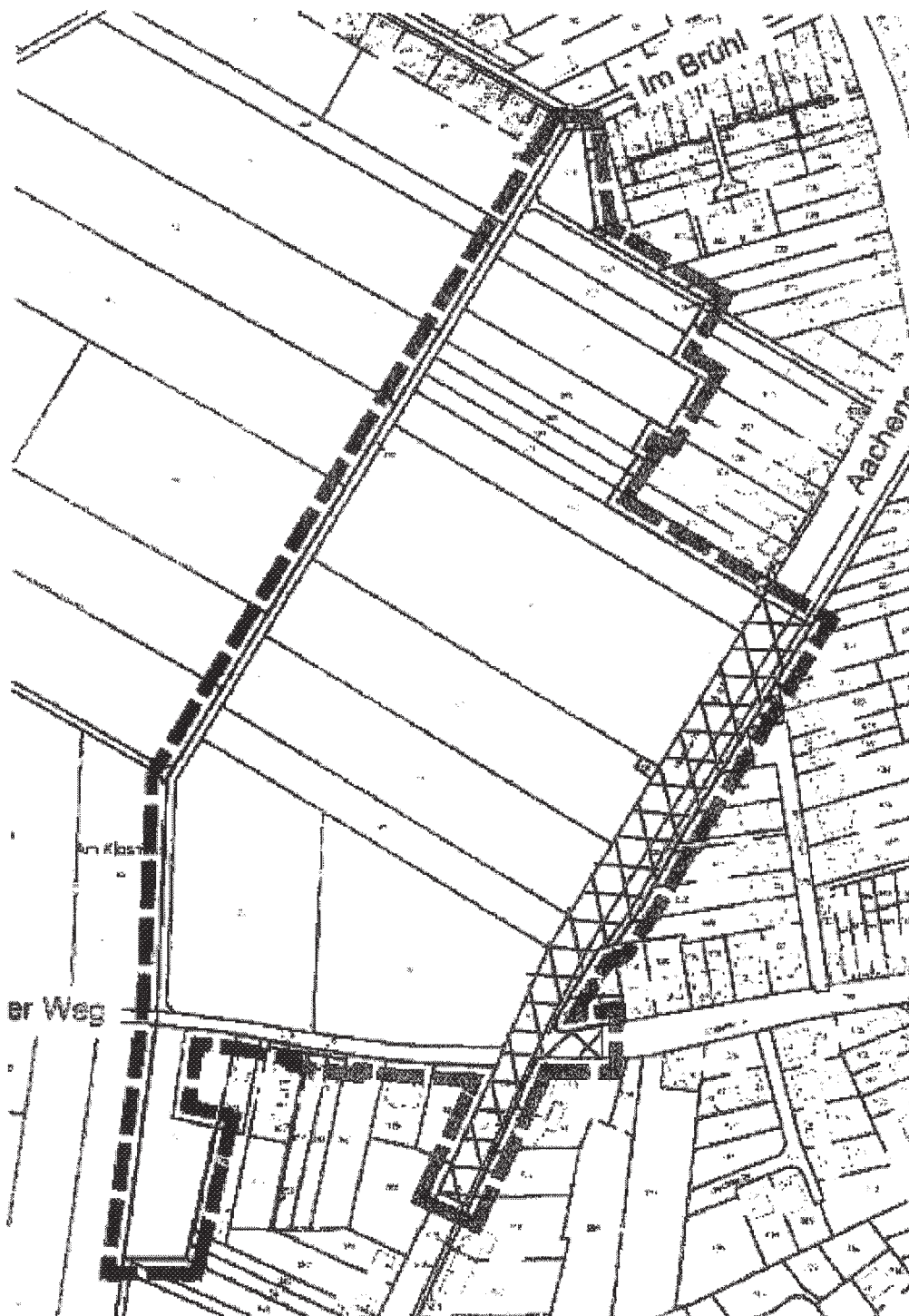


Anlage zur

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses  
(Sitzung am 28.06.2016 / Punkt der Tagesordnung)

Vorschlag zur Anordnung und Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens gemäß § 46 des Baugesetzbuches für das Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 106 – Baesweiler Süd-West I

Auszug aus dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan



unmaßstäblich



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 28.06.2016/Punkt der Tagesordnung)**

16

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

**Stadt Herzogenrath:**

- Bebauungsplan III/11-2. Änderung „An der Herrenstraße/Kirchrather Straße“  
hier: Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
  
Ziel und Zweck ist die Vergrößerung des im Bebauungsplan von 1976 festgesetzten Baufensters zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Festsetzungen einer Stellplatz- und Garagenanlage.

**Gemeinde Aldenhoven:**

- Bebauungsplan 60 S - Am Röttgens Weg -  
hier: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie
- 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aldenhoven  
hier: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Schlun Umwelt GmbH & Co.KG betreibt in Aldenhoven am Röttgens Weg eine Abfallumschlaganlage (Anlage zum Behandeln, zeitweiligen Lagern und Umschlagen von Abfällen) sowie eine Bauschuttrecyclinganlage. Für die Abfallumschlaganlage liegt eine bis 2017 befristete Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSch-Genehmigung) vor. Für die Bauschuttrecyclinganlage liegt ebenfalls eine BlmSch-Genehmigung vor; diese ist unbefristet. In der Vergangenheit hat die Firma Schlun mehrfach versucht, eine Entfristung der BlmSch-Genehmigung für die Abfallumschlaganlage zu erwirken. Voraussetzung hierzu ist nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln, dass die Gemeinde Aldenhoven, in Anlehnung an das Änderungsverfahren zum LEP, ein tragfähiges bauleitplanerisches Konzept erarbeitet und verabschiedet. Hierzu ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven zu ändern und den Bebauungsplan 60 S - Am Röttgens Weg - aufzustellen.

- Bebauungsplan 66 A - Marienstraße -

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Erklärtes Ziel der Planung ist es, das bestehende Wohngebiet zwischen Marienstraße, der Straße Am Stippchen und der Frauenrather Straße in Bauart und Bauform architektonisch verträglich zu erweitern und zu arrondieren.

### Stadt Übach-Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 119 - Petrusweg - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sollen in Boscheln sowohl Flächen für den Geschosswohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Aufgrund der geringen Frequentierung des heutigen Bolzplatzes und der guten innerörtlichen Lage bieten sich die Flächen des Bebauungsplanes „Petrusweg“ für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken an.

- 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 - Mittelstraße - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Jahr 2003 aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Boscheln. Mittlerweile besteht ein Interesse des Betreibers die Verkaufsfläche um ca. 260 qm zu vergrößern. Mit dieser Vergrößerung ist keine Erweiterung des Sortiments verbunden. Vielmehr dient die Vergrößerung dazu, Warenpräsentationen zu verbessern und den heutigen Kundenansprüchen u.a. hinsichtlich der Bereitstellung einer kundenfreundlichen Gangbreite zwischen den Regalen gerecht zu werden.

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

- 48. Änderung des Flächennutzungsplanes - Drinhausen-Süd -

hier: Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Auf Grund des Abgabetermins am 06.06.2016 hat die Stadt Baesweiler nachfolgende Stellungnahme bereits abgegeben.

Mit Beginn verschiedener Bautätigkeiten im Bereich der B 57n / L 225 wächst die Sorge von Baesweiler Bürgern, insbesondere von denen in Beggendorf, dass aufgrund von absehbaren Immissionen die Wohnqualität eingeschränkt wird.

Es werden Einwendungen gegen die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes - Drinhausen-Süd - erhoben.

Die Flächennutzungsplanänderung der Stadt Übach-Palenberg wird von der Stadt Baesweiler äußerst kritisch gesehen.

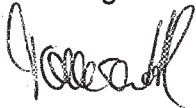
Nach Ausweisung der Planungsfläche als Industriegebiet, würde der geringste Abstand des Industriegebietes zur Wohnbebauung des Stadtteils Beggendorf ca. 630 m betragen.

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

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

Weitere Ausführungen darüber hinaus werden mündlich in der Sitzung vorgetragen.

Im Auftrage:



(Tomczak-Pestel)  
Techn. Dezernentin