

Einladung

Am **Dienstag**, dem **24.01.2012** findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(F. Reinartz)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 13.12.2012

2. Umgestaltung der Maarstraße, Stadtteil Baesweiler
hier: Vorstellung der Planung

3. Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 82 - Am Bergpark -, Stadtteil Baesweiler
hier: Vorstellung der Planung

4. Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB

5. Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - 2. Änderung, Stadtteil Setterich
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

6. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
 - 6.1. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 - Bebauungsplan Mariastraße - gem. § 31 BauGB
 - 6.2. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bebauungsplan "Bahnhofstraße II" - gem. § 31 BauGB
 - 6.3. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, 1.-15. Änderung - Bebauungsplan Gut Driesch - gem. § 31 BauGB
 - 6.4. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Ortsteil Setterich - gem. § 31 BauGB

7. Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

8. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung
hier: Antrag der SPD-Fraktion

9. Mitteilungen der Verwaltung

10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

11. Abschluss eines Vertrages über die Herstellung von Erschließungsanlagen und über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark - 4. Änderung

12. Neubau Haus Setterich

hier: Vergabe des Auftrages für Innentüren

13. Vergabe des Auftrages für den Straßenbau Emil-Mayrisch-Straße/
Glück-Auf-Straße sowie Außenanlage Quartiersgarten und Erbdrosten-
allee südliche Teilfläche

14. Vergabe von Ingenieurleistungen zur Planung und Durchführung der
Kanalbaumaßnahmen Novalisweg, Fontaneweg, Gerhard-Hauptmann-
Weg, Königsberger Straße, Jochen-Klepper-Weg und punktuelle Sanie-
rung im Stadtgebiet

15. Mitteilungen der Verwaltung

16. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 24.01.2012/Punkt 2 der Tagesordnung)

Umgestaltung der Maarstraße, Stadtteil Baesweiler

hier: Vorstellung der Planung

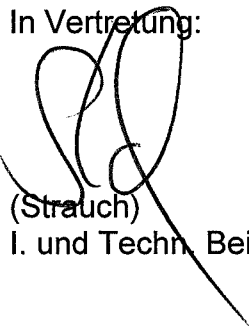
Da sich die vorhandene Straße Maarstraße zwischen "An der Maar" bis Friedensstraße in einem relativ schlechten Zustand befindet und durch die Kanalerneuerung weitere Ausbesserungsstellen entstehen würden, beabsichtigt die Stadt im Zuge der Kanalbaumaßnahme die Fahrbahn einschließlich Nebenanlagen unter Berücksichtigung eines verbesserten Stellplatzkonzeptes zu erneuern.

Hierzu wurde das Ingenieurbüro Berg & Partner, Aachen, beauftragt, die Planung durchzuführen. Die vorgelegte Planung des Ingenieurbüros wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Planung zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürgerinformation und der anschließenden Umsetzung der Baumaßnahme.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 24.01.2012/Punkt 3 der Tagesordnung)

Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 82 - Am Bergpark -, Stadtteil Baesweiler

hier: Vorstellung der Planung

Im Bebauungsplangebiet Nr. 82 - Am Bergpark - soll zeitnah mit dem Bau der Erschließungsstraßen begonnen werden.

Hierzu hat das Ingenieurbüro Schädlich aus Wassenberg ein Konzept entwickelt, das in der Sitzung vorgestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Konzept zu.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 24.01.2012/Punkt 4 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, Änderung Nr. 4

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 28.06.2011 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung aufzustellen. Zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 28.11.2011 bis zum 04.01.2012 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Im Parallelverfahren wurde die Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 durchgeführt.

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

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

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

a) **Städtereion Aachen, Schreiben vom 04.08.2011:**

A 70 - Umweltamt:

Immissionsschutz:

Die StädteRegion Aachen teilt mit Schreiben vom 18.10.2011 mit, dass aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes gegen das Planvorhaben Bedenken erhoben werden.

Stellungnahme:

Zwischenzeitlich hat der Gutachter sein schalltechnisches Gutachten überarbeitet.

Der Gutachter schlägt folgende aktive Schallschutzmaßnahmen vor:

Aktiver Schallschutz A

Entlang des Herzogenrather Weges wird ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von $H = 2,50$ m errichtet.

Aktiver Schallschutz B

Die nach Norden hin ausgerichteten Dachterrassen Haus 1/ Haus 2 erhalten dreiseitig eine Brüstung in Massivbauweise. Auf dieser Brüstung ist eine Verglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas als aktive Lärmschutzeinrichtung aufzustellen. Gefordert wird eine Mindesthöhe (Brüstung und Verglasung) erforderlich $H = 2,30$ m in Bezug zum Obergeschossniveau.

Aktiver Schallschutz C

Die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Obergeschoss in den Fassadenbereichen - gem. der Kennzeichnung in der Anlage A - erhalten außen in einem Abstand von ca. 10 cm zur Fassade eine Zusatzverglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas. Diese Zusatzverglasung muss die jeweilige Fensteröffnung umlaufend mit mindestens 20 cm überlappen.

Das Umweltamt empfiehlt, hierzu die rechtlichen Grundlagen im Bebauungsplan zu schaffen und spätestens im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass vor einer Nutzung der geplanten Wohnbebauung durch einen Gutachter bestätigt wird, dass alle erforderlichen "aktiven Schallschutzmaßnahmen" tatsächlich vorhanden sind.

Beschlussvorschlag:

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

Aktiver Schallschutz A

Entlang des Herzogenrather Weges wird ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von $H = 2,50$ m errichtet.

Aktiver Schallschutz B

Die nach Norden hin ausgerichtete Dachterrassen Haus 1/ Haus 2 erhalten dreiseitig eine Brüstung in Massivbauweise. Auf dieser Brüstung ist eine Verglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas als aktive Lärmschutzeinrichtung aufzustellen. Gefordert wird eine Mindesthöhe (Brüstung und Verglasung) erforderlich $H = 2,30$ m in Bezug zum Obergeschossniveau.

Aktiver Schallschutz C

Die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Obergeschoss in den Fassadenbereichen gem. der Kennzeichnung in der Anlage A erhalten außen in einem Abstand von ca. 10 cm zur Fassade eine Zusatzverglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas. Diese Zusatzverglasung muss die jeweilige Fensteröffnung umlaufend mit mindestens 20 cm überlappen.

Die rechtlichen Grundlagen sind im Bebauungsplan zu schaffen und spätestens im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass vor einer Nutzung der geplanten Wohnbebauung durch einen Gutachter bestätigt wird, dass alle erforderlichen "aktiven Schallschutzmaßnahmen" tatsächlich vorhanden sind.

Landschaftsschutz:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Landschaftsschutzes erhebliche Bedenken. Im Rahmen eines Vorabstimmungsgespräches, an dem Vertreter der Stadt und von der ULB teilnahmen, wurde vereinbart, dass der an der Westgrenze des Plangebietes vorhandene Waldstreifen zwar reduziert werden kann, eine Mindestbreite von 25,00 Meter aber einzuhalten ist. Den vorgelegten Unterlagen ist allerdings zu entnehmen, dass der Waldstreifen in Höhe des geplanten Altenpflegeheimes bis auf 15 Meter Breite reduziert werden soll.

Den Unterlagen wurde ein Gestaltungsplan beigelegt, dem zu entnehmen ist, dass der verbleibenden Waldstreifen als Parkanlage ausgewiesen werden und darin u. a. ein Weg angelegt werden soll. Es wird darauf

hingewiesen, dass der Waldstreifen seine ursprüngliche Funktion "naturnahe Grünfläche für Maßnahmen des Naturschutzes" beibehalten muss. Die o. a. vorgesehene Nutzung widerspricht den abgestimmten Vereinbarungen.

Stellungnahme:

Der Gestaltungsplan stellte lediglich einen Vorentwurf dar. Die zuvor genannten Bedenken wurden in den Entwurf eingearbeitet und werden auch im parallel geführten Flächennutzungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sieht nun einen durchgehenden Grünstreifen in einer Breite von 25 m mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vor. Somit kann der Waldstreifen in seiner ursprünglichen Funktion erhalten bleiben.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt den Grünstreifen durchgehend auch entlang des Altenheimes in einer Breite von 25,00 m mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" darzustellen und den Waldstreifen in seiner ursprünglichen Funktion zu erhalten.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag hat ein ökologisches Ausgleichserfordernis von 123.049 Ökowerteinheiten (zzgl. 21.030 Ökowerteinheiten für den BP 44 "Pestalozzistraße" sowie 60 Ökowerteinheiten für den BP 66, 1. Änderung "Wolfsgasse") ermittelt. Es ist vorgesehen 50 %, d.h. 72.100 Ökowerteinheiten auf dem Grundstück Gemarkung Puffendorf, Flur 3, Flurstück 249 und 286 auszugleichen sowie das Kompensationsdefizit in Höhe von 72.039 Ökowerteinheiten ebenfalls 50 % über das Ökokonto Grube Adolf der EBV GmbH in Herzogenrath-Merkstein, Flur 44, Flurstück 1554 auszugleichen.

Diese Vorgehensweise wurde mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 123.049 Ökowerteinheiten wird zur Hälfte (72.100 Ökowerteinheiten) auf dem Grundstück Gemarkung Puffendorf, Flur 3, Flurstück 249 und 286 sowie mit 72.039 (50 %) Ökowerteinheiten über das Ökokonto Grube Adolf der EBV GmbH in Herzogenrath-Merkstein, Flur 44, Flurstück 1.554 ausgeglichen.

b) **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 20.07.2011:**

1. Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Rothe - Erde I" und "Rothe - Erde II" sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Carl Alexander I". Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern "Rheinland" und "Zukunft". Eigentümerin der Bergwerksfelder "Rothe - Erde I" und "Rothe - Erde II" ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Carl Alexander I" ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Inhaberin der Erlaubnis "Rheinland" ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel. Inhaberin der Erlaubnis "Zukunft" ist EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

2. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.
3. Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2010) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. 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 als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.
4. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen.

5. Im hier geführten Bergbau - Altlast - Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für das direkte Umfeld des o. a. Planungsbereiches nördlich und östlich derzeit folgende Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet:

Betriebsfläche d. Schachanlage Carl-Alexander/Nr. 5003-S-001-1
Lagerplatz d. Schachanlage Carl-Alexander /Nr. 5003-S-001-2
Kokerei mit Nebengewinnung Carl-Alexander /Nr. 5003-S-001-3
Halde Carl Alexander /Nr. 5002-A-001

Im Bereich der Verdachtsfläche endete die Bergaufsicht. Die Katalogunterlagen ermöglichen keinen konkreten Aussagen zu den heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten und es liegen auch keine Angaben über eine Folgenutzung innerhalb der Verdachtsflächen vor. Er wird hier davon ausgegangen das Ihnen die altlastenrelevanten Daten aufgrund der bergbaulichen Tätigkeiten der ehemals unter Bergaufsicht stehenden Flächen bekannt sind, da Ihnen in der Stellungnahme dieses Hauses zur Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände - anlässlich Ihres Beteiligungsschreibens vom 21.04.2008 die hier vorliegenden Informationen über die o. a. Altlast-Verdachtsflächen mitgeteilt wurden. Weitere Details liegen derzeit nicht vor.

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

Stellungnahme:

- zu 1. Die EBV GmbH ist Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl-Alexander I“ und der Erlaubnis "Zukunft" und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt und teilt im Schreiben vom 26.07.2011 mit, dass ihre Belange nicht berührt sind.

RWE Power ist Eigentümer der Bergwerksfelder „Rothe-Erde I und II“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt und teilt mit Schreiben vom 17.08.2011 ebenfalls mit, dass ihre Belange nicht berührt sind.

Die Wintershall Holding GmbH ist Inhaberin der Erlaubnis Rheinland". Die Wintershall wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren ebenfalls beteiligt. Die Bitte um einen Hinweis als Inhaberin der Erlaubnis "Zukunft" sollte in die Begründung aufgenommen werden.

- zu 2. und 3. Die Verwaltung empfiehlt, in der Bebauungsplanänderung den Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus aufzunehmen. Ebenfalls sollte ein Hinweis auf die von

durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen erfolgen.

- zu 4. Die Belange von RWE Power sind gemäß Schreiben vom 17.08.-2011 nicht berührt.
- zu 5. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 82 - Am Bergpark - wurde bereits eine altlasten- und baugrundtechnische Untersuchung durchgeführt (Gutachten vom 12.02.2004). Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.
- zu 6. Die o. g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigungen wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, folgende Hinweise in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen:

- 1. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch Anstieg des Grubenwasser Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Bitte um einen Hinweis als Inhaberin der Erlaubnis "Zukunft" wird in die Begründung aufgenommen.
- 2. Der Planbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

c) **Geologischer Dienst, Schreiben vom 03.08.2011:**

Der geologische Dienst stellt fest, dass das Plangebiet BP 82 der Stadt Baesweiler nach Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW von der Sandgewandstörung gequert wird (NNW - SSE). Die Lagegenauigkeit der Störung kann um etwa 100 m beiderseits der dargestellten Linie variieren.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird diese Störung vom Geologischen Dienst NRW als nicht seismisch aktiv angesehen. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Unterklasse T. Die Vorgaben der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind zu beachten.

Entlang der Sandgewandstörung verläuft innerhalb des Plangebietes die lithologische Grenze zweier verschiedener Oberen Grundwasserleiter. Diese befindet sich nach Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW ungefähr mittig des Plangebietes: Im westlichen Bereich stellen den Oberen Grundwasserleiter tertiäre Tone und Sande das (vgl. Lage der ehemaligen Tongrube Carl-Alexander), im östlichen Abschnitt liegen quartäre Hauptterrassensedimente (Sand und Kies) vor.

Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten sind unterschiedlich und können zu gebäudeschädlichen Setzungsdifferenzen führen. Es wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.

Im Bereich der Störzone ist mit variierenden Versickerungseigenschaften von Niederschlagswasser zu rechnen.

Nach der BK 25 Blatt Nr. 5003 Linnich ist auf der gesamten Planfläche kein gewachsener "anstehender Löss" mehr vorhanden, sondern Auftragsboden.

Aus geowissenschaftlicher Sicht sind folgende Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan empfehlenswert:

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3T;
2. Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand - Störung);
3. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Sumpfungsauswirkungen;
4. Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlichtragfähiger Schichten;
5. Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes.

Stellungnahme:

Die Verwaltung schlägt vor, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3T;
2. Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand - Störung);
3. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Sümpfungsauswirkungen;
4. Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlichtragfähiger Schichten;
5. Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3T;
2. Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand - Störung);
3. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Sümpfungsauswirkungen;
4. Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlichtragfähiger Schichten;
5. Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes.

d) **Städteregion Aachen, Schreiben vom 15.08.2011:**

A 61.1 Straßenbau und Verkehrslenkung:

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Anregung:

Der geplante Seniorenpark mit Altenpflegeheim mit ca. 80 Plätzen wird u.a. Verkehr durch Beschäftigte und Besucher erzeugen. Die Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft bietet günstige Voraussetzungen zur Anfahrt mit dem Fahrrad. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken der Einwohner, Beschäftigten und Besucher im B-Plan festzusetzen oder über eine textliche Festsetzung zu

regeln. Die Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben hierzu Richtwerte (Tab. B-2).

Es wird angeregt, in Verhandlung mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten (keine so genannten "Felgenknicker").

Stellungnahme:

Die Anregung auf die Festsetzung einer Fläche für den ruhenden Fahrradverkehr sowie die Installation hochwertiger Fahrradhalter wurde mit dem Investor besprochen und wird im Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt die Festsetzung einer Fläche für den ruhenden Fahrradverkehr sowie die Installation hochwertiger Fahrradhalter in einem Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

- 1.3 Vor der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.4 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Ein Bewohner der Stadt Baesweiler erhebt gegen die geplante 68. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung Einspruch. Er beabsichtigt im Bereich der geplanten Änderung ein Baugrundstück zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu erwerben.

Seine Bedenken begründet er wie folgt:

Die Stadt Baesweiler hat mit dem Bebauungsplan Nr. 82 für ihre Bürger ein sehr schönes und attraktives Wohngebiet geschaffen. Derzeit gibt es leider im gesamten Stadtgebiet nur wenige attraktive Bauplätze für Einfamilienhäuser.

Die geplante Änderung FNP und damit auch des B-Planes Nr. 82 stellt in seinen Augen einen sehr hohen Nachteil für die bisherige Attraktivität des Baugebietes dar. Nur weil ein Investor ein Altenheim bauen will, wird den Baesweiler Bürgern die Gelegenheit genommen, Grundstücke in sehr guter Lage zu erwerben.

Die Möglichkeit zur Errichtung eines Altenheims, was durchaus erforderlich ist, ist an anderer exponierter Lage im Stadtgebiet Baesweiler seines Erachtens durchaus gegeben.

Insbesondere die Lage des geplanten Altenheims ist aus verkehrstechnischer Sicht äußerst ungünstig. Eine erhöhte Verkehrsbelastung durch das gesamte Betriebsgeschehen und Besucheraufkommen führt zudem unweigerlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität für die Mitbürger des Wohngebietes.

Stellungnahme:

Sollte ein Bauherr die Nähe des Pflegeheims meiden, so gibt es innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Alternativstandorte.

Die Gründe des Allgemeinwohls, in diesem Fall die Bereitstellung seniorengerechter Wohnungen in Verbindung mit einem Pflegeheim, überwiegen.

Hinzu kommt die günstige Lage des Plangebietes zum CarlAlexander-Park, der in seiner Funktion als Naherholungsgebiet von den Bewohnern des Wohnheims und der Apartments wahrgenommen werden kann.

Weiterhin können negative Emissionen durch das Pflegeheim ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

1.5 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

a) **Städtereion Aachen Schreiben vom 22.12.2011**

Landschaftsschutz:

Die StädteRegion Aachen teilt mit Schreiben vom 22.12.2011 mit, dass aus Sicht des Landschaftsschutzes keine Bedenken bestehen, wenn festgesetzt wird, dass die konkrete Abbuchung des ökologischen Restdefizits über das „Ökokonto Grube Adolf“ spätestens zum Beginn des Zeitpunktes der Erschließungsmaßnahmen erfolgt.

Stellungnahme:

Die Abbuchung des ökologischen Restdefizits wird über das „Ökokonto Grube Adolf“ erfolgen, spätestens zum Beginn des Zeitpunktes der Erschließungsmaßnahmen und wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschlussvorschlag:

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

Die Abbuchung des ökologischen Restdefizits wird über das "Ökokonto Grube Adolf" erfolgen, spätestens zum Beginn des Zeitpunkts der Erschließungsmaßnahmen und wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

b) **ASEAG mit Mail vom 12.12.2012**

Gegen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes – Am Bergpark – bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bis zu 600m von den nächstliegenden Bushaltestellen „CarlAlexanderPark“ der Buslinien 51, 151 auf dem Herzogenrather Weg entfernt liegt und somit nicht ausreichend vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Der Nahverkehrsplan 2003 – 2007 für den Kreis Aachen weist 400m als Grenzwert für die zumutbare Erreichbarkeit der Haltestellen in der betreffenden Ortslage (Mittelzentrum, solitäre Ortsteile und Ortsteile in Randlage) aus. Die Erschließung durch den ÖPNV dient der Grundversorgung der Einwohner und Beschäftigten und sichert darüber hinaus die Zielsetzung, die Lagegunst der Stadt Baesweiler zu stärken und die Erreichbarkeit zu sichern, daher sollte eine kürzere Anbindung angestrebt werden.

Stellungnahme:

Der wünschenswerte Haltestellenradius von 400m kann aufgrund der Lage des Plangebietes aus infrastrukturellen Gründen und der ungünstigen verkehrlichen Anbindung (L 51/151) derzeit nicht eingehalten werden. Hinzuweisen ist aber auf die Anschlussmöglichkeit in ca. 450 m Entfernung an die L 431 (Haltestelle CAP Landschaftsader).

Eine zusätzliche Linienführung an das geplante Wohngebiet wird derzeit mit dem AVV diskutiert. Sollten sich hier Möglichkeiten ergeben, werden die entsprechenden Vorschläge dem zuständigen Ausschuss unterbreitet.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Mail vom 08.12.2011**

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden, von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmung der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitten Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

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.

Stellungnahme:

Der aufgeführte Hinweis wurde bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung in den textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

d) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 02.12.2011**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 bzw. der 4. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis.

e) **BUND mit Mail vom 12.12.2011**

1. Der städtebauliche Entwurf sollte nur die Bäume darstellen, die auch per Pflanzgebot gepflanzt werden müssen. Alles andere ist Wunschenken bis Bürgertäuschung.
2. Die Grünfläche kann nicht als Ersatzaufforstung gewertet werden. Darüber hinaus fordern wir eine ästhetisch ansprechende naturnahe Grünflächengestaltung, zu der wir bei Interesse gerne weitere Ideen vortragen. Zumindest sollten ausschließlich einheimische Gehölze und Stauden verwendet werden.
3. Eine Integration von Regenwasserverdunstungsmulden mit Dauerstau-Wasserflächen ist zu prüfen. Wir sind verwundert, wieso in anderen nahen Bauplanverfahren die Regenwasserversickerung geologisch (zumindest mit Rigolen usw.) möglich ist und fordern das auch hier!

Wege sind ausschließlich in wassergebundener Bauweise herzustellen. Von einer Beleuchtung ist abzusehen. Andernfalls sind nur Nachtinsektenfreundliche Leuchtkörper vorzusehen.

4. Der Spielbereich wird begrüßt und sollte naturnah gestaltet werden (Geländemodellierung, Steine, Totholz usw.). Es sollte keine Flächenversiegelung stattfinden!
5. Die eingeschossige Bauweise wird abgelehnt, da sie mit dem Flächenschutz nicht vereinbar ist. Daher sind architektonische

Lösungen zu suchen, die weitere Geschosse vorsehen, ohne das jedes Haus einen Fahrstuhl braucht (Reihenhäuser, oder wenn es Einzelhäuser sein müssen, die Häuser verbindende Stege mit zentralem Fahrstuhl).

6. Die Gebäude am Herzogenrather Weg sollten von dort erschlossen werden, damit die Gärten gen Süden ausgerichtet sind. Damit ist auch eine Straßenflächenärmere und damit freiraumschonendere Erschließung denkbar.
7. Die Festsetzungen zu Fassaden, Dacheindeckung, Einfriedungen werden begrüßt.
8. Die Mehrheit der Stellplätze sollte konzentriert werden, da es sich auch für Senioren um fußläufige Wegestrecken handelt. Es ist zumindest pro Haus nur ein Stellplatz nötig.

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

Sämtliche Straßen sind als Spielstraßen zu dimensionieren.

9. Die Gebäude sollten als Energieplus-Häuser konzipiert werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien (Solar und Erdwärme) sollte selbstverständlich sein und die Gebäude entsprechend durch Festsetzungen ausgerichtet werden (Dachneigung und –exposition).
10. Wir schlagen vor zur besseren Einbindung ins Landschaftsbild, den höheren Gebäudekomplex dem bestehenden Siedlungsrand zuzuordnen und dann die Gebäudehöhe abzustufen.
11. Sämtliche Baumpflanzungen wie beispielsweise der Baumhain sind per Pflanzgebot festzusetzen.
12. Es sollten nur gebietsheimische Bäume verwendet werden.
13. Bei den kleinkronigen Bäumen sind Sortenzüchtungen wie Kugel, Säulen usw. auszuschließen.

M7: Zierapfelbäume können auf den Grundstücken, aber nicht auf den Straßen gepflanzt werden. Hier können neben Hainbuche auch Vogelbeere, Mehlbeere usw. gepflanzt werden, die besser mit dem einzuhaltenden Lichtraumprofil zu vereinbaren sind und ein höheres Lebensalter erreicht.

Den Bäumen sollte ein Pflanzbeet von min. 4 qm Größe zugestanden werden, was deren Standsicherheit und Lebensalter erhöht (1.2.1).

Wir schlagen vor, die Pflanzliste M 1 um die Rotbuche zu ergänzen, die zur potentiellen natürlichen Vegetation gehört. Diese Liste sollte für alle Baumanpflanzungen verbindlich sein.

Die kleinkronige Eberesche sollte der Pflanzliste M 2 zugeordnet werden.

Die Apfelrose ist nicht einheimisch und sollte daher aus der Pflanzliste M 3 gestrichen werden.

Die Gebietsheimischkeit ist für die Essig- und Bibernelle zu prüfen und ggf. sind diese Arten aus der Pflanzliste ebenso zu streichen.

M 2 und M 3 sollten für alle flächigen Pflanzflächen verbindlich sein und um einheimische Stauden und Saatgutmischungen ergänzt werden.

Für die Waldersatzaufforstung sollte eine Pflanzliste festgelegt werden.

Es sollte ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial (auch bei den Sträuchern!), zumindest Material nach dem Forstgesetz verwendet werden.

14. Dem 10m Gehölzwaldrand ist ein mind. 5 m breiter Staudensaum vorzulagern. Randbereiche zu Landwirtschaftsflächen sind mit einer Zäunung zu versehen, damit die Maßnahme nicht „unter den Pflug“ genommen werden kann.

Die Umsetzung der Maßnahme sollte vor bzw. zeitgleich mit der Rodung des Bestandes einher gehen.

15. Es sollte geprüft werden, ob die älteren Gehölzbestände nicht im BP integriert werden können. Zumindest sind sie extra und nicht innerhalb des sicherlich geringwertigeren Waldbestandes auszugleichen.

Das Holz der zu fällenden Pappeln ist ortsnah (auf der Halde) als Biotopholz oder zur Anreicherung von Spielbereichen zu verwenden.

Das Vorkommen von Sperber und Baumfalke ist auszuschließen und eine Höhlenkartierung durchzuführen (Umweltbericht S. 12 F-Plan).

Stellungnahme:

- Zu 1: Der städtebauliche Entwurf ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu 2,3,4,5,10-15 : Der Umweltbericht wurde mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und es wurden keine Bedenken geäußert. Aus diesem Grund bleiben die Anregungen unberücksichtigt.

Zu 6: Für vier Gebäude kann die Erschließung nicht vom Herzogenrather Weg aus erfolgen, da in diesem Bereich ein Lärmschutzwall vorgesehen ist. Den anderen beiden Gebäuden sind vom Herzogenrather Weg aus öffentliche Parkplätze vorgelagert, die sowohl den Besuchern der Wohnanlage als auch Nutzern des CarlAlexander-Parks zur Verfügung stehen.

Zu 8: Die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit wurde auf einen reduziert.

Die Ausführung der Stellplätze regelt der städtebauliche Vertrag. Die entsprechende Ausweisung der Verkehrsflächen erfolgt im Fachausschuss.

Zu 9: Der Investor beabsichtigt, die Gebäude energiesparend und nach modernen Standards zu errichten. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

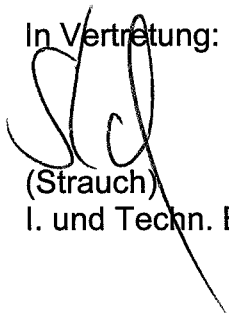
Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung:

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung wird mit der beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 82
- Am Bergpark -
4. Änderung
Geltungsbereich
Übersichtsplan / M 1:2500
 Stand: 12.01.2012



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82
-AM BERGPARK-, 4.ÄNDERUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Verfahren
3. Planvorgaben
 - 3.1 Geltungsbereich
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Landschaftsplan
 - 3.5 Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass und Ziel der Planung
 - 4.1 Ziel der Planung
 - 4.2 Städtebauliches Konzept
 - 4.3 Erschließung/ Stellplatzsituation
5. Planinhalt
6. Belange von Natur und Landschaft
 - 6.1 Natur und Landschaft
 - 6.2 Umweltbericht
7. Sonstige Planungsbelange
 - 7.1 Entwässerung
 - 7.2 Immissionen
 - 7.3 Altlasten
 - 7.4 Belange des Denkmalschutzes
 - 7.5 Hinweise
8. Flächenbilanzierung



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82

-AM BERGPARK-, 4.ÄNDERUNG

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

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 28.06.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 – Am Bergpark , 4. Änderung beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 21.07.2011- 19.08.2011 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom 21.07.2011 erfolgt. Am 15.11.2011 beauftragte der Rat der Stadt Baesweiler, die Offenlage des Bebauungs-planes Nr. 82 - Am Bergpark - , 4. Änderung durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler den Bebauungsplanes Nr. 82 – Am Bergpark , 4. Änderung als Sitzung beschlossen.

3. Planvorgaben

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am Bergpark“ umfasst ein etwa 6,25 ha großes Gebiet im Nordwesten des Stadtteiles Baesweiler, südlich der Halde Carl-Alexander zwischen den Straßen Herzogenrather Weg, Am Bergpark und Ringstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1344, 1275 und 1280 der Flur 7, Gemarkung Baesweiler sowie die nördlich entlang des Plangebietes verlaufende Herzogenrather Weg / Teilbereich Flurstück Nr. 969. 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 Änderungsbereiches als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan –FNP- der Stadt Baesweiler vom 18.03.1976 stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung „Wohnbaufläche“ und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar, was in einem Teilbereich nicht den Zielen des Bebauungsplanes entspricht. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Entsprechend dem städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Bereich des geplanten Altenpflegeheimes in „SO - Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ geändert. Die im derzeit rechtskräftigen FNP dargestellten Grünfläche wird entsprechend dem städtebaulichen Entwurf reduziert.

3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. II, Änderung Nr. 1, ist der Planbereich mit dem Entwicklungsziel 7 im Bereich der geplanten SO-Sondergebietsfläche und Entwicklungsziel 2 im Bereich der Grünfläche dargestellt. Der überwiegende Bereich der Änderung liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die Festsetzungskarte setzt hier eine Fläche mit besonderer Festsetzung für die forstliche Nutzung mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche zwischen Baesweiler und der Bergehalde Carl-Alexander“ fest.

Mit der Rechtskraft vom 07.10.2005 des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - sind die verbleibenden widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gem. § 29 (4) LG NRW im Bereich des Bebauungsplanes außer Kraft getreten. Lediglich die im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ entspricht daher dem im Landschaftsplan II, 1. Änderung festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Diese Grünfläche wird in Teilen durch die Änderung überplant.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich der 4. Änderung liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Planbereich ein WA – Allgemeines Wohngebiet sowie einen ca. 50,00 m breite Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - wird der Großteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark – sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 – Am Bergpark - und im Bereich der Herzogenrather Straße ein Teilbereich (Verkehrsfläche) des Bebauungsplanes Nr. 54, 8. Änderung überplant.

4. Anlass und Ziel der Planung

4.1 Ziel der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Altenpflegeheims. Das vollstationäre Alten- und Pflegeheim beinhaltet 80 Pflegeplätze und 10 Kurzzeitpflegeplätze. Ergänzend hierzu sollen in einem Gebäudeteil weitere seniorenspezifische Angebote etabliert werden, wie z.B. Tagespflege und Pflegedienst.

Des Weiteren sollen im Planbereich ca. 70 Senioren- und Behindertengerechte Bungalows errichtet werden. Diese werden als Einzel- und Doppelhäuser, z.T. auch in Gruppen mit bis zu drei Reihenhäusern geplant. Im Randbereich des Plangebietes ist zudem die Errichtung von 7 Appartement-

häusern mit zugehörigen Stellplätzen beabsichtigt. Daneben ist die Anlage von privaten Grünflächen, die durch die Neuanlage von Fußwegen öffentlich genutzt werden dürfen, geplant.

Mit der vorgesehenen Bebauung soll der Bedarf an seniorengerechten, barrierefreien Häusern und Wohnungen in Baesweiler gedeckt werden, der auf Grund der demografischen Entwicklung in den nächsten Jahren verstärkt auftreten wird.

4.2. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erschließung des Plangebietes vom Herzogenrather Weg durch mehrere innere Erschließungsstraßen vor. Diese inneren Erschließungsstraßen werden mit der Ringstraße durch eine Feuerwehrezufahrt verbunden.

Die Bauzeile entlang der Ringstraße liegt außerhalb des Plangebietes. Der Bereich der 4. Änderung wird durch die neu geplanten Verkehrsflächen erschlossen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist das Altenpflegeheim in dreigeschossiger Bauweise geplant. Südöstlich und nordöstlich schließen sich die zweigeschossigen Wohnhäuser sowie die Grünflächen, die als Parkanlage hergerichtet werden sollen an. Der Großteil des Plangebietes ist für die Errichtung von eingeschossigen Bungalows vorgesehen.

4.3 Erschließung/ Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Herzogenrather Weg durch mehrere innere Erschließungsstraßen. Diese inneren Erschließungsstraßen werden mit der Ringstraße zudem durch eine Feuerwehrezufahrt verbunden.

Die Breite der Erschließungsstraßen beträgt 7,5 m, die beiden inneren Querverbindungen sind mit 6,5 m Breite dimensioniert.

Bei den Appartementshäusern ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz vorgesehen, bei den barrierefreien Seniorenbungalows ist 1 Stellplatz je Bungalow zu errichten. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ebenfalls geregelt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zwischen den Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden muss. Dadurch soll eine Behinderung des Verkehrs sichergestellt werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

| Art der baulichen Nutzung | | Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|
| Art der Nutzung | WA | Art der Nutzung | SO-Altenpflegeheim |
| Maß der Nutzung | | Maß der Nutzung | |
| Geschossigkeit | I - II | Geschossigkeit | III |
| GRZ-Grundflächenzahl | 0,4 - 0,5 | GRZ-Grundflächenzahl | 0,4 |
| FH-Firsthöhe | Max. 9,0 m - 11,0 m | FH-Firsthöhe | Max. 14,0 m |
| TH-Traufhöhe | Max. 4,0 m - 6,50 m | TH-Traufhöhe | Max. 11,0 m |

5.1 Art der Nutzung

In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzten Bereich sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend dem Gebietscharakter nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

Für den Bereich des Altenheimes wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ festgesetzt. Auf Grund der Hauptnutzung „Wohnen“ im Sondergebiet ist die Verträglichkeit mit den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gegeben.

5.2. Maß der Nutzung

Für den Bereich der eingeschossigen Bungalows (WA1-Gebiet) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Lediglich für die Mittelhäuser der Dreiergruppen ist ausnahmsweise eine GRZ von 0,5 zulässig. Dieses ausnahmsweise zulässige Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, da es dem geplanten Vorhaben und damit der beabsichtigten Wohnform des barrierefreien, seniorengerechten Wohnens entspricht und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die den Mittelhäusern der Dreiergruppen zugeordneten Garagen- und Stellplatzflächen vollständig überbaut werden können.

Für das WA 2 wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO entspricht.

Im Bereich des SO- Altenpflegeheim wird die GRZ mit 0,4 entsprechend dem geplanten Gebäude festgesetzt und unterschreitet damit erheblich die Obergrenze gemäß BauNVO.

5.3 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten im WA1 entsprechend der geplanten Nutzung als Seniorenbungalows pro Gebäude auf maximal eine Wohneinheit beschränkt. Neben der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung werden durch diese Festsetzungen Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfes vermieden.

6. Belange von Natur und Landschaft

6.1 Natur und Landschaft

Zur Bebauungsplanänderung wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes sein wird.

Dieser wird ermitteln, ob durch den Eingriff ein Defizit entsteht und in welcher Form ein Defizit auszugleichen wäre.

6.2 Umweltbericht

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

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

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Entwässerung

Das Schmutzwasser kann innerhalb der neu zu verlegenden Schmutzwasserkanäle in den neuen Erschließungsstraßen entwässert und an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 82 – Am Bergpark – wurde bereits eine baugrundtechnische Untersuchung durchgeführt (12.02.2004). Demnach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher gem. § 51 a Abs. 4 LWG der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

7.2. Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 82 - Am Bergpark – wurden die zu erwartenden Schallimmissionskonflikte untersucht (19.09.2011). Der Hundeübungsplatz wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der Konflikt mit der außerhalb des Plangebietes an der Herzogenrather Straße befindliche Moschee bleibt weiterhin bestehen. Laut Gutachter sind zum Schutz der geplanten Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da durch die Nutzung des Parkplatzes der Moschee innerhalb des Nachtzeitraumes die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte teilweise deutlich zu erwarten sind. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung wird als aktive Lärmschutzmaßnahme parallel zum Herzogenrather Weg in Höhe der Moschee ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen. Die Dimensionen des Lärmschutzwalles werden im Beitrag des Büro SWA – Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH konkretisiert. Zur Gewährleistung der Wirksamkeit dieser Maßnahme werden weitere aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, wie die Ausführung der Brüstung auf den nach Norden hin ausgerichteten Dachterrassen in Massivbauweise in Verbindung mit einer 6mm starken Verglasung aus Verbundsicherheitsglas mit einer erforderlichen Gesamthöhe von mindestens 2,30 m. Als weitere Maßnahme ist im Bereich der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Obergeschoss in den Fassadenbereichen in einem Abstand von ca. 10 cm zur Fassade eine Zusatzverglasung aus 6mm starkem Verbundsicherheitsglas vorgesehen. Diese Zusatzverglasung muss die jeweiligen Fensteröffnungen umlaufend mit mindestens 20 cm überlappen. Innerhalb des nördlichen Baufensters WA 2 entlang der Herzogenrather Straße sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die Oberkante von Fensteröffnungen mit Ausrichtung (Sichtverbindung) zur Parzelle 1195 darf ein Maß von 6,0 m nicht überschreiten.

Die vorgenannten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) werden im Bebauungsplan in geeigneter Weise festgesetzt.

7.3 Altlasten / Baugrund

Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Altablagerung „ehemalige Tongrube Carl-Alexander“ (Nr. 5003-0002) im Altlasten-Verdachts-Kataster verzeichnet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 82 – Am Bergpark – wurde eine altlasten- und baugrundtechnische Untersuchung durchgeführt (Gutachten vom 12.02.2004).

Der Bereich der Altablagerung ist in unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. Bei dem abgelagerten Material handelt es sich überwiegend um Bodenaushub mit Beimengungen an Bauschutt, Aschen, Schlacken sowie lokal auch Schwarzdeckenreste. Die Auffüllungsmächtigkeiten betragen im Mittel 5,0 m und nehmen zu den westlichen, südlichen und östlichen Grenzen der Altablagerung ab. Der Maximalwert der Auffüllungsmächtigkeit beträgt 9,20 m.

Da es sich nicht um natürlichen Baugrund handelt, sind die Auffüllungen in den Standsicherheitsbetrachtungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Analyse der Bodenluft zeigt keine umweltrelevanten Belastungen.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch die Altablagerung ist aufgrund des hohen Grundwasserflurbestandes von ca. 20,00 m, dem vorhandenen Löß/Lößlehm und der geringen Mobilität der Schadstoffe in den Auffüllungsböden nicht zu besorgen.

Auf die Wasserempfindlichkeit der den Untergrund bildenden Böden und daraus resultierenden Maßnahmen zum Schutz der Gebäude gegen Bodenfeuchte wird im Gutachten ausdrücklich hingewiesen. Ausweislich der baugrundtechnischen Untersuchung stellen die Auffüllungen für die Bauwerksgründung flächig keinen ausreichenden tragfähigen Baugrund dar. Zur Herstellung eines einheitlich tragfähigen Untergrundes sind baugrundverbessernde Maßnahmen erforderlich. Hinweise für Gründungen

in den Auffüllungsböden sowie den anstehenden Lössen und Lößlehmen werden im Gutachten gegeben.

Die Oberflächenmischproben im westlichen Bereich der Altablagerungen (OB 2, OB 3 und OB 6, s. Gutachten / Kennzeichnung im Plan) weisen eine Belastung mit PAK auf. Die Konzentrationen übersteigen den Prüfwert der Bodenschutzverordnung um ein Vielfaches. Vor Umnutzung zu Wohnzwecken und / oder Errichtung eines Kinderspielplatzes besteht hier Sanierungsbedarf. Als geeignete Maßnahme ist hier ein Bodenaustausch oder eine Abdeckung mit unbelastetem Boden erforderlich. Im Hinblick auf die Entsorgung von Aushubmaterial ist folgendes anzumerken:

Die Auffüllungsböden sind aufgrund ihres mineralischen Anteils > Vol. % als „Bauschutt“ nach LAGA einzustufen. Die nachgewiesene PAK-Belastung überschreiten in den o. g. Proben den Zuordnungswert Z 2 nach LAGA. Die PAK-Belastung ist an die Asche-, Schlacken- und Schwarzdeckenbeimischung der Auffüllungsböden gebunden. Können bei den Aufkofferungsarbeiten diese Beimengungen separiert werden, so können die Auffüllungsböden der Zuordnungsklasse Z 1.2 nach LAGA zugeordnet werden.

Die folgenden Punkte werden als Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 82 in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung übernommen:

1. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Altablagerung „ehemalige Tongrube Carl-Alexander“ (Nr. 5003-002) im Altlasten-Verdachtskataster verzeichnet. Das Büro Tillmanns erstellte im Februar 2004 eine Gefährdungsabschätzung.
2. Der Bereich der Altablagerung ist in unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. Bei dem abgelagerten Material handelt es sich überwiegend um Bodenaushub mit Beimengungen an Bauschutt, Aschen, Schlacken sowie lokal auch Schwarzdeckenreste. Die Auffüllungsmächtigkeiten betragen im Mittel 5,0 m und nehmen zu den westlichen, südlichen, und östlichen Grenzen der Altablagerung ab. Der Maximalwert der Auffüllungsmächtigkeit beträgt 9,20 m. Da es sich nicht um natürlichen Baugrund handelt, sind die Auffüllungen in den Sicherheitsbetrachtungen entsprechend zu berücksichtigen.
3. Im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB 2, OB 3 und OB 6) ist der Boden aufgrund der festgestellten PAK-Belastung auszutauschen. Alternativ ist unbelasteter Boden anzudecken. Die Mächtigkeit des Bodenaustausches bzw. der anzudeckenden Schicht richtet sich nach der angestrebten Nutzung:
 - Im Bereich von Vegetationsflächen in grün- und Freizeitanlagen ist eine Überdeckung von 10 cm mit unbelastetem Boden,
 - Im Bereich von Nutzgärten (Bereich, in denen Pflanzen, die verzehrt werden sollen, angebaut werden) ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden und
 - Im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 0,35 cm unbelastetem Boden vorzunehmen.
4. Sofern beabsichtigt ist, im Bereich der Altablagerungen die vorhandenen, mit PAK belasteten Auffüllungsböden umzulagern (z. B. zur Geländemodulation), so ist hierzu vor Beginn der Arbeiten die Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Umlagerung ein direkter Kontakt mit belasteten Auffüllungsböden zu verhindern ist. Dies kann durch Versiegelung (z. B. Straße, Häuser) oder durch Andecken von unbelastetem Boden (die Mächtigkeit richtet sich nach der angestrebten Nutzung; s. Pkt. 3) erfolgen.
5. Im Hinblick auf die Entsorgung von Erdaushub sind alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerungen gutachterlich zu begleiten. An der Entsorgung des Erdaushubs sind aufgrund der festgestellten PAK-Belastung erhöhte Anforderungen zu stellen.
6. Wegen der erforderlichen Sanierung im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB 2, OB 3 und OB 6) und der erforderlichen gutachterlichen Begleitung der Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung ist es notwendig, der Unteren Bodenschutzbehörde alle Einzelmaßnahmen im Bereich der Altablagerung zur Stellungnahme vorzulegen.

7.4. Belange des Denkmalschutzes

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch entsprechende Hinweise berücksichtigt.

7.5 Hinweise

Die RWE Power hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 82 auf humose Böden in teilen des Plangebietes hingewiesen. Diese sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Gegebenenfalls sind hier besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

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

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

Des weiteren werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3T
2. Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand-Störzone)
3. Hinweis auf Grundwasserabsenkung/Sümpfungsauswirkungen
4. Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes
5. Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlich tragfähiger Schichten

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

8. Flächenbilanzierung

| Bebauungsplan Nr. 82 | Fläche in qm |
|----------------------|--------------|
| WA | 36.946 |
| SO | 3.400 |
| Verkehrsfläche | 10.664 |
| Grünfläche | 13.180 |
| Plangebiet gesamt | 64.190 |

Baesweiler, den 10.01.2012

Der Bürgermeister

Anlage:

STADT BAESWEILER

BEBAUUNGSPLAN NR. 82, 4. ÄNDERUNG – AM BERGPARK –

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maß der baulichen Nutzung WA₁ - Gebieten:

2.1.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung und Reihenhausbebauung 180 qm je Reihen- oder Doppelhausgrundstück nicht unterschreiten.

2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

2.1.3 Für den Bereich der eingeschossigen Bungalows (WA₁-Gebiet) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Lediglich für die Mittelhäuser von Dreiergruppen ist ausnahmsweise eine GRZ von 0,5 zulässig. Dieses ausnahmsweise zulässige Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, da es dem geplanten Vorhaben und damit der beabsichtigten Wohnform des barrierefreien, seniorengerechten Wohnens entspricht und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

2.1.4 Des Weiteren wird festgesetzt, dass die den Mittelhäusern der Dreiergruppen zugeordneten Garagen- und Stellplätzen vollständig überbaut werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung WA₂ - Gebieten:

2.2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2.2 Für den Bereich WA₂ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA₁ sind nur Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser bis maximal 3 Gebäude in einer Gesamtbreite von max. 22m zulässig.

3.2 Für die Wohngebiete WA₂ sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

3.3 Für das Sondergebiet SO ist ein Alten-Wohnpflegeheim zulässig.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 4.1.1 Bei den Appartmenthäusern ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz vorgesehen, bei den barrierefreien Seniorenbungalows ist 1 Stellplatz je Bungalow zu errichten.
- 4.1.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,0 m überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,0 m eingehalten werden.
- 4.1.3 Stellplätze und Carports sind auch im WA₁ - Gebiet, dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten auf dem Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) bei Einfamilienhäusern eine Fläche von maximal 5,0 m Breite, bei Zweifamilienhäusern eine Fläche von maximal 7,5 m Breite in Anspruch genommen wird.
- 4.1.4 Stellplätze und Carports sind auch im WA₂ - Gebiet, dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten auf dem Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) bei Appartmenthäusern eine Fläche von maximal 6,0 m Breite in Anspruch genommen wird. Dabei ist eine Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und Stellplätzen durch eine 1m hohe Hecke zu schaffen.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer untergeordneten Müllbehälterschränken und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 4.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

6. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

6.1 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss:

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.

6.2 Traufhöhe / First- bzw. Gesamthöhe:

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA₁ und WA₂ werden die Höhen der Gebäude wie folgt über OK Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt:

| | | |
|-----------------|-------------------------|-------------|
| WA ₁ | Traufhöhe: | max. 4,0 m |
| | First- bzw. Gesamthöhe: | max. 9,0 m |
| WA ₂ | Traufhöhe: | max. 6,5 m |
| | First- bzw. Gesamthöhe: | max. 11,0 m |

Für das Sondergebiet SO werden die Höhen der Gebäude wie folgt über OK Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt:

| | | |
|-----|-------------------------|-------------|
| SO: | Traufhöhe: | max. 11,0 m |
| | First- bzw. Gesamthöhe: | max. 14,0 m |

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

7. **Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) – Schallschutz-**

7.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA₂ entlang der Straße „Herzogenrather Weg“ östlich der Einmündung in das Bebauungsgebiet gilt:

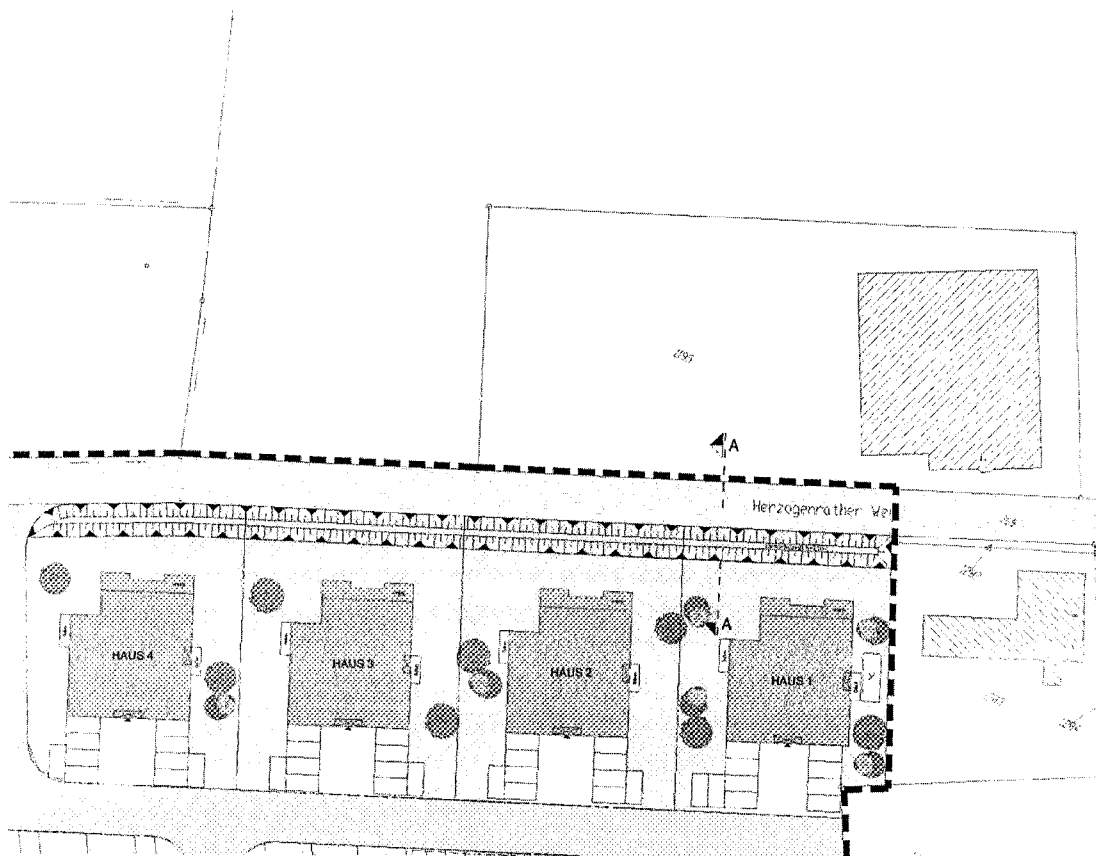
Zum Schutz der nördlichen Plangebietsbebauung ist entlang der Straße „Herzogenrather Weg“ ein Lärmschutzwall zu errichten. Dieser Lärmschutzwall muss eine Mindesthöhe von 2,5 m über Erdgeschossniveau der Bauflächen Haus 1 bis Haus 3 besitzen.

Die nach Norden hin ausgerichteten Dachterrassen Haus 1 / Haus 2 erhalten dreiseitig eine Brüstung in Massivbauweise. Auf dieser Brüstung ist eine Verglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas als aktive Lärmschutzeinrichtung aufzustellen. Gefordert wird eine Mindesthöhe (Brüstung und Verglasung) von 2,3 m in Bezug zum Obergeschossniveau. Ohne weitere Anforderungen können die Dachterrassen als Wintergarten ausgebildet werden.

Die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Obergeschoss in den Fassadenbereichen gemäß der Kennzeichnung erhalten außen in einem Abstand von ca. 10 cm eine Zusatzverglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas.

Die Zusatzverglasung muss die jeweilige Fensteröffnung umlaufend mit mindestens 20 cm überlappen.

Bei Abweichung von der im Gestaltungsplan dargestellten Bebauung ist ein neues Schallschutz-Gutachten hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen vorzulegen.



B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

1. Dächer

- 1.1 Es sind keine Flachdächer in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ zulässig. Im Sondergebiet SO sind Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25° bis maximal 45° für Sattel- und Walmdächer und mindestens 10° für Pultdächer vorgeschrieben.
- 1.3 Garagen, Carports, untergeordnete bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche je Bauteil dürfen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden.
- 1.4 Bei Anbauten an bestehende bekannte Nachbargebäude sind Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.5 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien) und Quergiebeln darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.6 Die Traufhöhe der Dachgauben wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des dazugehörigen Geschosses festgesetzt.
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

2. Fassaden

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ sind die Fassadenflächen in rot, rot-braunen oder rot-grauen Klinkerflächen auszuführen.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA₂ sowie im Sondergebiet SO sind Fassadenflächen in rot bzw. rot-braunen oder rot-grauen Klinkerflächen mit kombinierten Putzflächen zulässig.

3. Dacheindeckung

- 3.1 Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder rote Dachziegel sowie Metalleindeckungen zulässig.
- 3.2 Sonnenkollektor- Elemente sind von der o.a. Festsetzung ausgenommen.

4. Einfriedungen

Vorgärten dürfen nur bis zu 1,0 m hohe Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen nicht in Beton oder Massivbauweise errichtet werden. Die zulässige Höhe beträgt 1,80 m.

C FESTSETZUNGEN DES LANDSCHAFTPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANS

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, 15, 20 und 25 BauGB

1. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Die freiraumrelevanten Festsetzungen sind mit Zuordnung zu den entsprechenden Festsetzungskategorien des Baugesetzbuches (BauGB) zusammengefasst dargestellt.

Grundsätzlich sind hier folgende Paragraphen des BauGB zur Festsetzung der grünplanerischen Belange anzuwenden:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche / private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachfolgende beschriebene Maßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:

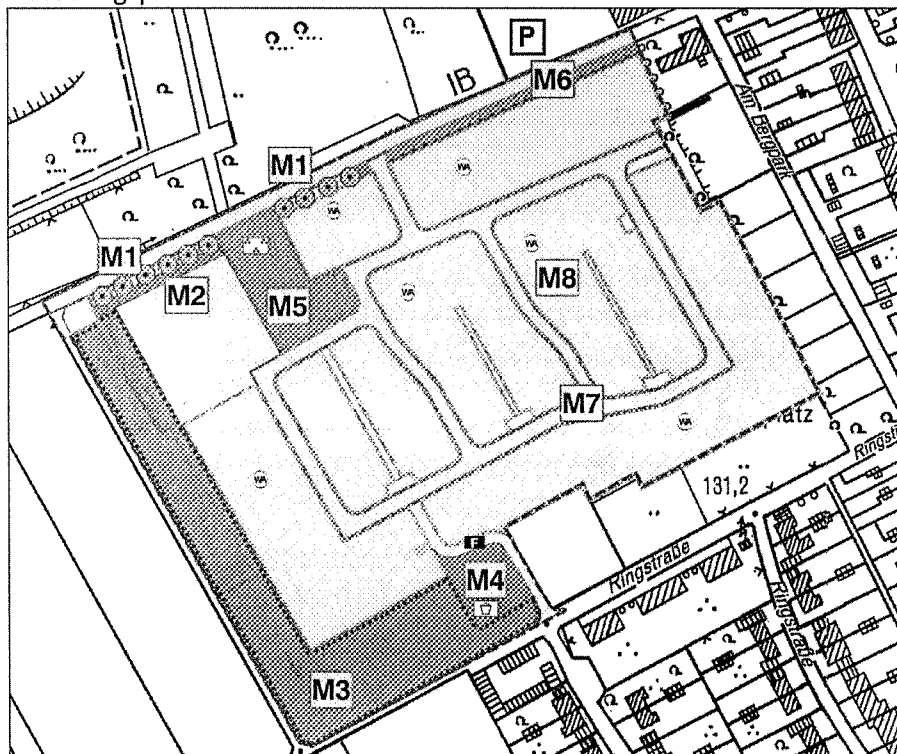


Abbildung: Maßnahmandarstellung freiraumrelevante Festsetzungen

1.1 ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Rechtliche Grundlage

§ 9 ABS.1 NR. 15 BauGB

§ 9 ABS.1 NR. 25 a / b BauGB

1.2 FESTSETZUNG

ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN;
NATUR UND LANDSCHAFT

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ERLÄUTERUNG

Für die Stellplätze im Bereich des Herzogenrather Wegs ist eine begleitende Bepflanzung mit Einzelbäumen (**M1**) geplant. Auf den gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen westlich der geplanten Zufahrt auf dem Herzogenrather Weg soll eine Strauchpflanzung (**M2**) realisiert werden. Diese öffentlichen Grünflächen sind mit der Signatur Bindung zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Auch für die Platzfläche vor dem Altenpflegeheim, welche im zentralen Bereich mit Einzelbäumen (**M5**) überstanden werden soll, gilt diese Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung.

Auf der gekennzeichneten Fläche östlich der Zufahrt zum Herzogenrather Weg wird ein Lärmschutzwall (**M6**) errichtet und mit niedrig wachsenden heimischen Gehölzen bepflanzt.

Im Bereich der inneren Erschließung ist die Anpflanzung von Straßen begleitenden Einzelbäumen vorgesehen (**M7**). Insgesamt sollen 55 kleinkronige Bäume der Arten Hainbuche und Zier-Apfel im Straßenraum gepflanzt werden.

Zur einheitlichen Einbindung der Bebauung und zur gestalterischen Einbindung in das Konzept des angrenzenden Carl-Alexander-Park Baesweiler wird für die privaten Grünflächen (Hausgärten) eine Heckenpflanzung als Grundstücksabgrenzung festgesetzt (**M8**).

Für die Spielplatzfläche (**M4**), welche als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll, sind keine Pflanzbindungen vorgesehen. Hier soll der vorhandene Baumbestand in den Randbereichen zum Großteil erhalten werden.

Der an der westlichen Plangebietsgrenze liegende 25 Meter breite Waldstreifen (**M3**), wird als öffentliche Grünfläche mit der „Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und ist mit der Signatur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“, belegt.

Die Festsetzung dieser Maßnahmen dient der Begrünung des Plangebietes sowie zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

1.2.1 M1 – Einzelbaumpflanzung im Bereich der Stellplätze am Herzogenrather Weg

Im Bereich der Stellplätze westlich der Zufahrt am Herzogenrather Weg sind insgesamt 10 großkronige, bodenständige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich nachzupflanzen. Die Hochstämme sollen ebenerdig ohne Pflanzbeete eingebaut werden. Herstellen einer Pflanzgrube 2 x 2 m, Bodenaustausch mit geeignetem Bodensubstrat. Baumroste und Bügel sichern den Bereich vor Beschädigungen durch den Straßenverkehr.

Pflanzenliste:

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde

Pflanzqualität:

Hochstamm mind. 3 x v., m.B., Stammumfang mind. 16-18 cm

1.2.2 M2 – Anpflanzung eines Gehölzstreifens

Anpflanzung eines Gehölzstreifens zwischen Altenpflegeheim und der geplanten Stellplatzflächen am Herzogenrather Weg. Es sind bodenständige Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen. Die Sträucher sind im Verband 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Es sind 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

Pflanzenliste:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsröse
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Pflanzqualität

Strauch, mind. 2 x v., mind. 100-150 cm

1.2.3 M3 – Erhalt des Waldstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze

Erhalt eines mind. 25 m breiten Gehölzstreifen an der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze. Südlich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbindung „Spielplatz“ ist ein Gehölzstreifen von mind. 10 m Breite zu erhalten. Für die öffentliche Grünfläche ist die „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ist mit der Signatur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ belegt.

1.2.4 M4 – Anlage Spielplatzfläche

Anlage einer ca. 1.000 m² großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Eine qualitätsvolle Detailplanung ist bei Umsetzung der Maßnahme erforderlich, welche den Erhalt von Restbeständen des heutigen Gehölzbestands berücksichtigen soll. Der Anteil der versiegelten Flächen soll 40 % gemessen, an der Gesamtfläche nicht überschreiten.

1.2.5 M5 – Überpflanzung der öffentlichen Platzfläche mit Einzelbäumen

Die Maßnahme sieht die Realisierung einer repräsentativen öffentlichen Platzfläche am südlichen Ende der Landschaftsader des Carl-Alexander-Park Baesweiler vor. Ein Teil der Platzfläche soll mit einem regelmäßigen Baumraster bepflanzt werden. Eine qualitätsvolle Detailplanung ist bei Umsetzung der Maßnahme erforderlich. Diese soll das Gestaltungskonzept des Carl-Alexander-Park Baesweiler (Landschaftsader) berücksichtigen.

1.2.6 M6 – Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit Gehölzen

Die Fläche des Lärmschutzwalls ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen. Die Sträucher sind im Verband 1,0 x 1,0 m und 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

Pflanzenliste:

Cornus sanguinea – Hartriegel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Rosa gallica – Essigrose
Rosa pimpinellifolia – Bibernelle
Rosa villosa – Apfelrose
Viburnum opulus – Schneeball

Pflanzqualität:

Sträucher, mind. 2 x v., mind. 100-150 cm hoch

1.2.7 M7 – Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum

Im Bereich der inneren Erschließung ist die Anpflanzung von Straßen begleitenden Einzelbäumen vorzusehen. Insgesamt sind 55 kleinkronige Einzelbäume der Arten Hainbuche und Zier-Äpfel im Straßenraum zu pflanzen. Der äußere Erschließungsring ist mit einer der Sorten der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) und die zwei inneren Erschließungsstraßen mit einer Sorte der Art Zier-Äpfel (*Malus hybrida*) zu bepflanzen. Die Bäume sollen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm gepflanzt werden. Es erfolgt keine punktuelle Festsetzung von Einzelbäumen, da im Zuge der Pflanzmaßnahmen Probleme mit noch nicht festgelegten Einfahrten auftauchen können. Die Hochstämme sollen ebenerdig ohne Pflanzbeete eingebaut werden. Herstellen einer Pflanzgrube 2 x 2 m, Bodenaustausch mit geeignetem Bodensubstrat. Baumroste und Bügel sichern, wenn erforderlich, den Bereich vor Beschädigungen durch den Straßenverkehr.

1.2.8 M8 – Heckenpflanzung private Grünflächen

Zur einheitlichen Einbindung der Bebauung in das Ortsbild wird für die privaten Grünflächen (Hausgärten) eine Heckenpflanzung als Grundstücksabgrenzung festgesetzt. Bei der Heckenpflanzung sind Sträucher der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Dabei können die Gehölzarten einzeln, aber auch gemischt Verwendung finden.

Die Heckenpflanzen sollen als geschnittene Hecken eine Mindesthöhe von 1 m und eine maximale Höhe von 1,5 m haben und 0,5 m breit sein. Dabei sind Aussparungen für Zuwegungen oder „Fensterausblicke“ möglich. Im Bereich der Anliegerstraßen ist eine einheitliche Höhe von 1,5 m vorzusehen. Zaunanlagen können in die Heckenstruktur integriert werden. Das Aufstellen von Zaunanlagen oder Sichtschutzelementen ohne entsprechende Eingrünung ist in diesen Bereichen nicht gestattet.

Pflanzenliste:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus monogyna – Weißdorn
Fagus sylvatica – Rotbuche

Pflanzqualität:

Strauch, mind. 2 x v., mind 100-150 cm

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Das verbleibende Kompensationsdefizit von insgesamt **-123.049,0 Ökowerteinheiten** und der erforderliche **Waldersatz in einer Größenordnung von 8.700 m²** können nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Hierzu soll eine Kompensationsmaßnahme auf einer externen Fläche durchgeführt werden:

| | | | | |
|---|------|---|-------------------------|--------------------------------------|
| Aufforstungsmaßnahme | | | | Kompensations- maßnahme 1 |
| Eigentümer: | | Evonik Wohnen GmbH | | |
| zuständige Landschaftsbehörde: | | Untere Landschaftsbehörde Städteregion Aachen | | |
| Lagebeschreibung: Nordöstlich des Ortsteils Setterich (Gemarkung Puffendorf) | | | | |
| Flächenverfügbarkeit: Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und steht für die Ersatzmaßnahme kurzfristig zur Verfügung. Der dauerhafte Erhalt der Maßnahme ist über einen Eintrag ins Grundbuch zu sichern („Eintrag einer Verpflichtung des Erhalts im Grundbuch“) | | | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe in m ² | Bemerkungen |
| Puffendorf | 3 | 249, 268 teilweise | 7.210 | Ortsbezeichnung „Fuchskaul“ |
| <u>Flächenbeschreibung / Bestandsbeschreibung:</u> Bei der Bestandsfläche handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Die Fläche ist von weiteren Ackerflächen umgeben. Der östliche Bereich der Flurstücke ist von einer Hochspannungstrasse überspannt. Nach Auskunft des Versorgungsträgers ist bei einer Aufforstung der Fläche ein Sicherheitsabstand von 16 Metern beidseitig der Hochspannungstrasse einzuhalten. Innerhalb des Sicherheitsabstandes dürfen keine Gehölze gepflanzt werden. Der Bestandswert der Fläche wird mit 6 Ökowerteinheiten angesetzt (6 ÖW/m² x 7.210 m² = 43.260 Ökowerteinheiten) | | | | |

Maßnahmenplanung

Aufforstung Laubgehölze mit Krautsaum

Auf der ca. 7.210 m² großen Aufforstungsfläche sind heimische Laubbäume mit einem 10 m breiten Waldmantel zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zur Hochspannungstrasse beträgt über 16 m, der Sicherheitsabstand wird somit eingehalten.

Folgende heimische Laubbäume sind zu verwenden:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rot-Erle (*Alnus glutinosa*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feld-Ulme (*Ulmus carpinifolia*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Pflanzqualität / Verband: Hochstamm, 3xv., mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 10-12 cm oder gleichwertige Forstware

Die Bäume sind im Verband 3 x 3 m zu pflanzen. Ein Verbisschutz ist vorzusehen.

Zum Rand der Aufforstungsfläche ist ein 10 m breiter Waldmantel als Initialpflanzung vorzusehen. Im Waldmantel sind folgende Gehölzarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Feldahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzqualität / Verband: Strauch, mind. 2 x v., mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80-100 cm oder gleichwertige Forstware.

Die Sträucher sind im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Es sind 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Der Aufwuchs zwischen den Sträuchern ist in den ersten drei Jahren 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen. Ein Verbisschutz ist vorzusehen.

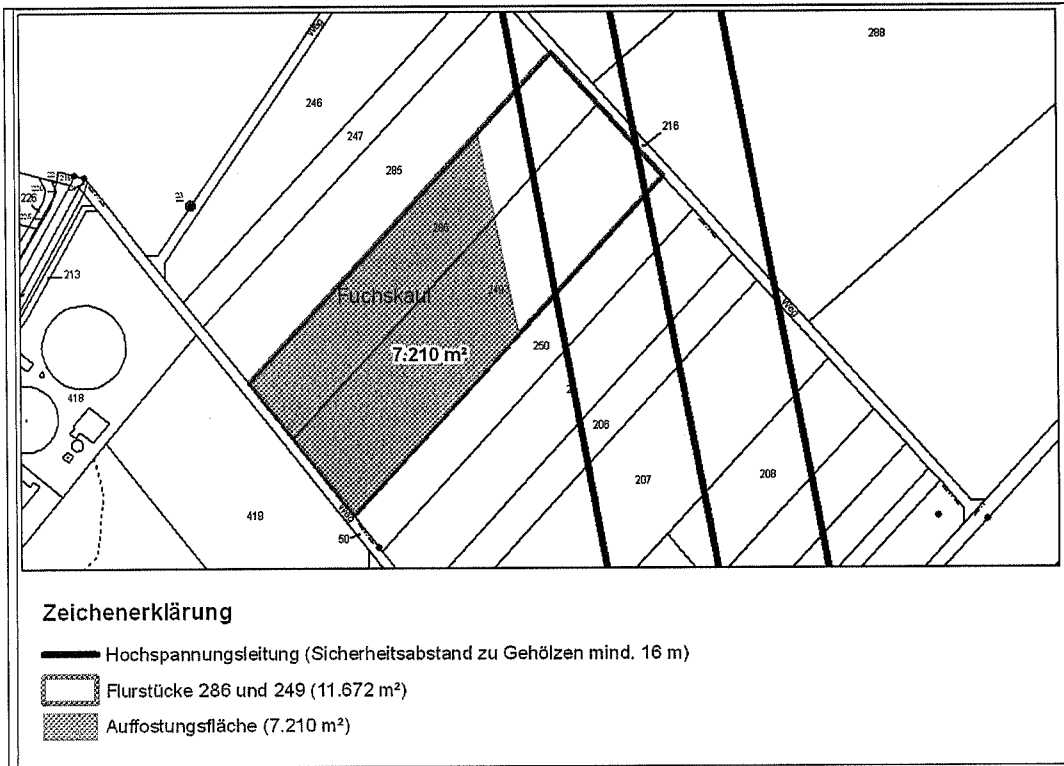


Abbildung 1: Maßnahmenfläche Gemarkung Puffendorf

Der erwartete Zielbiotopwert der Aufforstungsmaßnahme wird mit **16 ÖW/m²** angesetzt ($16 \text{ ÖW/m}^2 \times 7.210 \text{ m}^2 = 115.360 \text{ ÖW}$).

Die Aufforstungsmaßnahme erfüllt gleichzeitig die Funktion einer Waldersatzmaßnahme, in einer Größenordnung von 7.210 m^2 .

Bilanzierung:

Ausgangszustand der Gesamtfläche : 43.260 ÖW

Planungszustand nach Durchführung der Maßnahme : 115.360 ÖW

Aufwertungswert: 72.100 Ökowerteinheiten

Die verbleibenden Kompensationsverpflichtungen werden über eine Verbuchung mit dem „Ökokonto Grube Adolf“ der EBV GmbH ausgeglichen. (vgl. Umweltbericht)

D KENNZEICHNUNG

Teile des Plangebiets werden wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere baulichen Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Die Bauvorschrift der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

E HINWEISE

1 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

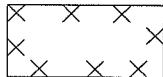
2 Bodenschutz / Altlasten

- 2.1 Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Altablagerung „ehemalige Tongrube Carl-Alexander“ (Nr. 5003-0002) im Altlasten-Verdachts-Kataster verzeichnet. Das Büro Tillmanns erstellt im Februar 2004 eine Gefährdungsabschätzung.
- 2.2 Der Bereich der Altablagerung ist in unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. Bei dem abgelagerten Material handelt es sich überwiegend um Bodenaushub mit Beimengungen an Bauschutt, Aschen, Schlacken sowie lokal auch Schwarzdeckenreste. Die Auffüllungsmächtigkeiten betragen im Mittel 5,0 m und nehmen zu den westlichen, südlichen und östlichen Grenzen der Altablagerung ab. Der Maximalwert der Auffüllungsmächtigkeit beträgt 9,2 m. Da es sich nicht um natürlichen Baugrund handelt, sind die Auffüllungen in den Standsicherheitsbetrachtungen entsprechend zu berücksichtigen.
- 2.3 Im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB2, OB3 und OB6) ist der Boden aufgrund der festgestellten PAK-Belastung auszutauschen. Alternativ ist unbelasteter Boden anzudecken. Die Mächtigkeit des Bodenaustausches bzw. der anzudeckenden Schicht richtet sich nach der angestrebten Nutzung:
 - im Bereich von Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen ist eine Überdeckung von 10 cm unbelasteten Boden
 - im Bereich von Nutzgärten (Bereiche, in denen Pflanzen, die verzehrt werden sollen, angebaut werden) ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelasteten Boden und
 - im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelasteten Boden vorzunehmen.
- 2.4 Sofern beabsichtigt ist, im Bereich der Altablagerung die vorhandenen, mit PAK belasteten Auffüllungsböden umzulagern (z.B. zur Geländemodulation), so ist hierzu vor Beginn der Arbeiten die Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Umlagerung ein direkter Kontakt mit belasteten Auffüllungsböden zu

verhindern ist. Dies kann durch Versiegelung (z.B. Straße, Häuser) oder durch Andecken von unbelasteten Boden (die Mächtigkeit richtet sich nach der angestrebten Nutzung; s. Punkt 3) erfolgen. Die gutachterliche Begleitung der Umlagerung ist erforderlich.

2.5 In Hinblick auf die Entsorgung von Erdaushub sind alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung gutachterlich zu begleiten. An die Entsorgung des Erdaushubs sind aufgrund der festgestellten PAK-Belastung erhöhte Anforderungen zu stellen.

2.6.1 Wegen der erforderlichen Sanierung im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB2, OB3 und OB6) und der erforderlichen gutachterlichen Begleitung der Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung ist es notwendig, der Unteren Bodenschutzbehörde alle Einzelbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung zur Stellungnahme vorzulegen.



Bereich der Oberflächenmischproben OB2, OB3 und OB6

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

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

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3T,
2. Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand-Störung),
3. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Sumpfungsauswirkungen,
4. Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlich tragfähiger Schichten,
5. Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes.

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 24.01.2012/Punkt **5** der Tagesordnung)

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

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 und umfasst den Eingangsbereich des Plangebietes, gelegen am "Ederener Weg" und nördlich der vorhandenen Bebauung "Pastorsweide". Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.600 qm (0,46 ha).

Der Geltungsbereich ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

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

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

Um den kleineren Grundstücken im rückwärtigen Bereich eine etwas großzügigere Aufenthaltsfläche zu ermöglichen, wird die angrenzende ökologische Ausgleichsfläche geringfügig reduziert. Eine Kompensation erfolgt durch eine Erweiterung der ökologischen Ausgleichsfläche im Bereich Ederener Weg/Am Klärwerk. Hierdurch wird die Gesamtgröße der ökologischen Ausgleichsfläche beibehalten.

Durch die geplante Änderung wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen.

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

Die Aufstellung erfolgt in Verfahren nach § 2 BauGB.

2. **Vorstellung der Planung:**

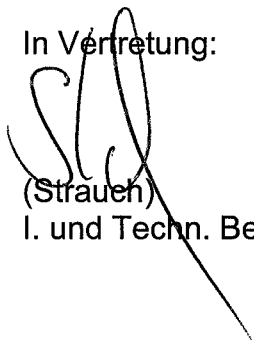
Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

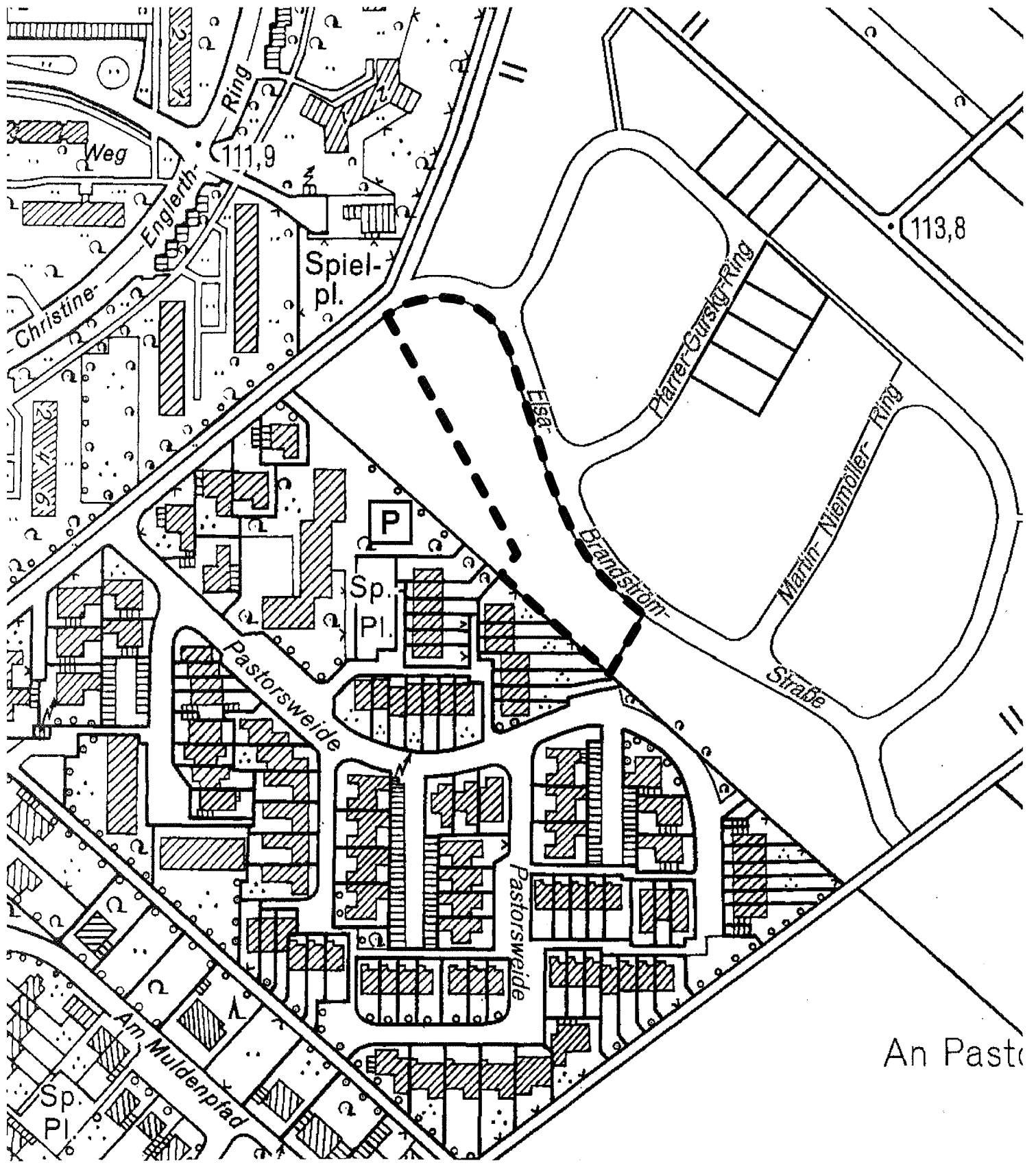
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



An Pasto

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

Übersicht

M 1:2000

Plangebietsabgrenzung

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





ENTWURF (STAND 12.01.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 80
- Ederener Weg -
2. Änderung

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



ENTWURF (Stand 12.01.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80
- Ederener Weg -
2. Änderung

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 und umfasst den Eingangsbereich des Plangebietes, gelegen am "Ederener Weg" und nördlich der vorhandenen Bebauung "Pastorsweide". Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.600 qm (0,46 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

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

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

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

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

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

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

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

3.2 ERSCHLIEßUNG

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

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet ist als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO festgesetzten Plangebiet sind gem.

§ 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter nicht zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltung

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

4.2 MAß DER NUTZUNG

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

4.3 BAUWEISE

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

Hierdurch soll ebenfalls die bauliche Verdichtung im Plangebiet reduziert werden.

5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

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

In Hinblick auf die unbelasteten Regenwässer (§ 51 a LWG) wurde im Rahmen der Ursprungsplanung durch ein geologisches Gutachten festgestellt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Da auch kein Vorfluter im Planbereich bzw. In der

Nähe des Plangebietes vorhanden ist, müssen die unbelasteten Regenwässer über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Diese Festsetzung behält für den Änderungsbereich weiterhin Gültigkeit.

6.2 HINWEISE

A.

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

B.

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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

| Bebauungsplan Nr. 80-2 | Fläche in qm | in % |
|-------------------------------|---------------------|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 4.600 | 100 |

Baesweiler, den

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 24.01.2012/ Punkt 61 der Tagesordnung)

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

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

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

Stellungnahme:

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

Der Bebauungsplan setzt jedoch für diesen Bereich zwingend eine zweigeschossige Bebauung fest.

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

Die geplante eingeschossige Erweiterung ist hinsichtlich der nachbarschützenden Aspekte wie Belichtung und Verschattung der angrenzenden Grundstücke sogar wünschenswert.

Zudem sind auf den angrenzenden Nachbargrundstücken bei zwei Doppelhäusern (Nr. 17-23) eingeschossige Anbauten in geringerer Tiefe im Bestand genehmigt vorhanden, so dass die Befreiung sowohl unter dem Aspekt des Nachbarschutzes als auch städtebaulich vertretbar ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

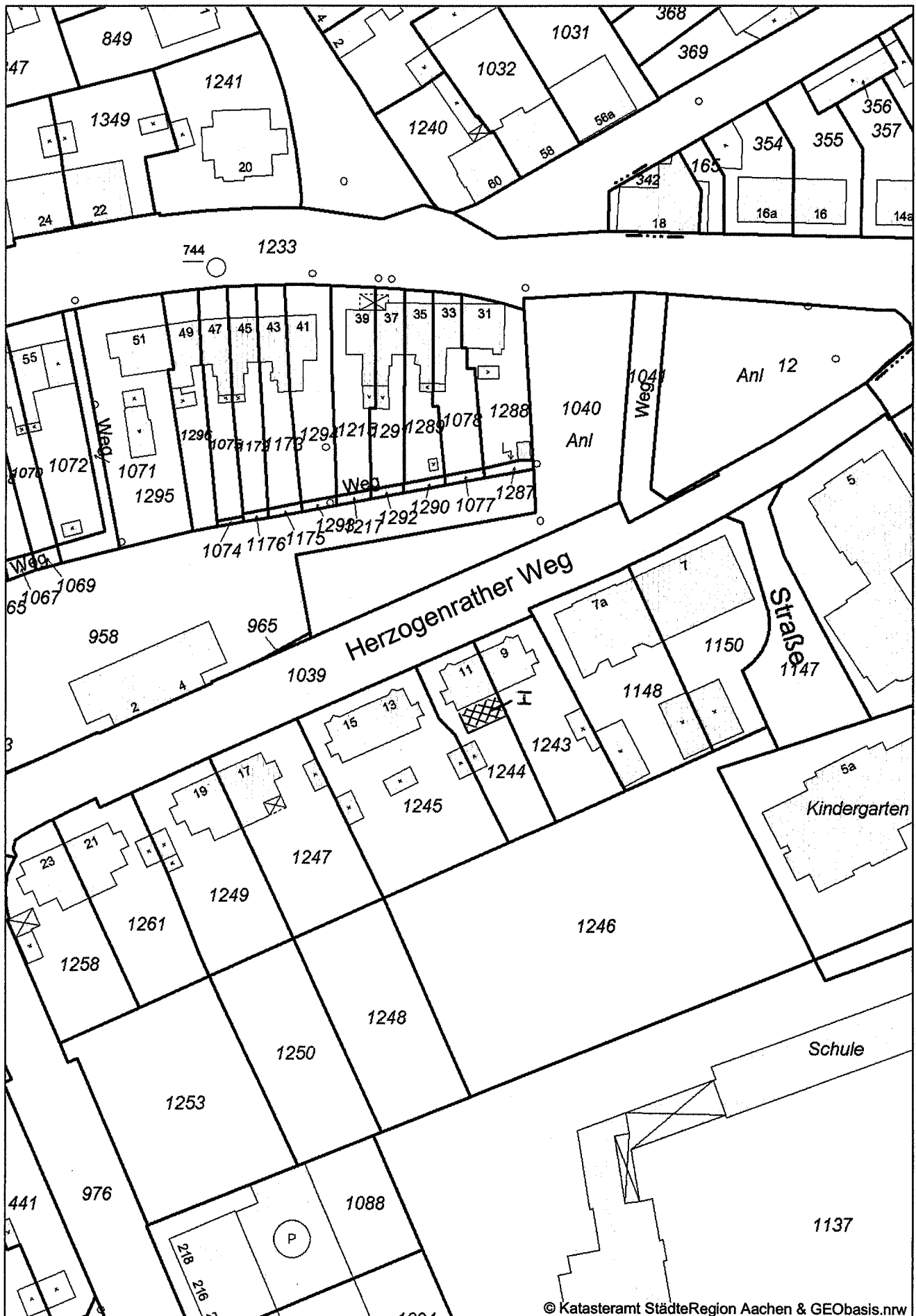
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Errichtung eines eingeschossigen rückwärtigen Anbaus auf dem Grundstück zuzustimmen.

In Vertretung:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a 'C' and a long horizontal stroke extending to the right.

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



0 m 40 m

Für den dienstlichen Gebrauch - Maßstab gilt nur bei Druck ohne Seitenanpassung.

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 24.01.2012/ Punkt 62 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81,
- Bebauungsplan Oidtweiler "Bahnhofstr. II" - gem. § 31 BauGB**

Für das Wohnhaus ist die Errichtung einer Doppelgarage in Verlängerung der Erschließungsstraße geplant. Diese soll jedoch nicht innerhalb der seitlichen Abstandflächen, sondern vom Haus abgerückt errichtet werden.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung der Garage außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der seitlichen Abstandflächen. Dadurch entspricht die Garage nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Gemäß Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandflächen zulässig. Die Abstandflächen dürfen dabei seitlich und rückwärtig um 2,00 m überschritten werden.

Aufgrund der atypischen Ecklage des Grundstücks an einer Stichstraße und aufgrund der Anordnung des Baufensters auf dem Baugrundstück in Verlängerung der angrenzenden Grundstücke parallel zur Straße wäre die Errichtung der Garage innerhalb des Baufensters oder in den seitlichen Abstandflächen mit einer erheblichen Versiegelung des Grundstücks verbunden.

Daher ist geplant, die Doppelgarage in Verlängerung der Erschließungsstraße auf dem Grundstück zu errichten, um eine großflächige Versiegelung des Grundstücks aufgrund langer Zufahrten zu den Garagen und den damit auch verbundenen Emissionsbelastungen zu vermeiden.

Die geplante Garage soll mit einem Abstand von 1,00 m zum seitlich angrenzenden Fußweg errichtet werden. Die Befreiung wird mit der Auflage erteilt werden, diesen 1,00 m breiten Streifen immergrün zu bepflanzen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten.

Der erforderliche Stauraum für die geplante Garage von 5,00 m wird zudem eingehalten. Rückwärtig grenzt an das Grundstück ein weiterer Weg an, zu dem die Garage

einen erforderlichen Abstand von 3,00 m einhält.

Aufgrund der atypischen Ecklage des Grundstücks ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar und insbesondere aufgrund der an die Garage angrenzenden Wegeparzelle auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

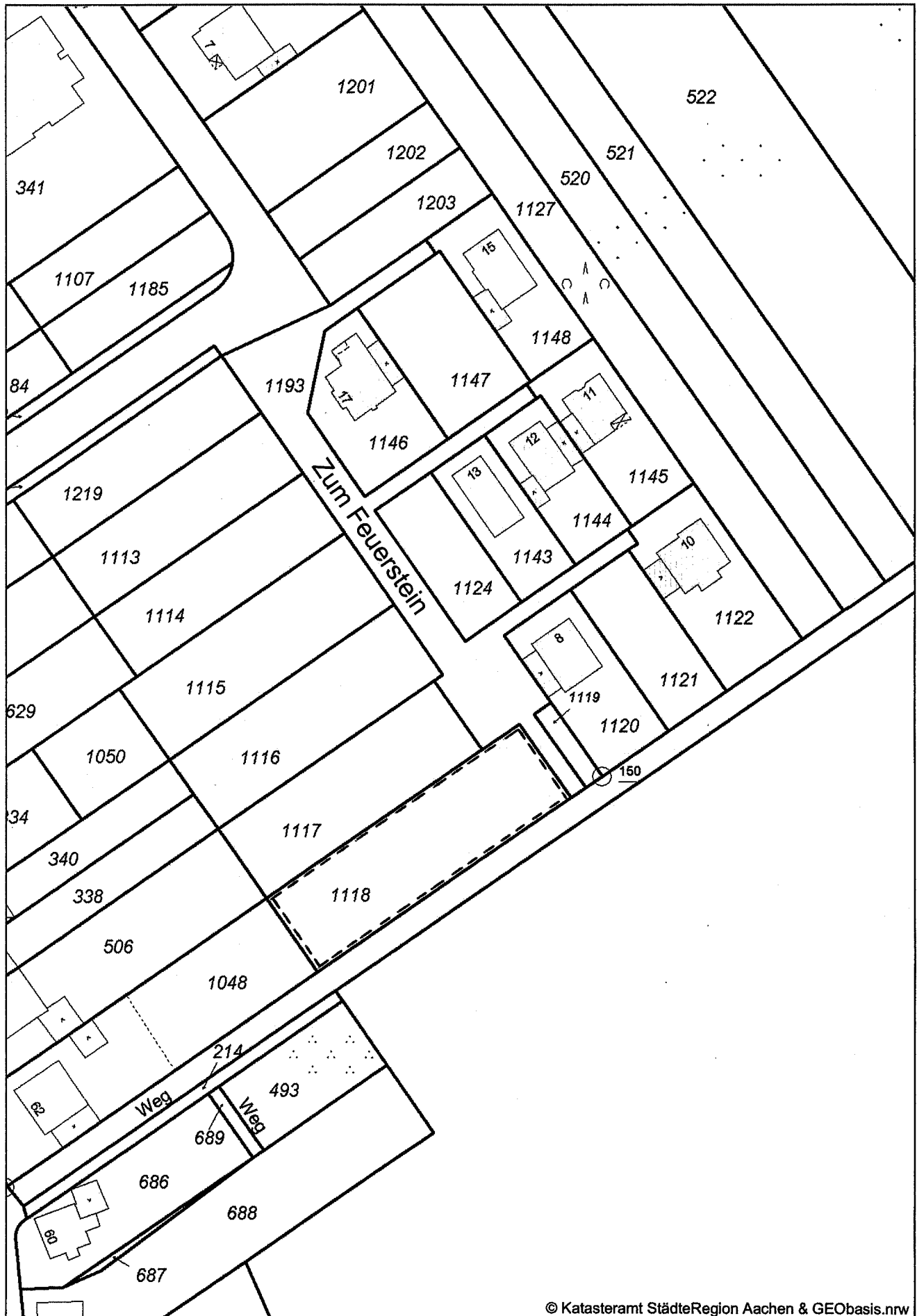
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Errichtung der Garage außerhalb des Baufensters und außerhalb der seitlichen Abstandflächen zuzustimmen, sofern ein Mindestabstand von 1,00 m zum seitlichen Weg eingehalten und dieser immergrün bepflanzt und unterhalten wird.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 24.01.2012/ Punkt 63 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11,
1.-15. Änderung - Bebauungsplan Gut Driesch - gem. § 31 BauGB**

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus ist die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus geplant. Dieser soll als eingeschossiger Anbau mit einem flach geneigten Dach (Dachneigung < 5°) errichtet werden. Der Bebauungsplan weist jedoch in diesem Bereich eine zwingende Dreigeschossigkeit bis zu einer Tiefe von 15,00 m aus. Zudem ist bis zu einer Tiefe von 10,00 m eine Dachneigung von 23°-45° vorgeschrieben.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung eines eingeschossigen rückwärtigen Anbaus an das bestehende Wohnhaus. Das zur Straße hin orientierte Hauptwohnhaus bleibt in seiner Tiefe von 7,80 m als Bestand erhalten. Der Anbau soll ca. 8,20 m tief innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters errichtet werden. Der Bebauungsplan weist für eine Tiefe von insgesamt 15,00 m eine zwingende Dreigeschossigkeit aus und legt bis zu einer Tiefe von 10,00 m eine Dachneigung von 23°-45° fest. Ab einer Tiefe von mehr als 10,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie ist ausnahmsweise eine Dachneigung von 0°-30° zulässig.

Im Hinblick auf die dann gegenüber den Festsetzungen vorgezogene Gliederung des Baukörpers in zwei unterschiedlich hohe Bauteile ist zudem eine Gestattung der ab 10,00 m ausnahmsweise möglichen geringeren Dachneigung städtebaulich folgerichtig und angemessen.

Bei dem geplanten Anbau handelt es sich hier zudem um einen rückwärtigen Anbau, der von der Straße aus nicht sichtbar ist und somit den Straßenraum nicht prägt. Prägend für den Straßenraum ist das bestehende, zur Straße hin orientierte, Hauptwohnhaus, das in seinen Maßen unverändert erhalten bleibt. Die Verpflichtung zur Errichtung eines dreigeschossigen Anbaus, der als rückwärtiger Anbau den Straßenraum nicht prägen oder beeinträchtigen würde, würde aus wirtschaftlichen Erwägungen

zu einer unbeabsichtigten Härte führen, zumal der Bauherr nur erdgeschossigen Raumbedarf bekundet.

Auf den angrenzenden Nachbargrundstücken sind zudem ebenfalls in entsprechender Tiefe eingeschossige Anbauten vorhanden, so dass sowohl unter dem Aspekt des Nachbarschutzes als auch aus städtebaulicher Sicht die Befreiung vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

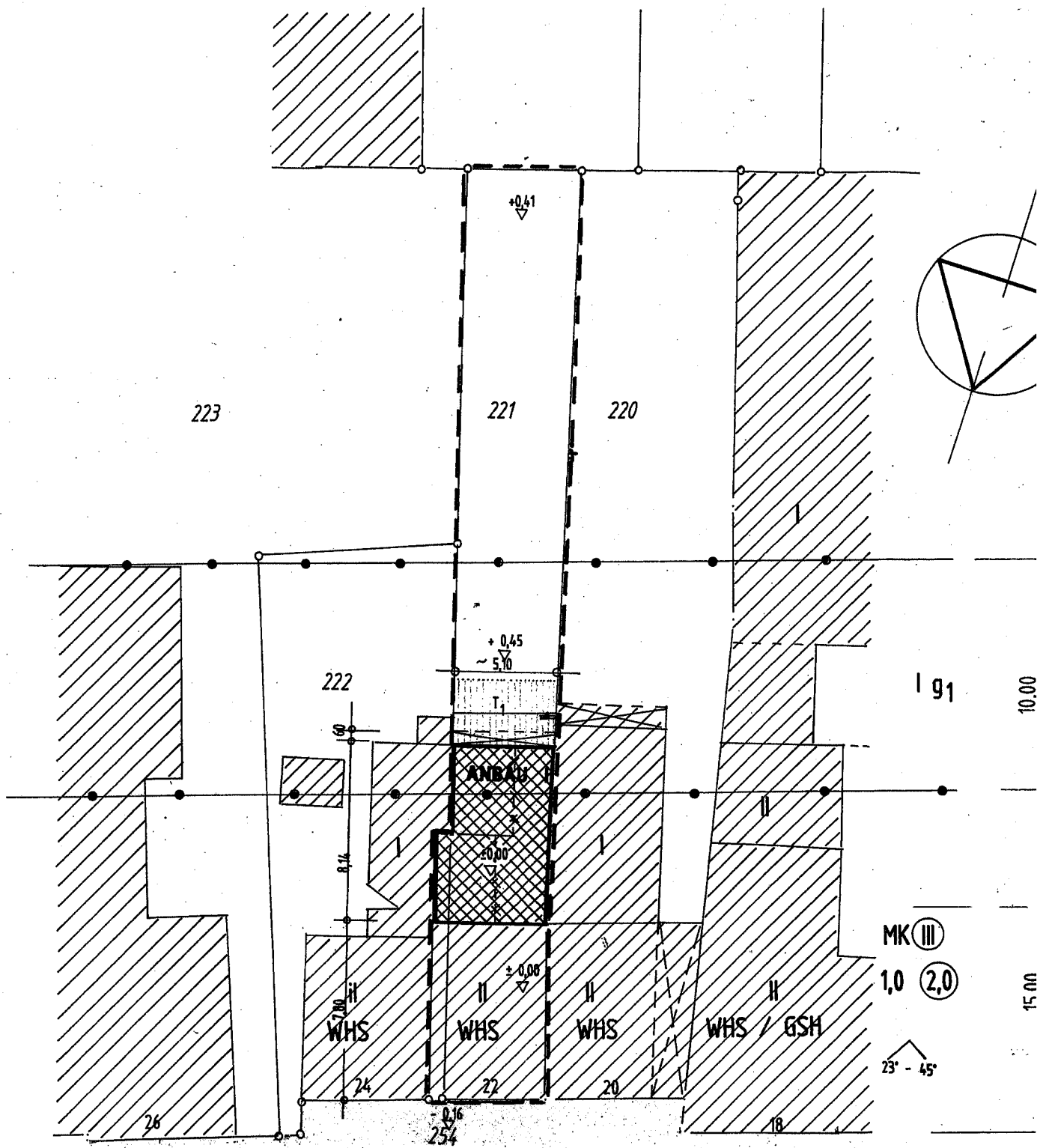
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Errichtung eines eingeschossigen rückwärtigen Anbaus mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° auf dem Grundstück zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauß)

I. und Techn. Beigeordneter



Breite Straße

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 24.01.2012 /Punkt *6.4* 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**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 - Ortsteil Setterich, Adenauerring - ist die Errichtung eines eingeschossigen freistehenden Wohnhauses mit Garage als barrierefreier Alterswohnsitz ausschließlich erdgeschossig geplant.

Das Wohnhaus soll die seitliche Baugrenze um einen Meter überschreiten und zudem mit diesem Meter in der im Bebauungsplan festgesetzten A-Fläche errichtet werden.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung eines eingeschossigen, barrierefreien Bungalows als freistehendes Einfamilienhaus mit einer seitlich angrenzenden Garage. Dadurch wird die Baugrenze zur seitlich angrenzenden Privatstraße hin um 1,00 m überschritten und die im Bebauungsplan festgesetzte A-Fläche in diesem Bereich überbaut.

Der Antragsteller plant das Wohnhaus explizit als eingeschossigen, barrierefreien Alterswohnsitz. Daraus ergibt sich erdgeschossig ein größerer Platzbedarf, als dieser - bei möglicher zulässiger Ausnutzung eines Dachgeschosses - sonst erdgeschossig nötig wäre.

Zum links benachbarten Grundstück hält das Vorhaben die erforderliche Abstandsfläche ein, zur rechts angrenzenden Privatstraße verbleibt weiterhin ein Abstand von 4,00 m.

Die mit dem Vorhaben geplanten 120 qm Wohnfläche stellen dabei einen realistischen, altersgerechten zeitgemäßen Raumbedarf dar.

Aufgrund der Ecklage des überschreitenden Gebäudeteiles und seiner rein seitlichen Orientierung zur angrenzenden Privatstraße hin, sind die Befreiungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Befreiung wird jedoch unter der Voraussetzung erteilt, dass das geplante Wohngebäude barrierefrei ausgebildet wird und ein mit Baulast zu sichernder Teilbereich (gemäß beigefügtem Lageplan) des rückwärtig - mangels ungesicherter Erschließung entgegen den Bebauungsplan-Festsetzungen zur Zeit nicht bebaubaren - Grundstücksbereiches zur Kompensation der in Anspruch genommenen A-Fläche unversiegelt bleibt und eine dauerhafte Begrünung erfährt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Anträgen auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der seitlichen Baugrenze um 1,00 m und der Errichtung des Wohnhauses mit Garage zuzustimmen, sofern eine barrierefreie Ausbildung umgesetzt wird und rückwärtig eine angemessene Baubeschränkung zur Kompensation der A-Fläche mit Baulast gesichert wird.

In Vertretung:

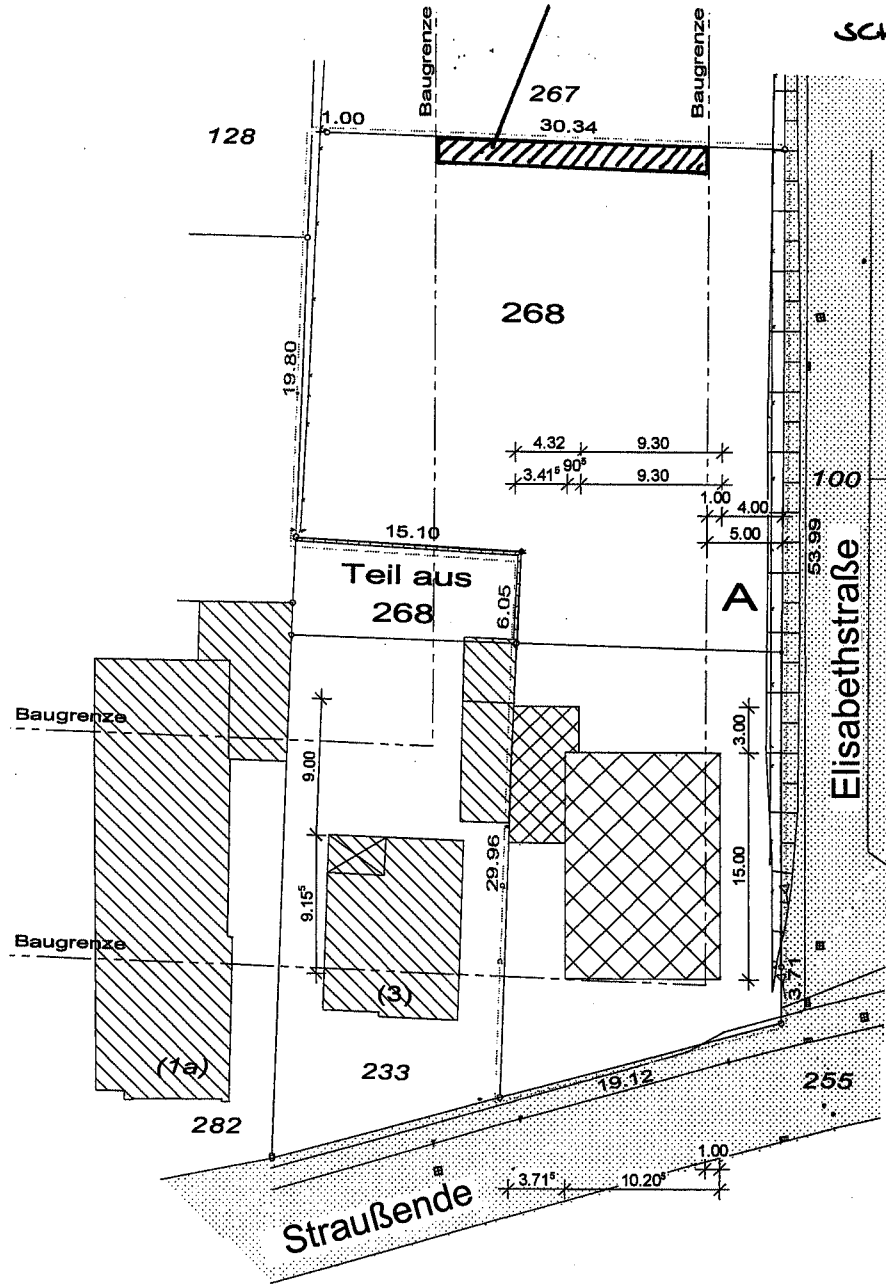


(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Faint, illegible text, possibly a stamp or additional administrative notes.

30 m²

FREIFLÄCHENBAULAST (JAUBE - SCHZÄNKUNG)



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 24.01.2012/Punkt 7 der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Herzogenrath:

- Bebauungsplan II/60 "Honigmannstraße"
hier: Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

- Bebauungsplan II/37 E "Raderfeld"
hier: Erneute (verkürzte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

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

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 24.01.2012/Punkt 8 der Tagesordnung)

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung

hier: Antrag der SPD-Fraktion

Mit dem als Anlage beigefügtem Schreiben beantragt die SPD-Fraktion eine Berichterstattung hinsichtlich ökologischer Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft, der auf Grund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplanes, hier Bebauungsplan, vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger die zum Ausgleich dieses Eingriffes erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Einzelnen in einem Fachplan bzw. einem landschaftspflegerischen Begleitplan in Text und Karte darzustellen. Der Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der landschaftspflegerische Begleitplan oder ökologische Fachbeitrag wird mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städte-Region Aachen abgestimmt.

Der im Fachbeitrag ermittelte ökologische Ausgleich ist jedoch nicht zwingend in Gänze herzustellen. Im Rahmen der Realisierung der Baugebiete innerhalb der Stadt Baesweiler sind jedoch bisher alle Ausgleichserfordernisse zu 100 % umgesetzt worden.

In der Zeit von 1989-1991 wurden fünf Bebauungspläne rechtskräftig und die entsprechenden Baugebiete errichtet. Hier erfolgte der erstmals vorgeschriebene ökologische Ausgleich in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des damaligen Kreises Aachen noch auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Seit 1992 sind insgesamt 40 Bebauungspläne bzw. erforderlich gewordene Bebauungsplanänderungen rechtskräftig geworden und wurden entsprechend baulich umgesetzt. Hier erfolgte der ökologische Ausgleich innerhalb des Plangebietes als zusammenhängende Grünfläche bzw. außerhalb des Plangebietes im Außenbereich.

Insgesamt verfügt die Stadt Baesweiler über drei ökologische Ausgleichsflächenpools mit einer Gesamtfläche von 26.586 qm. Diese befinden sich nördlich der Georgstraße,

Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Flurstück 1047, nördlich der Kläranlage Setterich, Gemarkung Puffendorf, Flur 3, Flurstücke 249 und 286 sowie südlich des Bebauungsplanes Nr. 84 - Aldenhovener Straße/Lovericher Straße -, Gemarkung Puffendorf, Flur 4, Flurstück 933. Hiervon sind 4.563 qm als ökologischer Ausgleich für insgesamt zwei Bebauungspläne und drei Bebauungsplanänderungen angelegt worden. Die noch vorhandenen Freiflächen sind in Teilen rechtskräftigen Bebauungsplänen zugeordnet, deren bauliche Umsetzung noch nicht erfolgte.

Seit 1992 sind insgesamt 287.460 qm ökologische Ausgleichsflächen angelegt worden. Diese setzen sich aus folgenden Biotoptypen zusammen:

| Typ | Sum (Größe) |
|---------------------------------|-------------|
| Feldgehölze | 115.440 |
| Feldgehölze / Baumwiese | 40.734 |
| Feldgehölze / Sukzessionsfläche | 56.221 |
| Obstwiese | 36.866 |
| Sukzessionsfläche | 38.199 |

Die Herstellung und die erforderlichen Pflegemaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt wurde, explizit festgelegt. Der Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso sind die grünordnerischen Festsetzungen Inhalt der textlichen Festsetzungen zum jeweiligen Bebauungsplan.

Seit 1998 verfügt die Stadt Baesweiler über eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Kostenerstattungsbeträge sind von dem Grundstückseigentümer des jeweiligen Bebauungsplangebietes zu entrichten. Hiervon werden sowohl die Herrichtung als auch die 3- bzw. 5-jährige Entwicklungspflege, je nach Biotoptyp, finanziert. Nach Ablauf der Entwicklungspflege werden die ökologischen Ausgleichsflächen durch den städtischen Bauhof betreut.

Im Bereich des Grube Adolf Parks, Stadt Herzogenrath, wurde seitens der Evonik eine größere Ausgleichsfläche angelegt, auf die Kommunen städteregionsweit zurückgreifen können. Für den noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 4. Änderung, soll hieraus ein untergeordneter Anteil des erforderlichen Ausgleichs in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Die Zahlung eines Ersatzgeldes an die StädteRegion ist bisher nicht erfolgt.

In der Sitzung wird darüber hinaus zum Thema ökologischer Ausgleich mündlich vorgetragen.

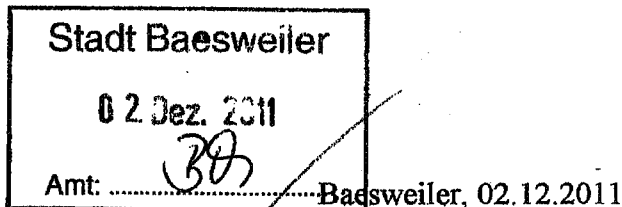
In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler

An den
Bürgermeister
der Stadt Baesweiler
Herrn Dr. Willi Linkens



Ausgleichsflächenkataster und Ökokonto der Stadt Baesweiler

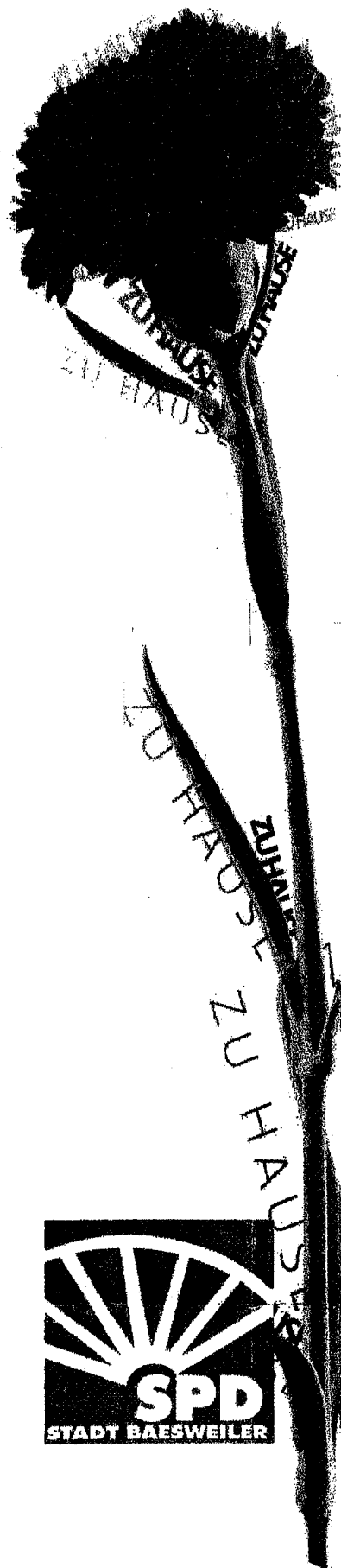
Sehr geehrter Herr Dr. Linkens,

Die Fraktion der SPD fordert die Stadtverwaltung auf, dem Rat der Stadt Baesweiler einen Status des Ausgleichsflächenkatasters und des Ökokontos der Stadt Baesweiler mit Erläuterungen der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, diesbezüglichen Festsetzungen und Pflegemaßnahmen vorzulegen.

Begründung:

Als im Jahr 1976 im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Eingriffsregelung verankert wurde, ist damit ein flächendeckender Mindestschutz von Natur und Landschaft in die deutsche Rechtsprechung eingeführt worden. Seither müssen unabhängig von der besonderen Schutzwürdigkeit einzelner Landschaftsräume und Biotope die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden. Trotz der stattfindenden Eingriffe durch den Bau von Straßen, Wohn- und Gewerbe-/Industriegebieten etc. soll der Status quo des Zustands der Natur und Landschaft nicht verändert werden. Die Eingriffsregelung verankert damit das Verursacherprinzip im BNatSchG, weil der Urheber des Eingriffs die Kosten trägt für die Beseitigung der Schäden bzw. die Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes.

Mit der Einführung der Eingriffsregelung in das Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NRW) im Jahr 1981 wurden Standards und Verfahrensweisen zur Ermittlung und Bewertung von Eingriff und Kompensation entwickelt.



> In Baesweiler zu Hause.

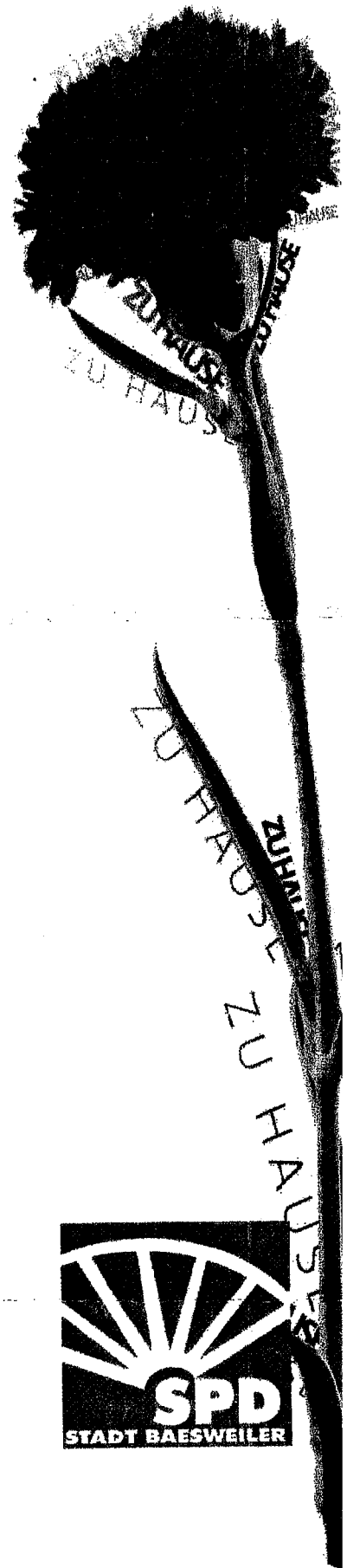
SPD-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler

Während der bundesrechtliche Rahmen den allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft in den §§ 13-19 BNatSchG beschreibt, regeln die §§4-6 LG NRW die landesrechtlichen Vorschriften die eigentliche Grundlage, die auch den konkreten Rahmen für Verwaltungsentscheidungen liefern.

Von großer Bedeutung für die Praxis sind auch ministerielle Erlasse zur Anwendung der Eingriffsregelung z.B. in Straßenbauverfahren, im Rohrleitungsbau oder bei Kompensationsmaßnahmen im Wald. Mit dem Ökokonto und der Zahlung eines Ersatzgeldes eröffnet das BNatSchG zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung allgemein die Möglichkeit, Kompensationsmaßnahmen bereits vor der Realisierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchzuführen und sich diese auf einem entsprechenden Ökokonto gut schreiben zu lassen. Auf diese Weise wird eine vorausschauende Bereitstellung von Kompensationsflächen und -maßnahmen erleichtert. Mit diesem Vorsorge-Instrument „Flächenpool/Ökokonto“ kann eine Kompensation vom Eingriff in zeitlicher und räumlicher Hinsicht auf rechtssicherer Grundlage abgekoppelt werden. Der Flächenpool bevorratet Flächen zur Durchführung von Maßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen bzw. ersetzt werden können.

Kreise, die Städteregion Aachen und kreisfreie Städte können im eigenen Interesse oder auf Antrag auch für andere ein Ökokonto bei der unteren Landschaftsbehörde einrichten und führen. Weitere Einzelheiten hierzu hat das Land NRW in einer eigenen Ökokonto-Verordnung geregelt. Wer über geeignete grundsätzlich aufwertungsfähige Flächen in einem Flächenpool verfügt und auf diesen mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmte Maßnahmen vorab durchführt, zahlt auf das Ökokonto ein. Das so angesammelte Guthaben kann er als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft selbst in Anspruch nehmen oder auch Dritten gegen Entgelt überlassen. Gutschriften von freiwillig durchgeführten Maßnahmen zur Pflege und Aufwertung von Natur und Landschaft auf ein Ökokonto können daher auch wirtschaftlich sein und zu zusätzlichen Einnahmen führen. Welche Preise für derartige ökologische Wertepunkte in einem Ökokonto zu erzielen sind, regelt der Markt.

Durch die rege Bautätigkeit sind in der Stadt Baesweiler in den vergangenen Jahren zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung durchgeführt worden. Ausgleichsflächen werden nach der Ausweisung oft sich selbst überlassen, wodurch sie ihren ökologischen Wert teilweise einbüßen.



> In Baesweiler zu Hause.

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Verwaltung darzulegen:

- Welche Eingriffe sind durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gebiet der Stadt Baesweiler ausgeglichen worden?
- Welche Eingriffe sind durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Stadtgebietes von Baesweiler in der Region ausgeglichen worden?
- Welche Festsetzungen sind zum Erhalt der ökologischen Wertigkeit dieser Maßnahmen getroffen worden?
- Nutzt die Stadt Baesweiler bei der Eingriffs- und Ausgleichregelung und wenn ja in welchem Umfang und bei welchen Eingriffen die Möglichkeiten des Ökokontos und der Zahlung eines Ersatzgeldes?

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Bockmühl
Gabriele Bockmühl



> In Baesweiler zu Hause.