

Einladung

Am **Dienstag**, dem 27.03.2012 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr (nach Besichtigung des Sportparks Wolfsgasse)**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(F. Reinartz)

Vor der Sitzung findet ab 17.00 Uhr eine Besichtigung des Sportparks Wolfsgasse statt.

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.01.2012
2. Markt- und Standortanalyse/Nutzungskonzept Am Feuerwehrturm, Stadtteil Baesweiler
hier: Vorstellung des Gutachtens
3. Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet - 4. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 10 - Adenauerring - Änderung Nr. 4
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10, 4. Änderung nach § 13 a BauGB mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Planung
 3. Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

5. Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - 2. Änderung
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2)

6. Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 , 5. Änderung nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Planung
 3. Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

7. Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5

hier: Beschlussvorschlag zum Erlass einer Satzung über eine Veränderungsperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5

8. Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvogelände -, Änderung Nr. 9
 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. 54 - Haldenvogelände -, 9. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB

9. Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - 2. Änderung
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2)

10. Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2)

11. Anregungen gemäß § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Ortsteil Setterich - gem. § 31 BauGB

12. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden

13. Mitteilungen der Verwaltung

14. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

15. Hausmeisterverträge für verschiedene städtische Gebäude der Stadt Baesweiler
hier: Vergabe des Auftrages für
 1. Lüftungsinstallationsarbeiten
 2. Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten sowie Reinigungsarbeiten an Heizkesseln und Brennern
 3. Elektroarbeiten
 4. Bodenbelags- und Estricharbeiten

16. Vergabe des Auftrages zur Spielplatzpflege 2012
17. Vergabe des Auftrages über Ingenieurleistungen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 100 - Adenauerring II - in Baesweiler-Setterich
18. Vergabe des Auftrages zur Durchführung des Straßenendausbaus Helene-Weber-Straße in Baesweiler-Setterich
19. Vergabe des Auftrages zur Umgestaltung der Hauptstraße, 1. Bauabschnitt in Baesweiler-Setterich
20. Vergabe des Auftrages zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 90 - Hinter den Füllen - in Baesweiler-Oidtweiler
hier: Kanal und Baustraße
21. Vergabe des Auftrages für die Erstellung/Reparatur von Kanalhausanschlüssen, Schächten, Straßenabläufen sowie Instandsetzungsarbeiten von Fahrbahndecken in öffentlichen Verkehrsflächen der Stadt Baesweiler
22. Vergabe des Auftrages zur Kanalerneuerung und -reparatur in offener Bauweise in Baesweiler-Setterich
23. Mitteilungen der Verwaltung
24. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt 2 der Tagesordnung)

Markt- und Standortanalyse/Nutzungskonzept Am Feuerwehrturm, Stadtteil Baesweiler

hier: Vorstellung des Gutachtens

Mit Schreiben vom 23.01.2012 wurde die BBE Handelsberatung GmbH mit der Erstellung einer Markt- und Standortanalyse/eines Nutzungskonzeptes für den Bereich Am Feuerwehrturm beauftragt.

Die Stadt Baesweiler plant, Teilbereiche des städtischen Grundstückes im Bereich Am Feuerwehrturm für Einzelhandelsnutzungen zu öffnen. Ankernutzer soll ein größerer Lebensmittelmarkt werden. Innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Kirchstraße fehlen die Voraussetzungen, größere Angebotsformate mit zukunftsfähigem Zuschnitt baulich zu integrieren. Gleichzeitig soll untersucht werden, wie weitere realisierbare Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Standortverbund mit einem Lebensmittelmarkt zu integrieren sind.

Ausgehend von den standortseitigen Rahmenbedingungen soll die Wettbewerbssituation im Standortumfeld untersucht und standortbezogene Nutzungsempfehlungen ausgesprochen werden.

Insbesondere ist hierbei die Funktion des öffentlichen Besucherparkplatzes als wichtige Standortvoraussetzung für den Einzelhandel in Hauptgeschäftslage auch dann zu erhalten, wenn das Areal teilweise bebaut wird. Gleichzeitig muss weiterhin gewährleistet werden, dass Veranstaltungen wie die Prunkkirmes der Junggesellen oder andere Veranstaltungen öffentlicher Vereine weiterhin stattfinden können.

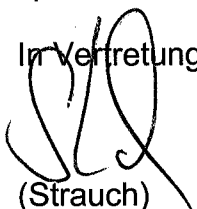
Das Gutachten wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

Die Ergebnisse des Gutachtens sollen als Grundlage für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes dienen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt 3 der Tagesordnung)

3. **Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet - 4. Änderung**
 1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB**
 2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
 3. **Vorschlag zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3D Änderung Nr. 4 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3D, 1. Änderung, Gemarkung Baesweiler, Flur 28 und umfasst Teilflächen der Flurstücke 229 und 70.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10.590 qm (1,59 ha).

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

Ziel der Planung ist die Verlegung eines Teilbereiches der Robert-Koch-Straße in Richtung Norden, um einen Anschluss an die bestehende Brücke Pascalstraße und somit eine direkte Zufahrt an das bestehende Gewerbegebiet und eine bessere Anbindung an das ITS zu ermöglichen.

Die vorhandenen Baugrenzen werden dem Verlauf der Verkehrsfläche entsprechend angepasst.

Durch die geplante Änderung wird keine zusätzliche Fläche versiegelt und auch alle Grünflächen bleiben in ihrer Größe und Wertigkeit erhalten.

Der geplante Wendehammer kann somit entfallen.

Belange anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange werden nicht berührt. Daher kann die Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

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. 3D Änderung Nr. 4.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 3D Änderung Nr. 4 - erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB.

2. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

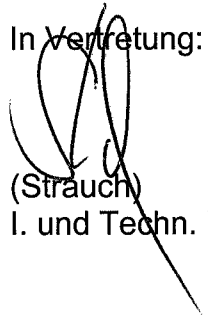
Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

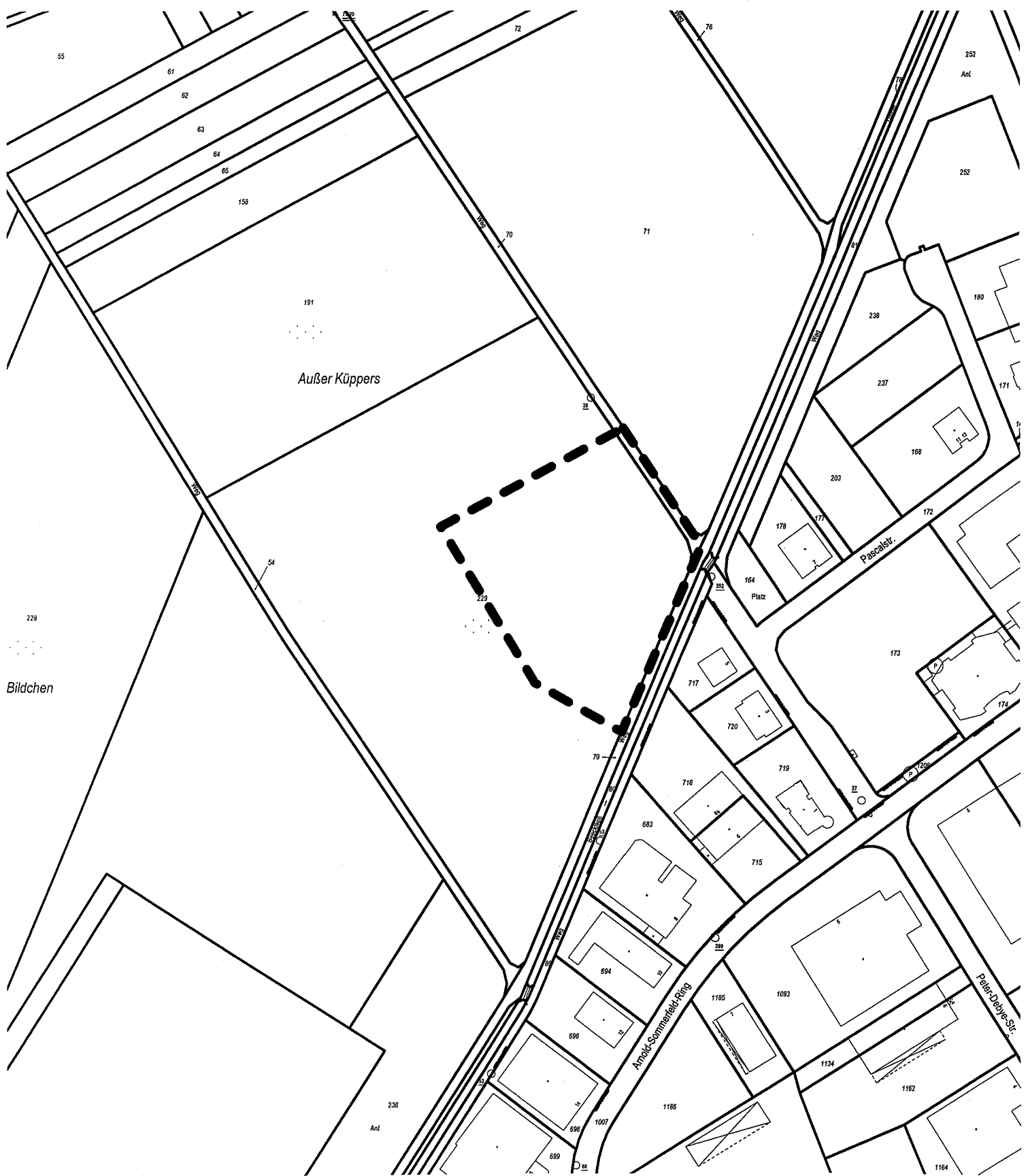
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes 3D, 4. Änderung, mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 3D, 4. Änderung Stadtteil Baesweiler

Übersicht

M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

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





ENTWURF (STAND 07.03.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 3D Nord
4. Änderung
(nach § 13 BauGB)

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



ENTWURF (Stand 07.03.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3D
4. Änderung
(nach § 13 BauGB)

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 3D , 4. 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. 3D, 4. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3D, 1. Änderung, Gemarkung Baesweiler, Flur 28 und umfasst Teilflächen der Flurstücke 229 und 70. Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 10.590 qm (1,59 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 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3D, 1. Änderung (Rechtskraft 08.07.2010).

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Verlegung eines Teilbereichs der Robert-Koch-Straße in Richtung Norden, um einen Anschluss an die bestehende Brücke Pascalstraße und somit eine direkte Zufahrt an das bestehende Gewerbegebiet und eine bessere Anbindung an das ITS zu ermöglichen.

Die vorhandenen Baugrenzen werden dem Verlauf der Verkehrsfläche entsprechend angepasst.

Durch die geplante Änderung wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. Ebenfalls bleiben die Grünflächen in ihrer Wertigkeit erhalten.

Der geplante Wendehammer kann somit entfallen.

Belange anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange werden nicht berührt. Daher kann die Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

3.2 ERSCHLIEßUNG

Die geplante Änderung beinhaltet lediglich eine Verlegung der Erschließungsstraße bzw. Den Fortfall des Wendehammers. Das gesamte Gewerbegebiet 3D ist weiterhin erschlossen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3D, 1. Änderung gelten weiterhin.

5 UMWELTBELANGE

5.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die Verlegung der Planstraße wird die Straßenfläche um ca. 200 qm verkleinert und im Gegenzug die Gewerbefläche um ca. 200 qm vergrößert. Die Größe der Grünfläche, die im Bebauungsplan Nr 3D, 1. Änderung festgelegt wurde, bleibt in ihrer Größe und Wertigkeit erhalten.

Die geplante 4. Änderung führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Es wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

5.2 Umweltbericht

Es ist vorgesehen, diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist innerhalb dieses Verfahrens somit nicht erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Abschließend kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

Gemäß dem hydrologischen Gutachten wurde festgestellt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

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

6.2 HINWEISE

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02525/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse 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 (§§ 15, 16 DschG NW).

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 3D, 4. Änd.	Fläche in qm	in %
Gewerbefläche	5.508	52,02
Verkehrsfläche	1.561	14,75
Grünfläche	3.519	33,23
Geltungsbereich gesamt	10.588	100

Baesweiler, den

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt 4 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 10 - Adenauerring - Änderung Nr. 4

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring - Änderung Nr. 4 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring - Änderung Nr. 4 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring -, Änderung Nr. 4 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10, Gemarkung Setterich, Flur 7 und umfasst die Teilfläche der Flurstücke 70, 71, 72, 101 sowie die Flurstücke 100, 267, 268 und 233. Die Größe des Plangebietes beträgt ca 6.100 qm (0,61 ha).

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

Im Zuge der Vermessung der Elisabethstraße wurde eine Abweichung zwischen Bestand und Festsetzung des Bebauungsplanes festgestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die tatsächliche Lage der Elisabethstraße aufnehmen. A-Fläche und Baugrenzen sollen angepasst werden.

Ziel der Planung ist die Verschiebung der Baugrenzen sowie der A-Fläche der Elisabethstraße, um den Abstand, den der Bebauungsplan ursprünglich vorsah, herzustellen.

Durch die Anpassung der Baugrenzen wird der Bereich der Grundstücke, der als Garten genutzt werden kann, größer und damit auch attraktiver.

Durch die Verschiebung des Baufensters wird kein weiteres Baurecht geschaffen.

Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring - gelten auch weiterhin.

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. 10 - Adenauerring - Änderung Nr. 4.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 10 - Adenauerring - Änderung Nr. 4 erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

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

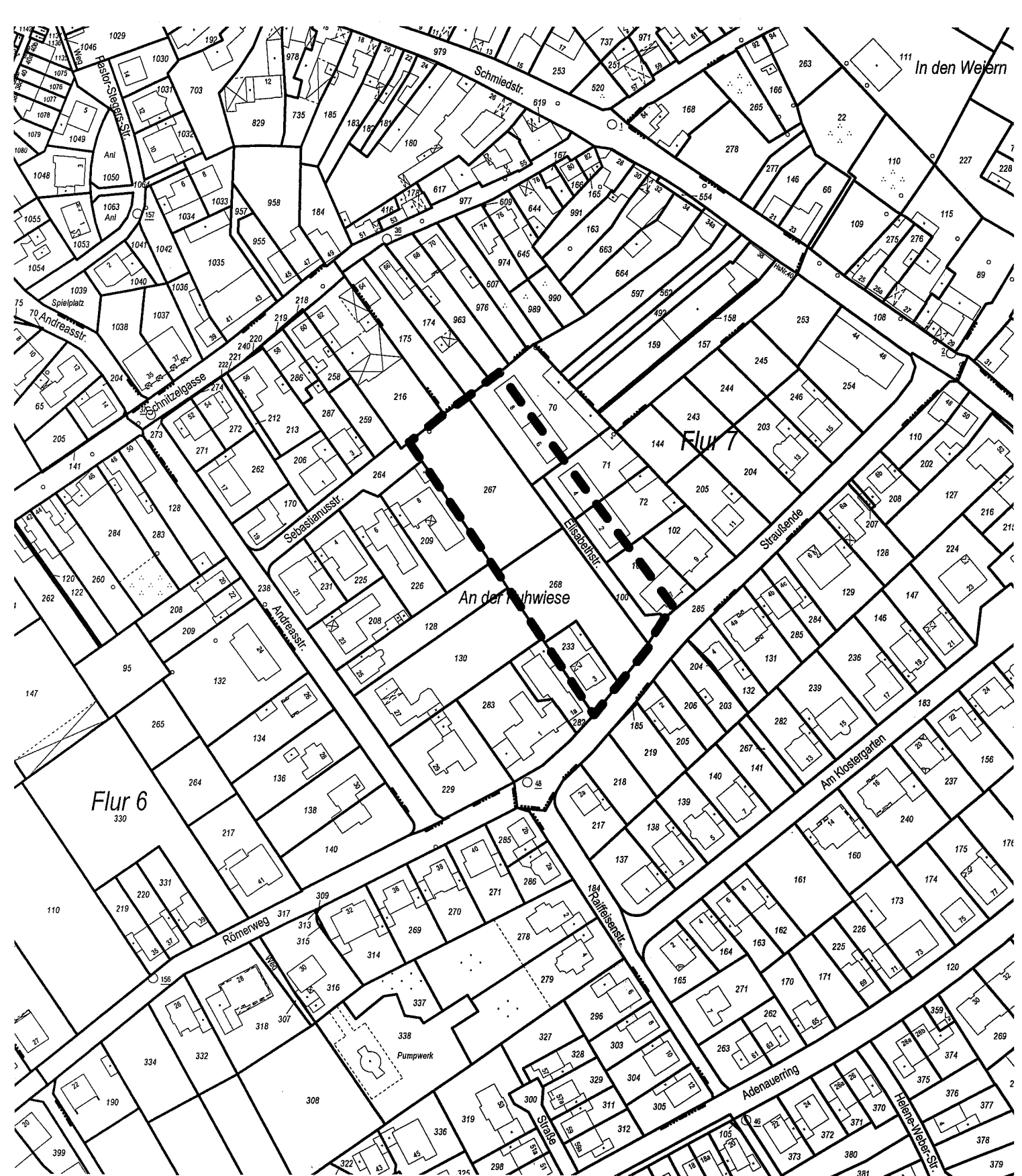
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring - Änderung Nr. 4, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB im Rahmen einer einmonatigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 10 - Adenauerring -, 4. 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 07.03.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
- Adenauerring -
4. Änderung
(nach § 13a BauGB)

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



ENTWURF (STAND 07.03.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10
- Adenauerring -
4. Änderung
(nach § 13a BauGB)

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring -, 4. Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10, Gemarkung Setterich, Flur 7 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 70, 71, 72, 101 sowie die Flurstücke 100, 267,268 und 233. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.100 qm (0,61 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 Plangebietes als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan - FNP - der Stadt Baesweiler (Rechtskraft 18.03.1976) stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes "Allgemeines Wohngebiet" dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Demnach wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass keine Anpassung erforderlich ist.

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. 10 - Adenauerring -.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ANLASS DER PLANUNG

Im Zuge der Vermessung der Elisabethstraße wurde eine Abweichung zwischen Bestand und Festsetzung der Verkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplanes festgestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die tatsächliche Lage der Elisabethstraße aufnehmen. A-Fläche und Baugrenzen sollen angepasst werden.

3.2 ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Verschiebung der Baugrenzen sowie der A-Fläche entlang der Elisabethstraße, um den Abstand, den der Bebauungsplan ursprünglich vorsah, herzustellen.

Durch die Anpassung der Baugrenzen wird der Bereich der Grundstücke, der als Garten genutzt werden kann größer und damit auch attraktiver.

Durch die Verschiebung des Baufensters wird kein weiteres Baurecht geschaffen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring - gelten auch weiterhin.

5. Belange von Natur und Landschaft

5.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die geplante Änderung werden die Baufenster um ca. 1,90m verschoben. Es wird kein weiteres Baurecht geschaffen.

Die geplante 4. Änderung führt somit zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Es wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

5.2 UMWELTBERICHT

Es ist vorgesehen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist innerhalb dieses Verfahrens somit nicht erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Abschließend kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 ENTWÄSSERUNG

Alle anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 10, 4. Änderung	Fläche in m²	in %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.460	89,5
Verkehrsfläche	ca. 640	10,5
Plangebiet, gesamt	ca. 6.100	100,0

Baesweiler, den 07.03.2012

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt 5 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - 2. Änderung

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

In seiner Sitzung am 28.06.2011 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - 2. Änderung aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 26.10.2011 bis 28.11.2011 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 26.10.2011 bis 28.11.2011.

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

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

- 1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Der Grundstückseigentümer:

Der Grundstückseigentümer hat den Antrag gestellt, die Baugrenzen in Teilen zu verschieben. Danach würde sich die überbaubare Fläche um ca. 6 qm verkleinern.

Stellungnahme:

Das angepasste Baufenster wurde mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Es bestehen keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

a) **Städteregion Aachen, Schreiben vom 23.11.2011:**

A 70 - Umweltamt:

Wasserwirtschaft:

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 – Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren.

In den Antragsunterlagen ist vermerkt, dass gemäß Bodengutachten zum Bebauungsplan 81 und zusätzlich erstellter Bohrungen eine Versickerung nicht möglich sei. Zur weiteren wasserwirtschaftlichen Prüfung ist die Vorlage des Bodengutachtens und Bewertung der Bohrung erforderlich. Nach dessen Vorlage erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Stellungnahme:

Das Bodengutachten wird im Rahmen des weiteren Verfahrens nachgereicht.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

b) **RWE Power AG mit Schreiben vom 22.11.2011:**

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

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmung der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf humose Böden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Beschlussvorschlag:

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

Der Hinweis auf humose Böden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

c) **BUND mit Mail vom 24.11.2011:**

Die Grünfläche sollte im öffentlichen Besitz sein, um deren Qualität sicherstellen zu können und Konflikte mit dem Allgemeinwohlinteressen minimieren zu können.

Bäume sind mit einem Abstand von 10m zu pflanzen und mit mind. einer einreihigen Strauchpflanzung zu ergänzen, damit die gewünschte Eingrünung des Ortsrandes auch gewährleistet ist. Die Pflanzfläche sollte min. 5m breit sein. Ihr sollte ein min. 1,5m breiter Strauchsaum vorgelagert werden.

Stellungnahme:

Die Bebauungsplanänderung sieht lediglich eine Verschiebung der Baugrenzen vor. Es kommt zu keiner weiteren Versiegelung. Die überbaubare Fläche wird stattdessen um 6 qm verkleinert. Somit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

d) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 08.11.2011:**

Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Richard“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau sind nicht auszuschließen.

Der Bereich des Plangebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2010) außerdem von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

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

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

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

Ferner liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Rheinland“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Außerdem liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Zukunft“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf mögliche Bodenbewegungen durch den Grundwasseranstieg wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis auf die bergbaurechtlichen Erlaubnisfelder "Rheinland" sowie "Zukunft" wird in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Hinweis auf mögliche Bodenbewegungen durch den Grundwasseranstieg wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis auf die bergbaurechtlichen Erlaubnisfelder "Rheinland" sowie "Zukunft" wird in die Begründung aufgenommen.

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

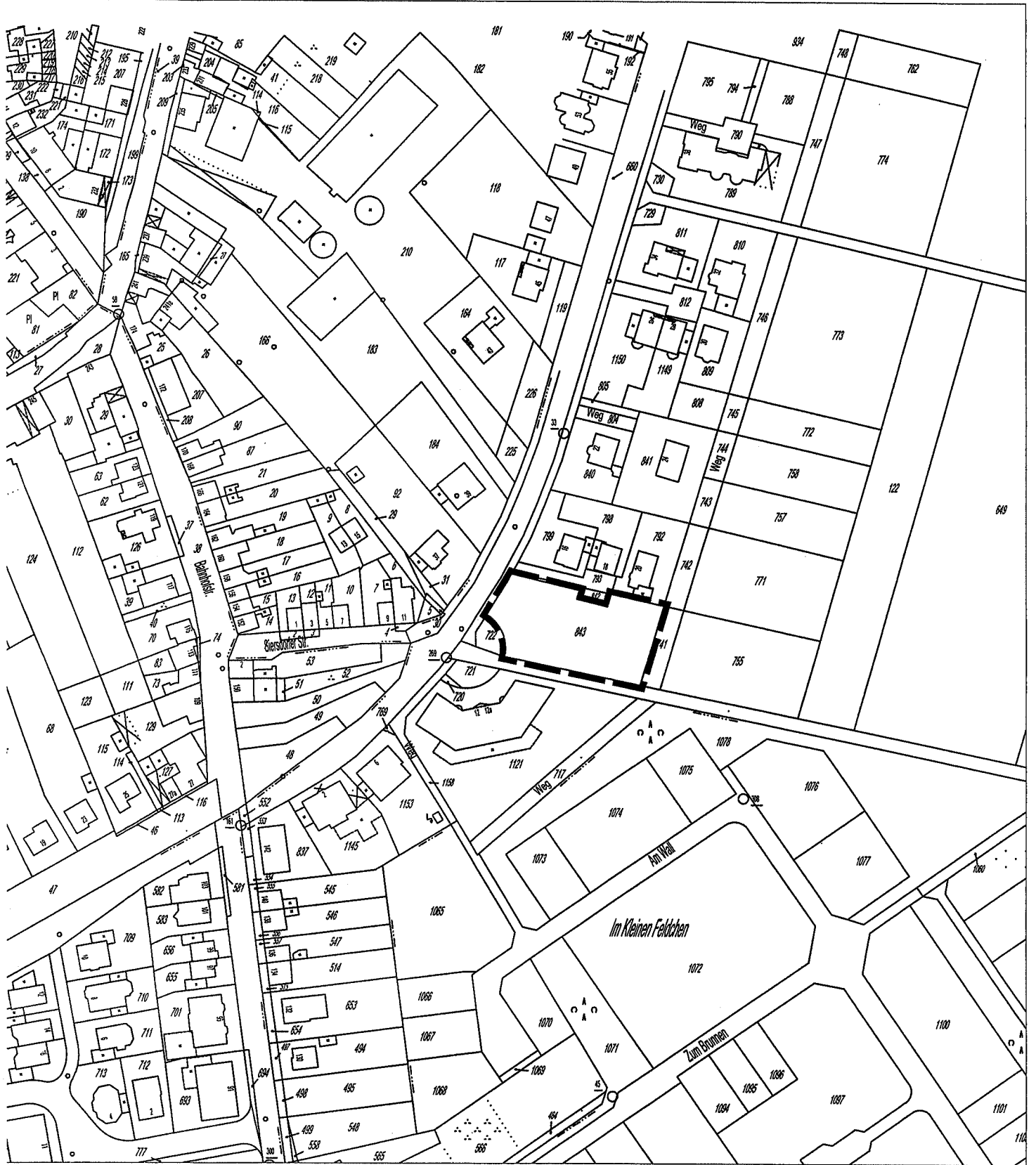
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 45
- Parkstraße -
2. Änderung
Geltungsbereich
Übersichtsplan / M 1:2000
Stand: 15.06.2011



**ENTWURF (STAND 07.03.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - PARKSTRAÙE -
2. ÄNDERUNG**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

1. Rechtsgrundlagen
2. Verfahren
3. Planvorgaben
 - 3.1 Geltungsbereich
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 FNP
 - 3.4 Landschaftsplan
 - 3.5 Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass und Ziel der Planung
 - 4.1 Ziel der Planung
 - 4.2 Städtebauliches Konzept
 - 4.3 Erschließung / Stellplätze
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
8. Flächenbilanzierung
9. Hinweise



ENTWURF (STAND 07.03.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - PARKSTRAÙE -
2. ÄNDERUNG

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 45 - Parkstraße -, 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. VERFAHREN

In seiner Sitzung am 28.06.2011 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 26.10.2011 bis 28.11.2011 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom 17.10.2011 erfolgt. Am beauftragte der Rat die Verwaltung, die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler den Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung als Satzung beschlossen.

3. PLANVORGABEN

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45, 2. Änderung, liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße - im Stadtteil Baesweiler und umfasst das Grundstück Gemarkung Baesweiler, Flur 3, Nr. 843.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.740 qm.

3.2 REGIONALPLANPLAN

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

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan - FNP - der Stadt Baesweiler (Rechtskraft 18.03.1976) stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung "WA - Wohnbaufläche" dar. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II.

3.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -.

Derzeit sieht der Bebauungsplan Nr. 45 eine WA - Wohnbaufläche als teilweise Bebauung der bereits realisierten Stichstraße und eine Ergänzung des in der Verlängerung der Siersdorfer Straße gelegenen mehrgeschossigen Mehrfamilienhauses als MI - gemischte Baufläche vor.

Im WA - Allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung eine eingeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Das MI - Mischgebiet sieht eine zweigeschossige geschlossene Bauweise als Ergänzung der bereits realisierten Mehrfamilienhausbebauung vor.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

4.1 ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern im Bereich der Änderung zu schaffen. Die Eigentümerin des Grundstückes möchte gerne im Bereich der Änderung unter anderem ein Wohnhaus zur eigenen Nutzung errichten.

4.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im vorderen zur Parkstraße hin gelegenen Bereich von MI II in WA I vor, sodass das gesamte Grundstück als WA (allgemeines Wohngebiet) in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen wird.

Die überbaubare Fläche wird entlang der vorhandenen Stichstraße entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 45 fortgesetzt.

Die beantragte Änderung stellt somit eine Ergänzung der bereits entlang der Parkstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 umgesetzten Planung dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße - gelten weiterhin.

Die geplante Änderung stellt eine städtebauliche sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung und somit auch des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar.

4.3 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Aachener Straße.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen Straßenfläche und der Straßenfläche zugewandten Baugrenze/-linie im direkten Zusammenhang an die Zufahrt zulässig.

Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 500 qm wird sichergestellt, dass ausreichend Stellfläche für den ruhende Verkehr in diesem Gebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht werden können.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I
GRZ - Grundflächenzahl	0,4
Dachneigung SD/ WD	25° - 45°

5.1 ART DER NUTZUNG

Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 bleiben erhalten. Es wird lediglich im Plangebiet das bisher festgesetzte MI - Mischgebiet durch ein WA - Allgemeines Wohngebiet überplant. Dadurch kann die Bebauung entlang der vorhandenen Stichstraße in Anlehnung an die bereits realisierte Bebauung ergänzt werden. Das Plangebiet wird als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 MAß DER NUTZUNG

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Maß der Nutzung entspricht der umliegenden Bebauung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45.

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB 500 qm nicht unterschreiten. Durch die Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung in die vorhandene großzügig geplante Bebauung einfügt.

5.3 BAUWEISE

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

5.4 DACHNEIGUNG

Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 25° - 45° bei Sattel- und Walmdächern° werden einerseits entwerfliche Freiheiten bei der Gebäudeplanung sowie eine gute Ausnutzung des

Dachgeschosses ermöglicht und andererseits eine gestalterische Anpassung an die umgebende Bebauung angestrebt.

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der geplanten Änderung handelt es sich nicht um eine Nachverdichtung sondern um eine Änderung der bisher ausgewiesenen Baufenster in einem bereits erschlossenen Siedlungsbereich. Geplant ist ein Baufenster in einer Größe von ca. 600 qm. In diesem Baufenster ist eine offene Bauweise mit nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Der bisherige Bebauungsplan sieht für dieses Grundstück ein Baufenster im WA - Allgemeinen Wohngebiet in einer Größe von ca. 160 qm und im MI - Mischgebiet ein Baufenster in geschlossener Bauweise von ca. 310 qm vor, also insg. ca. 470 qm

Die gesamte WA - Wohnbaufläche beträgt ca. 1.645 qm, sodass aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 500 qm nur drei Wohnhäuser entstehen können. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass durch die geplante Änderung keine zusätzliche Nachverdichtung entsteht. Die bisher zulässige zweigeschossige Bebauung wird auf eine eingeschossige Bebauung reduziert. Zudem verringert sich der Stellplatzbedarf, da eine Mehrfamilienhausbebauung nicht mehr vorgesehen ist.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 45 ausgewiesene Grünfläche von ca. 95 qm bleibt auch im Bereich der Änderung als Streifen für Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 erhalten.

6.2 UMWELTBERICHT

Bei dem geplanten Eingriff handelt es sich lediglich um eine Änderung der bisher ausgewiesenen Baurechts innerhalb eines erschlossenen Siedlungsbereiches. Die geänderte Planung führt somit gegenüber der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 45 zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen einer sachgerechten 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

Die gesamte Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 ist an das vorhandene Netz angeschlossen. Das Schmutzwasser der Bebauung im Bereich der Änderung wird daher ebenfalls, über das vorhandene Netz erfolgen.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße wurde auch angrenzend an das Plangebiet durch eine Bohrung festgestellt, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers wegen der geringen Bodendurchlässigkeit im Plangebiet nicht möglich ist.

Die Grundstücke sind daher hinsichtlich der Niederschlagswässer ebenfalls an das vorhandene Netz anzuschließen.

7.2 IMMISSIONEN

Immissionskonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.3 ALTLASTEN

Altlastenkonflikte sind bisher nicht erkennbar.

7.4 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch einen Hinweis auf die §§ 15 und 16 im Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung berücksichtigt.

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 45	Fläche in m²	in %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.645	94,5
Grünfläche	ca. 95	5,5
Plangebiet, gesamt	ca. 1.740	100,0

9. HINWEISE

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan Nr. 45, 2. Änderung aufgenommen:

A. 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.

B. Aufgrund der Anregung des geologische Dienstes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

C. 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.

- D. Die RWE Power hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf humose Böden im gesamten Plangebiet hingewiesen. Diese sind empfindlich gegen Bodendruck um im Allgemeinen kaum tragfähig. Gegebenenfalls sind hier besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
- E. Das Plangebiet liegt im Erlaubnisfeld "Rheinland" und "Zukunft". Nach Auskunft der Inhaberin Wintershall Holding GmbH und EBV GmbH bestehen hierdurch keine Einschränkungen für eine Bebauung oder das Bauvorhaben.
- F. Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen beeinflusst. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
- Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Baesweiler, den 07.03.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt **6** der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Beschlussvorschlag zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 2. Änderung, Gemarkung Baesweiler, Flur 2 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 994, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, und 1044.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.600 qm (0,16 ha).

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

Im Zuge der Kanalvermessung hat sich herausgestellt, dass der Sicherheitsstreifen des Abwasserkanals innerhalb des Baufensters liegt.

Um die Sicherheitsabstände einzuhalten, die Bauflächengröße beizubehalten und eine sinnvolle Ausnutzung des Baufensters zu gewährleisten, sollten die Baugrenzen verschoben und dem Sicherheitsstreifen angepasst werden.

In Teilen des Siedlungsbereiches wurde die Vollgeschossigkeit derart ausgeschöpft, dass diese Wohngebäude deutlich größere Höhen als die übrigen Einfamilienhäuser aufweisen. Die dadurch entstandene Bebauung weicht vom Gebietscharakter, der überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist, ab.

Eine weitere Entwicklung ist im Bereich der Zunahme der Wohneinheiten innerhalb eines Wohngebäudes zu beobachten.

Dieser ungewollten Zunahme der Verdichtung sowie der nicht angepassten Gebäudehöhen, die nicht zum Gebietscharakter passen, soll entgegengewirkt werden.

Um diese Entwicklung nicht weiter voranschreiten zu lassen, besteht die Notwendigkeit, durch weitere Festsetzungen innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung den eigentlichen Charakter des Baugebietes zu erhalten.

Ziel der Planung ist die Anpassung der Baugrenzen, die um 1,70 m in Richtung Aachener Straße verschoben werden sollen.

Des Weiteren ist die Festsetzung der Firsthöhe auf 9,50 m über Gelände, der Traufhöhe auf 5,0 m über Gelände sowie die Festsetzung, dass max. 50% der Fläche der Hauptwohnung zusätzlich als Einliegerwohnung genutzt werden dürfen Ziel der Änderung.

Gem. § 9 (1) 3 BauG können aus städtebaulichen Gründen Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt werden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse darf die Größe der Wohnbaugrundstücke bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Durch die Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen bleibt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 2. Änderung gelten weiterhin.

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. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

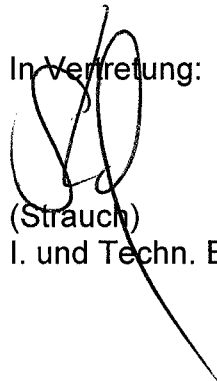
Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss dem Entwurf der Aufstellung zustimmt, kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgen.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB im Rahmen einer einmonatigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung Stadtteil Baesweiler

Übersicht

M 1:2000

Plangebietsabgrenzung

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





ENTWURF (STAND 07.03.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 49
- Settericher Siedlung -
Änderung Nr. 5
(nach § 13a BauGB)

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



ENTWURF (Stand 07.03.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 49
- Settericher Siedlung -
Änderung Nr. 5

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 2. Änderung, Gemarkung Baeweiler, Flur 2 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 994, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043 und 1044. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1600 qm (0,16 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Demnach wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass keine Anpassung erforderlich ist.

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 Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 2. Änderung .

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

ANLASS DER PLANUNG

Im Zuge der Kanalvermessung hat sich herausgestellt, dass der Sicherheitsstreifen des Abwasserkanals innerhalb des Baufensters liegt.

Um die Sicherheitsabstände einzuhalten, die Bauflächengröße beizubehalten und eine sinnvolle Ausnutzung des Baufensters zu gewährleisten, sollten die Baugrenzen verschoben und dem Sicherheitsstreifen angepasst werden.

In Teilen des Siedlungsbereiches wurde die Vollgeschossigkeit derart ausgeschöpft, dass diese Wohngebäude deutlich größere Höhen als die übrigen Einfamilienhäuser aufweisen. Die dadurch entstandene Bebauung weicht vom Gebietscharakter, der überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist, ab.

Eine weitere Entwicklung ist im Bereich der Zunahme der Wohneinheiten innerhalb eines Wohngebäudes zu beobachten.

Dieser ungewollten Zunahme der Verdichtung sowie der nicht angepassten Gebäudehöhen, die nicht zum Gebietscharakter passen, soll entgegengewirkt werden.

Um diese Entwicklung nicht weiter voranschreiten zu lassen, besteht die Notwendigkeit, durch weitere Festsetzungen innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung den eigentlichen Charakter des Baugebietes zu erhalten.

ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Anpassung der Baugrenzen, die um 1,70 m in Richtung Aachener Straße verschoben werden sollen.

Des Weiteren ist die Festsetzung der Firsthöhe auf 9,50 m über Gelände, der Traufhöhe auf 5,0 m über Gelände sowie die Festsetzung, dass max. 50% der Fläche der Hauptwohnung zusätzlich als Einliegerwohnung genutzt werden dürfen Ziel der Änderung.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 2. Änderung gelten weiterhin.

Zusätzlich werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Firsthöhe max. 9,50 m über Gelände
- Traufhöhe max. 5,00 m über Gelände
- max. 50% der Fläche der Hauptwohnung dürfen zusätzlich als Einliegerwohnung genutzt werden

Gem. § 9 (1) 3 BauGB können aus städtebaulichen Gründen Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt werden. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse darf die Größe der Wohnbaugrundstücke bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Es ist vorgesehen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist innerhalb dieses Verfahrens somit nicht erforderlich.

Die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Es wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser sowie das Dachflächenwasser der Bebauung soll gemäß § 51 a Landeswassergesetz versickert werden.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wurde zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - ein hydrologisches Gutachten von dem Büro für Umweltforschung, Modellierung und Geoinformatik CumGeo GmbH erstellt.

Nach diesem Gutachten besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser wirtschaftlich zu versickern. Ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung ist nicht vorhanden, so dass die Beseitigung über die städtische Kanalisation erfolgen muss.

Alle anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

6.1 HINWEISE

A.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass 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.

B.

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, besonders im Gründungsbereich, erforderlich sind.

C.

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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 49, 5. Änd.	Fläche in qm	in %
Allgemeines Wohngebiet	1.575	100
Plangebiet, gesamt	1.575	100

Baesweiler, den

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt 7 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5

hier: Beschlussvorschlag zum Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5

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

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

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde im vorhergehenden Tagesordnungspunkt dem Stadtrat vorgeschlagen, einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5 zu fassen.

Zur Sicherung der Planziele des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5 sollte eine Veränderungssperre erlassen werden, damit sichergestellt ist, dass während der Planungsphase Vorhaben i. S. § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

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

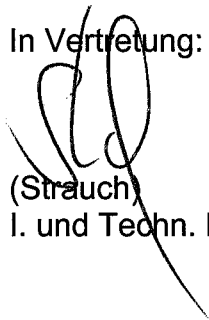
Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Beschlussvorschlag:

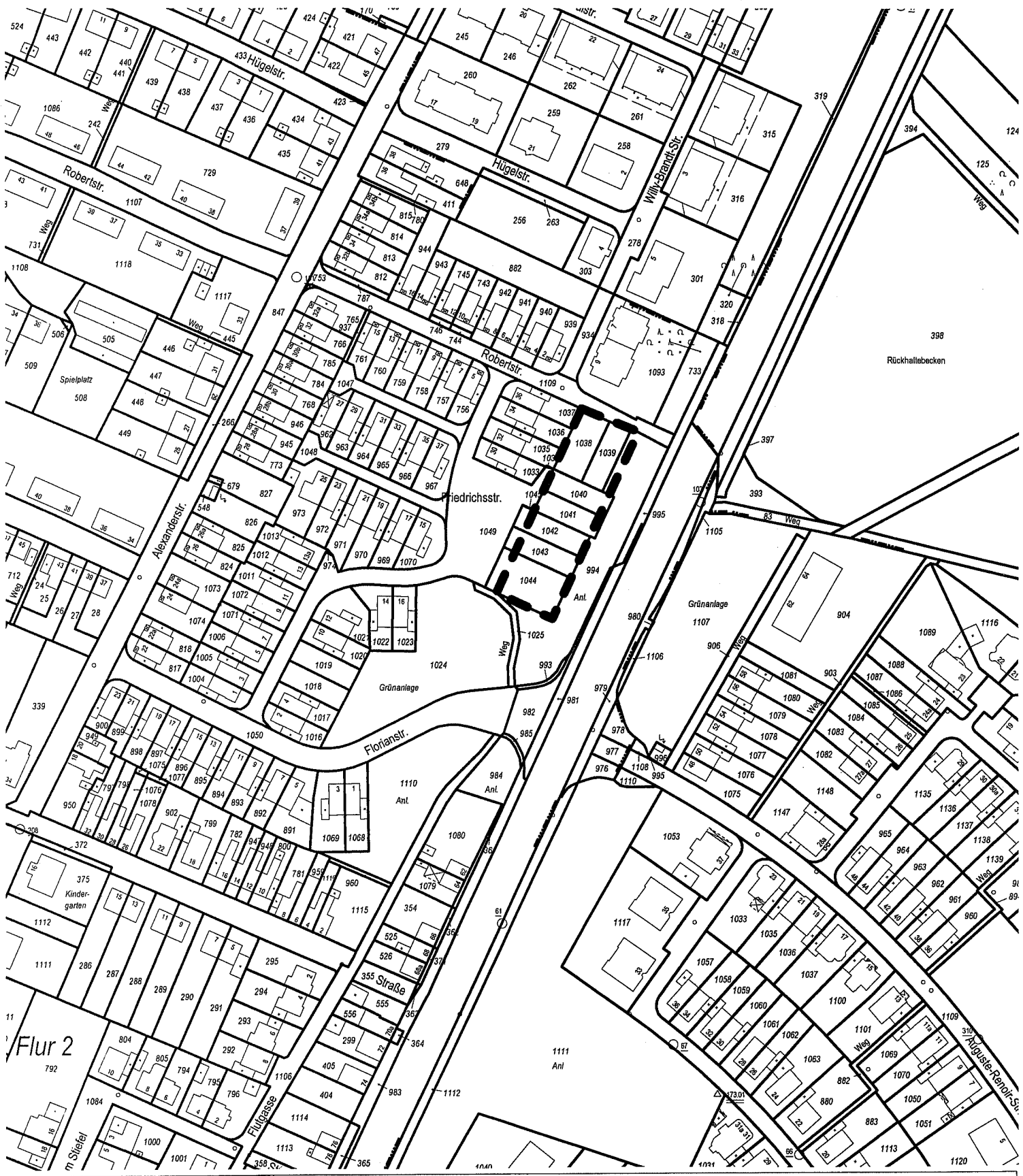
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird die anhängende Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - Änderung Nr. 5 beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung Stadtteil Baesweiler

Übersicht

M 1:2000

Plangebietsabgrenzung

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



Satzung

der Stadt Baesweiler über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung



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

§ 1 Abgrenzung des Gebietes der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 2. Änderung, Gemarkung Baesweiler, Flur 2 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 994, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, und 1044.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.600 qm (0,16 ha).

Die genaue Abgrenzung ist kartographisch bestimmt.

§ 2 Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre beinhaltet, dass

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

§ 3 Geltungsdauer der Veränderungssperre

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

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

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

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

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

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

Baesweiler, den 24.04.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt  der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände - , Änderung Nr. 9

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. 54 - Haldenvorgelände -, 9. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 25.01.2011 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 9. Änderung aufzustellen. Zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 28.12.2011 bis zum 27.01.2012 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:**
 - 1.1 Vor der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
 - 1.2 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
 - 1.3 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 13.01.2012**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 bzw. 9. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

b) **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege mit Mail vom 25.01.2012**

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 werden die vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wahrzunehmenden öffentlichen Belangen nicht unmittelbar betroffen.

Nach mir vorliegenden Informationen gehörte die Fläche zu dem ehemaligen Zechengelände Karl Alexander. Im Zusammenhang mit dem Zechenbetrieb wurden hier im Jahre 1905 Teile eines römischen Landgutes entdeckt. Detaillierte Informationen hierzu liegen nicht vor, ich gehe jedoch aufgrund der hier vollzogenen Geländeänderungen davon aus, dass das Bodendenkmal zerstört ist.

Unabhängig hiervon verweise ich auf die Bestimmung der §§ 15,16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte 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, un-

verzüglich 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 Hinweis des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Hinweis des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

c) **Bezirksregierung Arnberg mit Schreiben vom 26.01.2012**

Das von Ihnen kenntlich gemachte Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Zukunft“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Emmi“ 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 die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. [Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.] Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahme, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden

können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2010) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohletagebaues, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

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

Im hier geführten Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für den Bereich des o.a. Plangebietes und die unmittelbare Umgebung 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. Es wird hier davon ausgegangen, dass Ihnen die altlastenrelevanten Daten aufgrund der bergbaulichen Tätigkeiten der ehemals unter Bergaufsicht stehenden Flächen bekannt sind, da auf Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe in den betreffenden Bereichen in der Begründung im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 82 4. Änderung; Am Bergpark Nr. 7.3 Altlasten/Baugrund ausführlich eingegangen wird. In der Stellungnahme zur Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände – anlässlich Ihres Beteiligungsschreibens vom 21.04.2008; BR Arnsberg – Az.: 65.52.1-2008-323 wurden Ihnen die hier vorliegenden Informationen über die o.a. Altlast-Verdachtsfläche mitgeteilt. Neue Erkenntnisse liegen hier derzeit nicht vor.

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

Stellungnahme:

RWE Power ist Eigentümer des Bergwerksfelder „Emmi“ sowie der Erlaubnis „Zukunft“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt und teilt mit Schreiben vom 27.01.2012 mit, dass ihre Belange nicht berührt sind.

Die EBV GmbH ist Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl-Alexander I“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt und teilt im Schreiben vom 17.01.2012 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 in der Begründung wird berücksichtigt.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in die Begründung aufgenommen. Ebenfalls wird ein Hinweis auf die von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Hinweis, dass Die Wintershall Holding GmbH Inhaberin der Erlaubnis "Rheinland" ist, wird in die Begründung aufgenommen.

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

d) **BUND mit Mail vom 02.02.2012**

Stellungnahme des BUND zum Bebauungsplan Nr. 54 – AC 154/04

Keine Bedenken.

Wir regen aber an, den Parkplatz im Zuge der Neukonzeption mit Bäumen (z.B. Platanen) zu begrünen, was auch der Kundenzufriedenheit dient, da sich parkende Autos nicht aufheizen.

Wir bitten darum eine ausreichende Anzahl von überdachten Fahrradabstellplätzen anzubieten, die keine Felgenkiller sind.

Wir regen an, die Dachstatik und Dachneigung ggf. so auszurichten, dass eine (spätere) solare Nutzung möglich ist.

Wir regen an, anfallendes Regenwasser vor Ort zu versickern oder zu nutzen (WC-Spülung).

Wir regen das Anbringen von Nistkästen für gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse, Spatzen und Hausrotschwänze an.

Stellungnahme:

Die aufgeführten Anregungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Sie werden jedoch an den Investor weitergegeben.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis.

e) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 07.02.2012**

Immissionsschutz:

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche (einschließlich Backshop) von 1.045 qm.

Südlich des Projektstandortes befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung an der Straße „Herzogenrather Weg“. Östlich der Kapellenstraße sind ebenfalls Einfamilienhäuser vorhanden.

Die Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters soll um 105 qm erweitert werden.

Potentiell sind Discountmärkte geeignet, durch Lärmbelastigungen erheblich auf die schutzbedürftige Wohnbebauung einzuwirken. Ursächlich hierfür sind Kundenverkehr, der Transportverkehr (An- und Abholvorgänge) sowie die haustechnischen Anlagen, wie Lüftungs- und Kühleinrichtungen, die zunehmend in den Discountmärkten zum Einsatz kommen.

Gegen das Planvorhaben werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken erhoben, wenn für den derzeitigen Bestand durch eine Lärmprognose im Bauleitplanverfahren oder Baugenehmigungsverfahren oder einer Messung der Nachweis erbracht wurde, dass der Discountmarkt keine erheblichen Lärmbelastigungen verursacht.

Sofern ein derartiger Nachweis nicht vorliegt, ist spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung im Rahmen einer Lärmprognose der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens zu erbringen.

Bodenschutz / Altlasten:

Es bestehen erhebliche Bedenken.

In der Begründung ist unter Pkt. 5.6 Altlasten aufgeführt, dass nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden seien. In meiner Stellungnahme vom September 2011 hatte ich darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5003/001 – ehemalige Grube Carl-Alexander – befindet. Gegen die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 bestehen nur dann keine Bedenken, wenn Baumaßnahmen, die mit einem Eingriff in das Erdreich verbunden sind, vor Beginn mit der unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen abgestimmt werden bzw. zur Stellungnahme vorgelegt werden. Dieser Hinweis fehlt in der Begründung.

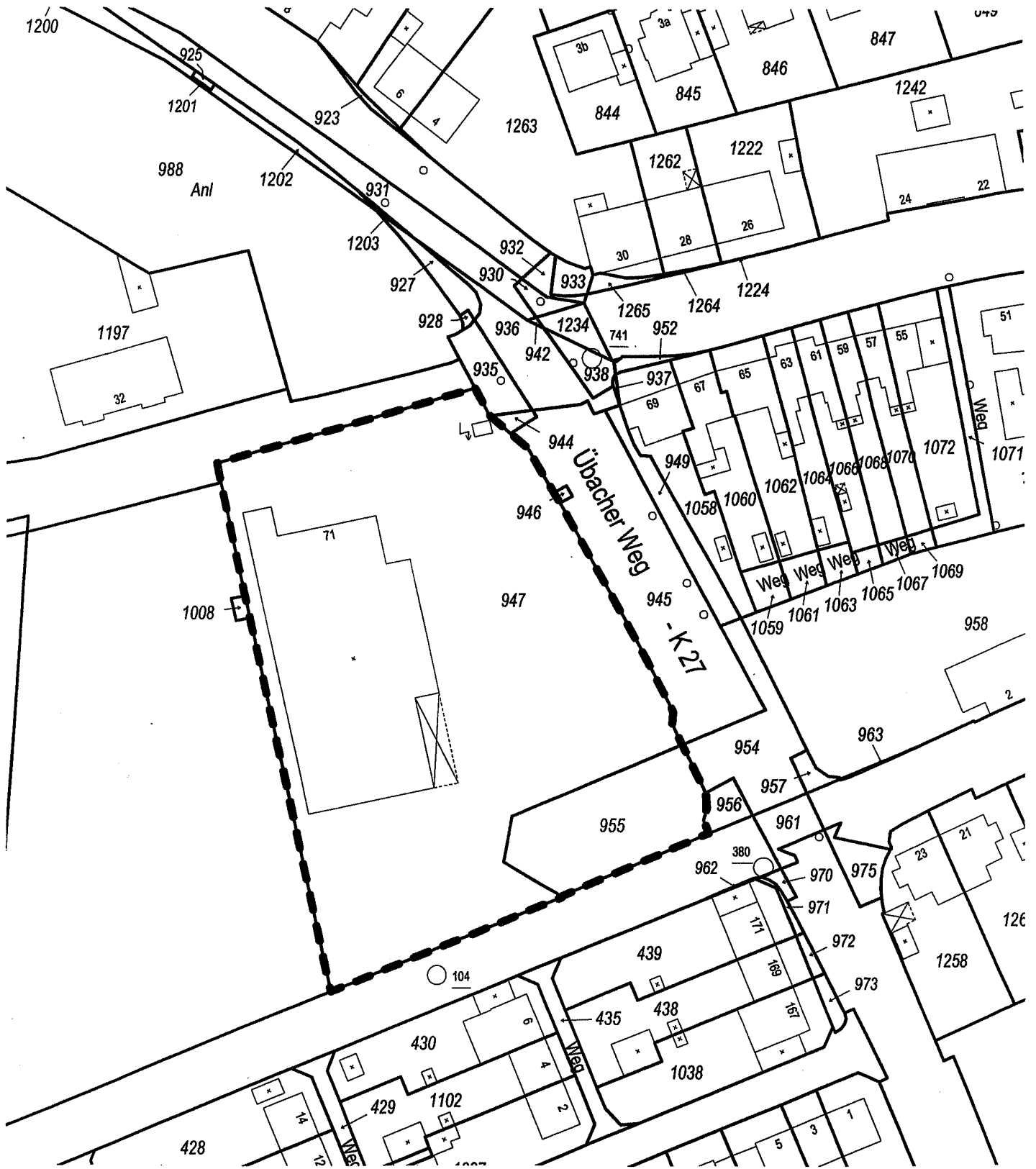
Stellungnahme:

Immissionsschutz:

Der Nachweis, dass der Discountmarkt keine erheblichen Lärmbelastigungen verursacht, wird vor Erteilung der Baugenehmigung im Rahmen einer Lärmprognose erbracht.

Bodenschutz / Altlasten:

Der fehlende Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5003-001 - ehemalige Grube Carl-Alexander - wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.



Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 9. Änderung Stadtteil Baesweiler

Übersicht

M 1:1000

Plangebietsabgrenzung

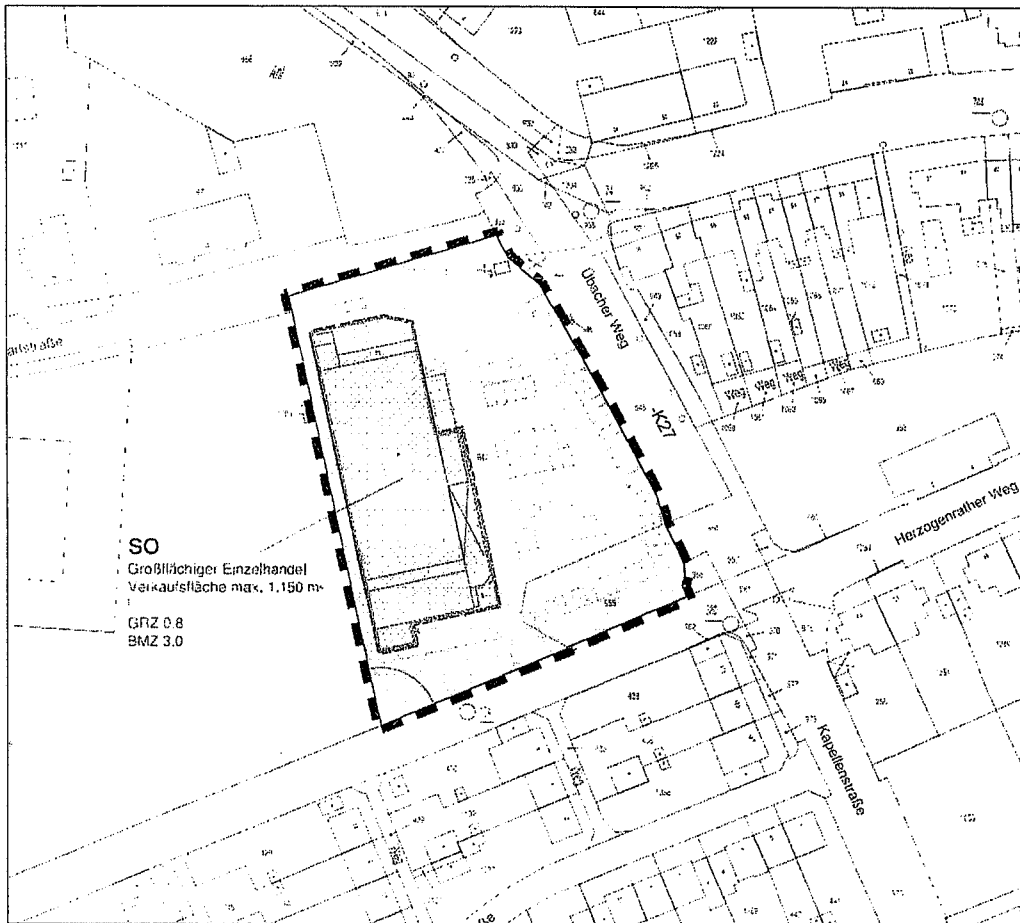
STADT BAESWEILER
 - Planungsabteilung 60/601
 Mariastraße 2, 52499 Baesweiler
 Postfach 11 80, 52490 Baesweiler
 Telefon 02401/800-0, Fax 02401/800117



Stadt Baesweiler
Bebauungsplan Nr. 54 „Haldenvorgelände“
- 9. Änderung -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Satzung)

Stand: 28.02.2012



PLANUNGSGRUPPE MWM
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.: 0241/93886-0 - www.planungsgruppe-mwm.de

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung.....	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2.1 Lage und Abgrenzung	3
2.2 Bestand / Umgebung des Planbereiches.....	4
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2 Betroffene Bebauungspläne	4
3.3 Sonstige Planwerke.....	4
4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	6
5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	6
5.2 Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung	6
5.3 Verkehr	7
5.4 Ver- und Entsorgung	7
5.5 Immissionen / Emissionen.....	7
5.6 Boden / Altlasten	8
5.7 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft.....	8
5.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur.....	9
5.9 Sachgüter.....	10
6. FLÄCHENBILANZ.....	10

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist die veränderte Lage von überbaubaren Flächen innerhalb von Baugrenzen ohne Vergrößerung der überbaubaren Flächen sowie die Änderung der Verkaufsflächenobergrenzen auf max. 1.150 m².

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich die Einzelhandelsstruktur und damit die Versorgungssituation für die Bürger grundlegend verändert. Ein großer Teil der Waren des täglichen, periodischen und auch langfristigen Bedarfs wird heute in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen „auf der grünen Wiese“ umgesetzt. Die Versorgungslage für die nicht mobilen Gruppen der Bevölkerung wird von Jahr zu Jahr schlechter. In weiten Teilen des ländlichen Raumes können Personen, die nicht über einen Pkw verfügen, nicht mehr leben, ohne fortwährend auf fremde Hilfe angewiesen zu sein.

Um dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten, soll der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt durch die Erweiterung der gegenwärtigen Verkaufsfläche auf max. 1.150 m² dauerhaft in seinem Bestand gesichert werden. Dies erfolgt im Einklang mit der Gesetzgebung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB fordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere u.a. die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die Angesichts der demografischen Entwicklung namentlich auch wegen der geringen Mobilität älterer Menschen besonderen Schutzes bedarf, zu berücksichtigen sind.

Die Planung erfolgt in Abstimmung mit dem AK STRIKT (Arbeitskreis Städteregionales Einzelhandelskonzept der StädteRegion Aachen), der mit Schreiben vom 28.07.2011 die Konsensfähigkeit mit dem Vorhaben festgestellt hat.

Die Landesplanungsbehörde hat die Anpassung des geplanten Vorhabens an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bescheinigt. Vom Vorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden aus.

Gem. § 13a BauGB kann für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche liegt unter 20.000 qm, UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet) sind hier gegeben.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes stützt sich auf die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich - Gemarkung Baesweiler, Flur 7 - befindet sich in Baesweiler, unmittelbar am Übacher Weg/ Carlstraße/ Herzogenrather Weg und umfasst die Flurstücke 947 und 955.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Straßenbegrenzungslinie der Carlstraße,
- im Westen: durch das Flurstück 1008 und 1178
- im Osten: durch den Übacher Weg,
- im Süden: durch den Herzogenrather Weg.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand / Umgebung des Planbereiches

Der Änderungsbereich ist bereits durch einen eingeschossigen Lebensmitteldiscounter bebaut und ist bereits weitestgehend versiegelt. Der Baukörper befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze, im Bereich zum Übacher Weg liegt die Stellplatzanlage.

Das östlich und südlich angrenzende Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. Hier handelt es sich um eine sehr heterogene Bebauungsstruktur. Neben einer Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung sind hier auch Mehrfamilienhäuser zu finden. Westlich grenzt ein landwirtschaftliches genutztes Grundstück mit zugehörigem Betrieb an.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Baesweiler als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone Aachen eingestuft. Bis auf die Orte Baesweiler und Setterich, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind, ist das Stadtgebiet als 'Freiraum' bzw. ein geringer Bereich im Westen als 'Waldgebiet' ausgewiesen.

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003, liegt der Änderungsbereich innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) Baesweiler.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als GE - Gewerbegebiet und in Teilbereichen eine Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Eine Anpassung des FNP erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a (2) BauGB im Wege der Berichtigung. Dies beinhaltet die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und eine Verkaufsflächenbegrenzung von 1.150 m².

3.2 Betroffene Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 54 „Haldenvorgelände“ 2. Änderung aus dem Jahr 2000. Festgesetzt wird hier Sondergebietsfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8, eine Baumassezahl (BMZ) von 3.0 und einer Verkaufsflächenbegrenzung von ca. 1000 m². Durch eine Baugrenze wird der überbaubare Bereich definiert.

3.3 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke sind nicht betroffen.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung ist der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Planungsziel ist die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters mit einer max. Verkaufsflächengröße von 1.150 m².

Neben der Begrenzung der Verkaufsfläche werden zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation und sonstige Einzelhandelsstrukturen die zulässigen Kernsortimente auf die Warengruppen

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

gem. der Baesweiler Liste – Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Baesweiler, November 2008). Der Anteil der Randsortimente darf max. 10 % betragen (nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente)

Als Verkaufsfläche ist gem. Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 14.04 Urteil) zu verstehen: die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassen- und Vorkassenzonen, Thekenbereiche, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Durch diese regelnden Festsetzungen können mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung anderer Wohngebiete vermieden werden.

Neben den Verkaufsflächengrößen und Sortimenten sind alle sonstigen für den Betrieb der Einrichtungen erforderlichen Nutzungen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

Für den Lebensmitteldiscounter sind dies: betriebsbedingte Lagerräume und Lagerplätze, Büro-, Verwaltungs-, Sozial- und Sanitärräume sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr. Auch Nebenanlagen, insbesondere eine Einkaufswagenbox, sind im Plangebiet gem. § 14 Abs. 1 BauNVO – auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, da sie der Hauptnutzung dienen und sowohl funktional als auch räumlich - gegenständlich dem Vorhaben untergeordnet sind.

Die Verkaufsflächenerweiterung dient hier als standortsichernde Maßnahme des bereits bestehenden großflächigen Lebensmitteldiscounters.¹

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Die gem. BauNVO festgelegte Obergrenze von GRZ 0,8 für das Sondergebiet ist erforderlich um die hohe Versiegelung durch den bestehenden Baukörper und die Stellplatzanlagen zu sichern. Diese Festsetzung dient der angemessenen und verträglichen baulichen Verdichtung sowie einer nachhaltigen Ausnutzung von Grund und Boden im Sinne eines der Kernziele dieses Bebauungsplanes.

4.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) wird auf einen Wert von 3,0 festgesetzt. Hiermit wird insbesondere die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen und eine verträgliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet.

¹ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl-Discountmarktes am Standort Carlstraße in Baesweiler, BBE Handelsberatung, März 2011

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen des Gebäudes im Plangebiet wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Aufgrund der bestehenden Bebauung wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt entsprechend des vorhandenen Baukörpers.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits heute durch die vorhandene Bebauung geprägt. Das Plangebiet und die Umgebung des Plangebietes sind gekennzeichnet durch die heterogene Baustruktur überwiegend mit Wohnnutzung. Das Grundstück ist bereits durch ein großvolumiges Gebäude geprägt. Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters besteht in einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um 105 m², die Änderung ermöglicht somit ein verträgliches Einfügen in den Bestand. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

5.2 Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen.

In dem vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept² für die Stadt Baesweiler sind Ansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Sondergebieten nach § 11 (3) BauNVO nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sich die negativen städtebaulichen Auswirkungen in einem verträglichen Rahmen bewegen. Die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters kann zudem als standortsichernde Maßnahme betrachtet werden.

Gemäß der Auswirkungsanalyse³ lässt sich das Einzugsgebiet des Lebensmittel-Discounters in zwei Zonen untergliedern. Das Kerneinzugsgebiet mit gesamt 18.065 Einwohnern umfasst die Stadtteile Baesweiler, Beggendorf und Oidtweiler. Im gesamten Stadtgebiet ist jedoch keine weitere Filiale des Discounters ansässig, so dass das restliche Stadtgebiet mit ca. 9.540 Einwohnern als erweitertes Einzugsgebiet anzusehen ist. Nachbarkommunen und deren angrenzende Ortsteile sind jedoch aufgrund der dortigen Wettbewerbsstrukturen nicht dem Einzugsgebiet zuzurechnen. Das gesamte Einzugsgebiet umfasst also ca. 27.605 Einwohner.

Der zu erweiternde Lebensmittel - Discounter dient besonders der Nahversorgung der Bevölkerung im Haldenvorgelände der Stadt Baesweiler. Der nächstanliegende Lebensmittel-Discounter befindet sich in 700 m Entfernung Richtung Zentrum der Stadt im Zentralen Versorgungsbereich und kann eine Nahversorgungsfunktion für das Haldenvorgelände nicht übernehmen. Des Weiteren besteht die Option, dass sich das Einzugsgebiet des zu erweiternden Discounters durch die Besiedelung neuer Flächen künftig vergrößern wird.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wird nur zu einer geringen Umsatzsteigerung in Höhe von ca. 0,9 Mio. € führen. Aufgrund dessen wird diese geringe Erweiterung nicht der Ausweitung des Angebotes und der Hinzunahme neuer Sortimente son-

² Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Baesweiler, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, November 2008

³ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl-Discountmarktes am Standort Carlstraße in Baesweiler, BBE Handelsberatung, März 2011

dem einer Optimierung interner Logistikabläufe und Warenpräsentation dienen. Von den Kunden wird die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 105 m² auch nur bedingt wahrgenommen werden. Mögliche Umsatzzumlenkungen oder Umsatzverluste anderer Anbieter sind auch im „Worst-Case-Szenario“ nur als äußerst gering zu betrachten.

Es sind also keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, andere Anbieter und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Baesweiler sowie in den angrenzenden Kommunen zu erwarten. Strukturgefährdungen in den Nachbargemeinden können aufgrund des perspektivischen Einzugsgebietes ebenfalls ausgeschlossen werden, so dass von dem Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird eine Änderung des Bebauungsplanes gefordert. Inhalt der Planänderung ist die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 1.045 m² mit einem Anteil der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche. Diese planerischen Voraussetzungen werden durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung vorbereitet. Mit Einhaltung dieser Bedingungen entspricht die geplante Erweiterung den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Baesweiler.

Die Kommunen der StädteRegion Aachen haben zudem Kriterien und Verfahren für Einzelhandelsplanungen in einem Städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) vereinbart. In dieses interkommunale Abstimmungsverfahren sind alle Vorhaben einzuordnen, die eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen und im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zu betrachten sind. Hier handelt es sich um einen bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.045 m², welche um 105 m² erweitert werden soll. Daher ist auch dieses Vorhaben interkommunal abzustimmen. Gemäß STRIKT sollen Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur noch in Haupt-, Stadtteil und Nahversorgungszentren erfolgen. Erweiterungen bestehender großflächiger Betriebe, deren Maßnahmen über den Bestandsschutz hinausgehen, sollen ebenfalls nur an diesen Standorten erfolgen. Das geplante Vorhaben des Lebensmittel- Discounters ist aus den schon genannten Gründen als aktive Bestandssicherung zu bewerten und auch städtebaulich vertretbar.

5.3 Verkehr

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und Nutzung des Gebäudes als Lebensmittelmarkt ist durch die geplante Erweiterung eine Beeinträchtigung der Verkehrsfunktion nicht zu erwarten.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf der Grundstücksfläche nachzuweisen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut. In der neunten Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche festgesetzt. Daher stehen entsprechende Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser sowie für die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser zur Verfügung.

5.5 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird als Standort für einen Lebensmittelmarkt genutzt. Entsprechend wird hier bereits gewerblicher Verkehr durch den Lebensmittelmarkt verursacht, der sich auf die angrenzende K 27 (Übacher Weg) und L 225 verteilt. Aufgrund der nur geringen Erweiterung sind keine negativen Auswirkungen auf die östlich und südlich gelegene Wohnnutzung zu erwarten.

Daher sind mit der Planänderung sind keine negativen Immissionen verbunden.

5.6 Boden / Altlasten

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen liegt das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Zukunft“.

Weiter befindet sich das Plangebiet innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“, der Wintershall Holding GmbH Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für einen Bebauung oder für ein Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Die Wintershall Holding GmbH hat in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten unternommen.

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

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

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

5.6.1 Altlasten

Für das Plangebiet liegt ein Altlastenverdacht vor (Kataster Nr. 5003/0001 – ehemalige Grube Carl-Alexander). Der Geltungsbereich wird daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entsprechend gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

- Baumaßnahmen, die mit einem Eingriff in das Erdreich verbunden sind, sind vor Baubeginn mit der unteren Bodenschutzbehörde der Städteregion Aachen abzustimmen bzw. als Stellungnahme vorzulegen.

5.7 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und einer entsprechenden Versiegelung durch Flächen für Erschließung und Stellplätze handelt es sich hier bereits um ein anthropogen überprägtes Grundstück. Durch die Planänderung werden keine weiteren Freiflächen beansprucht. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird sich innerhalb des bestehenden Baukörpers und geringfügig auf der angrenzenden bereits versiegelten Fläche abspielen. Eine bauliche Weiterentwicklung führt hier jedoch zur bestmöglichen Ausnutzung bestehender Infrastruktur und gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte. Die vorhandenen unversiegelten Freiflächen bleiben auch weiterhin bestehen.

Durch die Planänderung wird das bestehende Baufenster geringfügig für die ange-dachte Erweiterungsmaßnahmen vergrößert. Es wird jedoch kein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Versiegelung heute unbebauter Grundstücksteile vorbereitet, da die betreffenden Flächen bereits versiegelt sind. Gem. § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche werden keine unversiegelten Freiflächen und entsprechender Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Das Grundstück ist aber bereits anthropogen vorgeprägt und die zur Erweiterung des Baukörpers genutzten Flächen sind bereits heute durch die Stellplatzanlage versiegelt. Diese weisen entsprechend keine hohe ökologische Wertigkeit auf. Es werden also keine gravierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen vorbereitet. Mit der Planänderung ist keine weitere Beeinträchtigung des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Landschaftsbild

Die angrenzende Umgebung ist bereits heute durch Bebauung, entsprechende Erschließungsstraßen sowie gestaltete Grünbereiche geprägt. Einzig die westlich angrenzenden Flächen sind als Freiflächen zu bewerten, welche aber aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überformt sind. Das Plangebiet ist ebenfalls bereits durch die vorhandene Bebauung und Erschließungs- und Stellplatzflächen überwiegend versiegelt. Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Freiflächen sind nicht gegeben, da sich die geplante Erweiterung nur geringfügig außerhalb des jetzt schon bestehenden Baukörpers zeigt. Durch die Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Flächen entsprechend des bestehenden Gebäudes und der geplanten Erweiterung wird jedoch ein verträgliches Einfügen in das vorhandene Ortsbild gewährleistet.

5.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Nach den vorliegenden Unterlagen gehörte die Fläche zu dem ehemaligen Zechenge-lände Carl-Alexander. Im Zusammenhang mit dem Zechenbetrieb wurden hier im Jahre 1905 Teile eines römischen Landgutes entdeckt. Weitere detaillierte Aussagen hierzu liegen derzeit nicht vor. Aufgrund der vollzogenen Geländeänderungen ist das Bodendenkmal voraussichtlich zerstört worden.

Daher sind jedoch bei Auftreten archäologischer Funde oder Befunde diese der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, 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. Bodendenk-

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

5.9 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich der 9. Änderung	ca. 6.930 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.030 qm

Baesweiler, den 28.02.2012

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt 9 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - 2. Änderung

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

In seiner Sitzung am 30.01.2012 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - 2. Änderung, aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 08.02.2012 bis 07.03.2012 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 08.02.2012 bis 07.03.2012.

Die genaue Lage des Plangebietes ist aus dem beigelegten Kartenausschnitt (Anlage 1) ersichtlich.

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

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

a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 10.02.2012:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 bzw. der 2. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

Ebenfalls wird ein Hinweis auf die Tragfähigkeit des Untergrundes erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

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

Ebenfalls wird ein Hinweis auf die Tragfähigkeit des Untergrundes erfolgen.

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

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

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht:

A 70 – Umweltamt, Immissionsschutz:

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

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

Stellungnahme:

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

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

Die Angelegenheit wird mit dem Fachamt der StädteRegion Aachen erörtert.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Das von Ihnen kenntlich gemachte Gebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Fürst Bismark“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken).

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Fürst Bismark“ ist die

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

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

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach heutigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2010) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

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

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

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

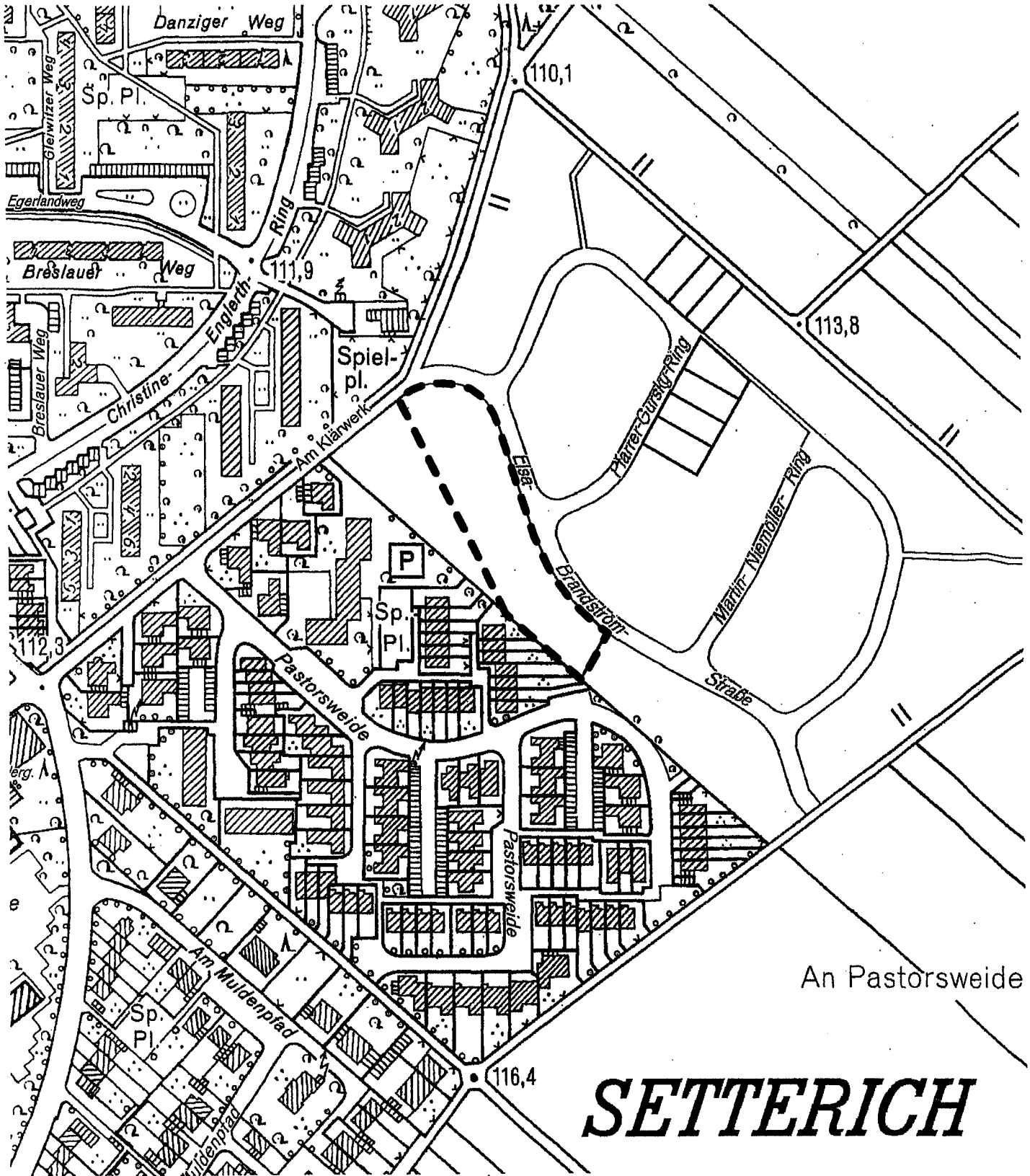
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

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

In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



An Pastorswende

SETTERICH

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

Übersicht

M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

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





ENTWURF (STAND 07.03.2012)
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 07.03.2012)
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.

Des Weiteren werden Drempel ausgeschlossen.

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

3.2 ERSCHLIEßUNG

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

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

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

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

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

4.1 ART DER NUTZUNG

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

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

4.2 MAß DER NUTZUNG, TRAUFLÄCHEN - UND FIRSHÖHEN

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

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

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

4.3 BAUWEISE

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

Hierdurch soll ebenfalls die bauliche Verdichtung im Plangebiet reduziert werden.

5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

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

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

Diese Festsetzung behält für den Änderungsbereich weiterhin Gültigkeit.

6.2 HINWEISE

A.

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

B.

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

C.

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

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

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

D.

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

Des weiteren werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

E.

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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 80-2	Fläche in qm	in %
Allgemeines Wohngebiet	4.530	90,8
ökologische Ausgleichsfläche	460	9,2
Geltungsbereich gesamt	4.990	100

Baesweiler, den

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt 10 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -

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

In seiner Sitzung am 20.12.2011 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 28.12.2011 bis 27.01.2012 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 28.12.2011 bis 27.01.2012.

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

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

- 1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

1. Grundstückseigentümer:

Als Anwohner und Eigentümer ist mein Grundstück Straußende 22 im hinteren Bereich unmittelbar an der Grenze zum Grundstück Ecke Sportplatz/Gasse (610 qm) liegend. Diesbezüglich hätte ich eine Anregung zum verbleibenden Rasenstück zwischen Gasse und Sportplatz. Da dieses Rasenstück aufgrund der dort stehenden Straßenlaterne und zum Schutz meiner Hecke immer wieder von Jugendlichen als Treffpunkt genutzt wird, um Abends bis Nachts dort Alkohol zu trinken, die Flaschen dann in der Gasse oder auf meinem Grundstück kaputt zu schmeißen und lauthals zu randalieren. Indem dieses Rasenstück den dort zu ver-

gebenden Grundstücken zugeordnet würde, entstünde nicht nur für mich, sondern auch für die neuen Anwohner eine Entlastung. Falls die neuen Parzellen dadurch zu groß, zu tief oder zu teuer würden, wäre ich bereit über einen Zukauf diesbezüglich nachzudenken.

Stellungnahme:

Das angesprochene Rasenstück ist Bestandteil des ökologischen Ausgleichs und kann nicht den Grundstücken zugerechnet werden. Im Rahmen der baulichen Umsetzung des Baugebietes wird eine Einfriedung des Grundstücks geprüft.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Grundstückseigentümer:

Der Anwohner und Eigentümer des Grundstück Straußende 10 äußerte folgende Bedenken:

Die an sein Grundstück angrenzenden Bäume würden ihm das Licht nehmen und durch die Größe bedingt eine Unmenge an Blättern verlieren.

Er äußerte die Bitte die Bäume zu entfernen.

Stellungnahme:

Die geäußerte Bitte ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Eine Überprüfung der Gehölze erfolgt im Rahmen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 13.01.2012:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

b) **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Mail vom 20.01.2012:**

Auf 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 dieser Fläche nicht durchgeführt wurden, von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, den Hinweis C wie folgt zu ändern:

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 (§§ 15, 16 DSchG NW).

Stellungnahme:

Der Hinweis C wird wie oben beschrieben geändert.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis C, wie in der Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland beschrieben, zu ändern.

c) **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH mit Schreiben vom 18.01.2012:**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 – Adenauerring II - bitten wir die folgenden Hinweise und Belange zu berücksichtigen:

1. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die aus den beigefügten Bestandsplänen ersichtlich sind.
2. Zur Erschließung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet wird eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich (innere Erschließung). In den Straßen bzw. Gehwegen bitten wir geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
3. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege ermöglicht. Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) wird der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht (als zu belastende Fläche festzusetzen entspr. § 9 (1) Zi. 21 BauGB) eingeräumt und der Erschließungsträger veranlasst die Grundbucheintragung.

Wir bitten um eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszone und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger. Aus dem vorgelegten Bebauungsplan können wir noch keine Angaben zur weiteren Dimensionierung und zeitlichen Einordnung der Netzerweiterung oder Netzveränderung entnehmen. Für die Baumaßnahme der Deutschen Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten.

Stellungnahme:

Die erforderlichen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der Ausbauplanung geregelt.

Eine weitere Abstimmung wird im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

d) **BUND mit Mail vom 24.01.2012:**

Wir würden es begrüßen, wenn der Bebauungsplan naturschutzrechtlich bilanziert und ausgeglichen würde.

Wir bitten im städtebaulichen Entwurf nur jene Bäume darzustellen, die auch per Pflanzgebot bzw. Erhaltungsgebot garantiert gepflanzt oder erhalten werden.

Als Bäume sollten ausschließlich einheimische, standortgerechte und großkronige Arten gepflanzt und mit einem Stammsonnenschutz geschützt werden. Als Sträucher sollten grundsätzlich nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belegen zu gestalten. Dachniederschlagswasser per Muldenentwässerung zu versickern.

Der gesamte Verkehrsbereich sollte als Spielstraße gestaltet werden.

An den Gebäuden sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse auch für das Naturerlebnis der Bewohner integriert werden.

Aus diesem Grund sind die öffentlichen Grünflächen auch mit blütenreichen einheimischen Stauden und Gehölz zu gestalten und mit ausreichenden Sitzmöglichkeiten (aus FSC-Holz) auszustatten.

Wir bitten zu prüfen, ob nicht flächensparendere Bebauung wie Reihenhäuser sinnvoll sind.

Sämtliche Gebäude sind so auszurichten, dass sie für die solare Nutzung (ggf. erst nachträglich) nutzbar sind.

Anpflanzungen zur bestehenden Bebauung im Westen sind als öffentliche Grünflächen herzustellen, um deren angestrebte Ausprägung auch garantieren zu können, was bei Festsetzungen auf privaten Gartenflächen regelmäßig nicht der Fall ist, wie zahlreiche Beispiele auch in Baesweiler zeigen.

Dennoch sollte für jedes Grundstück die Pflanzung eines Baumes und einheimischer (Schnitt)Hecken vorgesehen werden, die nur durch transparente für Kleintiere durchlässige Zäune in grünlicher Farbgebung ergänzt werden dürfen.

Der Spielbereich ist naturnah zu gestalten (u.a. mit Morphologie, Totholz usw.)

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan wird naturschutzrechtlich bilanziert und ausgeglichen. Hierzu wurde eine Eingriffsbewertung sowie Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung erstellt. Die Ausgleichbilanzierung wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion abgestimmt.

Die Niederschlagentwässerung wird durch ein Gutachten geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht kommen nur Einzel- und Doppelhäuser in Frage, da auch in der näheren Umgebung nur diese Art der Bebauung anzutreffen ist. Eine Reihenhausbauung würde sich nicht an die nähere Umgebung anpassen.

Der Verkehrsbereich wird als 30 er Zone konzipiert.

Angrenzend an das Plangebiet sind ausreichend Spielbereiche vorhanden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, dass die Niederschlagentwässerung durch ein Gutachten geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt wird.

Des Weiteren werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

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

Das von Ihnen kenntlich gemachte Gebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Fürst Bismark“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken).

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

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man die Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich,

welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. [Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.] Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium alleine aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach heutigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2010) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung des Grundwasserabstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

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

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

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

f) **RWE Power AG mit Schreiben vom 26.01.2012:**

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in Anlage „blau“ dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf humose Böden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Beschlussvorschlag:

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

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

Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

g) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 14.01.2012:**

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

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 - Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zur Zeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 – Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Landschaftsschutz:

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

Aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes sind alle in der Eingriffsbewertung sowie in der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung aufgeführten Bestimmungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

Stellungnahme:

Das Entwässerungsgutachten wird im Rahmen des weiteren Verfahrens nachgereicht.

Der Hinweis, dass aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes sind alle in der Eingriffsbewertung sowie in der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung aufgeführten Bestimmungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, das Entwässerungsgutachten im Rahmen des weiteren Verfahrens nachzureichen. Der Hinweis, dass aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes alle in der Eingriffsbewertung sowie in der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung aufgeführten Bestimmungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

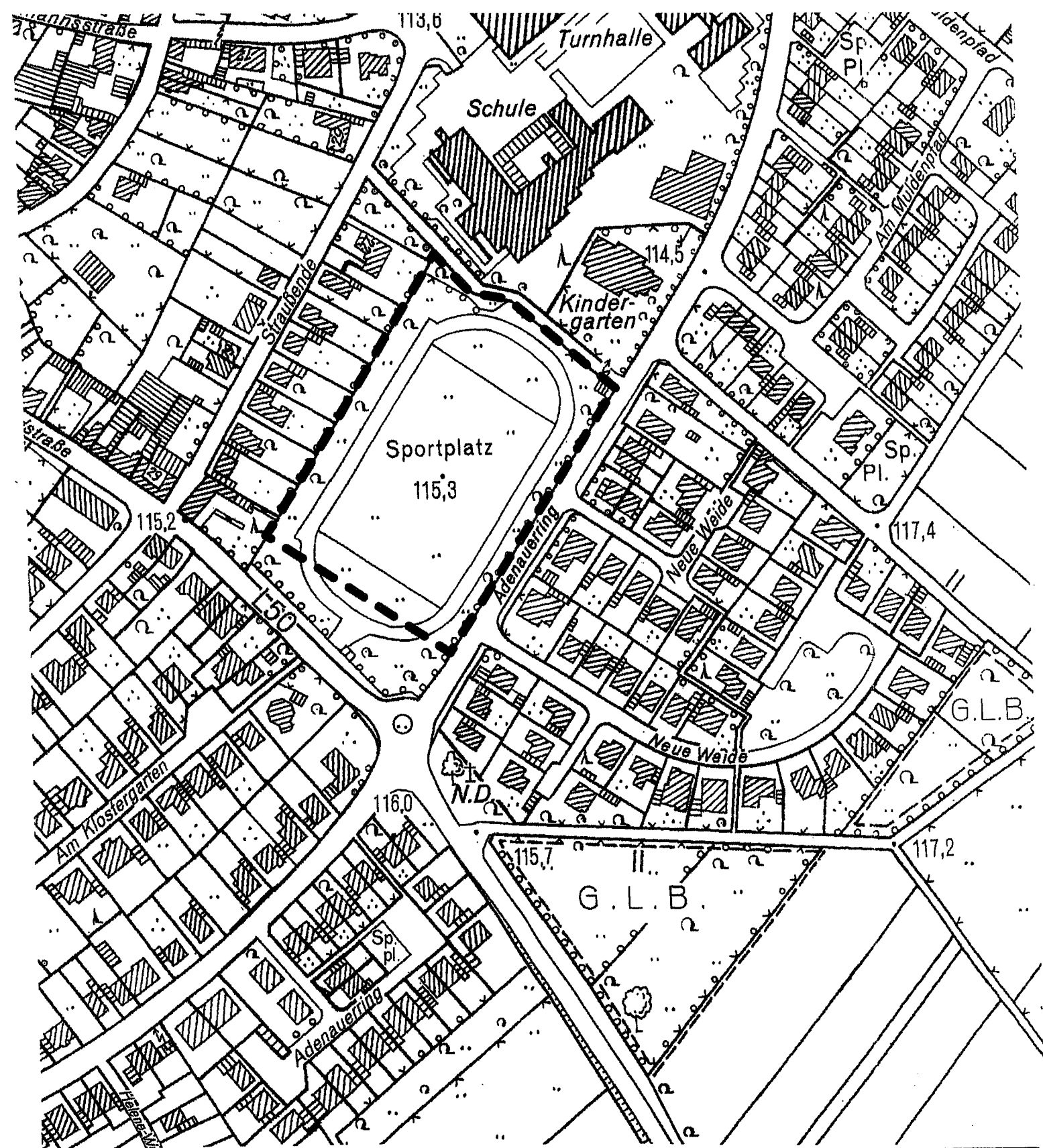
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II - Stadtteil Setterich

Übersicht

M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

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





ENTWURF (STAND 07.03.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 100
- Adenauerring II -
(nach § 13a BauGB)

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



ENTWURF (STAND 07.03.2012)
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100
(nach § 13a BauGB)
- Adenauerring II -

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.100 - Adenauerring II - liegt am Adenauerring, südwestlich der Realschule im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Setterich Flur 9, Nr. 475 und Teilflächen der Flur 1/14. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.200 qm (1,72 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Sportanlage" dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz" im FNP dargestellten Bereich ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Weg einer Berichtigung angepasst.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bereitstellung von Bauland für die Bevölkerung des Stadtteils Setterich. Vorgesehen ist ein WA - Allgemeines Wohngebiet - mit ca. 27 Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der angrenzenden Bebauungsstruktur.

In Setterich stehen derzeit zwei Sportanlagen (Wolfsgasse und Schmiedstraße) mit insgesamt drei Fußballfeldern für den Vereins- und Schulsport zur Verfügung.

An der Wolfsgasse befindet sich die im Jahr 1972 fertiggestellte größere Anlage mit einem Rasenplatz mit Laufbahn und Leichtathletikanlage sowie einem Aschenplatz mit Flutlichtanlage.

Ein weiterer Rasenplatz - ebenfalls mit Laufbahn und Leichtathletikanlage - steht an der Schmiedstraße zur Verfügung.

Von 1986 bis 2004 existierten in Setterich zwei Fußballvereine, die sich im Jahr 2004 zusammengeschlossen haben. Seitdem werden beide Sportanlagen in Setterich für den Schulsport und daneben hauptsächlich von diesem Verein genutzt.

Der Schwerpunkt der Nutzung durch den Verein liegt hierbei im Bereich der Anlage Wolfsgasse, die mit eigenen Umkleidekabinen, dem Vereinsraum und der flexiblen Nutzung von Rasen- und Ascheplatz beste Voraussetzungen bietet.

Der Platz an der Schmiedstraße ist bei objektiver Betrachtung für den Verein eine angenehme zusätzliche Möglichkeit, für den Spiel- und Trainingsbetrieb jedoch nicht zwingend erforderlich.

Schulisch wird die Anlage Schmiedstraße von der Realschule und gelegentlich von der Barbaraschule für Sportfeste genutzt. Der Schulsport findet jedoch vornehmlich in den Turn- und Sporthallen statt. Die Schulen können natürlich auch die Sportanlage Wolfsgasse nutzen. Zur Gewährleistung eines angemessenen Schulsportangebotes genügt somit das Vorhalten einer Sportanlage in Setterich aus. Hierüber wurden Gespräche mit der Schulleitung der Realschule geführt.

Darüber hinaus können Freiflächen an den Schulen künftig zusätzlich für bestimmte Schulsportangebote, z. B. für Hoch- und Weitsprung nach entsprechender Herrichtung genutzt werden. Dies ist noch gemeinsam mit den Schulleitungen zu erörtern.

Durch die Schaffung dieses Bebauungsplanes kann das Wohnangebot im Wohngebiet Setterich verbessert werden. Wie bei der Realisierung der Von-Reuschenberg-Straße ist von einer entsprechenden Nachfrage auszugehen.

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

3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Ringschließung des Plangebietes vom Adenauerring vor. Entlang der Erschließungsstraße werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Einfügung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Bild der Umgebung.

3.3 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über den Adenauerring durch eine Ringstraße. Die Breite der Erschließungsstraße beträgt 8,0 m .

Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorgesehen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Stellfläche für den ruhenden Verkehr in diesem Gebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Im WA - Allgemeinen Wohngebiet ist vor Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Behinderungen des Verkehrs erfolgen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

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

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

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Durch Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit den üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze bleibt.

4.3 BAUWEISE

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

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Es ist vorgesehen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist innerhalb dieses Verfahrens somit nicht erforderlich. Gleichwohl werden die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen einer Ersteinschätzung betrachtet und in den Abwägungsprozess eingestellt.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

Die sonstigen Planungsbelange wie z.B. Entwässerung, Schallschutz, Altlasten, Denkmalschutz o.ä. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens umfassend erhoben und in die Planung eingestellt.

6.1 HINWEISE

A.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass 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.

B.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

C.

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

D.

Aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes sind alle in der Eingriffsbewertung sowie der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung aufgeführten Bestimmungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

E.

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

F.

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

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

Zudem befindet sich der Planbereich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des

Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

G.

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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bebauungsplan Nr. 100	Fläche in qm	in %
Allgemeines Wohngebiet	12.693	73.7
Verkehrsfläche	2.014	11.7
Grünfläche	2.514	14.6
Plangebiet, gesamt	17.221	100

Baesweiler, den

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage:

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt  der Tagesordnung)

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

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

Auf die in der letzten Sitzung diesbezüglich bereits beschlossene Befreiung für eine seitliche Baugrenzenüberschreitung, die zudem mit diesem Meter innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten A-Fläche lag, wird verwiesen.

Nach neueren Erkenntnissen ist nun geplant, dasselbe Vorhaben in gleicher Lage und Größe nun mit einer Überschreitung der heutigen Baugrenze um 2,91 m zu errichten.

Auf den in diesem Zusammenhang unter TOP 4 der heutigen Sitzung gefassten Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 wird ebenfalls verwiesen.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung eines eingeschossigen, barrierefreien Bungalows als freistehendes Einfamilienhaus mit einer seitlich angrenzenden Garage.

Das Wohnhaus ist explizit als eingeschossiger, barrierefreier Alterswohnsitz geplant. Daraus ergibt sich erdgeschossig ein größerer Platzbedarf, als dieser - bei möglicher zulässiger Ausbildung eines Dachgeschosses - sonst in diesem Geschoss 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.

Auf der Grundlage dieser Fakten, die unverändert weiterhin Bestand haben, wurde in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses eine Baugrenzenüberschreitung zur seitlich angrenzenden Privatstraße hin um 1,00 m und die damit einhergehende Bebauung der festgesetzten A-Fläche bereits befreit.

Nach Vorlage des Lageplanes durch einen Öffentlich Bestellten Vermesser wurde nun zwischenzeitlich festgestellt, dass die angrenzende private Elisabethstraße örtlich erheblich abweichend von den Bebauungsplanfestsetzungen bereits seit vielen Jahren besteht. Der Ausbau durch den Privateigentümer ist offensichtlich nicht entsprechend der Festsetzungen durchgeführt worden, bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen den tatsächlichen Ausbau nicht.

Dies führt örtlich zu einer deutlich anderen als geplanten städtebaulichen Wirkung und würde zudem bei einer seitlichen Erweiterung der Straße auf die Grenze nach heutiger Festsetzung einen erheblichen nicht erforderlichen und auch städtebaulich und ökologisch nicht gewünschten großen Straßenquerschnitt nach sich ziehen.

Zudem ist die erheblich abweichend örtliche Ausführung als falsche Grundlagenannahme nicht schuldhaft in die nun weit vorangeschrittene Planung des in der letzten Sitzung bereits befreiten Einfamilienhauses eingeflossen. Bei Umsetzung der dort angenommenen Planung unter Beibehaltung derselben damals dargestellten städtebaulichen Situation (Abstand zum Fahrbahnrand noch 4 m) ergibt sich eine heute reale Baugrenzenüberschreitung von 2,91 m. Die Differenz zur bereits beschlossenen Überschreitung von 1 m ist der o.a. örtlich abweichend vorhandenen Situation geschuldet, die in der Folge zu einer falschen Baugrenzenannahme geführt hat..

Diese Feststellung erfordert eine entsprechende Korrektur des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Baesweiler. Auf den hierzu unter TOP 4 der heutigen Sitzung gefassten Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wird daher verwiesen.

Aufgrund der Ecklage des überschreitenden Gebäudeteiles und seiner rein seitlichen Orientierung zur angrenzenden Privatstraße hin, ist die Befreiung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Da die Anpassung der Planung an die örtlichen Gegebenheiten jedoch Grundzüge der Planung berühren, ist die o.a. Bebauungsplanänderung erforderlich. Eine Befreiung um 2,91 m kann hier nur hilfsweise in Verbindung mit der beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes und insoweit auch nur befristet erfolgen.

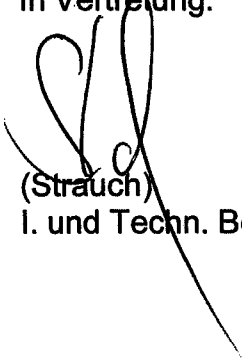
Die Befreiung wird daher unter der Voraussetzung erteilt, dass das geplante Wohngebäude barrierefrei ausgebildet wird und ein mit Baulast zu sichernder Teilbereich (gemäß beigefügtem Lageplan) des rückwärtig - mangels ungesicherter Erschließung entgegen den Bebauungsplan-Festsetzungen zur Zeit nicht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

Sie wird zudem hinsichtlich der Überschreitung um heute 2,91 m unter Bezug auf TOP 4 der heutigen Sitzung bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der dort beschlossenen Bebauungsplanänderung befristet und gilt anschließend nur noch für eine Befreiung von 1 m Breite über die neue Baugrenze hinaus weiter. Sie ersetzt insoweit die in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschlusses hinsichtlich desselben Bauvorhabens beschlossene Befreiung.

Beschlussvorschlag:

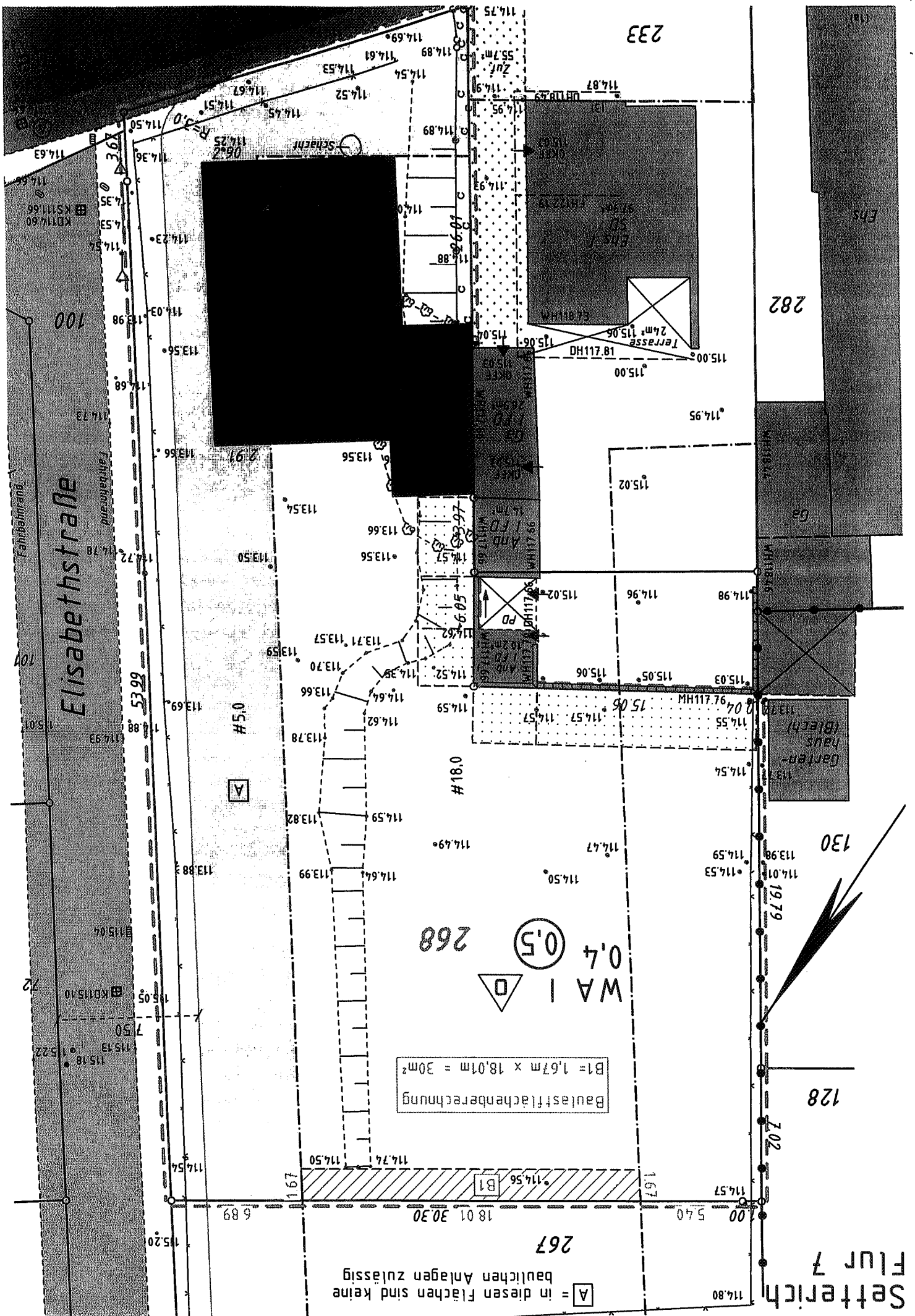
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Anträgen auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der seitlichen Baugrenze hilfsweise zunächst um 2,91 m und der Errichtung des Wohnhauses mit Garage zuzustimmen, sofern eine barrierefreie Ausbildung umgesetzt wird und rückwärtig eine angemessene Baubeschränkung zur Kompensation der A-Fläche mit Baulast gesichert wird. Diese Befreiung wird unter Bezug auf TOP 4 der heutigen Sitzung bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der dort beschlossenen Bebauungsplanänderung befristet und gilt anschließend nur noch für eine Befreiung von 1 m Breite über die neue Baugrenze hinaus weiter fort.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



[A] = in diesen Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig

Setterich
Flur 7

Elisabethstraße

Fahrbahnrand

Baulastflächenberechnung
 $B1 = 1,67m \times 18,01m = 30m^2$

WAI 0.4
0.5

268

267

273

282

128

130

Gartenhaus (Blech)

PD

Ga

ENS

Terrasse 7,4m² 15,06
18,71HD
15,06
15,00
15,00

KD114,60
KS111,66

100

107

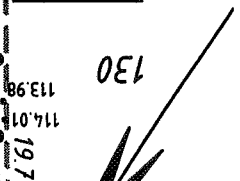
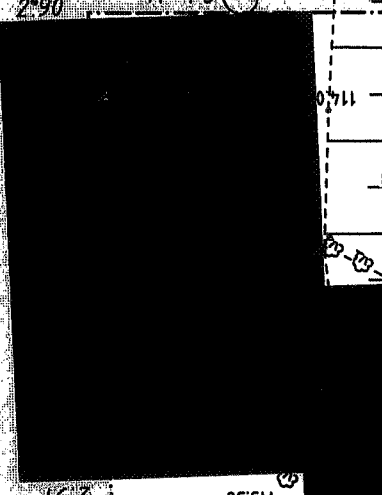
22

15,20

15,20

15,20

15,20



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 27.03.2012/Punkt *12* der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Übach-Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 86 - Saarstraße - 2. Änderung
hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Bebauungsplan Nr. 67 - Fidelisstraße - 4. Änderung
hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 325 - Hans-Böckler-Straße -
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Bebauungsplan Nr. 295 - Alte Aachener Straße -
hier: 2. öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Flächennutzungsplan 2004 - 9. Änderung - Am Viehau -
hier: Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Herzogenrath:

- 11. Änderung des Bebauungsplanes II/12 "Kircheich"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Bebauungsplan I/55 "Dahlemer Straße"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes "Solaranlagen Merkstein"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan III/78 "Photovoltaik-Freiflächenanlagen"
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Aldenhoven:

- 39. Änderung des Flächennutzungsplanes - Langweilerstraße -
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- Bebauungsplan 53 N - Langweilerstraße II -
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Stadt Hückelhoven:

- 26. Änderung des Flächennutzungsplanes in Hückelhoven, Am Landabsatz-Nord und Bebauungsplan 1-100-0/L, Hückelhoven, Am Landabsatz-Nord (vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB)

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Die Stadt Hückelhoven beabsichtigt auf einem ca. 21.000 m² großen planerisch, bislang unangetasteten Teilstück der ehemaligen Betriebsfläche der Brikettfabrik, einen Sportartikel-Fachmarkt in der Größenordnung von insgesamt ca. 4.600 m² Verkaufsfläche anzusiedeln.

Im dem Gutachten, das für die Stadt Hückelhoven im Rahmen der städtebaulichen und raumorientierten Verträglichkeitsuntersuchung durch eine Unternehmens- und Kommunalberatungsgesellschaft erstellt wurde, wird für das Einzugsgebiet der Standorte Jülich, Baesweiler und Übach-Palenberg eine Umverteilung zwischen 4,5 % und 8,3 % prognostiziert.

Da die Stadt Baesweiler nicht im direkten Einzugsgebiet liegt und eine unwesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von nicht mehr als durchschnittlich 5 % zu erwarten ist, sind die Interessen der Stadt Baesweiler durch diese Planung nicht berührt.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter