

Einladung

Am **Dienstag**, dem 19.06.2012 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(F. Reinartz)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Bestellung eines stellvertretenden Schriftführers für den Bau- und Planungsausschuss
2. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.03.2012
3. Sanierung der öffentlichen Abwasserleitungen sowie der Verkehrsfläche in der Maarstraße
4. Bebauungsplan Nr. 10 - Adenauerring -, 4. Änderung
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring -, 4. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB

5. Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - 2. Änderung
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB

6. Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung -, Änderung Nr. 5
 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. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB

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

8. Flächennutzungsplan Änderung Nr. 66 - Albertstraße -
 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 der Änderung Nr. 66 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 66

9. Bebauungsplan Nr. 97 - Albertstraße -
 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. 97 - Albertstraße - als Satzung gem. § 10 BauGB

10. Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -
 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. 100 - Adenauerring II - als Satzung gem. § 10 BauGB

11. Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, 18. Änderung, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 18 mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

12. Vorstellung der Planung Straßenendausbau BP 81 "Bahnhofstraße", Stadtteil Oidtweiler

13. Widmung der Straßen An der Maar, Am Stippenweg, Fichtenweg, Im Forst, Lärchenweg, Pater Dr. Pohlen Straße und Vietenfuhr

14. Anregungen gemäß § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung

15. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden

16. Mitteilungen der Verwaltung

17. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

18. Gymnasium, Heizzentrale

hier: Vergabe des Auftrages für
1. Erdsondenanlage/Nahwärmeleitungen
2. Energiezentrale/Gebäudetechnik

19. Gymnasium, Trakt III/IV

hier: Vergabe des Auftrages für Akustikdecken

20. Turnhalle Oidtweiler

hier: Vergabe des Auftrages für
1. Elektroarbeiten
2. Lüftungsarbeiten
3. Heizungsarbeiten
4. Sanitärarbeiten

21. Gymnasium, Trakt III/IV

hier: Vergabe des Auftrages für Elektroarbeiten

22. Erneuerung der Straßenbeleuchtung im Zuge des Straßenausbaus in der Emil-Mayrisch-Straße, Glück-Auf-Straße und Erbdrostenallee im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt"

23. Mitteilungen der Verwaltung

24. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt der Tagesordnung)

Bestellung eines stellvertretenden Schriftführers für den Bau- und Planungsausschuss

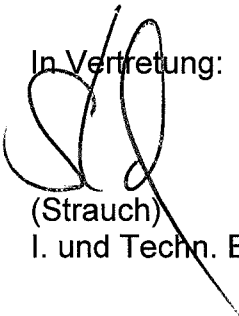
Durch das Ausscheiden von Frau Christiane Schwarz aus dem Arbeitsverhältnis bei der Stadt Baesweiler wird es erforderlich eine(n) stellvertretende(n) Schriftführer(in) für den Bau- und Planungsausschuss zu bestellen.

Es wird vorgeschlagen, für die stellvertretende Schriftführung im Bau- und Planungsausschuss Herrn Jan Mevissen zu bestellen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss bestellt Herrn Jan Mevissen zum stellvertretenden Schriftführer im Bau- und Planungsausschuss.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt 3 der Tagesordnung)

Sanierung der öffentlichen Abwasserleitungen sowie der Verkehrsfläche in der Maarstraße

Auf Grund der starken Schäden in der Kanalisation der Maarstraße wurde die Verwaltung beauftragt, entsprechende Sanierungsvorschläge auszuarbeiten und ebenso die Verkehrsfläche der Maarstraße in die Sanierung mit einzubeziehen. Das Sanierungskonzept wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im Januar diesen Jahres vorgestellt und anschließend den Eigentümern und Anliegern der Maarstraße in einer Bürgerinformation (schriftliche Informationen sowie eine Bürgerversammlung Ende März) vorgestellt.

Der auf Grund der Hinweise und Stellungnahmen überarbeitete Ausbauplan wird in der Sitzung vorgestellt.

Da die Erneuerung der Kanalisation ebenso wie die Erneuerung der Verkehrsfläche kommunalabgabenrechtlich zu vorgegebenen Prozentanteilen (Kanal ca. 18 %, Verkehrsfläche zwischen 30 und 50 %) von den Anliegern zu tragen ist, wurde von den Anliegern nach Möglichkeiten gesucht, auf die Sanierung zu verzichten.

Die wesentlichen Einwendungen gegen den Ausbau der Maarstraße konnten in der Bürgerversammlung am 28.03.2012 mit den Anwohnern sachlich diskutiert werden. Insbesondere wurde von Seiten der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit der Kanalsanierung nicht verhandlungsfähig ist, sondern sich aus den gesetzlichen Vorschriften zum Betrieb der Abwasserbeseitigungsanlage ergibt und die Stadt der Bezirksregierung gegenüber Nachweispflichten hat, die einzuhalten sind. Aus dieser Notwendigkeit und der sinnvoller Weise gleichzeitig durchzuführenden Hausanschlussanierungen ergibt sich ebenfalls die Sanierung der Verkehrsfläche, die zum einen derzeit nicht den notwendigen tragfähigen Unterbau aufweist und zum anderen im Bereich der Nebenanlagen auf Grund des widerrechtlichen Beparkens starke Schäden aufweist.

Letztmalig am 10.04.2012 haben Anlieger der Maarstraße mit anliegendem Schreiben ihre Wünsche vorgetragen, auf die aus Sicht der Verwaltung nochmals eingegangen werden soll:

1. Gewünscht ist eine intensive Prüfung, ob eine Sanierung des Hauptkanals auch im Inlinerverfahren möglich ist. Die Anlieger gehen hierbei davon aus, dass eine Sanierung im Inlinerverfahren kostengünstiger umsetzbar ist. Dies wird seitens der Verwaltung grundsätzlich bestätigt und wird auch unter wirtschaftlichen Aspekten entsprechend gehandhabt. Hingewiesen werden muss allerdings darauf, dass eine Inlinersanierung nur bei bestimmten Schadensbildern möglich ist. Starke Versätze oder statische Probleme können durch eine Inlinersanierung nicht behoben werden. Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass der überwiegende Teil der Maarstraße aus diesen Gründen in offener Bauweise zu sanieren ist und lediglich zwei Haltungen im Inlinerverfahren saniert werden können.

Eine entsprechende Abwägung von Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten ist von Seiten der Verwaltung auch für die Erneuerung der schadhaften Kanalhausanschlüsse vorgesehen. Dort wo die Schadensbilder dies zulassen, wird eine technisch vertretbare Inlinersanierung durchgeführt werden, während in anderen Fällen eine offene Bauweise erforderlich wird.

2. Die Anwohner fordern auf den geplanten Ausbau der Straße zu verzichten und die Straße nach Durchführung der Kanalarbeiten in dem jetzigen Ausbaquerschnitt wieder herzustellen. Hierzu muss angemerkt werden, dass die Straße sowie die Nebenanlagen derzeit keinen bautechnisch vertretbaren Unterbau aufweisen und der Untergrund durch die durchzuführende Kanalsanierung sowie die Herstellung der Hausanschlüsse zusätzlich an Stabilität verlieren wird. Eine Instandsetzung im jetzigen Ausbaustandard kann auf Grund der technischen Vorgaben daher nicht in Frage kommen. Eine Instandsetzung der Straße nach derzeit geltenden technischen Anforderungen würde dagegen in der gleichen finanziellen Größenordnung liegen, wie von Seiten der Stadt Baesweiler planerisch vorgeschlagen.
3. Die Anwohner schlagen weiterhin vor, einzelne Bürgersteigbereiche (maximal 30 m²) Instand zu setzen und weisen auf unterlassene Reparaturen durch die Stadt hin. Gleichzeitig bitten sie darum, geeignete Maßnahmen zur Verkehrs- und Parkregelung umzusetzen. Hierzu muss aus Sicht der Verwaltung angemerkt werden, dass größere Bürgersteigbereiche sanierungsbedürftig sind. Die Fläche dürfte deutlich über 30 m² liegen. Die Schäden, die von Seiten der Anlieger auf unterlassene Reparaturen durch die Stadt zurückgeführt werden, resultieren letztlich daraus, dass der Bürgersteig ohne entsprechende Ausweisung als Parkbereich genutzt wird, die Nebenanlagen jedoch seinerzeit nicht für derartige Belastungen ausgelegt wurden.

In der vorgelegten Planung wurde dieses Thema so gelöst, dass bei einer Neuaufteilung der Verkehrsfläche ca. 30 Parkplätze neu entstehen würden, die mit einem entsprechenden Unterbau versehen, langfristige Stabilitäten gewährleisten werden. Ein unzulässiges Beparken von Bürgersteigbereichen und die daraus resultierende Beschädigung des Bürgersteigaufbaus würde dann nicht mehr erfolgen.

Die von Seiten der Anwohnerschaft geforderten Maßnahmen zur Parkregelung sind in der Planung der Verwaltung bereits enthalten. Folgt man den Forderungen der Anlieger, den derzeitigen Ausbauquerschnitt mit der Aufteilung von Fahrbahn und Nebenanlagen zu belassen und ein Beparken der Bürgersteigbereiche nicht mehr zuzulassen, würde dies automatisch dazu führen, dass eine Beparkung der Fahrbahn erfolgen würde. Auf Grund der vorhandenen Einfahrten zu den Privatgrundstücken und der notwendigen Abstände zwischen den auf der Straße zu markierenden Parkflächen (Begegnungsverkehr), würde überschläglich die Anlage von fünfzehn Parkmöglichkeiten im Bereich der Maarstraße ermöglicht. Aus Sicht der Verwaltung stellt dies keine befriedigende Lösung der Parksituation in der Maarstraße dar.

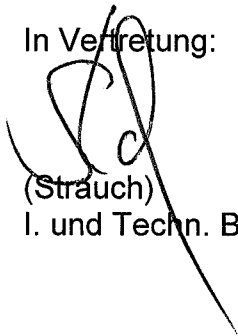
Abschließend schlägt die Verwaltung vor, die seinerzeit vorgestellte Planung mit den zwischenzeitlich auf Grund der Anregungen eingearbeiteten Korrekturen bezüglich Baumstandorten und zusätzlichen Parkplätzen (insgesamt werden ca. 30 Parkplätze im Bereich der Maarstraße angelegt werden können) umzusetzen.

Nach Vorlage des Ausschreibungsergebnisses werden die Anlieger über die dann konkretere Kostenermittlung sowie den Bauablauf informiert.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, die seinerzeit vorgestellte Planung mit den eingearbeiteten Korrekturen bezüglich Baumstandorten und zusätzlichen Parkplätzen umzusetzen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

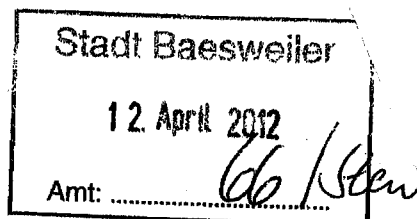
Anlage

J. Mirbach
für die Anlieger
der Maarstraße

Baesweiler, 10.4.2012
Maarstraße 13

Stadtverwaltung Baesweiler
Mariastraße

Baesweiler



Mit ihrer Unterschrift widersprechen die auf Seite 2
aufgeführten Eigentümer den bei der Bürgerversammlung
am 28.3.12 vorgestellten Ausbauplänen der Stadt und
wünschen:

- einen Verzicht auf den geplanten Ausbau und damit die
Einsparung von mehr als 200.000,- Euro Geld der
Bürgerschaft,
- die intensive Prüfung, ob eine Sanierung des
Hauptkanals nicht im Inliner-Verfahren möglich ist,
- ansonsten die Wiederherstellung der jetzt vorhandenen
Straße nach Durchführung der Kanalarbeiten durch die
Stadt,
- die Instandsetzung von einzelnen Bürgersteigbereichen
(max. 30 qm), verursacht durch unterlassene Reparaturen
durch die Stadt.
- geeignete Maßnahmen zur Verkehrs- und Parkregelung.
- eine neue Beratung im Bauausschuss und Mitteilung des
Sitzungstermines.

Hochachtungsvoll

Jest Mirbach

Name	Adresse	Unterschrift
Krupp	Maarstr. 16	
Pick	Maarstr. 27	
Pleunings	Maarstr. 30a	A. Pleunings
Coppicus	Maarstr. 14	Coppicus
Oeyler	Maarstr. 20	
Schönges	Maarstr. 30	
Baurmann	Maarstr. 35	A. Baurmann
"	Maarstr. 33	A. Baurmann
Braun	Maarstr. 17	
Raden	Maarstr. 42	
Zilikon Kleide	Am der Maar 1	J. Kleide
Kestermann	Maarstr. 36 a	S. Kestermann
"	Maarstr. 36 a	M. Kestermann
Josip Jhe	Maarstr. 46	Josip
Judig Jhe	Maarstr. 46	Jhe
Gaumen K.H.	Maarstr. 22	
Launey A.	Maarstr. 22	
Renmetz D.	Maarstr. 28A	D. Renmetz
Michael J	" 11a	J. Michael
K. Kerbach	Maarstr. 13	Angelika Kerbach
Wöhler	Maarstr. 26	Donata Wöhler
Hyusz	Maarstr. 29	Hyusz
Grein	Maarstr. 31	
Gerhards	Maarstr. 36	Gerhards
Tiedemann	Maarstr. 37	Tiedemann
Dencks	Maarstr. 18	Sofie Dencks
Schrömm	Maarstr. 35a	
H. Ferke	Maarstr. 28	
Rohs	Maarstr. 21a	
HERBST	Maarstr. 39	
B. Kochs	Maarstr. 23+25 (Hückstr. 35)	B. Kochs
Gerhard Michael	Maarstraße 15	Michael

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt 4 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 10 - Adenauerring - Änderung Nr. 4

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

In seiner Sitzung am 24.04.2012 (TOP 9) hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 - Adenauerring -, 4. Änderung aufzustellen. Zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 03.05.2012 bis zum 04.06.2012 einschließlich die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Die 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**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

- 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 04.05.2012**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 bzw. der 4. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

b) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 15.05.2012**

Nach Erkenntnissen des geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet BP 10 der Stadt Baesweiler im Einflussbereich von Begleitstörungen der Sandgewandstörung. Die Lagegenauigkeit der Störung kann um etwa 100 m beiderseits der dargestellten Linien variieren.

Zur Beachtung der DIN 4149 (Fassung April 2005):

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006)).

Ich empfehle eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan für

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier z. B. Erdbebenzone, Verwerfungszone, Grundwasserwiederanstieg u.a.);
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Stellungnahme:

Die Aufgeführten Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die aufgeführten Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

c) **BUND mit Mail vom 20.05.2012**

Statt Zäune sollten zur Grundstückseingrenzung nur einheimische Hecken zulässig sein.

Stellungnahme:

Das Bebauungsplanänderungsverfahren sieht lediglich eine Verschiebung des Baufensters sowie die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe vor.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 haben weiterhin bestand.

Eine Änderung der Festsetzung bzgl. Grundstückseingrenzung würde nicht zum Gebietscharakter passen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

d) **RWE Power AG mit Schreiben vom 24.05.2012**

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 im gesamten Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

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

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

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

Stellungnahme:

Der Hinweis auf humose Böden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

Im einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt, Wasserwirtschaft:

Es bestehen zur Zeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht 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 wasserwirtschaftlichen Vorentwurfes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Stellungnahme:

Nach Auskunft des Fachgutachters ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Die Grundstücke sind daher hinsichtlich der Niederschlagswässer ebenfalls an die neu zu verlegende Kanalisation und an das vorhandene Netz anzuschließen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

f) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 25.05.2012

Das von Ihnen kenntlich gemachte Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Braunkohlebergwerk Jean Paul", "Aldenhoven 6" sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Graf Moltke Reststück". Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeld "Rheinland" (zu gewerblichen Zwecken).

Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Braunkohlebergwerk Jean Paul" bzw. "Aldenhoven 6" 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 "Graf Moltke Reststück" 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 wurden 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 Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen erfolgen.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring -, 4. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB

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

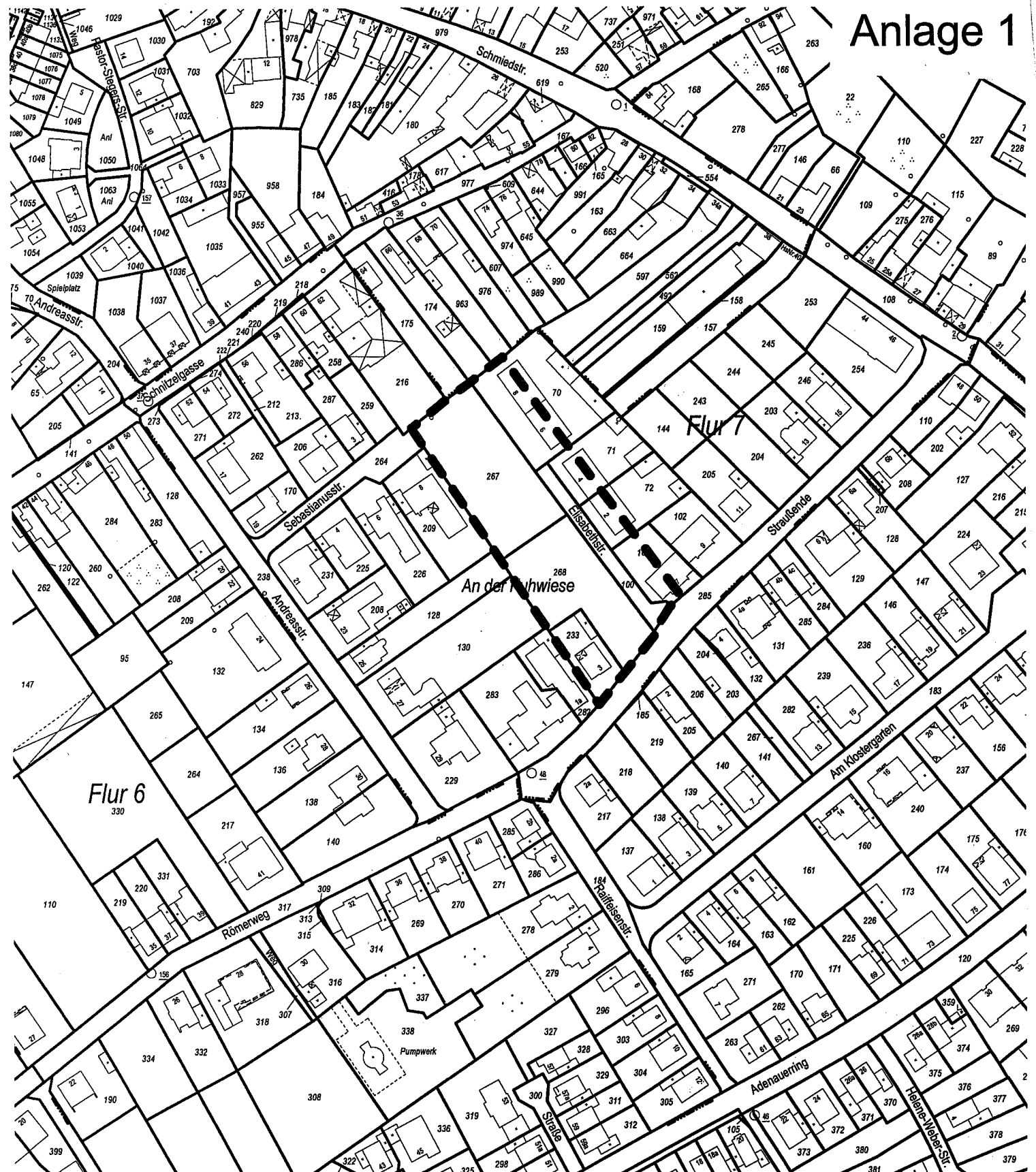
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring -, 4. Änderung wird mit der beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 10 - Adenauerring -, 4. Änderung Stadtteil Setterich

Übersicht

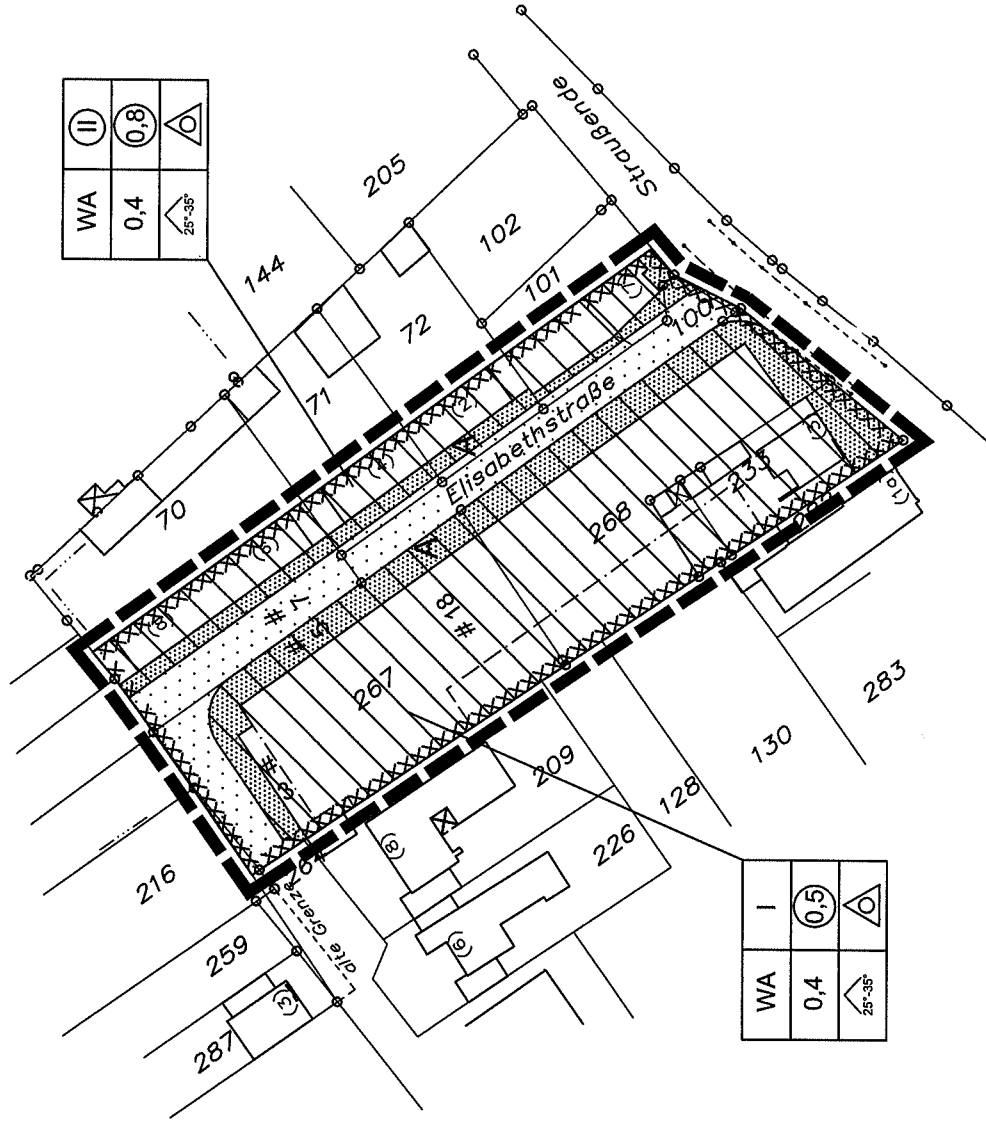
M 1:2000

Plangebietsabgrenzung

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



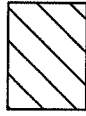
Bebauungsplan Nr. 10 - Adenauerring -, 4. Änderung



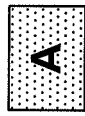
LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneninhaltes (Planzuschriftenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete



nicht überbaubare Flächen gem. Ziffer 1.1 textliche Festsetzungen



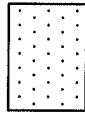
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen



6.1. Straßenverkehrsflächen

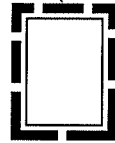


6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen



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



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



**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**
 - 6.2 **Hinweise**
7. **Flächenbilanzierung**



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.

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.

6.2 HINWEISE

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. 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

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt 5 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - 2. Änderung

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 28.06.2011 (TOP 11) hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - 2. Änderung aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 03.05.2012 bis 04.06.2012 einschließlich und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 03.05.2012 bis 04.06.2012 einschließlich.

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

1.3 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 Allgemeinwohlintereessen minimieren zu können.

Bäume sind mit einem Abstand von 10 m 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. 1,5 m 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.

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

a) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 15.05.2012**

Nach Erkenntnissen des geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet BP 45 der Stadt Baesweiler im Einflussbereich von Begleitstörungen der Sandgewandstörung. Die Lagegenauigkeit der Störung kann um etwa 100 m beiderseits der dargestellten Linien variieren.

Zur Beachtung der DIN 4149 (Fassung April 2005):
Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006)).

Ich empfehle eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan für

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier z. B. Erdbebenzone, Verwerfungszone, Grundwasserwiederanstieg u.a.);
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Stellungnahme:

Die aufgeführten Kennzeichnungen waren schon zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

b) **BUND mit Mail vom 20.05.2012**

Wir empfehlen aus Gründen des Stadtbildes, Microklimas und Naturschutzes Dachbegrünungen von Flachdächern vorzuschreiben.

Bitte klarstellen, dass es sich zugunsten des Stadtbildes, Microklimas und Naturschutzes um einheimische Laubgehölze oder Eibe handeln muss.

Pflanzungen im "straßenraumwirksamen" Bereich sollten aus obigen Gründen verpflichtend ausgeführt werden.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - beinhaltet keinerlei Festsetzungen bzgl. Flachdacheingrünung.

Da es sich hierbei um ein Änderungsverfahren handelt und der Geltungsbereich nur ein Grundstück umfasst, würde es aus städtebaulicher Sicht nicht zum übrigen Gebietscharakter passen, eine Flachdacheingrünung festzusetzen.

Der Punkt 7.4 der textlichen Festsetzungen gibt die Arten der Gehölze wieder, die verwendet werden dürfen.

Die Auswahl, die der landschaftspflegerische Fachbeitrag trifft, wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen abgestimmt.

Alle textlichen Festsetzungen sind grundsätzlich verpflichtend.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Stellungnahme:

1. Die GRZ im Bebauungsplan wird von 0,3 in 0,4 korrigiert. Die überbaubaren Flächen sind gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan verringert worden. Auswirkungen auf den LPB liegen nicht vor.
2. Stellplätze und Garagen außerhalb von Baugrenzen werden wie folgt festgesetzt:

Stellplätze und Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sie dürfen die seitliche Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze maximal um 1,00 m überschreiten und seitlich dürfen sie die Abstandsfläche um 2,00 m überschreiten.

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

Stellplätze und Carports sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

3. In der Vergangenheit hat es immer wieder Missverständnisse hinsichtlich der Definition der Gaubenbreite gegeben.

Zur Klarstellung wird die Gaubenbreite durch folgende Festsetzung eindeutiger definiert:

Die mittlere Breite der Gaube, bezogen auf die dazugehörige Dachfläche, ist maßgebend.

Beschlussvorschlag:

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

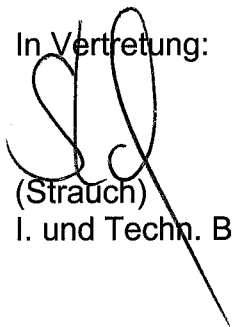
Der Stadtrat beschließt, die unter Punkt 1 - 3 genannten Änderungen der textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2. **Vorschlag zum Beschluss der Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

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

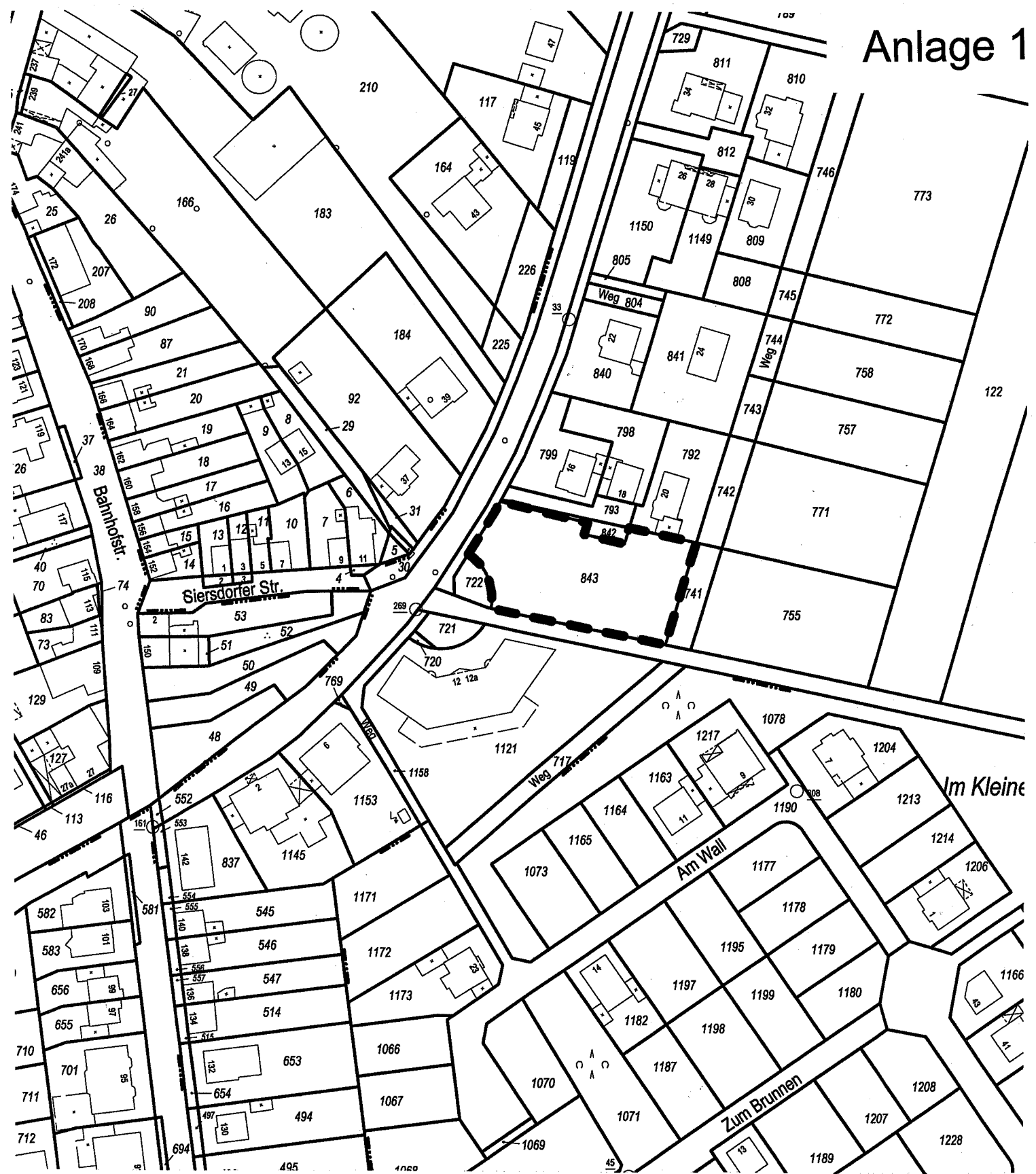
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung wird mit der beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung Stadtteil Baesweiler

Übersicht

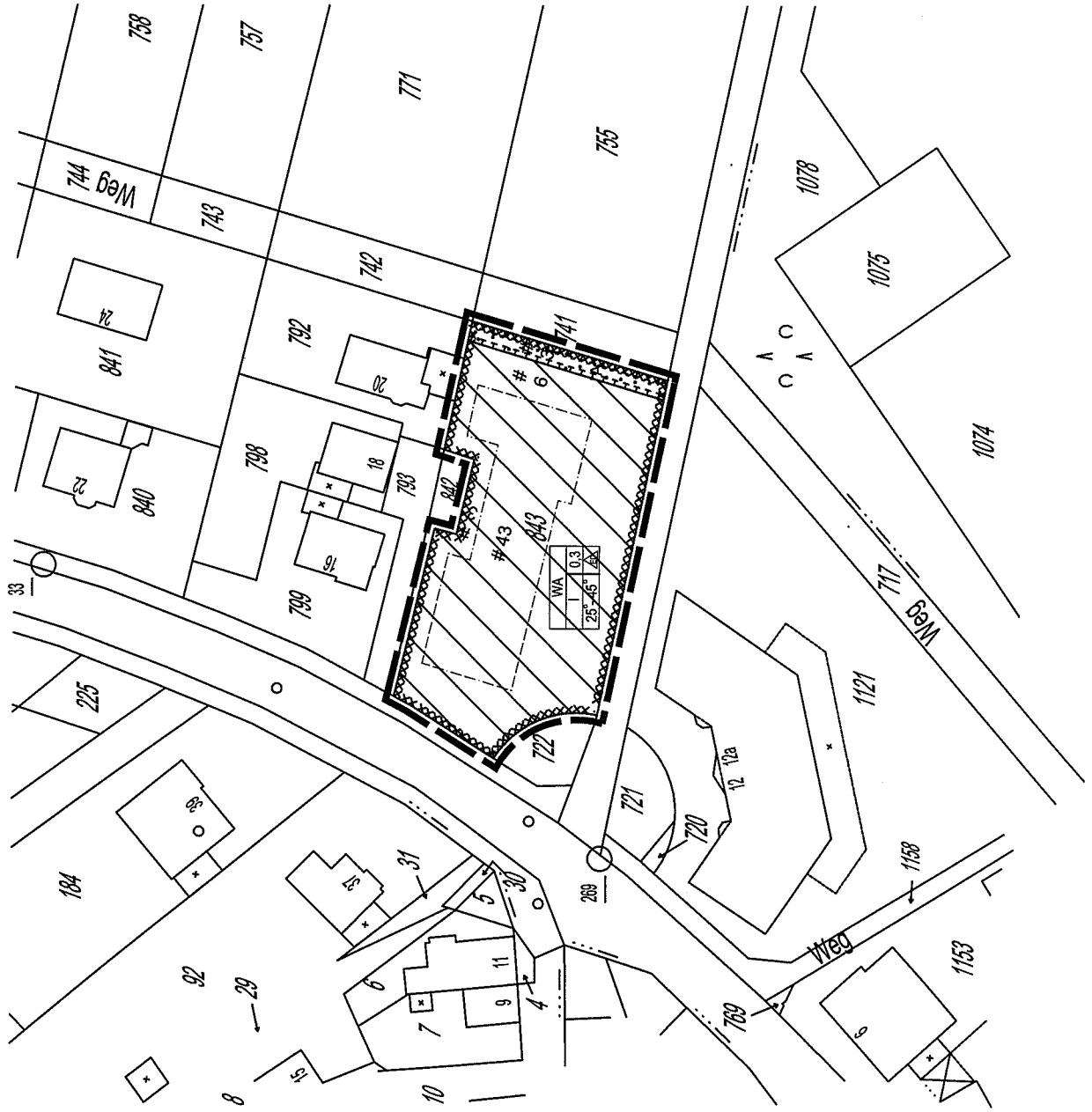
M 1:1500

Plangebietsabgrenzung

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



Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße -, 2. Änderung



LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

9. Grünflächen



9. Grünflächen

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



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

15. Sonstige Planzeichen



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



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - PARKSTRASSE - 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**



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 24.04.2012 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.

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 Bundesrepublik 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 31.05.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt ⁶ der Tagesordnung)

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

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. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 24.04.2012 (TOP 11) hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung aufzustellen. Zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 03.05.2012 bis zum 04.06.2012 einschließlich die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Die 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:**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

- 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 03.05.2012**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 bzw. der 5. 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 Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das bergbaurechtliche Erlaubnisfeld „Rheinland“ wird in die Begründung aufzunehmen.

b) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 15.05.2012**

Nach Erkenntnissen des geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet BP 49 der Stadt Baesweiler im Einflussbereich von Begleitstörungen der Sandgewandstörung. Die Lagegenauigkeit der Störung kann um etwa 100m beiderseits der dargestellten Linien variieren.

Zur Beachtung der DIN 4149 (Fassung April 2005):

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006)).

Ich empfehle eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan für

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier z. B. Erdbebenzone, Verwerfungszone, Grundwasserwiederanstieg u.a.);
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Stellungnahme:

Die o. a. Kennzeichnungen waren schon zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **RWE Power AG mit Schreiben vom 24.05.2012**

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 im gesamten Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

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

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

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

Stellungnahme:

Der Hinweis auf humose Böden war schon zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Stellungnahme:

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

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

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

2. In der Vergangenheit hat es immer wieder Missverständnisse hinsichtlich der Definition der Gaubenbreite gegeben.

Zur Klarstellung wird die Gaubenbreite durch folgende Festsetzung eindeutig definiert:

Die mittlere Breite der Gaube bezogen auf die dazugehörige Dachfläche ist maßgebend.

Beschlussvorschlag:

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

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

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung:**

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

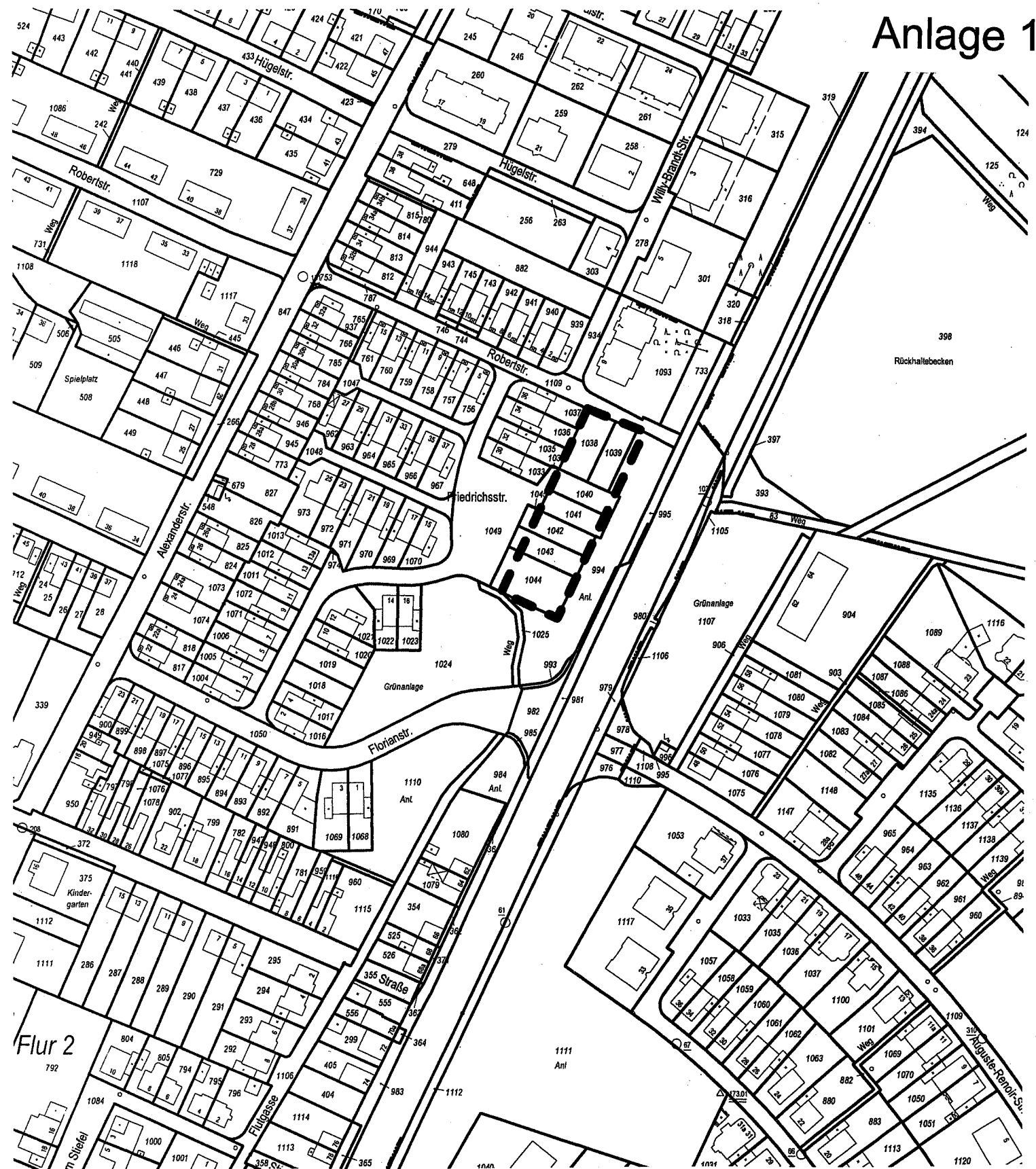
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung wird mit der beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

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



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



LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze



Firstrichung

9. Grünflächen



Grünflächen



Parkanlage

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



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

15. Sonstige Planzeichen



15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



**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**



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, 1040, 1041, 1042, 1043 und 1044 sowie die Flurstücke 1038 und 1039. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.600 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.

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 übrigen 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 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).

D.

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. 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 19.06.2012/Punkt 7 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - 2. Änderung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

Ebenfalls wird ein Hinweis auf die Tragfähigkeit des Untergrundes erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

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

Ebenfalls wird ein Hinweis auf die Tragfähigkeit des Untergrundes erfolgen.

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

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

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

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

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

auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

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

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

Stellungnahme:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

a) **BUND mit Mail vom 20.05.2012**

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

Wir empfehlen v.a. Eiche und Buche.

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

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

Stellungnahme:

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt, Immissionsschutz:

Die Stellungnahme vom 07.03.2012 hat weiterhin Bestand:

A 70 – Umweltamt, Immissionsschutz:

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:

Für das Heizwerk in Setterich am Gerhard-Hauptmann-Weg wurde im Rahmen einer Umrüstung ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung am Eichendorffer Weg in ca. 20 m Entfernung untersucht hat. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die erforderlichen Richtwerte durch die Umrüstung eingehalten werden.

Im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 80 - Edereiner Weg - wird die geplante Wohnbebauung entlang der Elsa-Brandström-Straße in einer Entfernung von über 30 m zu dem Heizwerk errichtet, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Angelegenheit wurde entsprechend mit dem zuständigen Fachamt der StädteRegion abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Stellungnahme:

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

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

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

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

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

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

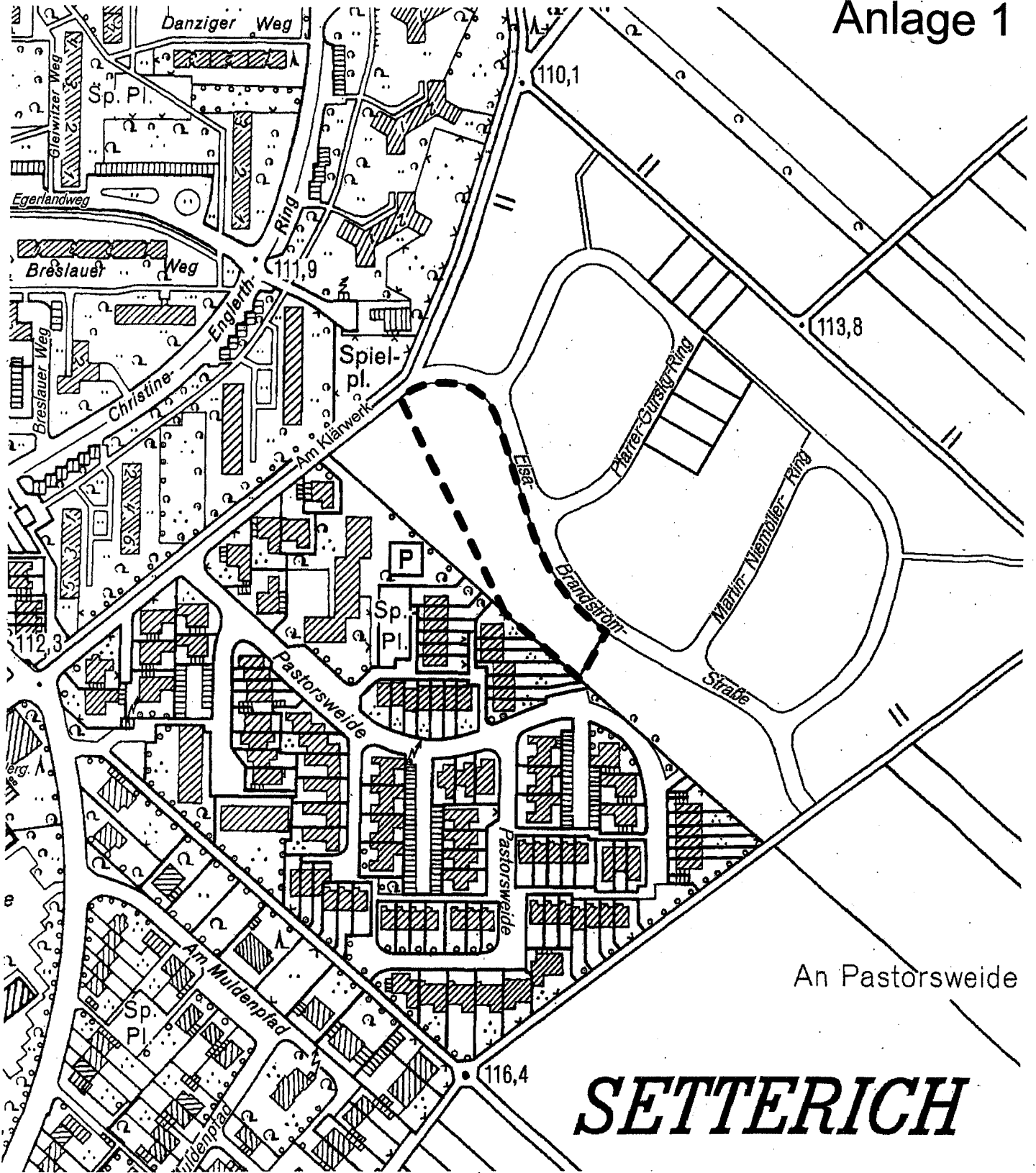
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung wird mit der beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



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

Übersicht

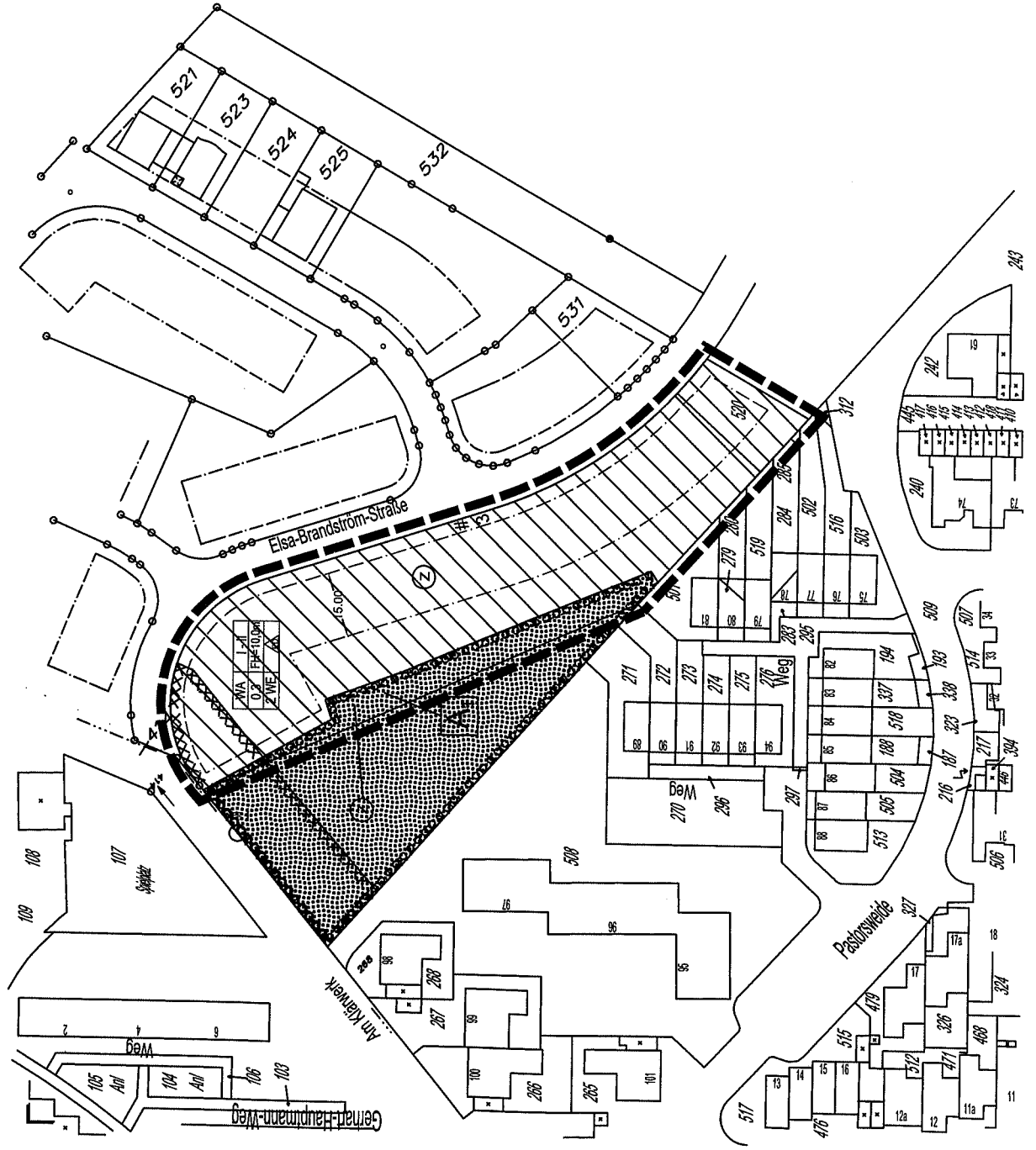
M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

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



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



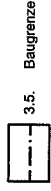
LEGENDE

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

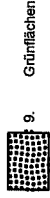
1. Art der baulichen Nutzung



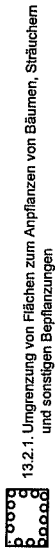
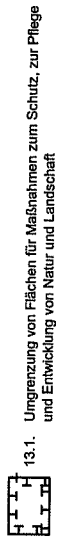
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



9. Grünflächen



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



15. Sonstige Planzeichen



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



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



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

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

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

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

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

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

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

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

Des Weiteren werden Drennpel 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, TRAUFLAND- 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 Straßenkante 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 Bundesrepublik in der Erdbebenzone 3.

Des weiteren werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

E.

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

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

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


Baesweiler, den

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt  der Tagesordnung)

Flächennutzungsplanänderung Nr. 66 - nördlich der Albertstraße -, Stadtteil Baesweiler

- 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 der Änderung Nr. 66 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 66**

In seiner Sitzung am 15.03.2011 (TOP 11) hat der Stadtrat die Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 66 beschlossen. Zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 11.04.2012 bis zum 14.05.2012 einschließlich die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Mit Schreiben vom 21.02.2011 hatte die Bezirksregierung Köln die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 66 wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 97 durchgeführt.

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

a) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 03.02.2011:

Der Landesbetrieb Straßenbau weist darauf hin, dass eine Anbindung an die L 225 über die Verlängerung des Wolfsweges zu vermeiden ist und die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 225 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Stellungnahme:

Eine Anbindung an die L 225 über die Verlängerung des Wolfsweges ist nicht vorgesehen.

Die Überprüfung der Erfordernisse von Schutzmaßnahmen gegen Lärm durch den Verkehr der L 225 erfolgt im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens und ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass eine Anbindung an die L 225 über die Verlängerung des Wolfsweges nicht vorgesehen ist. Die Überprüfung der Erfordernisse von Schutzmaßnahmen gegen Lärm durch den Verkehr der L 225 erfolgt im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens und ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

b) StädteRegion Aachen, S 01 - Zentrale Steuerung, Schreiben vom 08.02.2011:

Die StädteRegion Aachen äußert grundsätzlich keine Bedenken.

Landschaftsschutz, A 70 - Umweltamt:

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die am Südrand des Bolzplatzes stehenden Bäume erhalten werden und die landschaftsrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens abgehandelt wird.

Stellungnahme:

Im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die erforderlichen Eingriffsregelungen abgehandelt und ein möglicher Erhalt der bestehenden Bäume überprüft wird. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird mit dem A 70 - Umweltamt abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt wird, in dem die erforderlichen Eingriffsregelungen abgehandelt und ein möglicher Erhalt der bestehenden Bäume überprüft wird.

c) **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 16.02.2011:**

1. Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der Planbereich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl-Alexander I“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“, dem auf Kohlenwasserstoff verliehenen Erlaubnisfeld „Rheinland“ und über dem auf Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeld „Zukunft“ liegt.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass der angegebene Bebauungsplanbereich im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese könnten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit der Bodenbewegung sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

3. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich der angegebene Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich grundwasseranstiegsbedingter Hebungen im Zusammenhang mit in der Vergangenheit erfolgten Steinkohlenabbau befindet.

Stellungnahme:

Die EBV GmbH ist Eigentümerin der Berechtigung „Carl-Alexander I“ und „Zukunft“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

RWE Power ist Eigentümer des Bergwerksfeldes „Emmi“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Die Wintershall Holding GmbH ist Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“. Die Wintershall wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Bisher hat die EBV GmbH als Eigentümerin der Berechtigung „Carl-Alexander“ und „Zukunft“ keine Anregungen geäußert. Sollten im weiteren Verfahren noch Anregungen eingehen, werden diese im Abwägungsprozess entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

d) RWE Power. Schreiben vom 25.02.2011:

Die RWE Power weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L, in einem Teil des Plangebietes Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grünungsbereich, erforderlich sind.

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

Stellungnahme:

Die Flächen die humoses Bodenmaterial enthalten, werden gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Flächen, die humoses Bodenmaterial enthalten, gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Sie sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

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

a) Wintershall Holding GmbH, Schreiben vom 17.04.2012

Der räumliche Geltungsbereich der 66. Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Rheinland" der Wintershall Holding GmbH, Erölwerke. 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 und zurzeit auch nicht geplant.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das bergbaulichen Erlaubnisfeld "Rheinland" in die Begründung aufzunehmen.

b) Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 10.05.2012

Zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 66 - nördlich Albertstraße - nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Bedenken:

Zur Abrundung des Stadtgebietes plant der Stadtrat, die Flurstücke, Gemarkung Baesweiler, Flur 7 Parzellen Nr. 462, Nr. 786 und Teilbereiche der Parzellen Nr. 484, 485 und 486 (insgesamt 0,46 ha), in ein allgemeines Wohngebiet mit 6 Einfamilienhäusern und einem integrierten Kinderspielplatz umzuwandeln.

Bei der Parzelle Nr. 786 handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 1.397 qm, welche zusammen mit den Parzellen Nr. 783, 784, 785 und 787 Teil einer 1.5747 ha großen Ackerfläche ist.

Eine funktionelle Umwandlung dieses Teilstückes in Grünflächen und eine Zufahrt würde die Ackerfläche ungünstig zergliedern.

Die Landwirtschaftskammer NRW rät deswegen davon ab, die Parzelle Nr. 786 für das Wohngebiet zu überplanen.

Als Alternativlösung schlagen wir einen Ausbau und die Nutzung des Weges auf den Parzellen 1273 und 1274 westlich des betreffenden Gebietes als Zufahrt vor.

Stellungnahme:

Die von der Landwirtschaftskammer NRW vorgeschlagene Lösung kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Parzelle Nr. 787 "Allgemeines Wohngebiet" dar und der Grundstückseigentümer beabsichtigt eine Bebauung des Grundstückes.

Eine Erschließung des Plangebietes über die Parzellen Nr. 1274 und 1273 ist nicht möglich, sodass nur die bisherige Erschließung über die Parzelle Nr. 786 in Betracht kommt.

Der Planentwurf sieht auf vorgenannter Parzelle 786 eine Ortsrandeingußung als Abschluss des Siedlungsbereiches vor, der zugleich als ökologische Ausgleichsfläche für das gesamte Plangebiet festgesetzt werden soll.

Beschlussvorschlag:

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

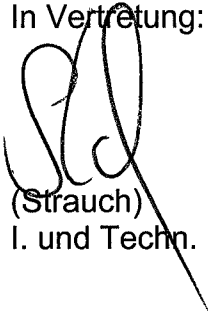
Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 66 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 66:**

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

Der Stadtrat beschließt den Entwurf der Änderung Nr. 66 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 66.

In Vertretung:



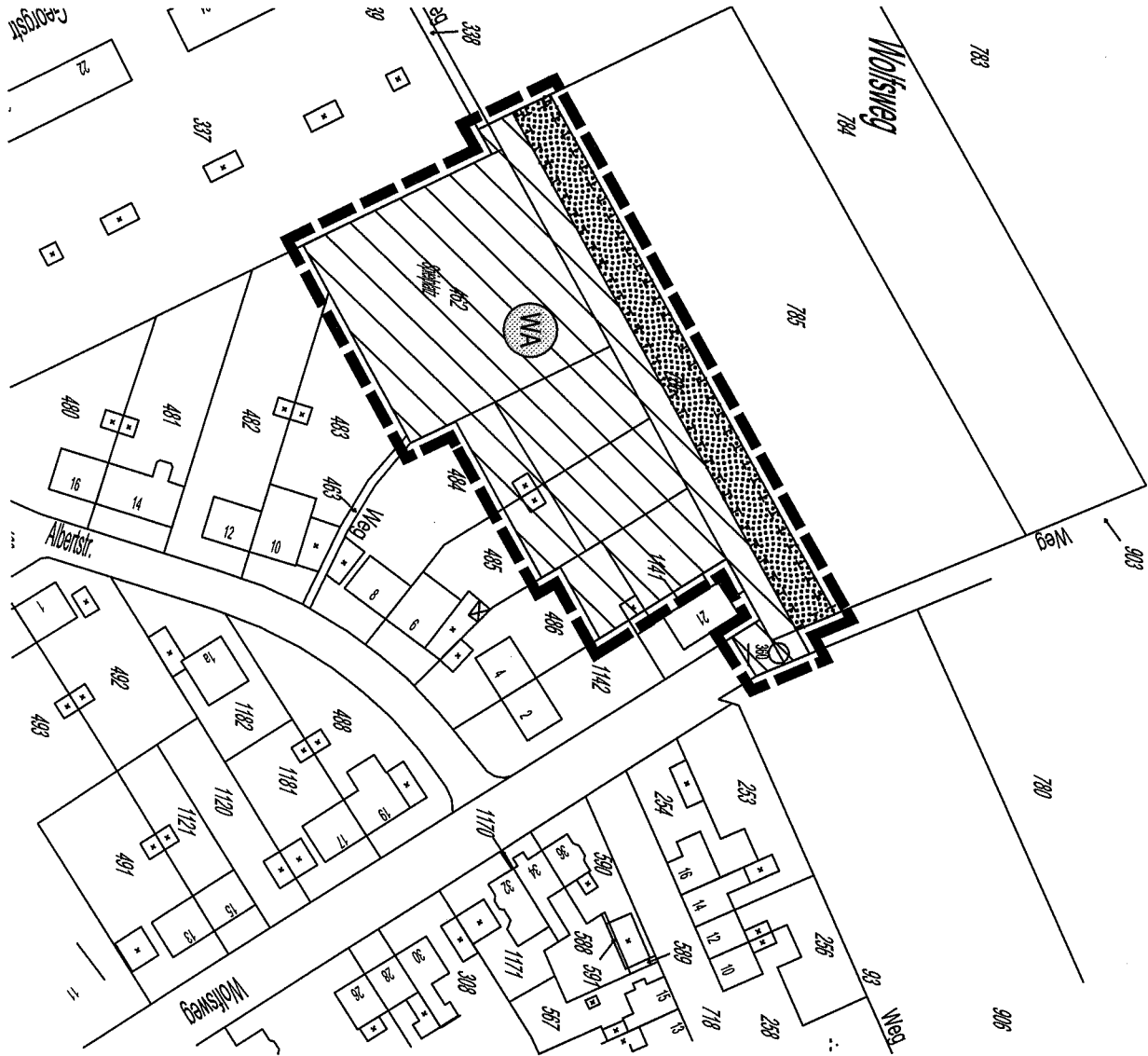
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 1



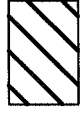
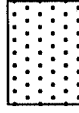
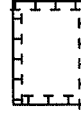
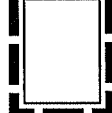
Flächennutzungsplanänderung Nr. 66
- Stadt Baesweiler -
Geltungsbereich
Übersichtsplan / M 1:2000
Stand: 03.04.2012

Flächennutzungsplanänderung Nr. 66



LEGENDE

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

- 
1.1.3 Allgemeines Wohngebiet
- 
9. Öffentliche Grünflächen
- 
13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 
15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Begründung

zur Änderung Nr. 66 des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 2, Parzelle Nr. 462, Nr. 786 und Teilbereiche der Parzellen Nr. 484, 485 und 486., gelegen nördlich der Albertstraße, Stadtteil Baesweiler

Gliederung der Begründung

A) Rechtsgrundlagen

B) Planungsvorgaben

1. Verfahren
2. Geltungsbereich
3. Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes
4. Landschaftsplan
5. Regionalplan

C) Planungsziele

1. Flächennutzungsplan

D) Derzeitige Situation

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

E) Darstellung des Flächennutzungsplanes nach Änderung

F) Umweltbelange

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

G) Umweltprüfung bzw. Umweltbericht

H) Hinweise

A) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

B) Planungsvorgaben

1. Verfahren:

In seiner Sitzung am 09.11.2010 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 66 - nördlich der Albertstraße - beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 31.01.2011 - 25.02.2011. stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom 27.01.2011 erfolgt. Am 15.03.2011 beauftragte der Rat die Verwaltung, die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 66 durchzuführen. Die Bürgerbeteiligung hat vom 11.04.2012 - 14.05.2012. stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom 03.04.2012 erfolgt. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler die Flächennutzungsplanänderung N. 66 - nördlich Albertstraße - beschlossen.

2. Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Parzelle Nr. 462, Nr. 786 und Teilbereiche der Parzellen Nr. 484, 485 und 486. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.60 qm (0,46 ha). Die genauen Grenzen sind kartografisch bestimmt.

3. Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler stellt derzeit

für das Flurstück Nr. 462 „Öffentliche Grünfläche mit dem Symbol Spielplatz“ dar. Das Flurstück Nr. 786 ist als „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt. Im Bereich der verbleibenden Teilflächen der Parzellen 484, 485 und 486 stellt der Flächennutzungsplan „WA - Wohnbaufläche“ dar.

Die westlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen stellt der Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar.

4. Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan Nr. II, Änderung Nr. 1, ist das Flurstück Nr. 786 mit dem Entwicklungsziel 6 dargestellt. Das Flurstück 462 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. II, Änderung Nr. 1.

5. Regionalplan:

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.,2003) ist die Fläche des Plangebietes als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt.

C) Planungsziele

1. Flächennutzungsplan:

Ziel und Zweck der Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung von Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und der zugehörigen Erschließungsanlagen. Die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“ dargestellte Fläche dient als ökologische Ausgleichsfläche.

Die LB-Bereiche werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Aufgabe der Spielplatznutzung ergibt sich die Möglichkeit der Arrondierung des Stadtteiles Baesweiler.

Die grundsätzliche Anpassung der Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 21.02.2011 bestätigt.

D) Derzeitige Situation

1. Lage und Charakter des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Baesweiler. Es wird bestimmt durch eine ehemalige Spielplatzfläche sowie Hausgärten und eine Ackerparzelle.

2. **Erschließung:**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Erschließungsanlage „Wolfsweg“ gesichert.

3. **Naturräumliche Gliederung:**

3.1 **Topographie:**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Aldenhovener Platte.

Diese dacht sich von 200 m über NN am Südwestrand bis auf 70 m über NN am West-/Ostrand ab.

3.2 **Vegetation:**

Naturräumliche Gliederung:

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

Klima:

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

Potentiell natürliche Vegetation:

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

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

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

Reale Vegetation:

Die Fläche des Planbereiches stellt sich als überwiegend mit Wohnhäusern und zugehörigen Hausgärten genutzte Fläche dar.

3.3 Hydrologie:

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

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

Fließgewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten wurde festgestellt, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagwassers wegen der geringen Bodendurchlässigkeit im Plangebiet nicht möglich ist.

Dementsprechend sollen die Regenwässer über die städtische Kanalisation entsorgt werden. Ein Vorfluter zur Einleitung ist nicht vorhanden.

3.4 Böden:

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

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

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

Es handelt sich um Böden der Bodenklasse 3, die im Stadtgebiet verbreitet anstehen. Diese sind jedoch seit langem als bebaute Grundstücke und mit Hausgärten überformt. Insoweit ergeben sich aus der Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Nutzung keine anderen Beeinträchtigungen als bereits vorhanden.

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

4. **Altlasten:**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. **Belange der Bodendenkmalpflege:**

Da der Verlauf der Via Belgica das Plangebiet im Nord-Osten tangiert, wird auf Anregung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Untersuchung in dem betroffenen Bereich durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Grundsätzlich wird jedoch auf die Meldepflicht von Denkmalfunden gem. §§ 15 und 16 DSchG im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren hingewiesen.

E) **Darstellung des Flächennutzungsplanes nach Änderung**

Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

F) **Umweltbelange**

1. **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 97 wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Demnach ist eine vollständige Versickerung des

Niederschlagwassers wegen der geringen Bodendurchlässigkeit im Plangebiet nicht möglich. Dementsprechend sollen die Regenwässer über die städtische Kanalisation entsorgt werden. Ein Vorfluter zur Einleitung ist nicht vorhanden.

2. **Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich:**

Im Rahmen des im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanes Nr. 97 - nördlich der Albertstraße - wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, um den erforderlichen Ausgleich durch die neu geschaffenen Bauflächen zu bilanzieren.

Der am nördlichen Rand des Plangebietes dargestellte Grünstreifen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“ dient als ökologischer Ausgleich des geplanten Eingriffes.

3. **Immissionsschutz:**

Das geplante Vorhaben gliedert sich in die Umgebung schalltechnisch unproblematisch ein.

Im Nahbereich des Plangebietes sind keine emittierenden Betriebe oder landwirtschaftliche Hofstellen, die auf das Plangebiet einwirken, vorhanden.

G) **Umweltprüfung bzw. Umweltbericht**

Der Begründung wird ein Umweltbericht beigelegt. Ein Teilbereiche des Plangebietes ist bereits seit langem bebaut bzw. wird als Spiel- und Bolzplatz genutzt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Im Umweltbericht werden die für die Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabensbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, aufgezeigt. Abschließend konnte festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

H) **Hinweise**

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

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt 9 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 97 - nördlich der Albertstraße -, Stadtteil Baesweiler

- 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. 97 - Albertstraße - als Satzung gem. § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 09.11.2010 (TOP 12) hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 97 aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 11.04.2012. bis zum 14.05.2012 einschließlich und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 11.04.2012 bis zum 14.05.2012 einschließlich.

Im Parallelverfahren wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 66 durchgeführt.

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

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

- a) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 03.02.2011:

Der Landesbetrieb Straßenbau weist darauf hin, dass eine Anbindung der Verlängerung des Wolfsweges zu vermeiden ist und die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 225 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Stellungnahme:

Eine Anbindung an die L 225 über die Verlängerung des Wolfsweges ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden keine Bedenken geäußert die darauf hinweisen, dass mit einer relevanten Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für das Plangebiet zu rechnen ist.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass eine Anbindung an die L 225 über die Verlängerung des Wolfsweges nicht vorgesehen ist und im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken geäußert wurden, die darauf hinweisen, dass mit einer relevanten Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für das Plangebiet zu rechnen ist.

- b) enwor GmbH, Schreiben vom 07.02.2011:

Die enwor hat gegen den o. g. Bebauungsplan aus versorgungstechnischer Sicht für die Trinkwasserversorgung keine Bedenken. Es wird um Berücksichtigung und Beachtung der Bestandsplanung der Trinkwasserleitungen gebeten.

Stellungnahme:

Die Bestandsplanung der Trinkwasserleitung liegt außerhalb des Plangebietes und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Bestandsplanung der Trinkwasserleitung außerhalb des Plangebietes liegt und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist.

c) Geologische Dienste, Schreiben vom 09.02.2011:

Der geologische Dienst stellt fest, dass in den Kapiteln Bauweise bzw. Hinweise nicht auf die Beachtung der DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, (Juni 2006) hingewiesen wird.

Stellungnahme:

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik 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.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik 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“.

d) EWV, Energie- und Wasserversorgung, Schreiben vom 10.02.2011:

Grundsätzlich bestehen seitens der EWV keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Für die Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie ist ein Leitungsrecht erforderlich.

Bestehende Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten. Die ggf. durch erforderliche Schutzmaßnahmen und/oder durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen.

Stellungnahme:

Das benötigte Leitungsrecht für ein Niederspannungskabel zur Versorgung des Neubaugebietes wird im Bebauungsplan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) gesichert.

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, das benötigte Leitungsrecht für ein Niederspannungskabel zur Versorgung des Neubaugebietes wird im Bebauungsplan durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) gesichert.

e) Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/Luftbildauswertung, Schreiben vom 15.02.2011:

Eine Luftbildauswertung des Plangebietes war möglich. Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet, das unter starkem Granatbeschuss lag. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme:

Aufgrund der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird vor Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes in Auftrag gegeben, um die Kampfmittelfreiheit des Plangebietes sicherzustellen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, aufgrund der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen eine geophysikalische Untersuchung des Plangebietes in Auftrag zu geben, um die Kampfmittelfreiheit des Plangebietes sicherzustellen.

f) Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 16.02.2011:

1. Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der Planbereich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl-Alexander I“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“, dem auf Kohlenwasserstoff verliehenen Erlaubnisfeld „Rheinland“ und über dem auf Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeld „Zukunft“ liegt.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass der angegebene Bebauungsplanbereich im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese könnten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit der Bodenbewegung sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

3. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich der angegebene Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich grundwasseranstiegsbedingter Hebungen im Zusammenhang mit in der Vergangenheit erfolgten Steinkohlenabbau befindet.

Stellungnahme:

Die EBV GmbH ist Eigentümerin der Berechtigung „Carl-Alexander I“ und „Zukunft“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

RWE Power ist Eigentümer des Bergwerksfeldes „Emmi“ und wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Die Wintershall Holding GmbH ist Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“. Die Wintershall wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Bisher hat die EBV GmbH als Eigentümerin der Berechtigung „Carl-Alexander“ und „Zukunft“ keine Anregungen geäußert. Sollten im weiteren Bebauungsplanverfahren noch Anregungen eingehen, werden diese im Abwägungsprozess entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

g) RWE Power, Schreiben vom 25.02.2011:

Die RWE Power weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L, in einem Teil des Plangebietes Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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

Stellungnahme:

Die Verwaltung schlägt vor, den betroffenen Teil des Plangebietes (siehe Anlage 3) wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen und folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In dem als „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind,“ gekennzeichneten Bereich sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den betroffenen Teil des Plangebietes (siehe Anlage 3) wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen und folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In dem als „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind,“ gekennzeichneten Bereich sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- h) StädteRegion Aachen/S 01 - Zentrale Steuerung, Schreiben vom 17.02.2011:

A 70 - Umweltamt:

Wasserwirtschaft:

Das Umweltamt weist darauf hin, dass die Niederschlagswasserentsorgung in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt ist. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwasser sind der örtlichen Kanalisation zuzuleiten.

Stellungnahme:

Parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein hydrologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Demnach ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes nicht möglich.

Das Gutachten wird dem Umweltamt der StädteRegion zur wasserwirtschaftlichen Prüfung vor der Offenlegung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, das Gutachten wird dem Umweltamt der StädteRegion zur wasserwirtschaftlichen Prüfung vor der Offenlegung vorzulegen.

Landschaftsschutz:

Zurzeit bestehen Bedenken, da die vorliegenden Unterlagen für eine Bewertung nicht ausreichen. Es wird um Zusendung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gebeten.

Stellungnahme

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag lag zur frühzeitigen Behördenbeteiligung noch nicht vor. Er wurde im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erstellt und wird derzeit mit dem Umweltamt der StädteRegion abgestimmt und bis zur Offenlage vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass der landschaftspflegerische Fachbeitrag zur frühzeitigen Behördenbeteiligung noch nicht vorlag. Er wurde im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erstellt und wird derzeit mit dem Umweltamt der StädteRegion abgestimmt und bis zur Offenlage vorgelegt.

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

- 1.4 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- 1.5 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

a) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Mail vom 25.04.2012

Die geplante Erschließungsstraße des Plangebietes tangiert nicht die unmittelbar nördlich von ihr festgestellte Via Belgica, die im Osten zum Teil in der geplanten Grünfläche verläuft. Wie in meinem Schreiben vom 10.06.2011 bereits dargelegt, sollte dieser Bereich der Via Belgica von Baumbepflanzungen freigehalten werden, da dadurch eine Zerstörung des Bodendenkmals erfolgen würde. In meinem Schreiben hatte ich darüber hinaus angeregt, den Trassenverlauf dieser historisch sehr bedeutenden Straßentrasse durch Anpflanzungen kenntlich zu machen.

Stellungnahme

Die Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird angepasst, sodass der östliche Bereich der Via Belgica von Baumbepflanzungen freigehalten wird. Eine Kenntlichmachung des Trassenverlaufs der Via Belgica ist in diesem Verfahren nicht planungsrelevant.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft anzupassen, sodass der östliche Bereich der Via Belgica von Baumbepflanzungen freigehalten wird.

b) Wintershall Holding GmbH, Schreiben vom 17.04.2012

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 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

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das bergbauliche Erlaubnisfeld "Rheinland" in die Begründung aufzunehmen.

c) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 03.02.2011:

Der Landesbetrieb Straßenbau weist darauf hin, dass eine Anbindung an die L 225 über die Verlängerung des Wolfsweges zu vermeiden ist und die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 225 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Stellungnahme:

Eine Anbindung an die L 225 über die Verlängerung des Wolfsweges ist nicht vorgesehen. Ein Lärmschutzwall zur L 225 ist vorhanden, sodass nicht mit Lärmimmissionen zu rechnen ist. Der Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt westlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 - nördlich der Albertstraße - an. In der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler wurden gegen die Bauleitplanung keine Bedenken geäußert.

Aus diesem Grund ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen.

Beschlussvorschlag:

Der und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor zu beschließen:

Der Stadtrat stellt fest, dass eine Anbindung an die L 225 über die Verlängerung des Wolfsweges nicht vorgesehen ist. Ein Lärmschutzwall zur L 225 ist vorhanden. Der Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt westlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 - nördlich der Albertstraße - an. In der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler wurden gegen die Bauleitplanung keine Bedenken geäußert.

Aus diesem Grund ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 97 - Albertstraße - als Satzung gem. § 10 BauGB:**

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 - Albertstraße - wird mit der beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

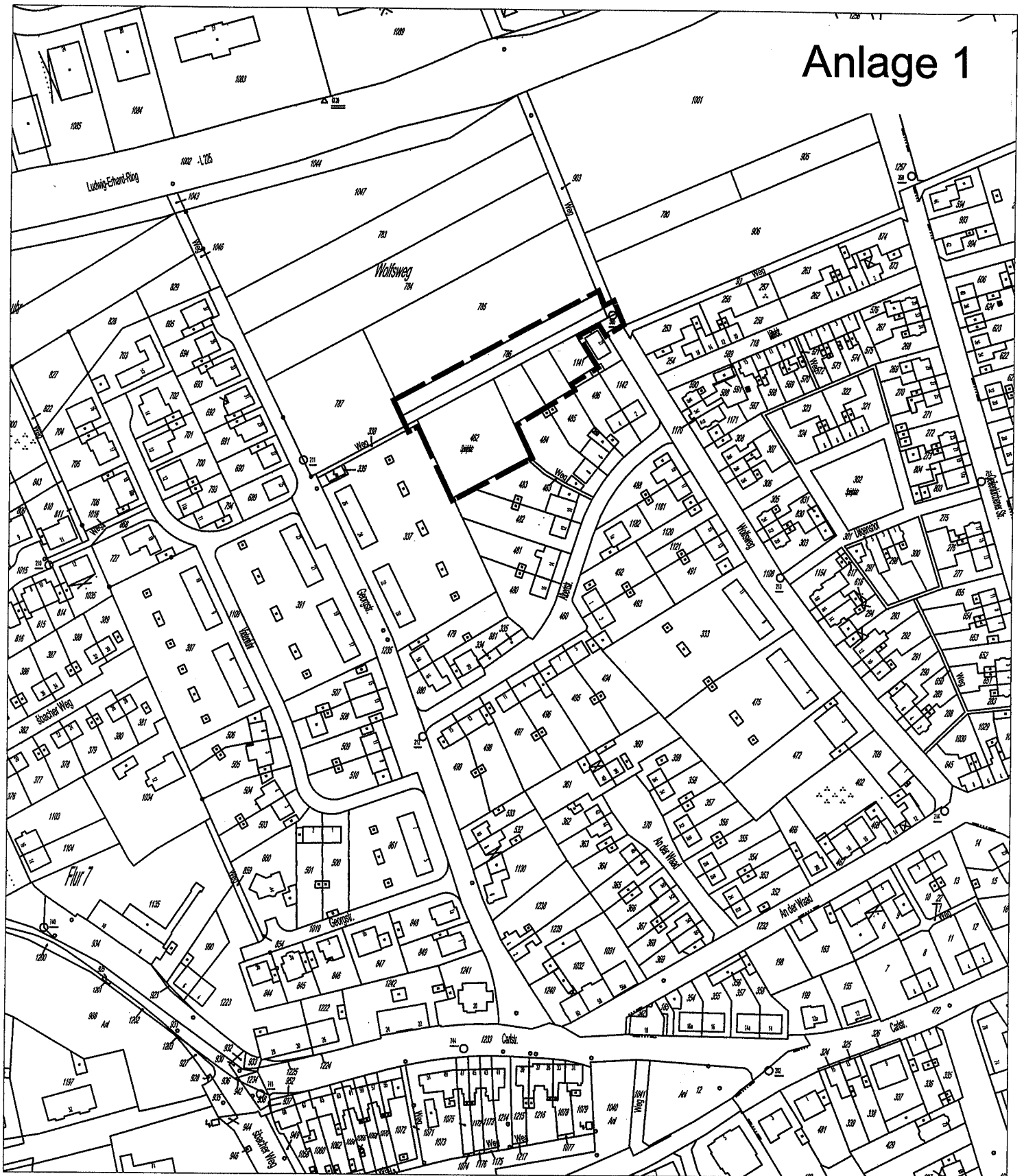
In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 1



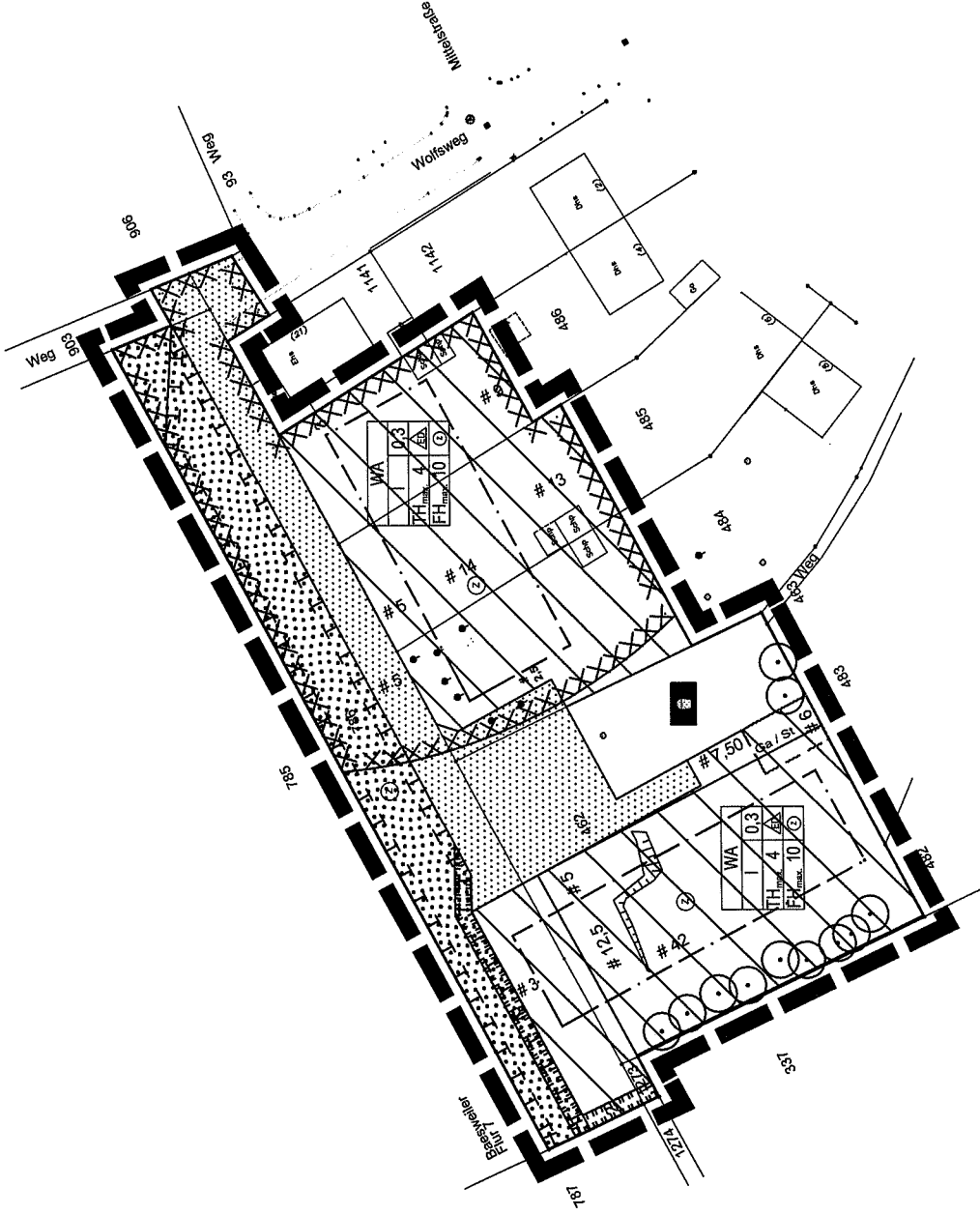
Bebauungsplan Nr. 97
- nördlich der Albertstraße -
Geltungsbereich
Übersichtsplan / M 1:2500
Stand: 03.04.2012

Bebauungsplan Nr. 97 - nördlich Albertstraße -

LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.5. Baugrenze
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
6. Spielanlagen
6. Verkehrsflächen
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen
9. Grünflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2. Erhalt Bäume
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Hebeanlagen, Stempelplätze, Gängen und Gemeinschaftsanlagen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leibungsgerechten zu belastende Flächen
- 15.11. Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonderen baulichen Vorkehrungen für die Entwässerung oder bei denen besonderen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
- 15.13. Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Begründung vom 21.05.2012

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 - nördlich der Albertstraße - Stadtteil Baesweiler

Gliederung der Begründung

A) Rechtsgrundlagen

B) Planungsvorgaben

1. Verfahren
2. Geltungsbereich
3. FNP
4. Landschaftsplan
5. Bestehendes Planungsrecht

C) Planungsziele

1. Flächennutzungsplanänderung
2. Bebauungsplan Nr. 97 - nördlich der Albertstraße -

D) Derzeitige Situation

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

E) Darstellung des Flächennutzungsplanes nach Änderung

F) Städtebauliche Planung des Bebauungsplanes

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

G) Umweltbelange

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

H) Hinweise

A) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

B) Planungsvorgaben

1. **Verfahren:**

In seiner Sitzung am 09.11.2010 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 - nördlich der Albertstraße - beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 31.01.2011 - 25.02.2011 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit dem Schreiben vom 27.01.2011 erfolgt. Am 15.03.2011 beauftragte der Stadtrat die Verwaltung, die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 97 - nördlich der Albertstraße - durchzuführen. Am hat der Rat der Stadt Baesweiler den Bebauungsplan Nr. 97 - nördlich der Albertstraße - als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung vom wurde der Bebauungsplan Nr. 97 - nördlich der Albertstraße - rechtskräftig.

2. **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 - nördlich der Albertstraße - umfasst im Stadtteil Baesweiler die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nrn. 462, 484 - 486 (Teilflächen), 786 und Nr. 1273. Die genauen Grenzen sind kartographisch bestimmt.

3. **Flächennutzungsplan:**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler stellt derzeit für das Flurstück Nr. 462 „Öffentliche Grünfläche mit dem Symbol Spielplatz“ dar. Das Flurstück Nr. 786 ist als „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt. Im Bereich der verbleibenden Teilflächen der Parzellen 484, 485 und 486 stellt der Flächennutzungsplan „WA - Wohnbaufläche“ dar. Die östlich,

südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellt der Flächennutzungsplan in Form der Änderung Nr. 4 als „Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

4. **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan II - Baesweiler - Alsdorf - Merkstein - trifft für die überwiegende Fläche des Plangebietes keine Festsetzungen. Für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Planziel 6 festgesetzt.

5. **Bestehendes Planungsrecht**

Die Parzelle Nr. 786 liegt im Geltungsbereich des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet -, der hier „Fläche für die Land- und/oder Forstwirtschaft“ festsetzt. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich vom Bebauungsplan Nr. 97 überplant. Die Parzelle Nr. 462 und die Teilbereiche der Parzellen Nr. 484, 484 und 486 liegen im Geltungsbereich des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 - Georgstraße -. Der Bebauungsplan Nr. 17 wird in diesem Bereich ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr. 97 überplant.

C) **Planungsziele**

1. **Flächennutzungsplanänderung:**

Im Parallelverfahren wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 66 durchgeführt.

Die Bauflächen stellen eine Ergänzung des Stadtteiles Baesweiler an dieser Stelle dar. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf wird im parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 66 die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

2. **Bebauungsplan Nr. 97 - nördlich der Albertstraße -:**

Der Bebauungsplan wird durch planungsrechtliche Festsetzungen die Bebauung der Fläche (mit Erschließungsanlagen und Flächen für den ökologischen Ausgleich) steuern. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 ist die Festsetzungen von Flächen für ein WA - „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer maximalen GRZ von 0,3. Vorgesehen sind ca. 6 Wohneinheiten, die eine Arrondierung des Stadtteiles im Nordwesten darstellen.

D) Derzeitige Situation

1. Lage und Charakter des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteiles Baesweiler. Es wird bestimmt durch eine Ackerfläche, eine kleine Teilfläche von Hausgärten und eine Spielplatzfläche. Die Spielplatzfläche (Bolzplatz und Kinderspielplatz) wurde aus Gründen des Immissionsschutzes und des Bedarfes aufgegeben. Im Bebauungsplan Nr. 97 wird eine reduzierte Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

2. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes kann über eine Stichstraße zum „Wolfsweg“ erfolgen. Sämtliche Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung) sind in der Straße „Wolfsweg“ vorhanden und können in das Plangebiet weitergeführt werden. Ausnahme ist die Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie. Das erforderliche Leitungsrecht wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

3. Naturräumliche Gliederung:

3.1 Topographie:

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

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

3.2 Vegetation:

Naturräumliche Gliederung:

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

Klima:

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

Potentiell natürliche Vegetation:

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

Bestandsstrukturell ergibt sich somit als potentielle natürliche Vegetation ein Buchenwald mit Beimischung von Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinde. Bodenständige Gehölze sind: Buche, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelbeere, Sandbirke, Espe, Saalweide, Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Stechpalme, Schlehe, Winterlinde.

Reale Vegetation:

Die Fläche des Planbereiches stellt sich zurzeit im größten Teil als Ackerfläche mit intensiver Nutzung, einer mit Bäumen und Strauchreihen und standorttypischen Gehölzen eingegrünten Spielfläche und im Restbereich als Hausgärten bzw. Wiesen dar.

3.3 Hydrologie:

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

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

Fließgewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten wurde festgestellt, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers wegen der geringen Bodendurchlässigkeit im Plangebiet nicht möglich ist.

Dementsprechend sollen die Regenwässer über die städtische Kanalisation entsorgt werden.

3.4 Böden:

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

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

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

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

Es handelt sich um Böden der Schutzstufe 3.

Die Inanspruchnahme von Böden der niedrigeren Schutzstufen ist nicht möglich, da alle Bereiche der gem. Regionalplan zulässigen Erweiterungen Böden der Schutzstufe 3 betreffen.

4. **Altlasten:**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. **Belange der Bodendenkmalpflege:**

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

E) **Darstellung des Flächennutzungsplanes nach Änderung**

Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“ dargestellt.

F) **Städtebauliche Planung des Bebauungsplanes**

1. **Art der baulichen Nutzung:**

Der Bebauungsplan Nr. 97 wird als Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzen.

Des Weiteren wird der nachfolgende Bebauungsplan festsetzen:

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

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

Die GRZ wird im Plangebiet abweichend von § 17 der BauNVO mit 0.3 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:**

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

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

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

Die innere Erschließung im Plangebiet soll über eine 5,0 m breite Verkehrsfläche, in der alle notwendigen Erschließungsanlagen eingebaut werden, erfolgen. Anfallende Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

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

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten wurde 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 die neu zu verlegende Kanalisation und an das vorhandene Netz anzuschließen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird über die Versorgungsträger sichergestellt. Für die Versorgung mit elektrischer Energie ist in Absprache mit dem Versorgungsträger ein Leitungsrecht erforderlich, dass im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird.

5. **Grünflächen:**

Zum Ausgleich des Eingriffs werden am nördlichen Rand des Plangebietes gehölz- und baumbestandene Flächen festgesetzt. Die Details hierzu werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 97 festgesetzt, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wird.

6. **Flächenzusammenstellung:**

	Flächengröße in ha
Bauflächen (allg. Wohngebiet WA)	ca. 0,27
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,03
Verkehrsfläche	ca. 0,08
Grünfläche	ca. 0,08
Gesamt ca.	0,46

G) **Umweltbelange**

1. **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten wurde 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 die neu zu verlegende Kanalisation und an das vorhandene Netz anzuschließen.

Ein Vorfluter zur Einleitung steht im Nahbereich der Planung nicht zur Verfügung.

2. **Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich:**

Zum Bebauungsplan Nr. 97 wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, um den erforderlichen Ausgleich durch die neu geschaffenen Bauflächen zu bilanzieren.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden im Bebauungsplan Nr. 97 am nördlichen Rand des Plangebietes Flächen für „Feldgehölze“ festgesetzt. Hierbei wird das Neubaugebiet eingegrünt und eine Pufferzone zwischen Bebauung und freie Landschaft gelegt.

Zur Schaffung von naturnahen Lebensräumen werden Strauchgehölze angepflanzt. Die Pflanzungen erfolgen flächig mit bodenständigen Gehölzen der Pflanzlisten zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Pro 150 qm Fläche wird ein bodenständiger Laubbaum eingepflanzt. Aus ästhetischen Gründen und zur Erhöhung des Randlinieneffektes wird die Außenlinie der Pflanzung buchtig gestaltet.

Die Pflanzungen erfolgen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1,0 m. Der

Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden Ackerflächen erfolgt über einen Krautsaum.

Weitere Details werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 97 festgesetzt:

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 (Anlage).

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

3. Immissionsschutz:

Das geplante Vorhaben gliedert sich in die Umgebung schalltechnisch unproblematisch ein, insbesondere da im Bebauungsplan Nr. 97 die Nutzungen des § 4 (3) Nrn. 1 - 5 ausgeschlossen werden.

Im Nahbereich des Plangebietes liegen keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder sonstige Gewerbebetriebe.

H) Hinweise

- A) Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik in der Erdbebenzone 3.

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

- B) Aufgrund einer Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird im Bebauungsplan 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.

- C) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Rheinland" der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Es sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

Baesweiler, den 21.05.2012

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt *10* der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -

- 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. 100 - Adenauerring II - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 20.12.2011 (TOP 12) hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 03.05.2012 bis 04.06.2012 einschließlich und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 03.05.2012 bis 04.06.2012 einschließlich.

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 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.2 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB 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 vergebenden 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.

- 1.3 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 Leitungszonen 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. Als ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind u. a. Ersatzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Die Niederschlagentwässerung wird durch ein Gutachten geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Die Entwässerung erfolgt über den neu zu verlegenden Mischwasserkanal.

Aus städtebaulicher Sicht kommen nur Einzel- und Doppelhäuser in Frage, da auch in der näheren Umgebung nur diese Art der Bebauung anzutreffen ist. Eine Reihenhausbebauung 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 werden:

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.

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

a) **Bürger der Stadt Baesweiler mit Brief vom 01.06.2012**

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -

In der Begründung zu Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II - Stadtteil Setterich (in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wird zwar vom "Stadtteil Baesweiler" gesprochen, war aber wohl so nicht gemeint) heißt es, das es in Setterich zwei Sportanlagen gibt und das der Sportplatz an der Schmiedstraße bei objektiver Betrachtung für den Settericher Fußballverein nur eine angenehme zusätzliche Möglichkeit (für was) darstellt.

Der im Jahr 1972 an der Wolfsgasse erstellte Sportplatz war auch nur für den damaligen einzigen Settericher Fußballverein gedacht. Das es in der Zeit von 1986 bis 2004 einmal zwei Fußballvereine geben würde, war nicht abzusehen. Mit dem Erhalt des Sportplatzes Schmiedstraße sollten dem Schulsport ortsnahe Nutzungsmöglichkeiten verbleiben. Eine schulische Nutzung, so heißt es jetzt in der Begründung der Verwaltung, würde nur gelegentlich erfolgen. Schulsport werde vornehmlich in den Turn- und Sporthallen stattfinden. Natürlich könnten die Schulen auch die Sportanlage Wolfsgasse nutzen. Hierüber seien Gespräche mit der Schulleitung der Realschule geführt worden. Wurden nur Gespräche mit der Schulleitung der Realschule geführt und nicht mit der Leitung der Barbaraschule? Oder wurden diese Gespräche geführt und erfuhren nicht die Zustimmung zum Sportplatzverzicht?

Vernahm man in den Gesprächen mit der Realschulleitung nur, dass der Schulsport in den Turn- und Sporthallen stattfindet oder wurde dies ausdrücklich betont? Es ist nicht zu glauben, dass die Schulleitung der Realschule die drastische Reduzierung der Sportmöglichkeiten widerspruchslos hin oder doch nur zur Kenntnis nahm. Ein Schulweg hin zum Sportplatz an der Wolfsgasse mit dem entsprechenden Rückweg und den notwendigen Umkleidemöglichkeiten ist innerhalb einer Sportstunde zeitlich nicht möglich und das wird auch die Schulleitung so sehen.

Fakt ist, dass ein Gespräch mit den Hauptbetroffenen, den Schülern und den Schülereltern, nicht stattgefunden hat. In den Stadtinfos wird vom Bürgermeister immer wieder hervorgehoben, dass die sehr konstruktive und offene Beziehung zwischen den Bürgern und der Stadt gerne von ihm genutzt wird, wesentliche Themen anzusprechen und Alternativen zu diskutieren.

Zu vielen Themen werden in unserer Stadt mittlerweile Bürgerinformationen durchgeführt. Eine solche Bürgerinformation sollte zu dem gewollten "Aus" für den Sportplatz Schmiedstraße auch stattfinden.

Bei der Frage um die Nutzung des Sportplatzes sollte dabei auch nicht vergessen bzw. übersehen werden, welchen Zuspruch dieser in den Nachmittagsstunden von den vereinsungebundenen Freizeitsportlern erfährt.

Heute morgen lese ich in der Zeitung, wie stolz die Stadt zu Recht ist, sich in der "Woche der Umwelt" im Schlosspark Bellevue in Berlin präsentieren zu können. Vor zwei Jahren siegte die Stadt Baesweiler im deutschlandinternen Wettbewerb "Kommunaler Klimaschutz" und wurde mit einem Preisgeld ausgezeichnet.

Grüne Lungen werden am Stadtrand geschaffen. Da müsste es doch möglich sein, vorhandene innerstädtische Grünbereiche für unsere Nachwelt zu erhalten. Mit der jetzt geplanten Bebauung sind diese Bereiche unwiederbringlich verloren.

Stellungnahme:

"Schulsport/Sport": Vor/während des Planverfahrens wurden einvernehmliche Gespräche mit den betroffenen Schulen sowie dem Fußballverein geführt. Der Schulsport findet vornehmlich in Turn- und Sporthallen statt und nicht auf Sportplätzen. Darüber hinaus ist die Errichtung von Sprintsrecken und Sprunganlage auf dem Schulhof der Realschule möglich. Mit den Akteuren wurde hinsichtlich des Vorhabens Einvernehmen erzielt.

Zu dem Punkt "Bürgerbeteiligung/Bürgerinformation" ist Folgendes festzuhalten:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB (Innenstadtentwicklung) durchgeführt. Dabei kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Dennoch hat die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) / 4 (1) BauGB durchgeführt. Damit sollte den Bürgern ausreichend Zeit gegeben werden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren abzugeben. Die jeweiligen Verfahrensschritte, wie das Aufstellen eines Bauleitplans oder die folgenden Beteiligungen wurden in zwei öffentlichen Sitzungen beschlossen und anschließend im Amtsblatt, im Internet sowie in den "Bekanntmachungskästen", die im gesamten Stadtgebiet verteilt sind, bekanntgemacht. Mit den beteiligten Vereinen und Vertretern der Schulen wurde das Vorhaben vor Aufstellungsbeschluss eingehend erörtert.

Ziel war es, den Bürgern und auch den Behörden ausreichend Möglichkeit zu geben, Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren abzugeben. Während des gesamten Verfahrens (Aufstellungsbeschluss war der 20.12.2011) wurde von den Bürgern lediglich eine Stellungnahme gegen den Bebauungsplan abgegeben.

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung besteht ein hohes Interesse an innerstädtischen, zentrumsnahen Baugrundstücken sodass der Bebauungsplan von vielen Bürgern sowie von Anwohnern eine positive Zustimmung erfährt, was durch Anfragen bestätigt wird.

Hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs ist festzuhalten, dass nach § 13a BauGB dieser nicht erforderlich ist. Dennoch hat die Stadt Baesweiler ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Ziel der Planung ist es den Baumbestand entlang des Adenauerrings weitgehend in eine öffentliche Grünfläche zu integrieren und zu erhalten. Als zusätzlicher ökologischer Ausgleich ist darüber hinaus das Anpflanzen von Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Art und Umfang des Öko-Ausgleichs wurde mit dem Fachamt der StädteRegion abgestimmt.

Eine Nachverdichtung im Innenbereich ist aus ökologischer sowie städtebaulicher Sicht sinnvoller, als eine Ausdehnung in den Außenbereich, da dadurch ökologisch wertvollere Flächen verloren gehen würden und es gegebenenfalls zu einer Zersiedlung der Landschaft führen würde.

Mit den Fachbehörden wie z. B. der unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen oder der Bezirksregierung wurde dieses Vorhaben abgestimmt.

Zu dem Punkt "Freizeitsportlern" ist zu erwähnen, dass im gesamten Stadtgebiet ausreichend Sportstätten zur Verfügung stehen, um auch den Freizeitsportlern die Möglichkeit zu bieten, sich sportlich zu betätigen. Für Setterich ist der Freizeitbereich Wolfsgasse zu nennen, wo vor allem die Sportstadien den Sportlern bei Vereinszugehörigkeit die Möglichkeit bieten, Umkleidemöglichkeiten zu nutzen, die der Sportplatz an der Schmiedstraße/Adenauerring nicht bietet.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

b) SPD Ortsverein Baesweiler mit Schreiben vom 03.06.2012

Der SPD Ortsverein Stadt Baesweiler ist sich darüber bewusst, dass er möglicherweise nicht als "unmittelbar Betroffener" in diesem Verfahren angesehen wird. Dennoch sehen wir uns veranlasst, diese Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II - abzugeben, weil wir in den vergangenen Wochen mehrfach von betroffenen Bürgerinnen und Bürgern insbesondere des Stadtteils Setterich in dieser Sache angesprochen wurden und erfahren haben, dass etliche sich von dieser Entwicklung zur Umwandlung des Sportplatzes am Adenauerring in ein Wohngebiet überfahren fühlen und / oder die Meinung äußern, keine ausreichenden Informationen bekommen zu haben bzw. der Ansicht sind, dass in dieser Sache "über ihre Köpfe hinweg" entschieden wird.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes bezieht daher der SPD-Ortsverein Stadt Baesweiler wie folgt Stellung:

Die geplante Umwandlung des Sportplatzes Schmiedstraße/ Adenauer- ring in Wohnbauflächen lehnt der Ortsverein ab. Das Ziel, dieses "Filet- stück" stadteigener Flächen zu verkaufen, um Wohnhäuser entstehen zu lassen, halten wir für falsch. Von den vielen Argumenten gegen den Entwurf des Bebauungsplanes seien hier nur die fünf wichtigsten ge- nannt:

1. Falsches Signal für die Stadt- und Schulentwicklung

Angesichts der allgemein rückläufigen Anmeldungen an Haupt- schulen und dem generellen, dem demographischen Wandel geschuldeten, Trend zu sinkenden Schülerzahlen ist ein zukunfts- weisendes Konzept für die Entwicklung der Schullandschaft in Baesweiler nötig. Der Schulfrieden in NRW gibt die Möglichkeit, mit der Sekundarschule eine Schulform einzurichten, die zum einen für Kinder mit Haupt- und Realschulempfehlung eine at- traktive Alternative zu den klassischen Schulen bietet, zum ande- ren aber (im Gegensatz zur Gesamtschule) der gymnasialen Ober- stufe keine Konkurrenz macht.

Auch die in unmittelbar an das Gelände des Sportplatzes grenzen- den Realschule Setterich sinken die Anmeldezahlen - die Vierzüg- igkeit der Klassenverbände scheint bereits gefährdet. Hier könnte eine Sekundarschule (eventuell sogar mit einem Förderschwer- punkt Sport) eingerichtet werden, was einer zukünftigen Nutzung des Sportplatzes ganz neue Möglichkeiten eröffnet. Eine Bebau- ung des Sportplatzes macht solche Entwicklungsmöglichkeiten zunichte.

Selbst beim gegenwärtigen Stand der Dinge muss aber gesehen werden, dass Schulsport unter freiem Himmel für die Schülerinnen und Schüler der Grundschule St. Barbara und der Realschule mit der Bebauung der Vergangenheit angehören wird. Das von der Stadtverwaltung vorgeschlagene Ausweichen auf den Sportplatz an der Wolfsgasse ist völlig unrealistisch - die Strecke hin und zurück würde eine komplette Schulstunde beanspruchen, ganz abgesehen von der Notwendigkeit, die stark befahrene Haupt- straße zu überqueren.

2. Finanzielle Alternativen

Der Verkauf des Sportplatzes wurde dem Rat in den Haushalts- beratungen von der Verwaltung als "alternativlos" präsentiert. Während vom SPD-Ortsverein bereits diese Wortwahl bei der Darstellung unangemessen erscheint, ist dies auch in der Sache zu kritisieren. An keiner Stelle der Beratungen wurden irgendwel- che angedachten, letztendlich aber verworfenen anderweitigen Einsparmöglichkeiten benannt. Es war zu keinem Zeitpunkt er- kennbar, dass der Verkauf des Sporplatzes tatsächlich das einzig

erfolgsversprechende Ergebnis eines Abwägungs- und Beratungsprozesses war. Es hat vielmehr den Anschein, dass mit dem Verkauf des Sportplatzes an einen Investor der Weg des geringsten Widerstandes gegangen werden soll (siehe dazu auch Punkt V.). Der Ortsverein verschließt nicht die Augen vor der Notwendigkeit, den Haushalt zu konsolidieren - mit dem Verkauf von Grundstücken ist es aber nicht getan. Insbesondere stellt sich die Frage, was in den Folgejahren getan werden kann und muss. Eine lang- oder auch nur mittelfristige Planung ist hier nicht erkennbar.

3. Lebensqualität

Der Sportplatz wird nicht nur von Vereinen und Schulen, sondern auch gerade von Freizeitsportlern genutzt. Mit Beginn der Sommermonate ist wieder verstärkt zu beobachten, welchen Zuspruch der Sportplatz aus der Bevölkerung erfährt. Die Möglichkeit, mitten in einem Wohngebiet (das durch die Neubaugebiete am Adenauerring noch in den letzten Jahren "verjüngt" wurde) eine solche Sportfläche nutzen zu können, hat einen ganz eigenen Wert, der sich nicht in Euros messen lässt. Der Sportplatz entschlackt die Wohnbebauung und bietet Kindern und Jugendlichen einen Ort, sich auch abseits von Sportvereinen körperlich zu betätigen. Ein Verlust des Platzes kann auch in diesem Bereich vom Sportplatz Wolfsgasse nicht annähernd adäquat geschwiege denn zur Gänze kompensiert werden.

4. Grüne Lunge

Ein weiterer Punkt ist der Verlust an Grünfläche. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass Baum- und Rasenflächen größtenteils einer Wohnbebauung weichen müssen. Damit verliert Setterich einen gewaltigen Anteil alten Baumbestandes. Bisher ist nicht ersichtlich, dass seitens der Stadt hierfür Ersatzpflanzungen oder sonstige Kompensationen vorgesehen sind. Genaue Planungen zur Bebauung fehlen ebenso. Es steht dafür zu befürchten, dass (wie bereits am Neuen Markt Setterich geschehen) dort in Zukunft zubetonierte Flächen ohne jeden Baumbestand entstehen werden. Das ist bedauerlich für eine Stadt, die (zu Recht) stolz darauf sein kann, sich in der "Woche der Umwelt" dem Bundespräsidenten vorstellen zu können. Ganz abgesehen davon, dass auch dieser Verlust eine Einbuße an Lebensqualität für die Einwohner Setterichs darstellt, ist es auch unter umweltpolitischen Gesichtspunkten mehr als bitter, eine derartige grüne Lunge fiskalischen Interessen zu opfern.

5. Fehlende Bürgerbeteiligung

Schlussendlich hat der SPD-Ortsverein den Eindruck, dass die gesamte Planung "am Bürger vorbei" geschieht. Zwar wurde im Rat dargestellt, die Einwohner hätten Verständnis für die Bebauung des Sportplatzes - woher aber diese Erkenntnis stammt, das wurde nie erläutert. Eine tatsächliche Bürgerbeteiligung hat ja

auch nie wirklich stattgefunden. Es gab im Vorfeld weder Rundschreiben noch Einladungen zu Gesprächsterminen, so dass es keine Aussprache über das Thema geben konnte. Es hat den Anschein, dass man sich des propagierten Verständnisses der Bevölkerung alles andere als sicher ist, so dass dieses unangenehme Thema lieber stillschweigend behandelt wurde und wird. Doch gerade die unangenehmen Themen verdienen eine öffentliche Diskussion und Beteiligung der betroffenen Anwohner. Warum hat hier im Vorfeld nie irgendeine Bürgerinformation stattgefunden?

Angesichts dieser Bedenken spricht sich der SPD-Ortsverein klar gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II - aus.

Stellungnahme:

Die unter Punkt 1 "Falsches Signal für die Stadt- und Schulentwicklung" aufgeführten Schulentwicklung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Der Wegfall des Sportplatzes hat nicht zur Folge, dass "Schulsport im Freien" zukünftig der Vergangenheit angehören würde. Hier bestehen Möglichkeiten den Sportplatz Wolfsgasse oder den Schulhof zu nutzen. Fakt ist, dass der Schulsport hauptsächlich in Turn- und Sporthallen stattfindet und nicht auf Sportplätzen. Diesbezüglich wurden intensive Gespräche mit der Schulleitung geführt.

Der aufgeführte Punkt 2 "finanzielle Alternativen" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Verkauf der Grundstücke war nicht ausschlaggebend für die Planung, sondern eine innerstädtische Verdichtung, ohne eine Flächeninanspruchnahme des Außenbereiches unter entsprechender Würdigung der Belange des Schul- und Vereinssports.

Unter Punkt 3 "Lebensqualität" wird die besondere Lage innerhalb der Wohnbebauung betont sowie die Nutzung durch Freizeitsportler und Kinder/Jugendlichen. Auf der anderen Seite gibt es jedoch genug Fälle, wo Belange des Freizeitsports und die der Wohnqualität der Anwohner kollidieren.

Weiterhin stehen im gesamten Stadtgebiet ausreichend Sportstätten zur Verfügung, um auch den Freizeitsportlern die Möglichkeit zu bieten, sich sportlich zu betätigen. Dabei ist vor allem die Sportanlage Wolfsgasse zu nennen, wo der Sportler bei Vereinszugehörigkeit die Möglichkeit hat, Umkleidemöglichkeiten zu nutzen, die der Sportplatz an der Schmiedstraße/Adenauerring nicht bietet.

Zu Punkt 4 "Grüne Lunge" Verlust an Grünflächen muss zum besseren Verständnis klargestellt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Sportplatz handelt und nicht um ein Biotop.

Im Verfahren wurde ein landschaftspflegerisches Gutachten von einem Fachbüro erstellt und mit den Fachbehörden insbesondere der unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen abgestimmt. Dieses Gutachten, wie auch die Bauleitplanung haben zum Ziel gehabt, möglichst viel des Baumbestandes zu erhalten und darüber hinaus einen entsprechenden Ausgleich herzustellen.

Unter Punkt 5 wird die "fehlende Bürgerbeteiligung" aufgeführt. Hierzu ist zu sagen, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB (Innenstadtentwicklung) durchgeführt wird. Dabei kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Dennoch hat die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) / 4 (1) BauGB durchgeführt. Damit sollte den Bürgern ausreichend Zeit gegeben werden Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren abzugeben. Die jeweiligen Verfahrensschritte, wie das Aufstellen eines Bauleitplans oder die folgenden Beteiligungen wurden in zwei öffentlichen Sitzungen beschlossen und anschließend im Amtsblatt, im Internet sowie in den "Bekanntmachungskästen", die im gesamten Stadtgebiet verteilt sind, bekanntgemacht. Mit den beteiligten Vereinen und Vertretern der Schulen wurde das Vorhaben vor Aufstellungsbeschluss eingehend erörtert.

Ziel war es, den Bürgern und auch den Behörden ausreichend Möglichkeit zu geben, Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanverfahren abzugeben. Während des gesamten Verfahrens (Aufstellungsbeschluss war der 20.12.2011) wurde von den Bürgern lediglich eine Stellungnahme gegen den Bebauungsplan abgegeben.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

- 1.6 im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

BUND mit Mail vom 20.05.2012

Aus unserer Sicht wurde unsere Stellungnahme vom 24.01.2012 in einem nicht unerheblichen Teil der Punkte nicht ausreichend qualifiziert abgewägt, da nur dargestellt wird, was ohnehin geplant war z. B. wird die Straße als Tempo 30-Zone geplant und nicht wie von uns vorgeschlagen als Spielstraße?

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:

Die verkehrsrechtliche Ausweisung der Verkehrsfläche wird im Verkehrs- und Umweltausschuss behandelt und ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Die Ausbauplanung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und wird dann in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vorgestellt.

Die Ausgleichsbilanzierung wurde wie schon während der Offenlage nach § 4 (1) BauGB mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städte-Region abgestimmt.

Des Weiteren werden die möglichen Gehölzarten für eine Anpflanzung in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

Die durch das Gutachten ermittelte Ausgleichspflanzungen finden auf den öffentlichen Grünflächen statt.

Das hydrogeologische Gutachten kommt zu dem Schluß, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem örtlichen Mischwasserkanal zugeleitet.

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Den Grundstückseigentümern sollte ein gewisser "gestalterischer Spielraum" eingeräumt werden. Jeder Bauherr, der die Nutzung von Solarenergie in Betracht zieht, hat damit die Möglichkeit dies bei der Ausrichtung des Gebäudes auf seinem individuellen Grundstück zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. **Vorschlag zum Beschluss der Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

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

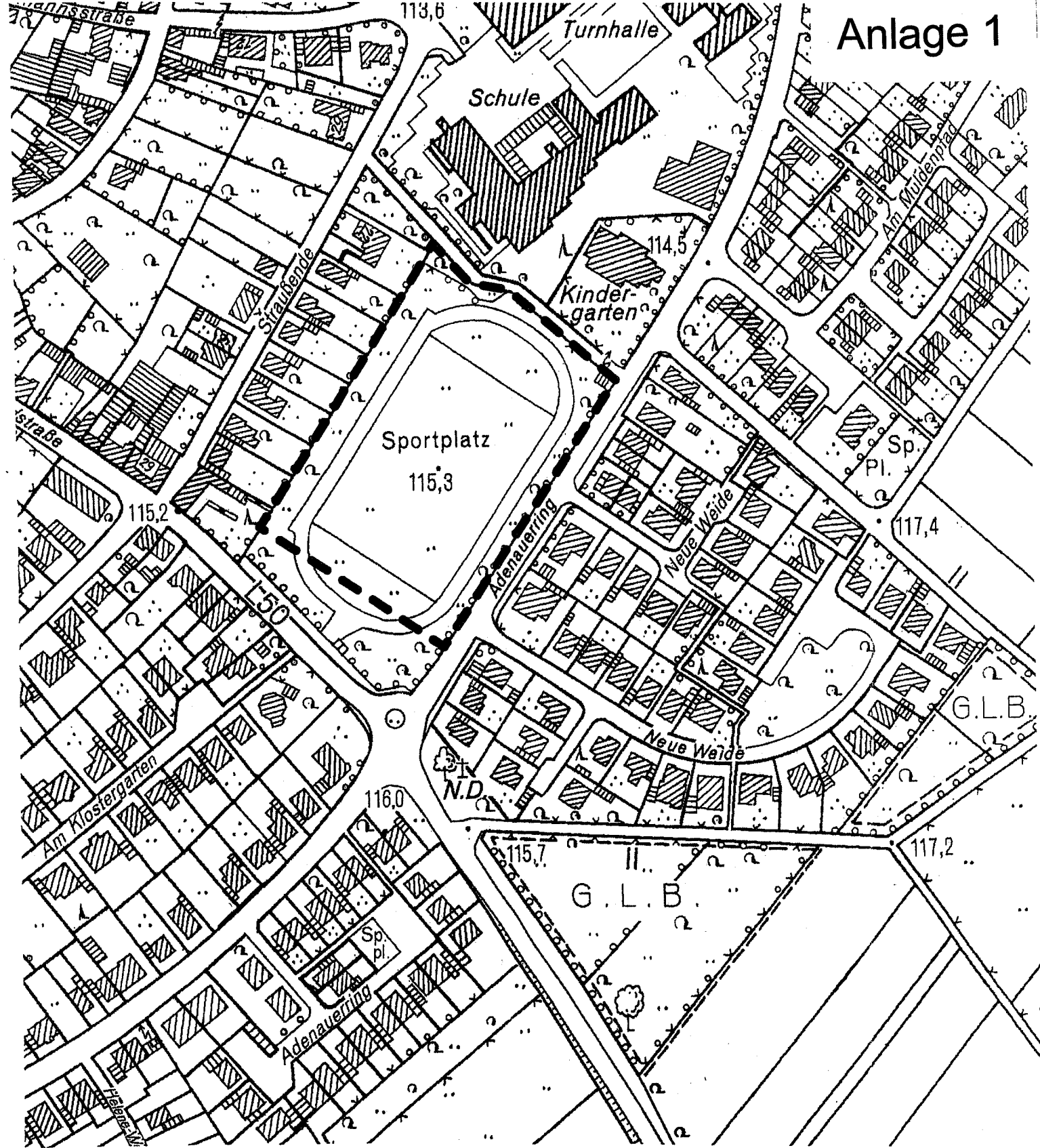
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II - wird mit der beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II - Stadtteil Setterich

Übersicht

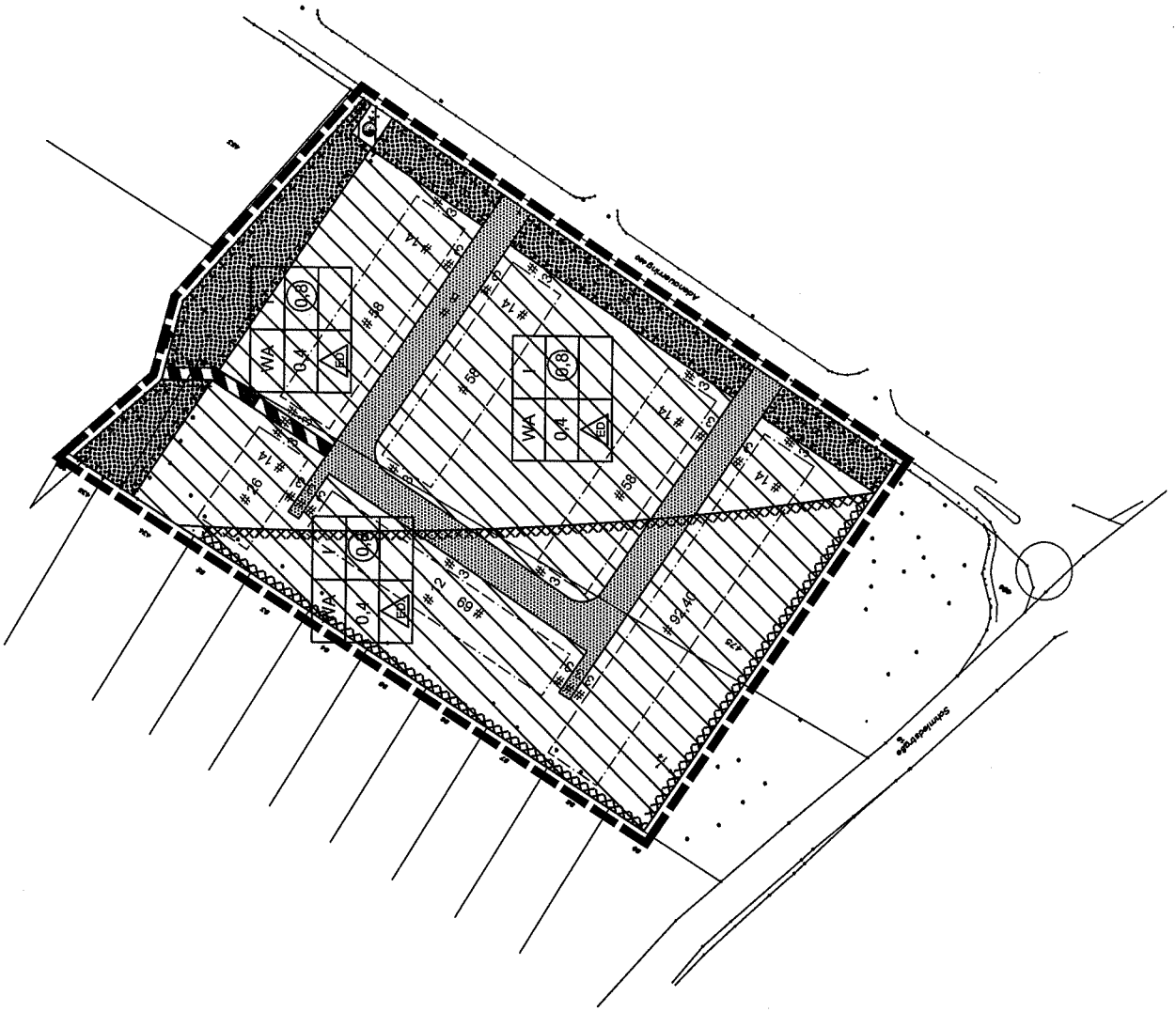
M 1:2500

Plangebietsabgrenzung

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



Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -



LEGENDE

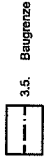
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Elektrizität

9. Grünflächen



Grünflächen

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



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

15. Sonstige Planzeichen



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



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



**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 **Entwässerung**
 - 6.2 **Hinweise**
7. **Flächenbilanzierung**



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 Ringerschließung 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 Erstein-schätzung betrachtet und in den Abwägungsprozess eingestellt.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten wurde festgestellt, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Die Grundstücke sind daher hinsichtlich der Niederschlagswässer ebenfalls an die neu zu verlegende Kan-alisation und an das vorhandene Netz anzuschließen.

6.2 HINWEISE

A.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, das vor Beginn der Durch-führung 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

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt  der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, 18. Änderung, Stadtteil Baesweiler

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 18 mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 18 mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, 18. Änderung umfasst das Flurstück 787, Gemarkung Baesweiler, Flur 7. Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2.630 qm (0,26 ha).

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

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Wille dokumentiert, dieses Gebiet zukünftig durch einen Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" festzusetzen. Dem steht jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 entgegen.

Die Bezirksregierung hat als Auflage gefordert, eine Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

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

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

Ziel und Zweck der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnraum. Bisher wird das Gebiet als Intensivackerfläche genutzt.

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

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

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. 3 - Gewerbegebiet -, 18. Änderung

Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 2 BauGB.

2. **Vorstellung der Planung:**

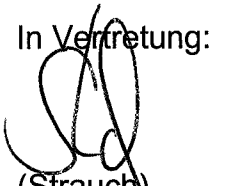
Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

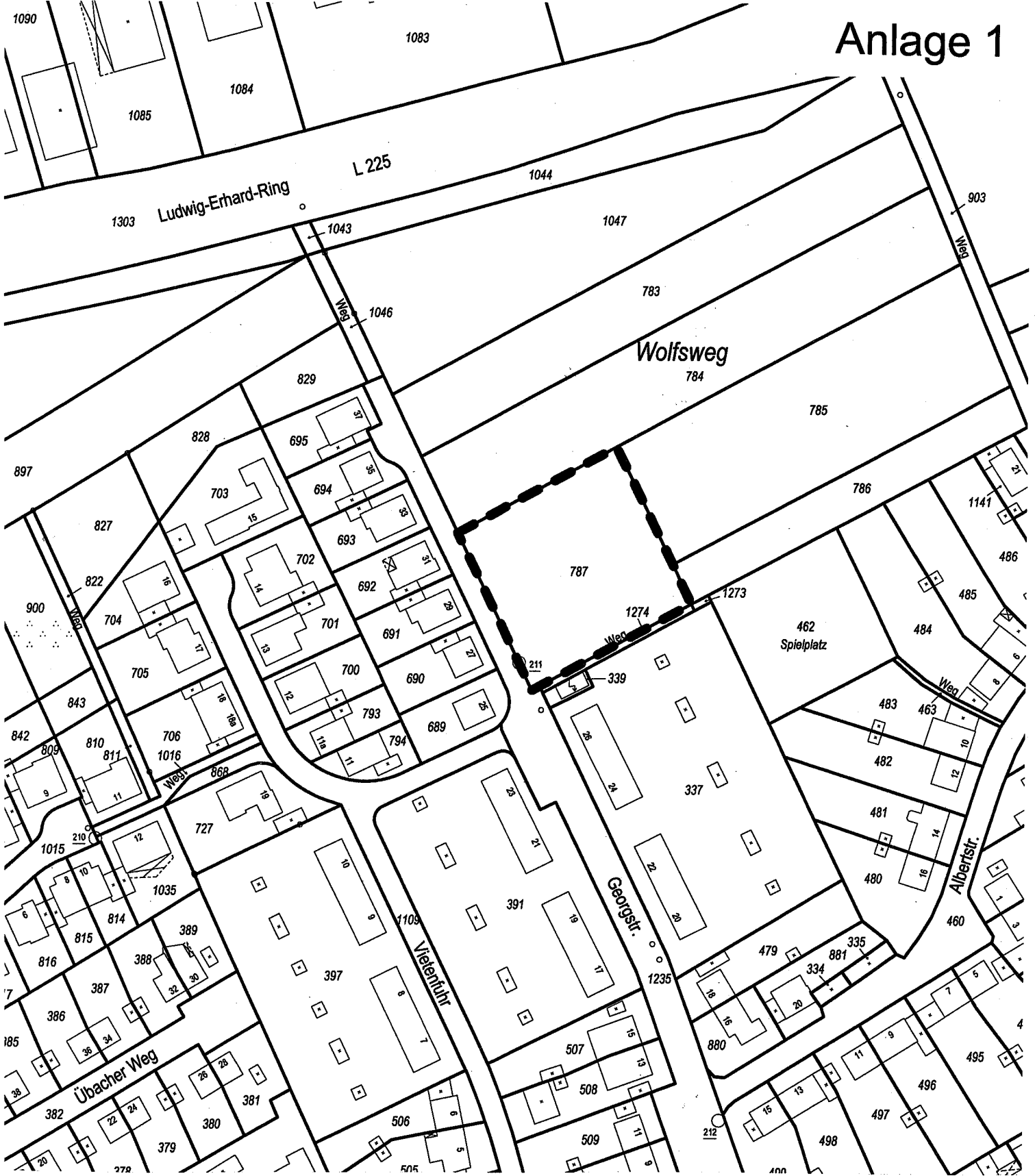
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet -, 18. Änderung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, 18. Änderung Stadtteil Baesweiler

Übersicht

M 1:1500

Plangebietsabgrenzung

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





**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
- Gewerbegebiet -
18. 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**
4. **Planinhalt**
5. **Umweltbelange**
 - 5.1 **Natur und Landschaft**
 - 5.2 **Umweltbericht**
6. **Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 **Entwässerung**
 - 6.2 **Immissionsschutz**
 - 6.3 **Hinweise**
7. **Flächenzusammenstellung**



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3
- Gewerbegebiet -
18. 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. 3 , 18. 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. 3, 18. Änderung umfasst das Flurstück 787, Gemarkung Baesweiler, Flur 7. Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2.630 qm (0,26 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan stellt im Bereich der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Entwicklungsziel 6 "Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung" dar.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

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

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

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

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dies dokumentiert, dieses Gebiet zukünftig durch einen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Dem steht aber der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 entgegen.

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

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

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnraum.

Bisher wird das Gebiet als Intensivackerfläche genutzt.

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

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

3.2 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Georgstraße und die vorhandene Infrastruktur gesichert.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	WA

Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	II
GRZ - Grundflächenzahl	0,4
Dachneigung SD/ WD	25° - 45°
Dachneigung PD	mind. 15°

5 UMWELTBELANGE

5.1 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem geplanten Eingriff wird die bisher landwirtschaftliche genutzte Fläche mit Einzel- und Doppelhäusern überplant.

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Planung für Ausgleichsmaßnahmen ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes erfolgt. Hierdurch ist nachgewiesen, dass der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden am Nord- und Ostrand des Plangebietes Flächen für "Feldgehölze" festgesetzt. Hierbei wird das Neubaugebiet eingegrünt und eine Pufferzone zwischen Bebauung und freie Landschaft gelegt.

Zur Schaffung von naturnahen Lebensräumen werden Strauchgehölze angepflanzt. Die Pflanzungen erfolgen flächig mit bodenständigen Gehölzen der Pflanzlisten zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Pro 150 qm Fläche wird ein bodenständiger Laubbaum eingepflanzt. Aus ästhetischen Gründen und zur Erhöhung des Randlinienn-effektes wird die Außenlinie der Pflanzung buchtig gestaltet.

Die Pflanzungen erfolgen spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Der Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden Ackerflächen erfolgt über einen Krautsaum.

5.2 UMWELTBERICHT

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

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

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

Bei der Untersuchung des Plangebietes wurde festgestellt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

Ein Vorfluter zur Einleitung steht im Nahbereich der Planung nicht zur Verfügung.

Das Grundstück ist in Hinsicht auf Schmutz- und Niederschlagswässer durch Mischwasserkanalisation zu entwässern.

6.2 Immissionsschutz

Das geplante Vorhaben gliedert sich in die Umgebung schalltechnisch unproblematisch ein, da "allgemeines Wohngebiet", wie angrenzend vorhanden, geplant ist.

Im Nahbereich des Plangebietes sind keine Betriebe oder landwirtschaftliche Hofstellen, die auf das Plangebiet einwirken, vorhanden.

Zum bestehenden Gewerbegebiet hält die hinzukommende Wohnbebauung den erforderlichen Grenzabstand gem. NRW Abstanderlass 2007 zu den zulässigen Betrieben ein.

Zu der Landstraße L 225 ist die Bebauung durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt.

6.3 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 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. 3, 18. Änd.	Fläche in qm	in %
Allgemeines Wohngebiet	1.940	74
Grünfläche	690	26
Geltungsbereich gesamt	2.630	100

Baesweiler, den 29.05.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt *12* der Tagesordnung)

**Vorstellung der Planung für den Straßenendausbau des Bebauungsplangebietes
Nr. 81 "Bahnhofstraße", Stadtteil Oidtweiler**

Nachdem zwischenzeitlich die Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 81 "Bahnhofstraße" weitgehend bebaut worden sind, ist es erforderlich, den Endausbau durchzuführen.

Hierzu wurde das Ingenieurbüro Achten & Jansen, Aachen, beauftragt, die Planung durchzuführen.

Die vorgelegte Planung des Ingenieurbüros wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

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

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt 13 der Tagesordnung)

Widmung der Straßen An der Maar, Am Stippenweg, Fichtenweg, Im Forst, Lärchenweg, Pater Dr. Pohlen Straße und Vietenfuhr

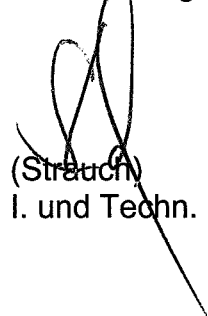
Die Straßen An der Maar, Am Stippenweg, Fichtenweg, Im Forst, Lärchenweg, Pater Dr. Pohlen Straße und Vietenfuhr sind noch nicht öffentlich gewidmet. Sie befinden sich im Eigentum der Stadt. Somit liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW vor.

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

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die in den Lageplänen zur Verwaltungsvorlage dargestellten Flächen für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als „Stadtstraßen“ zu widmen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



Fichtenweg

Tannenweg

Urweg

Waldstraße

Tanne

1440

1439

818

817

859

971

904

902

785

1387

1388

775

776

777

769

1385

901

786

775

776

777

769

1385

901

785

786

40

50

48

46

49

47

45

43

41

39

567

652

66

47

45

43

41

39

37

799

788

787

796

795

872

891

889

875

874

856

887

888

1318

1319

1206

957

918

917

962

961

813

918

956

957

1389

1389

17

13

4

11

7

5

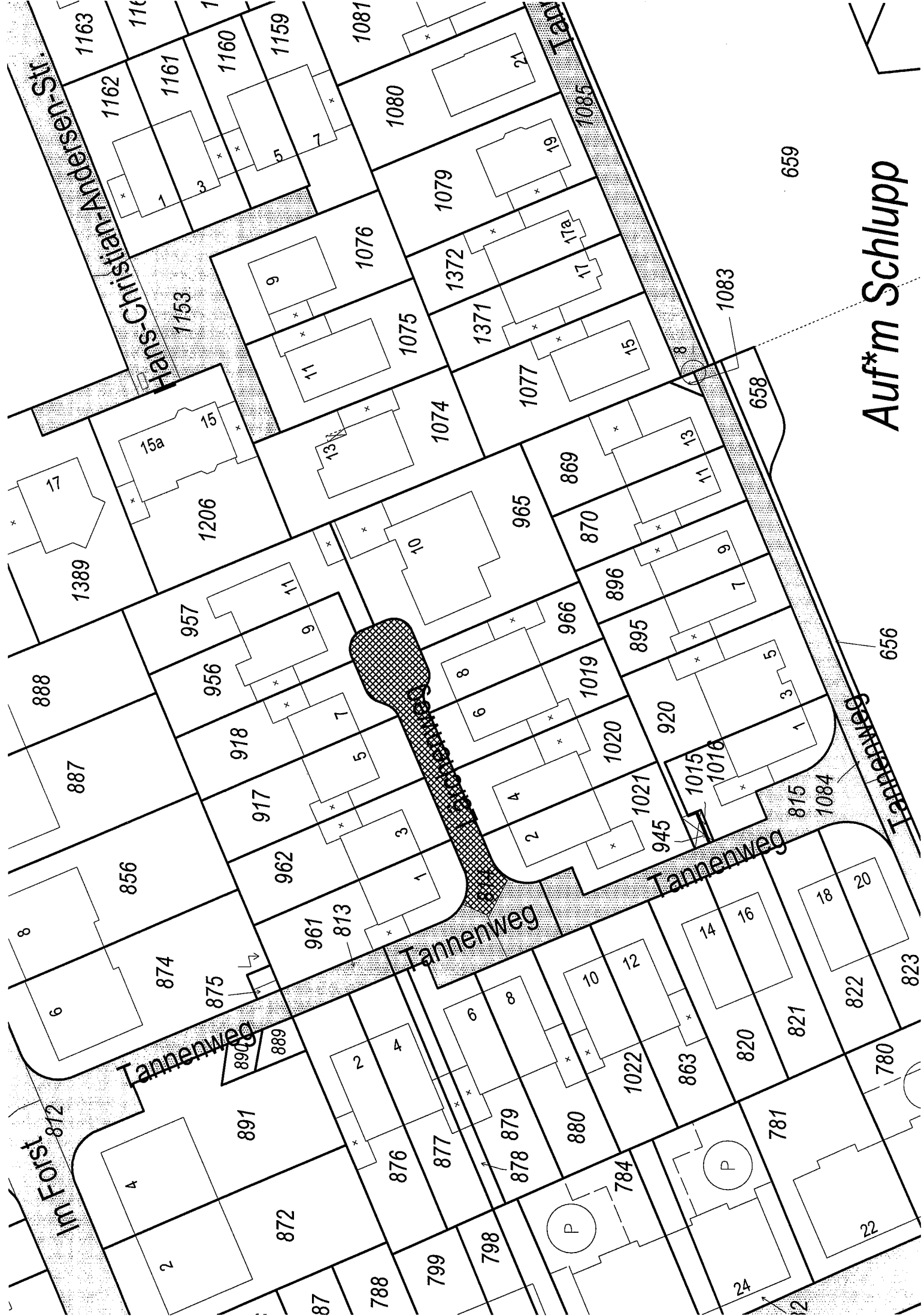
3

1

8

10

11



Im Forst 872

Hans-Christian-Andersen-Str.

Tannenweg

Auf'm Schlupp

Tannenweg

659

656

658

655

1163

1162

1161

1160

1159

1081

1080

1079

1078

1153

9

1076

1075

1372

1371

17a

17

15

1083

658

1389

15a

15

13

1074

1077

15

658

888

887

957

956

11

10

965

869

870

13

8

886

918

917

9

7

8

6

8

966

896

895

7

9

6

874

918

917

5

7

5

4

2

1019

896

895

7

9

890

875

891

961

813

3

1

4

1020

920

1015

1016

815

1084

87

788

872

891

2

4

876

877

6

8

10

12

14

16

872

876

877

878

879

880

1022

863

820

821

18

20

87

788

799

798

880

784

781

780

22

24

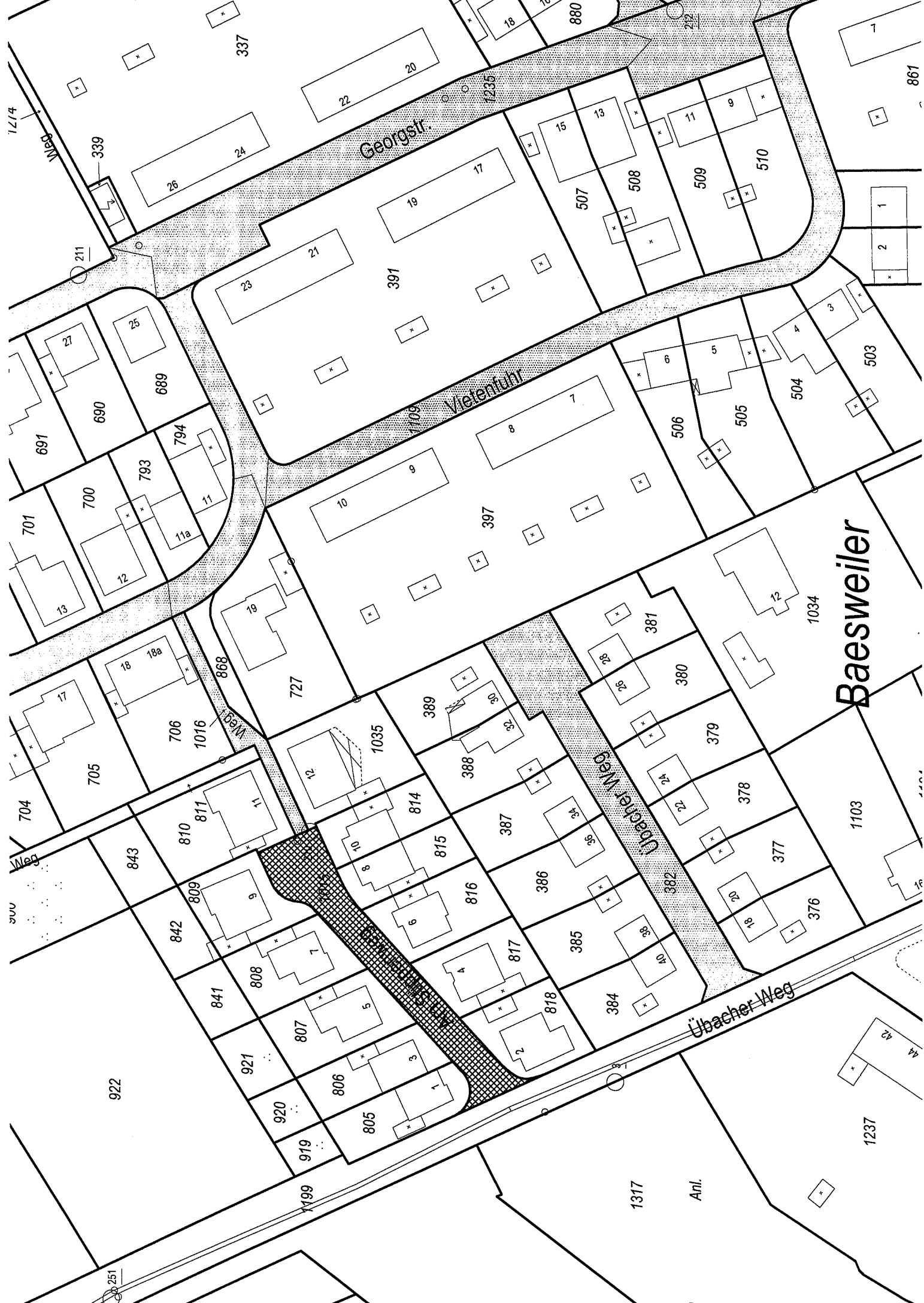
12

22

22



Baesweiler



Georgstr.

Vietenfuhr

Übacher Weg

Übacher Weg

Baesweiler

1214

300

922

1199

1317

Anl.

1237

861

1103

1034

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

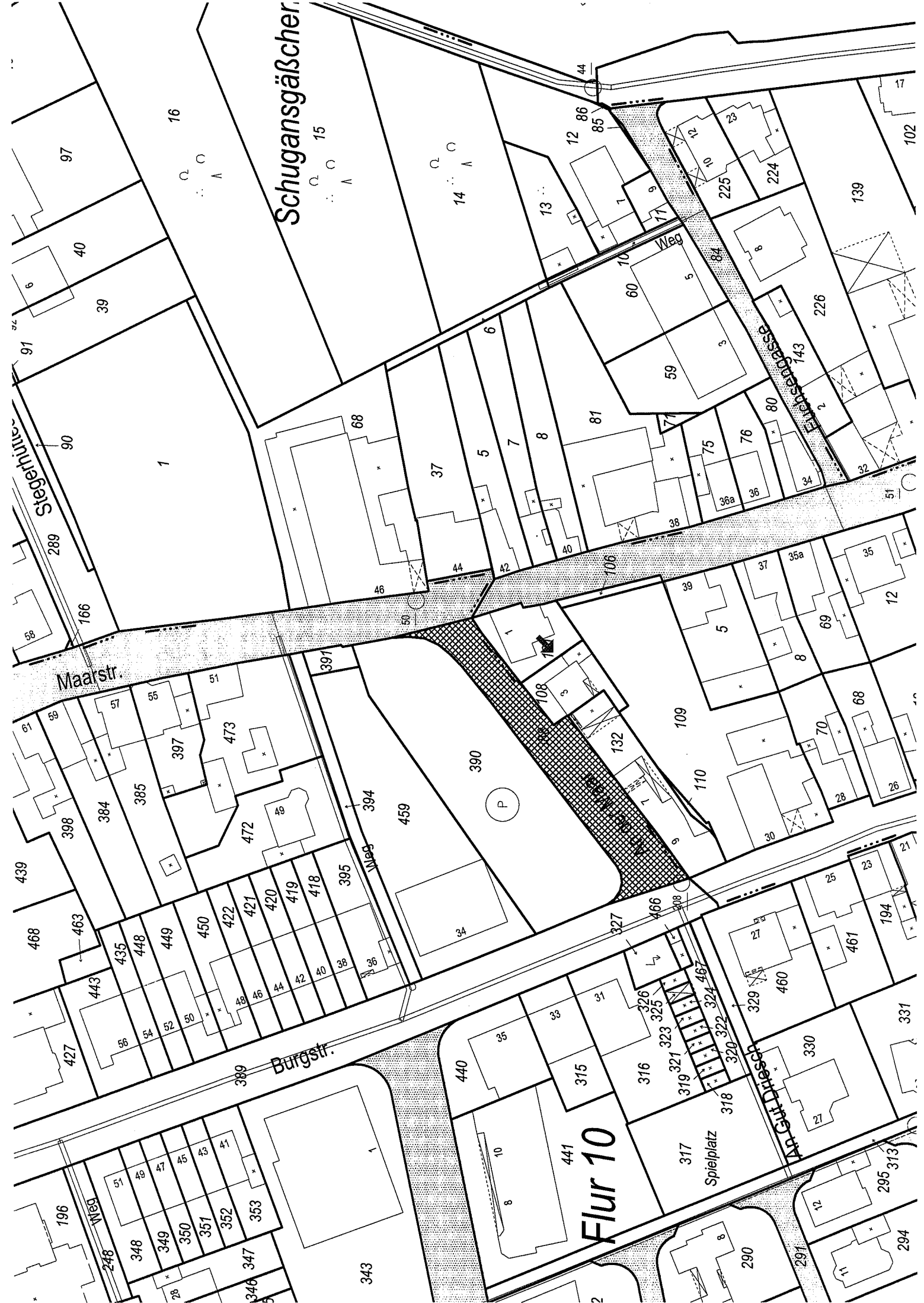
174

175

176

177

178



Schugangätscher.

Stegertw.

Maarstr.

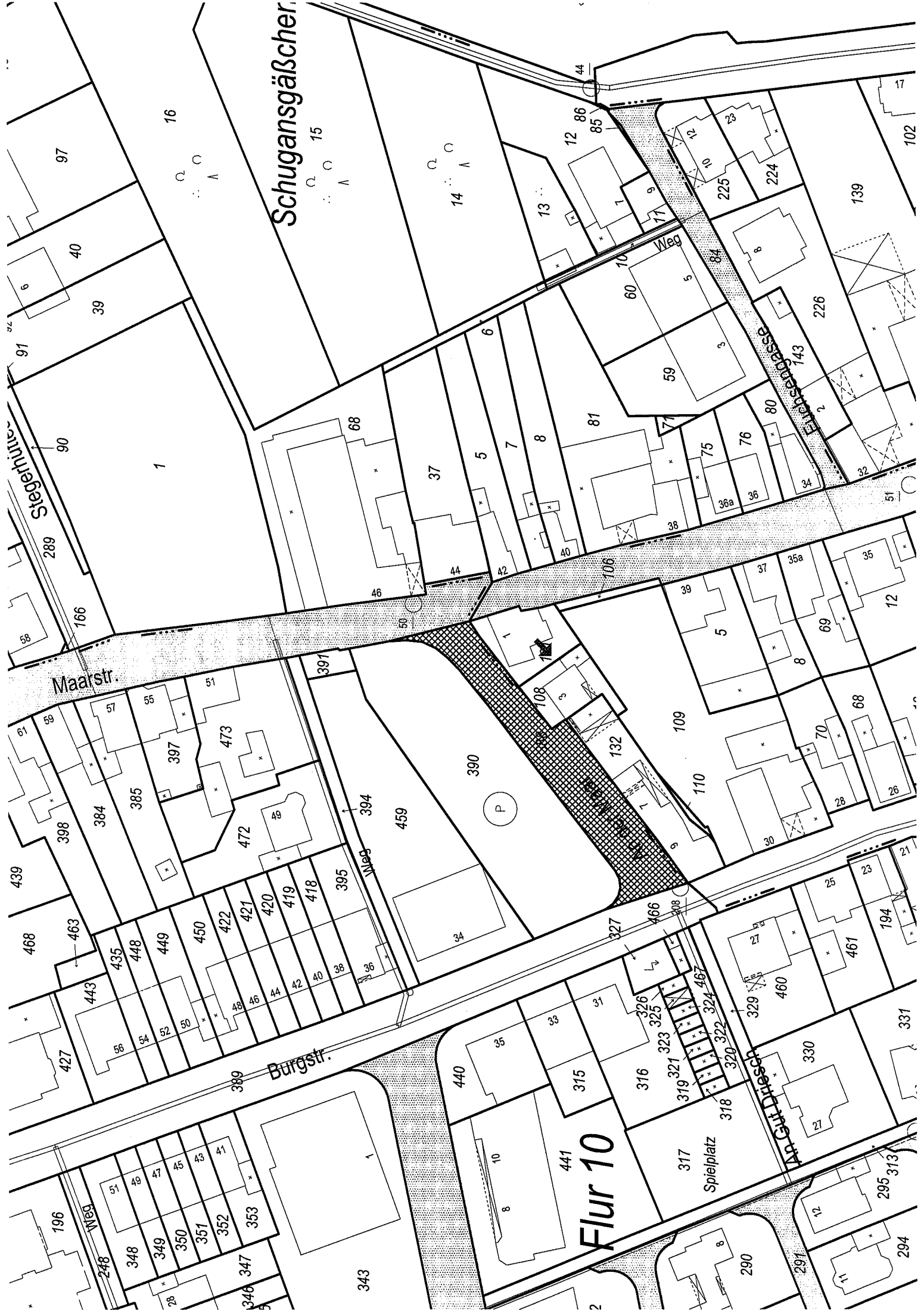
Burgstr.

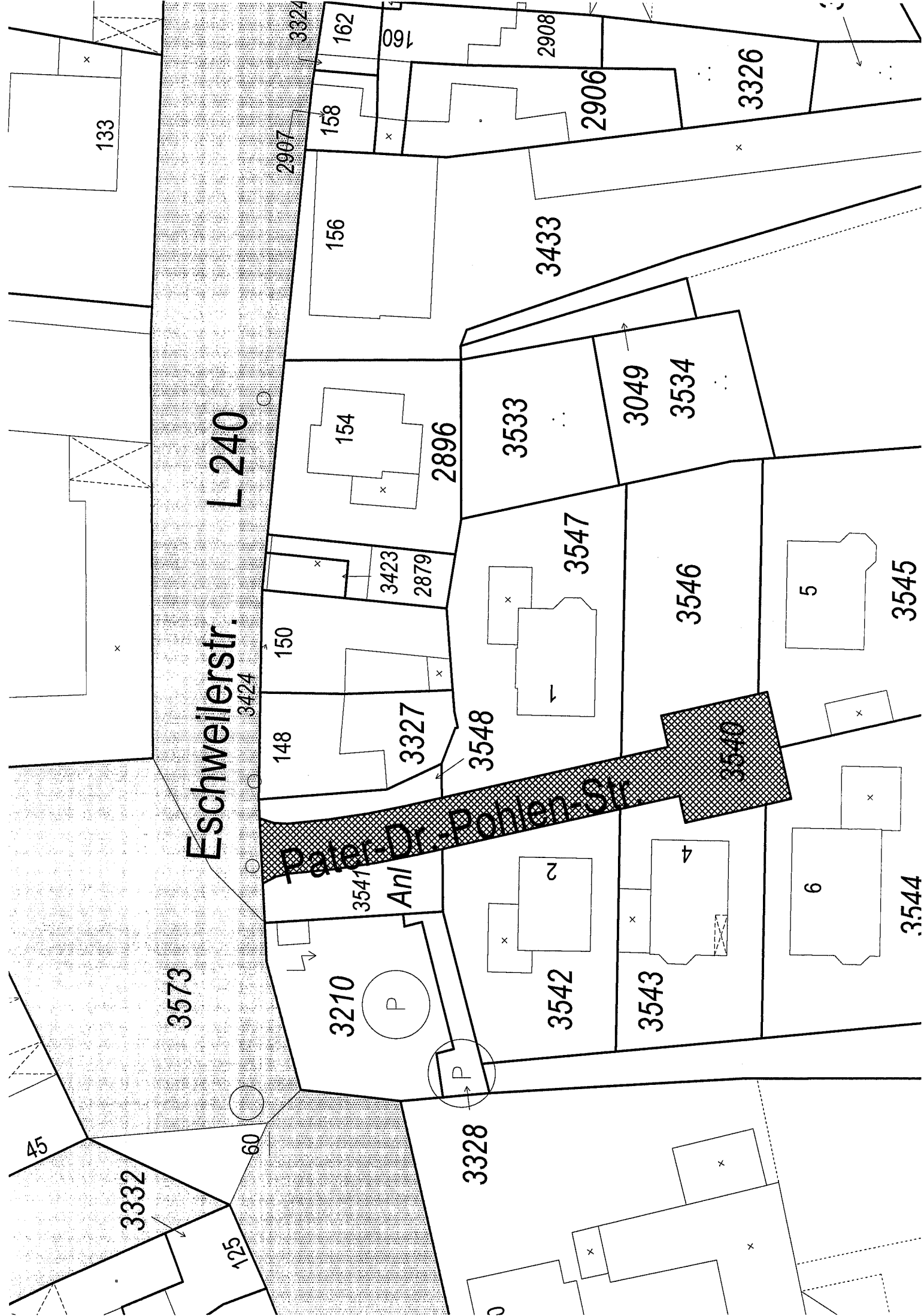
Flur 10

Driesch

P

Spielplatz





Eschweilerstr. L 240

Patel Dr. Pohlen-Str

133

156

154

150

148

3327

3548

3533

3547

3546

3545

5

3210

3541

Ani

3542

2

3543

4

6

3544

3328

3332

125

2907

3324

158

162

160

2908

2906

3326

3433

3049

3534

3423

2879

45

60

P

P

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

x

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/ Punkt *14* der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82,
4. Änderung - Am Bergpark - gem. § 31 BauGB**

**Errichtung von altengerechten, barrierefreien Wohngebäuden im Rahmen einer
Altenwohnanlage im Bereich Baesweiler, Carl-Alexander-Park**

Stellungnahme:

Ein Bauträger errichtet zur Zeit eine große Anzahl an barrierefreien, altengerechten, erdgeschossigen Bungalows in unmittelbarer Nähe des Carl-Alexander-Parkes auf der Grundlage des hierzu aufgestellten geltenden Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung der Stadt Baesweiler.

In einzelnen Fällen - abhängig von Haustyp und Anordnung - ist die Erteilung einer Befreiung erforderlich.

Darüber wurde bereits in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschuss informiert. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Niederschrift, wonach über die Erteilung einer entsprechenden Befreiung bereits im Vorgriff auf diese Vorlage entschieden wurde, wird verwiesen.

Der Bebauungsplan beschränkt in seinen Festsetzungen die maximale Hausbreite von Hausgruppen auf 22 m Breite. Außerhalb dieser festgesetzten Breite lässt er die Errichtung zugehöriger Kleingaragen in den seitlichen Abstandflächen der Wohngebäude zu.

Der Bauträger bietet im Verkauf zwei unterschiedliche Haustypen an, die sich in ihren Gesamtaußenmaßen und ihrer städtebaulichen Wirkung zum Straßenraum jedoch nicht unterscheiden.

So gibt es einen Haustypen (senior plus), der - von der Straße aus gesehen - hinter der zulässigen Kleingarage einen kleinen ca. 9 qm großen Aufenthaltsraum zur Vergrößerung der Wohnfläche in Garagenbreite anbietet.

Die Gesamtlänge des - um diesen Aufenthaltsbereich rückwärtig erweiterten - Garagenbaukörpers überschreitet in seinen Außenmaßen die für Garagen an Nachbargrenzen zulässige Gesamtlänge von 9 m nicht. Auch die Ausbildung des Daches und der Straßenansicht entsprechen der Ausbildung der reinen Garagenbaukörper.

Dennoch handelt es sich aufgrund der Hauptnutzung der rückwärtigen Erweiterung bei diesem Typen baurechtlich um eine Hausgruppe mit einer Gesamthausbreite von 24 - 25 m. Der so wohnmäßig genutzte Erweiterungsbereich löst zudem Abstandflächen im Sinne der Bauordnung aus und kann aus diesem Grund schon bauordnungsrechtlich nur an Stellen zugelassen werden, an denen auf dem Nachbargrundstück eine entsprechende Baulastsicherung erfolgen kann, ein 3 m Grenzabstand noch besteht oder aufgrund einer Ecklage eine Straße verläuft.

Im Plangebiet werden insgesamt an mehreren Stellen solche Hausgruppen beantragt, die je nach dort geplanter Nutzung die zulässige Gesamtbreite um bis zu 3 m überschreiten würden.

Aufgrund der identischen städtebaulichen Wirkung mit zulässigen vergleichbaren Baukörpern bei reiner Garagennutzung und der ohnehin durch weitere bauordnungsrechtliche Kriterien eingeschränkten Zulassungsmöglichkeit, wird vorgeschlagen, die erforderlichen Befreiungen der zulässigen Gesamtbreite von 22 m um maximal 3 m (auf < 25 m) bei den bereits beantragten und noch geplanten Hausgruppen unter folgenden Voraussetzungen zu erteilen:

1.) Außenmaße, Dachausbildung und Fassade unterscheiden sich nicht von denen zulässiger Hausgruppen mit reiner Garagennutzung. Die städtebauliche Wirkung zum Straßenraum ist identisch und lässt keinen Unterschied zur zulässigen Ausbildung erkennen.

2.) Eine Erweiterung zu Wohnzwecken darf je Hausgruppe nur einmal, d.h. einseitig erfolgen, so dass die Gesamtüberschreitung maximal 3 m beträgt.

3.) Die Befreiung erfolgt nur, wenn bauordnungsrechtliche Bedenken nicht bestehen, ausreichende Grenzabstände vorhanden sind oder ggf. erforderliche Baulastsicherungen erfolgen und erforderliche konstruktive Trennungen ausgebildet werden.

4.) Die Befreiung erfolgt nur, wenn aus dieser zusätzlichen Hauptnutzung nicht auch noch eine Überschreitung der Grundflächenzahl resultiert. In diesem Fall würde die Befreiung nicht erteilt, wenn der Bauträger nicht durch einen anderen Grundstückszuschnitt oder durch Umplanung den Nachweis der Einhaltung der Grundflächenzahl erbringen kann.

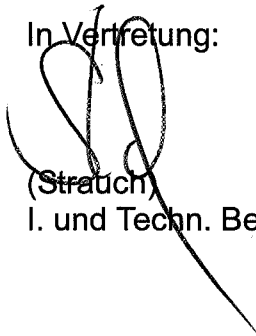
Unter diesen Voraussetzungen bestehen aus städtebaulicher Sicht und unter Wahrung nachbarlicher Belange keine Bedenken gegen die Erteilung einer entsprechenden Befreiung zur Baugrenzenüberschreitung.

Zwei vergleichende Ansichts- und Grundrisszeichnungen der zulässigen und zu befreienden Variante sowie ein Übersichtsplan liegen der Vorlage als Anlage 1-3 bei.

Beschlussvorschlag:

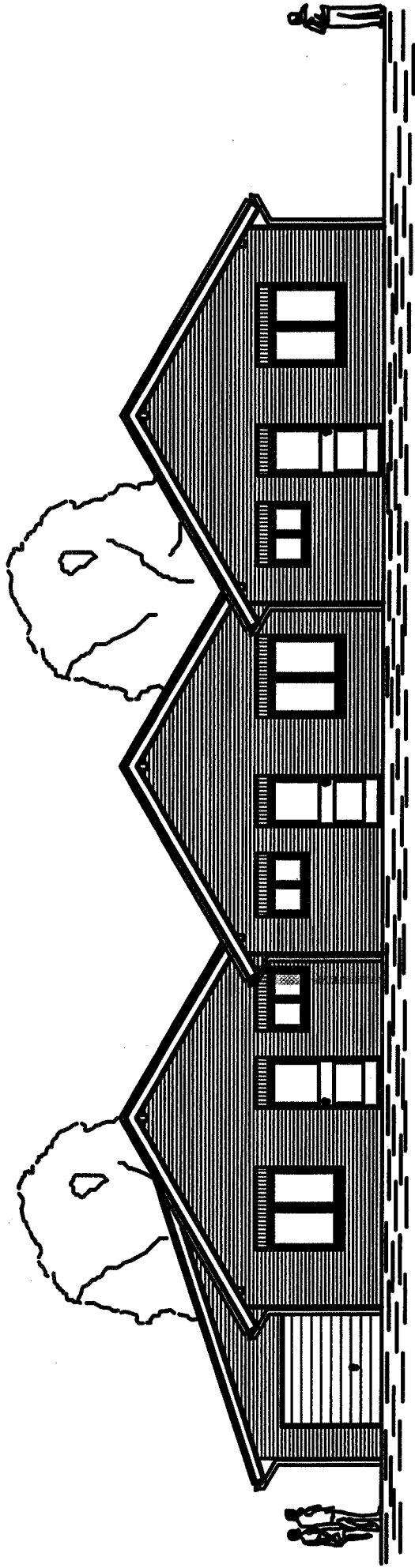
Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den Ausführungen der Verwaltung zu und beschließt nach jeweiliger Prüfung im Einzelfall durch die Verwaltung unter den oben angeführten Voraussetzungen 1-4 die entsprechende Befreiung zur Überschreitung der maximal zulässigen Gesamtbreite für Hausgruppen von 22 m um höchstens 3 m zu befreien. Dieser Beschluss gilt dabei für alle vergleichbaren Fälle im gesamten Plangebiet.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



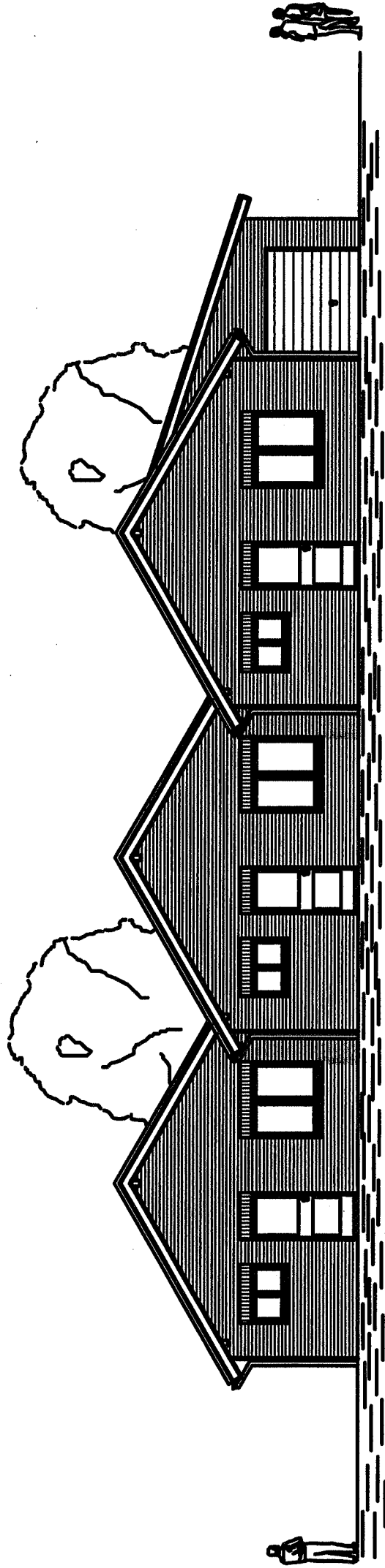
Haus 15

Haus 14

Haus 13

Ansicht Straße

unzulässige Hausbreite, Befreiung erforderlich



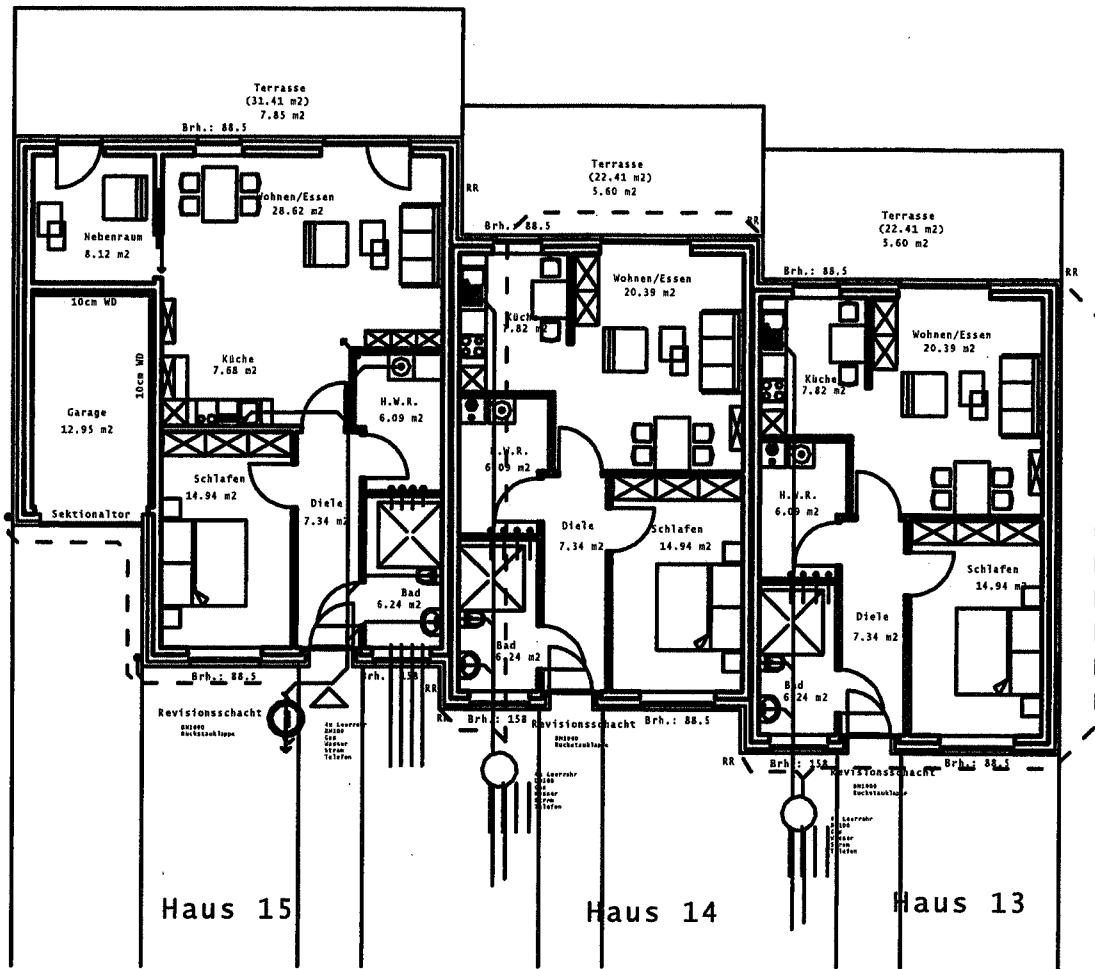
Haus 35

Haus 34

Haus 33

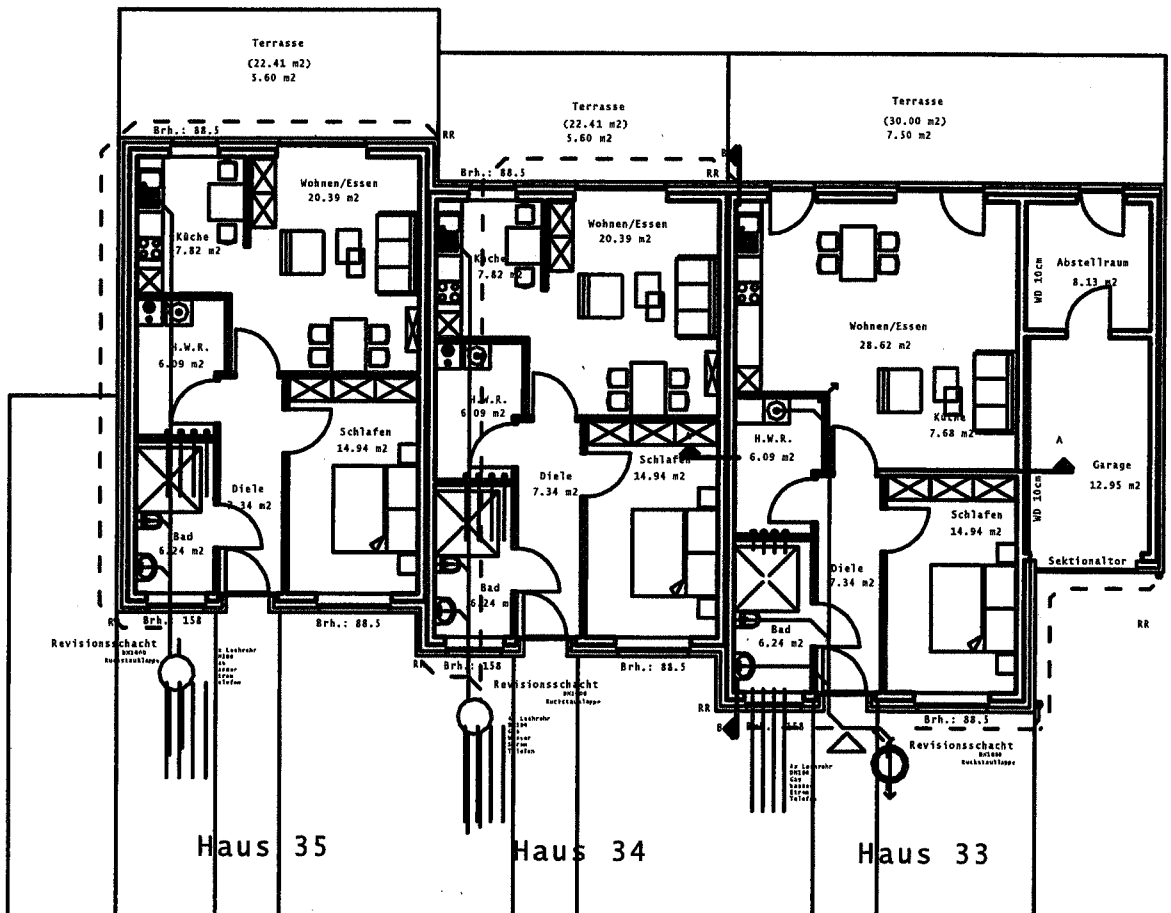
Ansicht Straße

zulässige Hausbreite, keine Befreiung erforderlich



Erdgeschoss

86.89 m² WFL.
12.95 m² NFL.



Erdgeschoss

68.28 m² WFL.

Erdgeschoss

68.28 m² WFL.

Erdgeschoss

78.76 m² WFL.
21.08 m² NFL.

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 19.06.2012/Punkt *15* der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Übach-Palenberg:

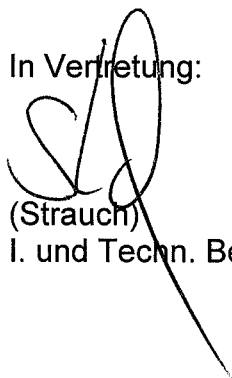
- Bebauungsplan Nr. 110 - Einkaufszentrum am Wasserturm -
hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 305 - Am Viehau -
hier: Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter