

Einladung

Am **Dienstag**, dem 18.02.2014 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(stellv. Vorsitzender F.-J. Koch)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.12.2013
2. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -, Stadtteil Baesweiler
 - 2.1 Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - 2.2 Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als Angebotsbebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - gem. § 13 a BauGB
 - 2.3 Vorschlag zum Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB für den Angebotsbebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -
 - a) Vorstellung der Änderungsplanung
 - b) Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB

3. Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung, Stadtteil Setterich
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
4. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
 - 4.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, 15. und 16. Änderung - Gewerbegebiet - gem. § 31 BauGB
 - 4.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Änderung - Settericher Weg - gem. § 31 BauGB
 - 4.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 - Bahnstraße - gem. § 31 BauGB
5. Soziale Stadt Setterich;
hier: Vorstellung der Planung für den Bereich Wolfsgasse
6. Straßenendausbau Johann-Strauss-Straße/Wiesenstraße;
hier: Vorstellung der Planung
7. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, Änderung Nr. 9
8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
9. Sanierungsstand der städtischen Gebäude Peterstraße 190-196 (Antrag Bündnis 90/Die Grünen)
10. Mitteilungen der Verwaltung
11. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

12. Vergabe des Auftrages zur Herstellung des ökologischen Ausgleichs Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -
13. Vergabe des Auftrages zur Lieferung und Montage der Kennzeichnungselemente im Rahmen der Sichtbarmachung der Via Belgica
14. Mitteilungen der Verwaltung
15. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014/Punkt

2

der Tagesordnung)

2. **Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II -, Stadtteil Baesweiler**
- 2.1 **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
- 2.2 **Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – als Angebotsbebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 13 a BauGB**
- 2.3 **Vorschlag zum Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB für den Angebotsbebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II –**
 - a) **Vorstellung der Änderungsplanung**
 - b) **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB**

In seiner Sitzung am 04.09.2012 hat der Stadtrat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 19.12.2013 bis 23.01.2014 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2013 bis 23.01.2014.

2.1 **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 wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

1. private Stellungnahme:

Mit Interesse habe ich die Entwicklung des o.a. B-Plans bis zur letzten Vorlage in der Bürgerversammlung begleitet. Hierzu möchte ich Ihnen eine Stellungnahme senden.

1. Ich begrüße, dass die Stadt Baesweiler das Thema mit Vehemenz angeht und die Verwirklichung des Vorhabens antreibt.

Die Maßnahme an sich und den Standort halte ich für die einzig möglichen, um den Einzelhandel im Zentrum zu stützen resp. zu retten.

2. Die zuletzt vorgelegte Vorplanung des Investors halte ich für gut. Die Vermischung mit Wohnflächen lässt auf eine attraktive Lösung hoffen. Das Heranziehen des Eingangsbereiches des Lebensmittelmarktes an den Feuerwehrturm finde ich positiv. Dadurch kann im Eingangsbereich eine Platzanlage entstehen, die 1. die neuen Gebäude näher an die vorhandene Handelsstraße (Kirchstraße) heranführt und die Anbindung städtebaulich attraktiv lösen lässt.

Die Stadt muss darauf achten, dass die Endplanung des Objektes nicht an architektonischer Raffinesse verliert.

3. Es ist ganz wichtig, dass die Anbindung zur Kirchstraße (unterer Kirchwinkel) insgesamt attraktiv und fußläufig interessant gestaltet wird, möglichst durch zusätzliche Ansiedlung von Geschäften. (Bemerkung am Rande: Direkt neben dem Feuerwehrturm steht ein kleines Wohnhaus, das jetzt von einer alten Dame bewohnt wird. Sollte diese Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben werden, wäre dies ein idealer Cafe-Standort, der mit dem benachbarten Bäckerei-Café verwirklicht werden könnte. Daraus könnte für Stadt und Betreiber eine win-win-Situation werden.)
4. Die angesprochene attraktive Anbindung des unteren Kirchwinkels und des Platzes am Markt würde unter fließendem Verkehr leiden. Ich schlage daher im weiteren Verfahren die Prüfung vor, ob das Straßenstück von fließendem Verkehr freigehalten werden kann. Mehr richtungsverkehr kann den entstehenden Platz wie die fußläufige Anbindung an die Kirchstraße empfindlich stören. Der Lockeffer, in die Stadt zu gehen, würde sehr eingeschränkt, wenn eine vielbefahrene Fahrbahn überquert werden muss.
5. Der städtebaulich attraktiven Nutzung des neuen Platzes steht auch der in der jetzigen Planlösung vorgesehene Anlieferungsstandort im Kirchwinkel entgegen. Es sollte versucht werden entweder einen anderen Standort für die Warenschleuse zu finden, oder durch zeitliche Begrenzungen des Anlieferverkehrs den Eingangsp Platz am Feuerwehrturm zu Öffnungszeiten verkehrlich freizuhalten.
6. Ich möchte die Vertreter der Stadt bitten bei der Nutzung der Grundstücke zwischen Kirchstraße und Am Feuerwehrturm am Ball zu bleiben. Jede Ansiedlung eines Handelshauses in diesem Bereich würde den Standort und auch dem Baesweiler Handel insgesamt nutzen weil damit die Branchenattraktivität gesteigert würde. Dies würde auch gelten, wenn im Bereich Kirchstraße großflächigere Ladeneinheiten entstehen könnten.

Stellungnahme:

- zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl der Feuerwehrturm als die angrenzenden Flächen entlang der Straße Am Kirchwinkel werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 nicht beplant. Mögliche Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich wird die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt untersuchen.

zu 4.) der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 5.) Ein alternativer Standort für die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes ist nicht vorhanden. Die Anlieferungszeiten werden aus Emissionsgründen entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass es bei einer späteren Nutzung im Bereich des Feuerwehrturms zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird.

zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. private Stellungnahme:

Verkehrsberuhigung im Bereich Peterstraße/Mariastraße, z.B. durch einen Kreisel.

Anlieferung auch des EDEKA-Marktes nur über die Peterstraße, um die Lärmbelastung im Bereich "Im Kirchwinkel" zu reduzieren und nur einen Verkehrsknotenpunkt zu haben.

Parkplatzoberfläche ohne Phase (Fugen), um die Geräuschentwicklung durch Einkaufswagen weiter zu minimieren.

Stellungnahme:

Der genannte Bereich wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 nicht überplant.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung zum geplanten Vorhaben bescheinigt der Kreuzung Peterstraße/ Mariastraße nach Realisierung des Vorhabens ein Verkehrsaufkommen, welches an dem Knotenpunkt leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die Führung des Liefer- und Ladeverkehrs ausschließlich über die Peterstraße ist auf Grund der Gestaltung des zukünftigen Einzelhandelsgebäudes nicht möglich. Bei einer Verteilung der Liefer- und Ladeverkehre auf zwei Straßen werden zudem die zu erwartenden Belastungen verteilt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

3. private Stellungnahme:

Bezug nehmen möchten wir auf die Vorstellung der Pläne für das Gebiet Am Feuerwehrturm. Die durchaus ansprechenden Pläne weisen unter anderem geschlossene Entladezonen aus. Dazu möchten wir über Erfahrungen berichten, die wir als Anwohner des jetzigen Edeka-Marktes sehr häufig machen.

Die anliefernden LKW fahren ab 5:30 Uhr im Abstand von 30 bis 60 Minuten bis circa 11:00 Uhr an. Der erste LKW fährt auf den vorgesehenen Entladeplatz. Der nächste LKW parkt auf der Straße und lädt von dort die Rollcontainer aus. Wenn es unglücklich läuft, laden bis zu 3 LKW gleichzeitig aus. Auch in Zukunft ist nicht zu erwarten, dass der zweite Anlieferer bis zu einer Stunde auf den frei werdenden Entladeplatz wartet. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Antoniusstraße wie auch der Kirchwinkel für viele Kinder der Schulweg ist. Immer wieder beobachten wir, dass vor allem Grundschüler vor rangierenden LKWs stehen.

Einleuchtend dürfte sein, dass dadurch für die jetzt bestehende und die neue Wohnbebauung eine erhebliche Lärmbelästigung frühmorgens entsteht. Im Vorfeld sollte man die Lösung dieser Problematik einbeziehen.

Stellungnahme:

Die Anlieferzeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr, die Öffnungszeiten von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr. Lieferverkehr während der Nachtzeiten (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen.

Die durch die geplanten Betriebsabläufe auftretenden Geräuschemissionen wurden gutachterlich untersucht. Unzulässige Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen werden durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen vermieden. Diese werden entweder durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor verbindlich festgelegt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt die Anlieferungszeiten auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und die Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr zu begrenzen.

Die durch die geplanten Betriebsabläufe auftretenden Geräuschemissionen wurden gutachterlich untersucht. Unzulässige Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen werden durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen vermieden. Diese werden entweder durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor verbindlich festgelegt.

4. private Stellungnahme:

Da Baesweiler sich ja mehr auf die ältere Generation konzentrieren möchte/sollte, wäre vielleicht zu überlegen, die angedachten Wohnung auf dem neuen Einkaufszentrum, behinderten- bzw. altersgerecht auszustatten (breitere Türen, ebenerdiger Zugang, Aufzug?).

Die ältere Generation könnte so direkt zum Einkaufszentrum und die Einkaufsstraße gelangen, bzw. wäre eine Anbindung an das Ärztezentrum Am Feuerwehrturm/In der Schaf direkt fußläufig erreichbar.

Die Wohnungen könnten in verschiedenen Größen angeboten werden, vielleicht könnten größere Wohnungen auch für Familien mit (geh)-behinderten Kindern/Angehörigen errichtet werden mit Behindertenparkplätzen direkt vorm Haus (Auffahrtsbereich über der Einhausung).

Bezüglich der Einhausung für den Lieferverkehr könnte eine gute Alternative sein, dass die Zufahrt über den Parkplatz Peterstraße erfolgen könnte und die Abfahrt über den Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm.

Das Einkaufszentrum sollte vielleicht komplett unterkellert werden, was ja wegen der Einhausung sowieso teilweise baulich entsteht.

In der Unterkellerung könnten dann die Lieferzonen entstehen, in die die LKWs rückwärts einparken und über Laderampen anliefern könnten (mehrere Anlieferstellen nebeneinander). Dies würde die erhebliche Lärmbelastigung fast gänzlich verschwinden lassen.

In der Unterkellerung könnten auch die Abfallentsorgungsmaschinen/-container stehen, wodurch eine Geruchsbelästigung außerhalb vermindert wird.

Stellungnahme:

Die geplanten unteren Wohneinheiten der zweigeschossigen Wohngebäude und der überwiegende Teil der Wohnungen im Obergeschoss werden barrierefrei errichtet.

Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen 70 m² und 95 m².

Auf eine Einhausung der Anlieferungsbereiche kann auf Grund der geplanten Wohnnutzung nicht verzichtet werden.

Mit der geplanten Einhausung der Anlieferungszonen wird das Gebäude nicht unterkellert. Die Zufahrten in den Anlieferungszonen werden lediglich abgesenkt, so dass eine Entladung der Fahrzeuge am Rampentisch ohne Höhenversatz möglich ist.

Ein unterkellern des geplanten Gebäudes, (teilweise oder vollständig) ist auf Grund der Betriebsabläufe nicht sinnvoll.

Die vorgesehene Einhausung der Anlieferungsbereiche ist aus lärmtechnischer Sicht zur Lärmreduzierung ausreichend.

Ebenso die Container für die Abfallentsorgung werden in dem eingehausten Bereich untergebracht.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

5. private Stellungnahme:

Wie bereits während der öffentlichen Auslegung im Rathaus mündlich erläutert, bitte ich die zwei nachfolgenden Anregungen bei den weiteren Planungen und Festsetzungen zu berücksichtigen:

Baumbestand, Baumschutz

Die im Plangebiet außerhalb des vorgesehenen Baukörpers und seiner erforderlichen Zugänge und Zufahrten vorhandenen Bäume sollten nach Möglichkeit alle erhalten werden. Neben der besonderen ökologischen Bedeutung dieses Altbestandes für das Stadtklima wirken sich diese Bäume insbesondere Lärm mindernd angesichts der geplanten Nutzung aus. Darüber hinaus erhöht die Erhaltung dieses Baumbestands die Akzeptanz des geplanten Vorhabens bei den unmittelbaren Anwohnern. Die Planung der Parkplätze sollte sich folglich den vorhandenen Baumstandorten anpassen.

Fahrradabstellanlagen

Aufgrund der Zentrumsnähe des geplanten Vorhabens sollte dieses über eine ausreichend dimensionierte, praxistaugliche Fahrradabstellanlage verfügen. Diese sollte überdacht sein und die Möglichkeit bieten, Fahrräder diebstahlsicher mit dem Rahmen an fest montierte Bügel anzuketten. Eine modern ausgestattete Fahrradabstellanlage dient darüber hinaus zur Verringerung von Kfz-Verkehr und zur Vermeidung weiterer Parkplätze.

Stellungnahme:

Der Erhalt der Bäume im Plangebiet ist nur eingeschränkt möglich. Die Planung sieht sowohl im Bereich der Einzelhandels-/Wohnnutzung als auch im Bereich der zukünftigen öffentlichen Park-/Festplatzes eine weitgehende Bebauung der Fläche vor.

Da durch das geplante Vorhaben der vorhandene Baumbestand im Planbereich reduziert wird, hat die Stadt Baesweiler beschlossen einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellen zu lassen und den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Diese Kompensation erfolgt ungeachtet des Umstandes, dass das Verfahren nach § 13a durchgeführt wird und damit die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, ohne Ausgleich zulässig sind.

Im Zuge der Vorhabenplanung wurden die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Fahrradstellplätze für die geplanten Nutzungen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Kompensation laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchzuführen.

Ebenso wird bei der Vorhabenplanung die Bauordnung NRW bei der Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze berücksichtigt.

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

a) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 30.10.2012**

Gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zurzeit 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.

Immissionsschutz:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn die Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen, verursacht durch die geplante Ansiedlung frequenzstarker Einzelhandelsbetriebe, nachgewiesen wird.

Das Schalltechnische Gutachten bitte ich mir im weiteren Verfahren vorzulegen.

Landschaftsschutz:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine spezielle Artenschutz-Vorprüfung durchzuführen ist.

A 85.2 - Mobilität und Raumentwicklung:

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes, der innerhalb des im städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) abgestimmten Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Baesweiler liegt. Damit ist der Standort prinzipiell privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Kern Sortimenten über 800 m² Verkaufsfläche aufzunehmen.

Um die Zulässigkeit des Vorhabens abschließend beurteilen zu können, bitte ich um weitere Angaben zu den geplanten Verkaufsflächen und der Sortimentenstruktur. Im weiteren Verfahren sind die Verkaufsflächen sowie die

jeweiligen Sortimente festzusetzen. Die Verträglichkeit ist durch eine entsprechende Analyse nachzuweisen.

Im Rahmen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) wurde vereinbart, dass alle Planungen oberhalb der Großflächigkeitsgrenzen in das standardisierte interkommunale Abstimmungsverfahren eingebracht werden. In diesem Kontext bitte ich um zeitnahe Beteiligung des AK-STRIKT.

Stellungnahme:

Wasserwirtschaft:

Für das Bauvorhaben wurde ein Baugrundgutachten erstellt, in dem u.a. geprüft wurde, ob das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert werden kann.

Es wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in das vorhandene Netz eingeleitet.

Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, das Bodengrundgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Die Anfallenden Schmutzwässer werden dem öffentlichen Kanal zugeleitet.

Stellungnahme:

Immissionsschutz:

Die Verträglichkeit des Vorhabens ist in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlegung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, das Schallschutzgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

Landschaftsschutz:

Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung liegt vor. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:
Der Stadtrat beschließt, die artenschutzrechtliche Voruntersuchung im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

A 85.2 - Mobilität und Raumentwicklung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die jeweils zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt. Um die Auswirkungen dieses Vorhabens beurteilen zu können, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersucht. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 31.10.2012 wurde der Arbeitskreis STRIKT beteiligt.
Mit Schreiben vom 30.11.2012 wurde aus Sicht des Arbeitskreises STRIKT die Konsensfähigkeit festgestellt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die zulässigen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

b) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 10.10.2012**

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zur Planung wie folgt Stellung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 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“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke 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.

c) **IHK Aachen mit Schreiben vom 10.06.2013**

Gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da das Plangebiet innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Baesweiler liegt.

Wir regen jedoch an, auch im Rahmen des VEP die maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen. Als allgemein rechtsverbindlich gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die dazugehörigen textlichen Festsetzungen. Darüber hinausgehende Regelungen in städtebaulichen Rahmenverträgen sind hingegen zwischen den Vertragsparteien rechtsverbindlich. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze im Bebauungsplan ist somit eine dauerhafte Steuerung des Einzelhandels im Hauptzentrum von Baesweiler gegeben.

IHK Aachen mit Schreiben vom 31.10.2012

Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da es sich um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Baesweiler handelt. Es ist aus unserer Sicht aber im weiteren Verfahren unbedingt erforderlich, dass eine maximale Verkaufsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt wird, um schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche in Baesweiler, aber auch in angrenzenden Nachbargemeinden, zu vermeiden.

Dies sollte jedoch unproblematisch sein, da bereits im Vorfeld zu dem Planverfahren uns eine voraussichtliche maximale Verkaufsflächenobergrenze des geplanten Vorhabens mitgeteilt worden ist.

Stellungnahme:

Die Stadt Baesweiler stellt zur planungsrechtlichen Absicherung aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung für das Zentrum einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Hierdurch wird das geplante Vorhaben nicht nur mit seinen architektonischen Merkmalen festgelegt, sondern auch die maximal zulässige Verkaufsfläche (2.400 qm für den Vollsortimenter bzw. 1.000 qm für den Discounter).

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die maximal zulässige Verkaufsfläche (2.400 qm für den Vollsortimenter bzw. 1.000 qm für den Discounter) im Bebauungsplan festzusetzen.

d) **RWE Power AG mit Schreiben vom 23.10.2012**

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, 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.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrund-verhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichen Verordnung 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 zu beachten.

Stellungnahme:

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.

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.

e) **EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH mit Schreiben vom 12.10.2012**

Wir danken für Ihr o.g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Allerdings befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere teilweise städtische Leitungen und Anlagen, die derzeit der Versorgung der Kirmes dienen; weiterhin befinden sich mehrere Straßenleuchten im Geltungsbereich.

Für eine Abstimmung schlagen wir ein persönliches Gespräch in Ihrem Hause vor.

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten.

Die Bestandspläne Strom und Gas fügen wir diesem Schreiben bei. Diese sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden.

Stellungnahme:

Im Zuge der Ausbauplanung ist eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, dass im Zuge der Ausbauplanung eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich ist.

f) **Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 23.10.2012**

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

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006);
2. Hinweis auf Grundwasserabsenkung /Grundwasserwiederanstieg/ Sümpfungsauswirkungen/mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen.

Stellungnahme:

Die Hinweise auf die Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006); sowie auf Grundwasserabsenkung/ Grundwasserwiederanstieg/ Sümpfungsauswirkungen/mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Hinweise auf die Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006); sowie auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg / Sümpfungs-

auswirkungen / mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

g) **NABU Aachen Land mit Schreiben vom 26.06.2013**

Mit dem Vorhaben Supermärkte in die Innenstadt zu holen folgt die Stadt einem allgemeinen Trend der Märkte, sich wieder in den Innenstädten anzusiedeln. Sinnvoll wird das, wenn die Märkte in bestehende Leerstände einziehen. Diese Lösung wird hier leider nicht verfolgt.

Durch die Inanspruchnahme von Teilen des Volksparkes mit Abriss des Kindergartens, der Voliere und Fällen des alten Baumbestandes gehen wertvolle Erholungs- und Kommunikationsflächen verloren. Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle können diesen Verlust nicht ersetzen.

Die Kaufkraft der vorhandenen Geschäfte zu stärken wird mit diesem BP nicht erreicht werden.

Die sog. „Umsiedlung“ der Saatkrähen ist mit diesem BP wohl auch unter einem neuen Aspekt zu sehen. Vorgeschobener Grund für die Vertreibung war die mögliche Verschmutzung der Spielfläche des Kindergartens durch Krähenkot. Nunmehr kann man davon ausgehen, dass die Vertreibung eine vorsorgliche Maßnahme zur konfliktfreien Ausweisung einer Gewerbefläche war mit dem Ziel die Innenstadt zu beleben.

Der NABU lehnt diesen BP 102 ab.

Stellungnahme:

Der zentrale Versorgungsbereich in der Stadt wird durch Veränderungen in der regionalen Einzelhandelsstruktur im Umland und durch den Verlust von Verkaufsflächen im eigenen Versorgungszentrum geschwächt.

Die Stadt Baesweiler sieht es als ihre Aufgabe an, das Zentrum um die Kirchstraße langfristig zu stärken. Um den vorhersehbaren negativen Auswirkungen dieser Strukturveränderungen entgegen zu wirken, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersucht. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter auf Grund deutlicher Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelsegment eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Bereich. Vorgeschlagen werden die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 2.300 m² Verkaufsfläche und eines Discounters mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche.

Die Grünflächen des Volksparks bleiben bis auf Anpassungen im Randbereich erhalten, so dass ausreichend Fläche zur Erholungs- und Kommunikation zur Verfügung bleibt. Der Kindergarten zieht in ein neues Gebäude in der Peterstraße um.

Zum Zeitpunkt der Umsiedlung der Saatkrähen existierte keine Planung zur Ansiedlung von Einzelhandel. Der Grund für die durchgeführten Maßnahmen war seinerzeit die Verschmutzung der Spielfläche des Kindergartens.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

h) **LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 11.06.2013**

Bezug nehmend auf o. g. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass von der Planung des Bebauungsplanes Nr. 102 nach hiesigen Informationen ein Baudenkmal betroffen ist. Es handelt sich hierbei um den Backsteinturm der Umspannungsstelle an der Straße Im Kirchwinkel, gegenüber der Hausnummer 4, der 1979 als Baudenkmal gemäß § 2 DSchG NW erfasst worden ist. 1981 wurde das Benehmen zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Baesweiler hergestellt. Inwieweit die Eintragung tatsächlich erfolgt ist, entzieht sich unserer Kenntnis, doch bitte ich dies im Rahmen des Verfahrens zu überprüfen.

Der Turm befindet sich unmittelbar gegenüber dem Bebauungsplangelände. Aus diesem Grund sind aus Sicht der Denkmalpflege Belange des Umgebungsschutzes nach § 1 (3) DSchG NW zu berücksichtigen und bedürfen Änderungen in seiner Umgebung, die sich auf dessen Erscheinungsbild auswirken, der Erlaubnis nach § 9 (1b) DSchG NW.

Da den Unterlagen lediglich ein Bestandsplan des Areals, nicht aber die Planung beilieg, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Stellungnahme zur Planung abgeben. Im Rahmen des Umgebungsschutzes können jedoch bereits folgende allgemeine Belange formuliert werden:

Laut Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen neben den baulichen Anlagen für Einzelhandel und Wohnen auch Stellplatzflächen realisiert werden. Aus Gründen des Umgebungsschutzes des Backsteinturmes sollten diese ebenerdig vor allem im nördlichen Teil der Bebauungsplanfläche angeordnet werden. Somit würde der Turm städtebaulich auch weiterhin wie bisher als freistehendes Element nach Westen und Süden wirken können.

Sollten schwerwiegende Belange dem entgegenstehen, so ist darauf zu achten, dass eine in unmittelbarer Nähe zum Backsteinturm platzierte Baumasse diesen durch ihre Höhenausdehnung nicht dominiert. Eine dem Turm benachbarte Bebauung dürfte dessen Höhe nicht überschreiten, um die Eigenschaft als vertikales räumliches Element nicht einzuschränken. Ebenfalls wäre in diesem Fall darauf zu achten, dass der Backsteinturm entlang der Straße Im Kirchwinkel von Südwesten kommend als räumliches Element erlebbar bleibt. Hierzu ist die Flucht der neu zu errichtenden Baumassen entlang der Straße Im Kirchwinkel so weit von der Straße abzurücken, dass der Backsteinturm weiterhin sichtbar bleibt.

Dieser Punkt bitte ich bei der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Im Rahmen weiterer Gespräche wurde eine Abstimmung in Bezug auf die geplante Kubatur und der Höhenentwicklung mit dem LVR getroffen. Da die

Forderungen des Denkmalschutzes weitestgehend eingehalten sind, werden vom LVR keine Bedenken mehr erhoben.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

i) **Regionetz GmbH mit Schreiben vom 20.06.2013**

Wir danken für Ihr o. g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des gepl. Objektes teilen wir Ihnen mit, dass eine Erweiterung des Erdgasnetzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der Regionetz GmbH unter Onlineservice/ Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bauausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der Regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzanweisung über unsere Internetplanauskunft (s. o.) einzuholen.

Stellungnahme:

Im Zuge der Ausbauplanung ist eine Neuordnung bzw. Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, dass im Zuge der Ausbauplanung eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich ist.

j) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.10.2013**

Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“, 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 Planungsgebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzenpläne mit Stand: Oktober 2011 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) nicht betroffen. Jedoch liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.

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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg 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 auf Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH, in 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, in Hückelhoven.

Eine Thematisierung dieser befristeten Aufsuchungsrechte auf der Ebene der Bebauungsplanung erscheint aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Emmi“, „Carl-Alexander I“, die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Emmi“, „Carl-Alexander I“, die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ zur Kenntnis.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

k) **Anregungen der Bauordnung:**

Wie ist die Einschränkung des kleinteiligen Einzelhandels geplant?

Nach den Erfahrungen im Baugenehmigungsverfahren REWE/Penny sind die auf dem Grundstück neben den Bau- und Stellplatzflächen verbleibenden Restflächen für die von den Märkten teilweise vorgegebenen Flächen für Einkaufswagen, Papierpresse, erhebliche Müllcontainer, Fahrradständer usw. zu gering.

Stellungnahme:

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und der Festsetzung eines Sondergebietes, in dem die geplante Nutzung definiert wird, ist der kleinteilige Einzelhandel nicht zulässig.

Im Vorhabenplan werden Umfang und Größe der genannten Nebenanlagen dargestellt. Der Vorhabenplan wird mit der Verwaltung bzw. den Fachämtern abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

l) **Stadt Herzogenrath mit Schreiben vom 21.06.2013:**

Leider liegt mir kein Planentwurf eines Bebauungsplanes vor, der die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zum geplanten großflächigen Einzelhandel mit seinen vorgesehenen Sortimentslisten, Randsortimenten und der Vorgabe der entsprechenden maximalen Verkaufsflächen, beinhaltet. Zwar wurde aus Sicht des STRIKT die Konsensfähigkeit festgestellt, jedoch ist aus den zugeschickten Unterlagen die planungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsplan Nr. 102 nicht ersichtlich, sodass mir eine Beurteilung als Nachbarkommune leider nicht möglich ist.

Stellungnahme:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB lagen noch kein Bebauungsplanentwurf sowie die zugehörigen Festsetzungen bzw. Gutachten vor.

Ein Bebauungsplanentwurf mit den planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere zu den Sortimentslisten und der maximalen Verkaufsfläche sowie allen Gutachten werden im Rahmen der Offenlage zugeschickt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplanentwurf mit den Festsetzungen sowie den Gutachten im Rahmen der Offenlage zur Verfügung zu stellen.

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

Private Stellungnahme:

1. Die Nutzung des Obergeschosses für die barrierefreie Wohnnutzung wird begrüßt.
2. Es sollte geprüft werden, ob die Dachfläche dafür nicht noch intensiver genutzt werden kann.
3. Auch sollte der Parkplatz im Sinne des Flächenschutzes als überstelte Wohnbebauung oder zumindest als Solaranlage doppelt genutzt werden.
4. Auch die extensiven begrünten Dachflächen sind für die Solarnutzung zu nutzen.
5. Die freiwillige naturschutzfachliche Kompensation wird begrüßt.
6. Für die Baumpflanzungen ist als Frist vor Bauabnahme festzusetzen.
7. Die Dachbegrünung wird begrüßt und ist naturnah auszuführen.
8. Wir empfehlen eine Fassadenbegrünung mit Efeu von größeren Wandbereichen und bitten um die Berücksichtigung des Vogelschutzes insbesondere bei großen Glasflächen.
9. Es sollten nur nachinsektenschonende Beleuchtungskörper (Natrium-Dampflampen oder LED) eingesetzt werden.
10. Die Regenwasserversickerung ist trotz der schwierigen geologischen Ausgangssituation über Rigolen o.ä. vorzusehen, zumindest ein Teil sollte parknah versickert werden, um die ausreichende Grundwasserversorgung der dort stehenden Bäume gewährleisten zu können.
11. Der Festplatz ist wasserdurchlässig (Rasengittersteine) zu gestalten.
12. Überdachte Fahrradabstellanlage mit ADFC-empfohlenen Ständern (mind. 50 Plätze) direkt neben den Eingängen.
13. Werbeanlagen sind eine Stunde nach Geschäftsschließung zum Schutz des Nachthimmels und –fauna, der Anwohner und Zwecks Energieeinsparung auszuschalten.
14. Der Baumbestand an der südöstlichen Seite des Kindergartens sind durch einen Bauzaun vor Befahrung und Ablagerungen während der gesamten Bauzeit zu schützen.
15. Nur Einsatz von lärmarmen (Blauer Engel) Baumaschinen, soweit es diese gibt.

16. Am westlichen und südwestlichen Rand ist aus Gründen des Artenschutzes auf Beleuchtung zu verzichten.
17. Die Anzahl der Ersatz-Fledermausquartiere sowie der Kastentyp sind festzulegen. Es sollten nur langlebige Modelle aus Holzbeton (Fa. Schweißer) eingesetzt werden. Sie sind vor Baubeginn in Absprache mit einem fachkundigen ortsnah aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.

Stellungnahme:

- Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 2.) Eine intensivere Wohnnutzung ist aus statischen Gründen nicht möglich.
- Zu 3.) Die Stadt Baesweiler hat nicht die Absicht am geplanten Standort eine Wohnsiedlung zu errichten. Die damit verbundenen Auswirkungen, insbesondere durch den entstehenden Verkehr, könnten nicht ausreichend bewältigt werden. Ferner würde eine zusätzliche Bebauung der Fläche die Kirmesnutzung einschränken. Eine Überdachung der Stellplatzflächen kommt auf Grund der Kirmesnutzung ebenfalls nicht in Betracht.
- Zu 4.) Durch die Begrünung der Dächer soll u.a. auch eine gestalterische Aufwertung der Dachflächen erreicht werden. Ein Zustellen der ohnehin begrenzten Außenwohnbereiche und geplanten Grünflächen durch zusätzliche Solaranlagen würde die Nutzung weiter einschränken.
- Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 6.) Im naturschutzfachlichen Beitrag wird die Umsetzung der Maßnahme spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung empfohlen. Da die Flächen im Besitz der Stadt sind, ist eine vorzeitige Bepflanzung beabsichtigt.
- Zu 7.) Die technische Ausgestaltung (Aufbau der Substratschicht etc.) erfolgt entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“. Die Planung sieht drei unterschiedliche Dachbereiche vor: eine extensive Minimalbegrünung, Steppenheide und intensive Begrünung der Gartenbereiche.
- Zu 8.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Investor werden entsprechende Gespräche geführt. Sollten entsprechende Wandflächen verfügbar sein, wird eine Begrünung im Rahmen der Baudurchführung erfolgen.
- Zu 9.) Die Anregung wird berücksichtigt. Bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigung wird eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen.
- Zu 10.) Gemäß hydrogeologischer Begutachtung ist eine dauerhafte Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund nicht möglich. Seitens der StädteRegion Aachen bestehen keine Bedenken, die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser der städtischen Kanalisation zuzuleiten

- Zu 11.) Eine Untersuchung zur Aufnahmefähigkeit des Untergrundes von anfallendem Niederschlagswasser hat ergeben, dass die Versickerung nicht sichergestellt ist. Da das Niederschlagswasser nicht versickern kann, würde der feuchte bis durchnässte Untergrund insbesondere bei Frost zu einer Destabilisierung des gesamten Parkplatzes führen. Zudem ist eine sichere Begehung von Rasengittersteinen bei intensiver Nutzung nicht gewährleistet.
Der Parkplatz wird in Betonsteinpflaster und Asphalt ausgeführt. Damit entspricht er den Vorgaben der in den geplanten Gebäudekomplex einziehenden Einzelhändler und stellt sicher, dass die Parkplatzfläche auch für Großveranstaltungen wie zum Beispiel Kirmesveranstaltungen und dem damit einhergehenden Schwerlastverkehr nutzbar ist.
- Zu 12.) Im Rahmen der Baugenehmigung werden die nach Landesbauordnung geforderten Fahrradstellplätze nachgewiesen. Die Anordnung der Fahrradstellplatzanlagen erfolgt jeweils in der Nähe der Eingangsbereiche der Lebensmittelbetriebe bzw. in der Nähe der Eingangsbereiche der Wohnungen.
Den Besuchern des Einzelhandels stehen 25 moderne, hochwertige und fest montierte Bügel an denen jeweils zwei Fahrräder angeschlossen werden können, zur Verfügung. Für die Bewohner der privaten Wohneinheiten sind 30 zusätzliche Fahrradstellplätze auf dem Dach sowie rückseitig, innerhalb des Gebäudekomplexes vorgesehen.
- Zu 13.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Werbekonzept ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.
- Zu 14.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die einschlägigen technischen Regeln bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen werden beachtet. Auf der Planurkunde ist ein entsprechender Hinweis vorhanden
- Zu 15.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 16.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 17) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Anzahl der Ersatz-Fledermausquartiere sowie der Kastentyp werden vertraglich vereinbart.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Stellungnahme der SPD (mündlich im Bau- und Planungsausschuss):

Angeregt wurde die Einplanung einer behindertengerechten Toilette.

Stellungnahme:

Das Vorhalten einer behindertengerechten Toilette wird im Baugenehmigungsverfahren gefordert und zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, das Vorhalten einer behindertengerechten Toilette im Baugenehmigungsverfahren zu fordern und zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

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

m) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 17.01.2014:**

Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgend Anregungen gemacht:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Gemäß hydrologischer Begutachtung ist eine dauerhafte Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund nicht möglich. Es bestehen keine Bedenken, die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer der städtischen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Es ist keine Unterkellerung des Gebäudes geplant. Das Erdgeschoss ist zur Straße „Am Kirchwinkel“ „eingegraben“, dies ist der Topographie geschuldet.

Die Bauweise entspricht den anerkannten Regeln der Technik.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Immissionsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – keine Bedenken erhoben, wenn im weiteren Verfahren nachfolgende Hinweise und Empfehlungen berücksichtigt werden.

Es ist geplant, in südlicher Lage der Innenstadt Baesweiler, Flächen für einen Vollsortimenter und einen Discounter kombiniert mit einer Wohnnutzung zu schaffen. Hierzu sollen auf dem Dach des Einzelhandelsgebäudes 5 zweigeschossige Gebäude mit jeweils max. 4 Wohnungen geschaffen werden.

Weiterhin sollen auf der zu überplanenden Fläche Stellplätze für die gewerbliche Nutzung (Vollsortimenter und Discounter) sowie öffentlich gewidmete Stellplätze angeboten werden. Die öffentlich gewidmeten Stellplätze sollen traditionell auch temporär als Festplatz genutzt werden können.

Das Vorhaben soll planungsrechtlich über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert werden. Nach Abschluss dieses Verfahrens ist eine Berichtigung des z. Z. gültigen Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Durch das Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte, Michael Mück, Scherberstraße 37, 52134 Herzogenrath wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen, Stand 22. November 2013, erstellt. Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und Abweichungen von den getroffenen Annahmen oder Lärminderungsmaßnahmen bedürfen einer erneuten gutachterlichen Stellungnahme.

Gewerbelärm:

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung der Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten sowohl am Tage wie auch in der Nacht eingehalten werden können.

Hierzu werden vom Gutachter bestimmte Annahmen getroffen und erforderliche Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Es muss sichergestellt werden, dass diese Annahmen und Maßnahmen vollumfänglich erfüllt werden.

Empfehlung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, wie die gutachterlich getroffenen Annahmen und Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Zudem ist im Rahmen der Bauüberwachung zu dokumentieren, dass eine vollumfängliche Umsetzung erfolgt ist.

Beide Verfahrensschritte sollten unter Beteiligung eines Gutachters erfolgen.

Hinweis:

Oberhalb des geplanten Nahversorgungszentrums ist Wohnnutzung vorgesehen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung bezieht sich im Wesentlichen auf die gewählten Immissionsorte. Da z.B. die Entladung der LKW innerhalb des Gebäudes durchgeführt werden soll, muss sichergestellt sein, dass sich die Geräusche nicht durch Körperschall in den Wohnbereichen auswirken können.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Soweit die getroffenen Annahmen und Lärminderungsmaßnahmen aus dem Gutachten einen bodenrechtlichen Bezug haben, werden sie im Bebauungsplan festgesetzt. Die Berücksichtigung der übrigen Aspekte des Gutachtens wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ausführungsplanung wird dies durch einen Bauphysiker geprüft.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Warenanlieferung:

Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass die Anlieferung nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig ist. Dies ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.

Dies ist entweder durch Beschränkung der Zufahrten (zu den Parkplatzflächen) oder durch eine Beschilderung an den Zufahrtsstraßen sicherzustellen.

Empfehlung:

Die Eröffnung des Nahversorgungszentrums kann erst erfolgen, wenn eine der v. g. Maßnahmen umgesetzt ist. Dies könnte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt und abgenommen werden.

Stellungnahme:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Beschränkung der Anlieferungszeiten erfolgt durch eine Beschilderung an den Zufahrtsstraßen. Weiterhin wird ggf. durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Beschränkung der Anlieferzeiten wird durch eine Beschilderung an den Zufahrtsstraßen erfolgen. Weiterhin wird durch ggf. geeignete technische Maßnahmen sichergestellt, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.

Nachbarschaftslärm:

Es ist geplant, auf den Dächern der geplanten Wohnnutzung Wärmepumpen zur Energieversorgung zu installieren. Der Gutachter geht davon aus, dass im ungünstigen Fall 5 Wärmepumpen installiert werden.

Empfehlung:

Im Rahmen der Bauüberwachung muss dokumentiert werden, dass je Wärmepumpe die insgesamt abgestrahlten Schalleistungen $LW \leq 65,0$ dB(A) ist.

Stellungnahme:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauüberwachung wird dokumentiert, dass je Wärmepumpe die insgesamt abgestrahlten Schalleistungen $LW \leq 65,0$ dB(A) sind.

Beschlussvorschlag:

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

Im Rahmen der Bauüberwachung wird dokumentiert, dass je Wärmepumpe die insgesamt abgestrahlten Schalleistungen $LW \leq 65,0$ dB(A) sind.

Verkehrslärm:

Der Untersuchung ist zu entnehmen, dass bereits heute die Grenzwerte der 16. BImSchV zum Teil überschritten werden. Somit kommt einer gezielten Verkehrsführung besondere Bedeutung zu.

Hinweis:

Hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung sind in den vorliegenden Unterlagen unterschiedliche Angaben vorhanden.

Der Gutachter geht im Kapitel 6.2.2.1 der Schalltechnischen Untersuchung von einer Anfahrt zum Nahversorgungszentrum über die Straße „Im Kirchwinkel“ aus, wohingegen auf der Seite 32 der Begründung, die An- und Abfahrt über die Peterstraße beschrieben wird.

Stellungnahme:

Der vorgenannte Hinweis ist nicht korrekt. Der Schallgutachter führt in seinem Gutachten in Kapitel 6.2.2.1 auf Seite 35 aus, dass die anliefernden Fahrzeuge den Anlieferungsbereich von Westen kommend über die Straße „Im Kirchwinkel“ anfahren und nach Entladung auf die Straße „Im Feuerwehrturm“ abbiegen um dann wieder über die Peterstraße in Westrichtung zu gelangen. Die Anfahrt könne theoretisch auch entgegengesetzt stattfinden, dies habe lärmtechnisch keine Auswirkung.

Die Anlieferung des Discounters (Seite 41) erfolgt über die Südseite des Gebäudes. Die anliefernden Fahrzeuge fahren den Anlieferungsbereich von Westen kommend über die Peterstraße an. Nach erfolgter Entladung fahren die Lkw wieder über die Peterstraße in Richtung Westen.

Die Bäckerei wird ebenfalls über den Eingang an der Südseite des Gebäudes beliefert (Seite 47). Die anliefernden Fahrzeuge fahren über die Peterstraße den Parkplatz von Westen an. Nach erfolgter Entladung fährt der Lkw wieder über den Parkplatz über die Peterstraße ab.

Abweichungen zu der in der Begründung beschriebenen An- und Abfahrt sind nicht zu erkennen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Freizeitlärm:

Traditionell wird die öffentliche Stellplatzfläche im Bebauungsplangebiet auch als Festplatz genutzt.

An maximal zwölf Tagen im Jahr, verteilt auf drei Zeiträume von jeweils maximal vier Tagen, soll der Festplatz künftig genutzt werden. Hierzu soll in der jeweils auszusprechenden Ordnungsbehördlichen Erlaubnis, wie auch bisher, ein seltenes Ergebnis im Sinne des Freizeitlärmerechts NRW gestattet werden.

Empfehlung:

Der ordnungsbehördlichen Erlaubnis sollte eine schalltechnische Begutachtung eines Sachverständigen zugrunde gelegt werden, in der die relevanten, steuerbaren lärmerezeugenden Quellen eindeutig beschrieben und optimal positioniert bzw. begrenzt werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Lichtimmissionen:

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Zur Beurteilung des Sachverhaltes verweise ich auf den gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V B 2 - 8829 - (V Nr. 5/00) -, Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung vom 13.09.2000.

Stellungnahme:

Die Anregung wird berücksichtigt. Bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigung wird eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigung eine entsprechende Beleuchtung vorzusehen.

Natur und Landschaft:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken, wenn die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Untersuchung der zu fällenden Bäume und der abzureißenden Gebäude auf Quartiermöglichkeiten bzw. auf geeignete Bruthöhlen hin, muss mindestens 3 Wochen vor den Abrissen bzw. Fällungen erfolgen. Sollten dabei geeignete Quartiermöglichkeiten bzw. Höhlen gefunden werden, sind die weiteren in der o.a. Untersuchung genannten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Ich bitte um Mitteilung der Fläche, auf der der erforderliche externe Ausgleich kompensiert werden soll.

Stellungnahme:

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird überprüft. Die Kompensation wird auf einer 3.070m² großen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchgeführt. Weiterhin ist die Begrünung des Lärmschutzwalls am Gewerbegebiet vorgesehen durch eine flächige Gehölzpflanzung und Integration von 20 Einzelbäumen. Außerdem ist die Anpflanzung von 19 standorttypischen Einzelbäumen vorgesehen, davon 15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmung zu prüfen sowie die Kompensation auf der 3.070 m² großen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchzuführen, den Lärmschutzwall am Gewerbegebiet zu begrünen (flächige Gehölzpflanzung), dort 20 Einzelbäume zu integrieren sowie 15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße zu pflanzen.

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr:

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

Es wird angeregt, in Verhandlungen mit den Investoren des Vollsortimenters und des Discounters die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten (keine sogenannten „Felgenknicker“).

Stellungnahme:

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Besuchern des Einzelhandels stehen 25 moderne, hochwertige und fest montierte Bügel an denen jeweils zwei Fahrräder angeschlossen werden können, zur Verfügung. Für die Bewohner der privaten Wohneinheiten sind 30 zusätzliche Fahrradstellplätze auf dem Dach sowie rückseitig, innerhalb des Gebäudekomplexes vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

n) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 07.01.2014:**

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

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

Einschränkungen für 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:

Der Hinweis auf das 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.

o) **enwor GmbH mit Schreiben vom 16.01.2014:**

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes – Am Feuerwehrturm II - bestehen von unserer Seite generell keine Bedenken. Die Versorgung mit Wasser ist durch das in den umliegenden Straßen (Mariastraße, Im Kirchwinkel, Peterstraße u. Am Feuerwehrturm) vorhandene Versorgungsnetz gesichert.

Unter dem jetzt in der Straße „Am Feuerwehrturm“ vorhandene öffentliche Parkplatz verläuft eine Wasserleitung DN 160 *7.7 PVC. Sollte, wie in der Erläuterungen zum Bebauungsplan beschrieben, dieser Parkplatz dem gepl. Super- und Discountmarkt zugeschlagen und damit privatisiert werden, ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für diese Wasserleitung mit einer Schutzstreifenbreite von 4,00 m (2,00 m beidseits der Achse)

erforderlich. Wir verweisen auf die entsprechende Bestimmung im Konzessionsvertrag mit der Stadt Baesweiler. Bestandspläne, aus denen Sie die Lage der Leitungen ersehen können, fügen wir anbei.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die genaue Lage der vorhandenen Wasserleitung wird geprüft. Falls die Wasserleitung unterhalb des geplanten Gebäudes liegt, muss diese in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden und darüber eine Kostenvereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die genaue Lage der Wasserleitung zu prüfen und gegebenenfalls diese in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Eine Kostenvereinbarung wird in diesem Fall zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

2.2 Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – als Angebotsbaugebiet Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 13 BauGB

Auf Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses hat der Rat der Stadt Baesweiler in seiner Sitzung am 14.05.2013 beschlossen, im laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – diesen als vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterzuführen.

Stellungnahme:

Die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan geschah vor dem Hintergrund, dass insbesondere der maßgeschneiderte Zuschnitt dieser Art des Bebauungsplanes auf ein konkretes Projekt als Vorteil gegenüber dem „normalen“ (Angebots-)Bebauungsplan gesehen wurde. Dieser Vorteil schien zum damaligen Zeitpunkt die Aspekte der größeren Flexibilität des Angebotsbaugebietes gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu überwiegen. Die im städtischen Eigentum verbleibenden (Parkplatz-)Flächen sollten dabei nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens stellte sich heraus, dass auch in Bezug auf die im städtischen Eigentum verbleibenden Flächen zahlreiche Festsetzungen zu treffen sind. Des Weiteren sind zur Anbindung des angrenzenden Parks weitere Festsetzungen erforderlich. Planerisch stellt sich die Einbeziehung dieser Aspekte in einen einheitlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als schwierig dar, da § 12 Abs. 4 BauGB vorschreibt, dass nur einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können.

Nach der neueren Rechtsprechung des OVG NRW ist nunmehr allerdings anerkannt, dass eine Gemeinde grundsätzlich auch einen Angebotsbaugebiet aufstellen kann, um (zumindest auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen. Danach kann eine Gemeinde im Rahmen

ihres durch § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB begrenzten Planungsermessens prinzipiell zwischen verschiedenen planungsrechtlichen Instrumenten frei wählen. Dies gilt allgemein auch für die Wahl zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan (vgl. OVG NRW, Ur.t.v. 27.05.2013, 2 D 37/12.NE, m.w.N.). Die Gemeinde ist in dieser Situation nicht gezwungen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ganz aktuell hat das OVG NRW zudem festgestellt, dass eine Gemeinde als Plangeber davon absehen kann, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB zu erlassen, und stattdessen einen Angebotsbebauungsplan, der auf die Verwirklichung (nur) eines konkreten Vorhabens gerichtet ist, erlassen kann (vgl. OVG NRW, Urteil vom 02.10.2013, 7 D 18/13.NE). Es ist demnach also möglich, auch einen Angebotsbebauungsplan projektbezogen auszugestalten. Entsprechend der obigen Begründung (Abs. 2) ist eine Umstellung der Verfahrens auch sinnvoll.

Vor dem Hintergrund, dass aufgrund der geringfügigen Vergrößerung der Verkaufsflächen eine erneute Offenlage notwendig ist, und diese auch hinsichtlich der Umstellung des Verfahrens genutzt werden kann, sollte daher das Verfahren aus Sicht der Beteiligten auf einen Angebotsbebauungsplan umgestellt werden, um die oben dargestellten Aspekte besser berücksichtigen zu können und eine Überfrachtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Festsetzungen, die sich nicht auf das eigentliche Vorhaben des Investors beziehen, zu vermeiden. Dies erscheint aufgrund der neueren Rechtsprechung des OVG NRW als sachgerechte Lösung. Die mit den Planungen einhergehenden abgestimmten Verpflichtungen des Investors können sehr detailliert im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung im laufenden Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – diesen als Angebotsbebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 13a BauGB weiterzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – als Angebotsbebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 13a BauGB.

2.3 Vorschlag zum Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB für den Angebotsbebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II –

Im Rahmen der Mietvertragskonkretisierung wurde das Raumprogramm der für den Handel vorgesehenen Mietflächen fortentwickelt. Hierbei war es erforderlich folgende Parameter technisch und in Hinblick auf ihre „Mietverträglichkeit“ abzustimmen.

Hierzu gehören u.a. die Anpassung der Größe und Lage der verschiedenen Neben- und Funktionsräume in den Mietbereichen des Vollsortimenters sowie des Discounters. Dabei war es erforderlich, die einzelnen Verkaufsflächen vor dem Hintergrund der Konkretisierung der Einrichtungsplanung (Ladenbau, Regalierung, innere Erschließung, Vorkassenzone etc.) zu überarbeiten.

Ebenfalls wurde eine Konkretisierung des haustechnischen Anlagenbaus in Hinsicht auf Lage und Raumbedarf der erforderlichen Komponenten erforderlich.

Der sich hieraus ergebende zusätzliche Flächenbedarf – bezogen auf die Verkaufsflächen – beträgt max. 100 qm für den Vollsortimenter und max. 100 qm für den Discounter und liegt innerhalb der Empfehlungen des „Städteregionalen Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen“, des Einzelhandelsstandort – und Zentrenkonzept der BBE

(Stand: 11/2008) sowie der Markt- und Standortanalyse/Nutzungskonzept der BBE (Stand: 03/12) und ist im Sinne einer nachhaltigen Umsetzung des Gesamtprojektes erforderlich.

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit eröffnet werden, Stellungnahmen zur Verfahrensänderung abzugeben.

Stellungnahme:

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung die erneute Offenlage des Angebotsbebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 4 a (3) BauGB.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, die erneute Offenlage des Angebotsbebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 4 a (3) BauGB.

a) Vorstellung der Änderungsplanung

Die Verwaltung wird die Änderungsplanung in der Sitzung vorstellen.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB erfolgen.

b) Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Angebotsbebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – die erneute Offenlegung gem. § 4 a (3) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung durchzuführen. Dabei wird festgesetzt, dass Stellungnahmen nur zu den durchgeführten Änderungen/ Ergänzungen abgegeben werden können. Zusätzlich können Stellungnahmen zur Verfahrensänderung abgegeben werden.

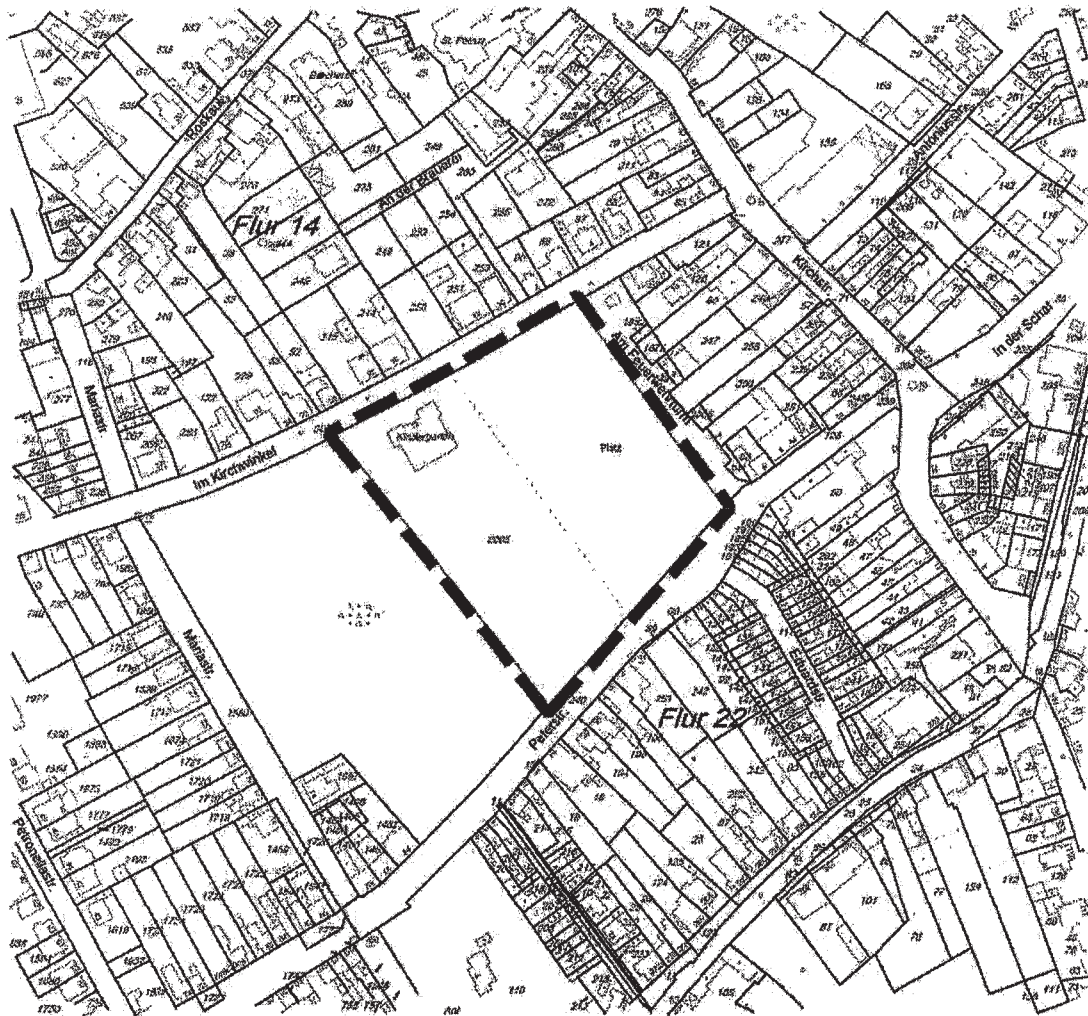
In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Stadt Baesweiler

Bebauungsplan Nr. 102 „Am Feuerwehrturn II“



Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

10. Februar 2014



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



INHALT

„Ziel, Zweck, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung“

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	2
1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
1.1 Rechtsgrundlagen.....	7
1.2 Verfahren	7
1.3 Geltungsbereich der Planung	8
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	8
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	9
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	10
3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:	20
4.1 Einzelhandelsbelange	20
4.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	25
4.3 Belange des Immissionsschutzes	28
4.4 Verkehrsbelange.....	32
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung	35



TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIEL, ZWECK, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Baesweiler soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der zum 01.01.2007 neu in das Baugesetzbuch aufgenommene § 13a BauGB regelt das Verfahren und die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann ein beschleunigtes Verfahren eingeführt werden.

Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der sog. UP-Richtlinie der EU in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen; bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf das Vorhaben, das der Bebauungsplan begründet, nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Für die vorliegende Planung wird zunächst überprüft ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Die grundsätzliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB wäre unter folgenden Bedingungen gegeben:

- Die zu realisierenden Grundflächen des B-Planes betragen nicht mehr als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO und es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Diese Voraussetzungen liegen in diesem Fall vor, da die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO rd. 8.480 m² beträgt.

- Eine allgemeine Vorprüfung ist weiterhin auch aufgrund von § 3c Abs.1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 notwendig. Diese Prüfung ist in Innenlagen vorgesehen, wenn die zulässige Geschossfläche des Einzelhandels den Wert von 1.200 m² übersteigt.

Die folgende Vorprüfung, die auf der Grundlage der Anlage 2 zum UVPG erstellt wurde, soll aufgrund einer Prüfung unter Berücksichtigung der in den Anlagen zum UVPG aufgeführten Kriterien darlegen, inwieweit die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.



Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB darf nicht zur Anwendung kommen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe des Vorhabens,	Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 17.415 m ² .
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,	Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen, eine Nutzung von Grundwasser wird nicht vorbereitet. Das Vorhaben ist in einem innerstädtischen Bereich gelegen, der bereits durch Siedlungsnutzungen geprägt ist. Mit der Planung gehen allerdings zusätzliche Bodenversiegelungen einher. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes werden die bestehenden Nutzungen (Parkplatz, Festplatz) fortgeführt. Im nördlichen Teil wird eine Bebauung mit großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzungen vorgesehen. Durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung wird auf eine angepasste Gestaltung der Bebauung hingewirkt.
1.3	Abfallerzeugung,	Durch die geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzungen werden Siedlungsabfälle in üblichem Ausmaß erzeugt. Eine Abfallerzeugung durch die geplanten Stellplatzflächen ist nicht zu prognostizieren.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Durch die geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzungen einschließlich der Verkehre werden Luftschadstoff- und Lärmemissionen in begrenztem Umfang erzeugt.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Es sind keine Stoffe und Technologien vorgesehen, die ein besonderes Unfallrisiko begründen würden.
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche	Das Plangebiet ist innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Baesweiler lokalisiert. Eine besondere ökologische Empfindlichkeit ist nicht ersichtlich. Die Flächen werden bisher durch Parkplätze, einen



	Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Kindergarten sowie öffentliche Grünflächen eingenommen. Sie werden zudem als Festplatz in Anspruch genommen. KfZ-Stellplätze werden auch weiterhin in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, der Kindergarten wird an einen neuen Standort in der Umgebung verlagert. Erholungsmöglichkeiten bleiben mit dem unmittelbar angrenzenden Stadtpark erhalten. Die Nutzung als Festwiese bleibt weiterhin gewährleistet. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch das geplante Einzelhandelsvorhaben verbessert.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),	Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits zu einem großen Teil versiegelt und durch Parkplatz- und sonstige Siedlungsnutzungen eingenommen. Insgesamt betrachtet zeichnet sich das Gebiet nicht durch besonderen Reichtum oder besondere Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft aus. Als einzelne höherwertige Elemente sind die Altgehölze (auch im westlich angrenzenden Stadtpark) zu nennen. Im Hinblick auf das Ortsbild ist zudem der nordöstlich gelegene Feuerwehrturm prägend.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.2	Naturschutzgebiete, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.5	Naturdenkmäler	Naturdenkmäler sind nicht betroffen.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich Alleeen	Innerhalb des Plangebietes werden eine Reihe von Bäumen überplant, die den Bestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegen (geschützte Landschaftsbestandteile). Es werden Ersatzpflanzungen vorgesehen.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.
2.3.8	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete	Entsprechende Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.



2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Entsprechende Gebiete sind nach Kenntnisstand nicht betroffen.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet ist innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Baesweiler gelegen. Hierbei handelt es sich um einen Zentralen Ort im Sinne des Raumordnungsgesetzes.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Der nordöstlich des Plangebietes gelegene Feuerwehrturm stellt ein ortsbildprägendes Bauwerk dar, ist jedoch nicht in amtlichen Listen oder Karten als Baudenkmal verzeichnet.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens sind insbesondere auf den Plangeltungsbereich bezogen (zusätzliche Versiegelungen, Gehölzverluste) und somit sehr kleinräumig. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung sind nicht prognostiziert.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen besteht nicht.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die zu erwartenden Auswirkungen zeichnen sich nicht durch eine besondere Schwere oder Komplexität aus.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Die Wahrscheinlichkeit, dass die Planung umgesetzt wird und die prognostizierten Auswirkungen eintreten, ist hoch.
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Die Dauer und Häufigkeit der auf die Flächeninanspruchnahmen zurückzuführenden Auswirkungen sind aller Voraussicht nach einmalig-langfristig. Die Versiegelung von Böden und die Fällung von Gehölzen sind bedingt reversibel.



Fazit: Das geplante Vorhaben weist einen räumlich eng begrenzten Rahmen auf. Da es sich um ein Vorhaben innerhalb der Siedlungslage handelt, ist die ökologische Empfindlichkeit vergleichsweise gering. Zudem entspricht die Planung dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Innenentwicklung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB. Die durch die Planung betroffenen Gehölze können durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Die maßgeblichen Vorgaben zum Schutz des Menschen können eingehalten werden. Aus den Merkmalen des Vorhabens, seinem Standort und den Merkmalen der möglichen Auswirkungen ergeben sich zusammenfassend keine Hinweise darauf, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursacht werden.

Nach der durchgeführten Prüfung unter Berücksichtigung der zu Grunde gelegten Kriterien sind durch die Verwirklichungen des Planes bzw. des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit ist damit nicht erforderlich und die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB zulässig.





1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 04.09.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Stadt Baesweiler ist der Meinung, dass das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aus folgenden Gründen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Baesweiler.
- Die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen werden eingehalten.
- Für das Vorhaben wurde gem. Anlage 1 Nr.18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt. Als Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§13 Abs. 3 BauGB).



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 28.05.2013 bis zum 28.06.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 04.10.2012 bis einschließlich 02.11.2012.

In seiner Sitzung am 10.12.2013 hat der Rat der Stadt Baesweiler die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.12.2013 bis 23.01.2014 statt.

Nach Durchführung der Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) hat die Stadt Baesweiler Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 vorgenommen.

Durch die o.g. Änderungen werden zum Teil die Grundzüge der Planung geändert, so dass der Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen ist. Gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wird angemessen auf 4 Wochen verkürzt.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.102- Am Feuerwehrturm II - liegt zwischen den Straßen „Im Kirchwinkel“, „Am Feuerwehrturm“ und der „Peterstraße“ im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Baesweiler Flur 4, Nr. 2005. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 17.415 qm.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist dem Deckblatt, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

□ Siedlungs- und Erschließungsstrukturen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an den Straßen „Im Kirchwinkel“, „Am Feuerwehrturm“ und der „Peterstraße“ und wird durch diese erschlossen.

Derzeit befinden sich im Plangebiet ein von der StädteRegion betriebener Kindergarten und öffentliche Stellplätze. Ferner umfasst der Geltungsbereich auch eine Teilfläche des Stadtparks. Auf dieser Fläche befinden sich eine Vogelvoliere, ein Brunnen sowie verschiedene Ruhezonen mit Bänken.

Für eine Realisierung des Vorhabens sind der Rückbau der Gebäude und Freizeitanlagen und der Neubau des Kindergartens erforderlich.

Die Umgebung im Nordwesten und Südosten des Grundstücks („Im Kirchwinkel“ und „Peterstraße“) ist durch überwiegend zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Innenstadt Baesweiler mit unterschiedlichen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, die durch das Vorhaben eine Erweiterung erfährt. Nordöstlich des Geltungsbereiches, im Bereich „Im Kirchwinkel“ / „Am Feuerwehrturm“ befindet sich der historische Feuerwehrturm mit seiner charakteristischen Klinkerfassade

Im Westen an das Plangebiet schließt der öffentliche Volkspark mit Kinderspielplatz an.



Das Plangebiet weist ein nicht unerhebliches Gefälle auf. Die Straße „Im Kirchwinkel“ steigt vom Feuerwehrturm bis zur westlichen Grenze um ca. 4 m, von der „Peterstraße“ zum Feuerwehrturm um ca. 2 m.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der einzelnen Netze wird überprüft und gegebenenfalls entsprechend neuer Konzepte ergänzt.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“, Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken und Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.

Die oben beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen nicht mehr der nunmehr verfolgten Planungskonzeption. Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend den im Folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Relevante Fachplanungen z.B. Planfeststellungen

Gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Baesweiler und dem Städte-regionalen Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen befindet sich das Plangebiet im Westen des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs „Baesweiler Innenstadt“.

Die Fläche des innerstädtischen Parkplatzes „Am Feuerwehrturm“ ist im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt einbezogen worden und bildet eine der wesentlichen Entwicklungsflächen für Einzelhandel innerhalb der Innenstadt.

Aufgrund der Lage in der Ballungsrandzone des Oberzentrums Aachen und im Standortverbund meist gleichrangiger zentraler Orte kommt Baesweiler aus Sicht der Landesplanung in erster

Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicher zu stellen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Baesweiler plant seinen zentralen Versorgungsbereich im Stadtzentrum durch eine Ergänzung von Betrieben aus dem Lebensmittelsegment zu stärken.

Durch eine in den letzten Jahren zunehmende Tendenz der Verlagerung der Kaufkraft aus den Innenbereichen in die Randbereiche, kommt es zu einer zunehmenden Schwächung der Zentren und damit des Einzelhandels. Die Folge dieser Entwicklung ist ein anwachsender Leerstand in den Innenstädten bzw. Fußgängerzonen. Um das langfristige Überleben der Innenstädte zu sichern, ist es daher wichtig, die Zentren zu stärken und ihre Nahversorgung zu erhalten.

Neben den Veränderungen in der regionalen Einzelhandelsstruktur im Umland von Baesweiler, durch die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen, wird der zentrale Versorgungsbereich in der Stadt zusätzlich durch den Verlust von Verkaufsflächen im eigenen Versorgungszentrum geschwächt.

Die Stadt Baesweiler sieht es daher als ihre Aufgabe an, das Zentrum um die Kirchstraße langfristig zu stärken. Der bislang im zentralen Versorgungsbereich Baesweilers vorhandene Vollsortimenter ist eine zentrale Stütze der Nahversorgung und als Kundenmagnet für die Baesweiler Fachgeschäfte unverzichtbarer Bestandteil der gewerblichen Struktur.

Um den vorhersehbaren negativen Auswirkungen dieser Strukturveränderungen entgegen zu wirken, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersucht. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter auf Grund deutlicher Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelsegment eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Bereich. Vorgeschlagen werden die Ansiedlung eines *Lebensmittelsupermarktes mit ca. 2.000 - 2.500 m² Verkaufsfläche* und eines *Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche*.

„...Die Vorkassenzone sollte ausschließlich mit einer Bäckerei belegt werden, um einen Flächenaustausch bei kleinteiligen Handelsbetrieben mit der Hauptgeschäftslage der Kirchstraße zu verhindern.

Die Kombination von Super- und Discountmarkt stellt ein für den Verbraucher attraktives Nahversorgungsangebot dar. Aufgrund der Nähe zur Kirchstraße können sie die Funktion von Magnetbetrieben für die Innenstadt übernehmen. ...“

Zusätzliche Fachgeschäfte sollten nicht angesiedelt werden, da über die vorgeschlagene Verstärkung des Lebensmittelsegmentes die Zentralität des Einkaufsstandortes Baesweiler gestärkt werde, wovon auch die bereits vorhandenen Fachgeschäfte im Baesweiler Zentrum profitieren.



Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen soll auch in Zukunft eine funktionierende Nahversorgung mit entsprechender Vielfalt an Fachgeschäften gewährleistet werden und die Konkurrenzfähigkeit des Baesweiler Zentrums gegenüber den Nachbarkommunen erhalten bleiben.

Der geplante Standort am Feuerwehrturm ist besonders durch die Nähe zum Hauptgeschäftsbereich und dem Vorhalten einer großen Fläche für den ruhenden Verkehr für das Vorhaben geeignet. Die Parkplatzanlage dient bereits heute als Hauptstellplatzfläche für den Innenstadtbereich. Die funktionale Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftsbereich Kirchstraße ist damit gegeben. Die bereits bestehenden Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und der Parkplatzanlage am Feuerwehrturm werden zu einem Synergieeffekt mit der etablierten Einkaufslage beitragen.

Neben der Einzelhandelsnutzung soll die innerstädtische Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung auch einer Wohnbebauung zugeführt werden. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle ist auf Grund der günstigen Lage des Plangebietes im Stadtgebiet sinnvoll. Das dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet fünf Gebäudekörper mit max. 20 Wohneinheiten. Mit den geplanten Gebäuden soll vorrangig ein vorwiegend seniorengerechten Wohnangebot geschaffen werden.

Die geplante Wohnnutzung ist aufgrund seiner Lage am Volkspark zudem eng verknüpft mit Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Ziel der Planung ist es, ein attraktives innenstadtnahes Wohnangebot zu schaffen und dadurch den Bereich aufzuwerten und zu stärken.

Ein weiteres städtebauliches Ziel die planungsrechtliche Absicherung der Parkplatz- und Festplatznutzung. Derzeit wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als innerstädtischer Parkplatz des Hauptgeschäftsbereiches Kirchstraße genutzt. Ferner wird der Platz für Brauchturnveranstaltungen (u. a. Junggesellenkirmes, etc.) genutzt. Diese Nutzungen sollen unter Beibehaltung der heutigen Stellplatzzahl auch weiterhin erfolgen.

Auf Grund der Größe der nach der Realisierung der Einzelhandelsnutzung verbleibenden öffentlichen Fläche ist die Durchführung der Festveranstaltungen allerdings nur möglich, wenn auch Flächen des Einzelhandelsgrundstücks genutzt werden können.

Somit besteht zwischen dem geplanten Einzelhandelsvorhaben und den im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen eine enge funktionale Verbindung, zumal auch der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnnutzung im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Am Kirchwinkel“ vorgesehen ist.

Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Für die Realisierung der geplanten Nutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

□ Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht den Neubau eines Gebäudes mit 2 Einzelhandelsbetrieben (Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) sowie mit max. 20 vorwiegend seniorengerechten Wohnungen vor.

Die beiden Einzelhandelsbetriebe werden in einem rechteckigen, eingeschossigen Baukörper untergebracht, der sich im Nordwesten und Nordosten zu den Straßen „Im Kirchwinkel“ und „Am Feuerwehrturm“ orientiert. Auf dem Dach des Einzelhandelsgebäudes sind 5 zweigeschossige Gebäudekörper geplant, in denen jeweils max. 4 Wohnungen geschaffen werden. Diese sind zur Straße „Im Kirchwinkel“ ausgerichtet und nehmen die Dimension der umliegenden Bebauung auf. Südlich des Gebäudekomplexes befinden sich die erforderlichen PKW- und Fahr-



radstellplätze für die Einzelhandelsnutzungen. Zusätzlich sind 20 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Im Kirchwinkel“ für die Wohnbebauung vorgesehen.

An der Nordseite wird durch die Wohnbebauung primär die Wohnnutzung wahrgenommen, während die Südseite durch die Einzelhandelsnutzung geprägt ist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Vollsortimenter inkl. eines Backshops mit untergeordnetem Cafébereich, der über eine Bestuhlung im Innen- und Außenbereich verfügt. Der Bereich wird über 2 Zugänge erschlossen. Die Anlieferung des Vollsortimenters schließt nördlich an das Lager an und ist aus Schallschutzgründen komplett eingehaust. Die Personalräume des Vollsortimenters sind ebenfalls zur Straße „Im Kirchwinkel“ ausgerichtet und werden vom Norden aus erschlossen.

Der Discounter mit angegliedertem Lager und Anlieferung befindet sich im westlichen Teil des Erdgeschoss und wird von Süden aus erschlossen.

Das Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich aufgrund der Gefällesituation des Grundstücks und von der Perspektive aus der Straße „Im Kirchwinkel“ größtenteils unter der Geländeoberfläche.

Die Süd- und Ostfassade des Erdgeschosses wird durch größere geschlossene Wände bestimmt, die mit Glaselementen alternieren, die der Belichtung und Erschließung der Verkaufsräume dienen. Durch den rückwärtigen Versprung der Gebäudeaußenwand (sowohl im Osten als auch im Süden) entsteht ein Vordach. Dieses überspannt zum einen die Zugänge der Verkaufsräume. Zur Ostseite des Gebäudes hin vergrößert sich das Vordach und schützt somit zusätzlich die Außenbestuhlung des Cafébereiches.

Die Wohngebäude in den beiden Obergeschossen werden über je eine Treppe an der nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeecke erschlossen. Zusätzlich wird eine barrierefreie Rampe entlang des Gebäudes auf die Erschließungsebene führen. Weiterhin wird ein Aufzug an der Nord-Ost-Ecke des Gebäudes installiert. Die 5 Wohngebäude werden jeweils von Norden aus erschlossen und verfügen im Süden über private Terrassen bzw. über eingeschnittene Balkone.

Die Wohnbebauung und die Nordfassade des Erdgeschosses werden als Lochfassade mit gleichförmigen, bodentiefen Fenstern realisiert. Es wird eine helle freundliche Farbgebung gewählt.

Die Dachflächen des Gebäudes (exklusive der Vordächer) werden teils mit einer extensiven, teils mit einer intensiven Dachbegrünung versehen. Zudem erfolgt auf dem Dach eine Zuwegung zu den Wohngebäuden. Ferner wird auf der Dachfläche eine Spielfläche für Kleinkinder angelegt.

Die ebenerdige Parkplatzanlage befindet sich südlich des Gebäudes. Auf den im Vorhabenbereich für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden für den ruhenden Verkehr ca. 114 Stellplätze hergestellt. Diese Anzahl schließt fünf Behindertenparkplätze in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen der Einzelhandelsbetriebe mit ein.

Die Zu- und Ausfahrt zur Parkplatzanlage befindet sich in der Straße „Am Feuerwehrturm“, im Bereich der Zu- und Ausfahrt des bestehenden Parkplatzes. Eine zweite Zu- und Ausfahrt in der „Peterstraße“ kann ebenfalls genutzt werden. Durch die beiden Zu- und Ausfahrten ist eine reibungslose Abwicklung des Zuliefer- und Parkplatzverkehrs gewährleistet.

Die erforderlichen Stellplätze (20 Stück) für die geplante Wohnnutzung sind im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Am Kirchwinkel“ vorgesehen.



Die notwendigen Fahrradstellplätze für die Einzelhandelsnutzung werden in der Nähe der Gebäudeeingänge angeordnet. Ferner sind 20 im Gebäude liegende Fahrradstellplätze im Bereich der Zugangsrampe zur Wohnbebauung und ca. 10 weitere Fahrradstellplätze auf dem Dachgeschoss entlang der Zuwegung zur Wohnbebauung vorgesehen.

Zwischen der südlichen Gebäudeaußenwand und der ersten Stellplatzreihe – unterhalb des Vordaches – gelangt man zu den Eingängen der Handelsnutzungen. Der Zugang der Wohnbebauung erfolgt über die Straße „Im Kirchwinkel“.

Für die Abfälle der Einzelhandelsbetriebe ist jeweils ein Presscontainer vorgesehen, die in den eingehausten Anlieferungen platziert werden. Die Abholung dieser Container wird innerhalb der Anlieferung abgewickelt.

Für die Wohnungen wird ein ausreichend dimensionierter Müllraum innerhalb des Gebäudes vorgesehen, der über die Straße „Im Kirchwinkel“ zugänglich ist. Der Zugang befindet sich zu Beginn der Rampe im Bereich „Im Kirchwinkel“.

3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 wurden teilweise geändert. Die vorgenommenen Änderungen beruhen im Wesentlichen auf dem Wunsch des Investors die festgesetzten Verkaufsflächen für den Lebensmittelvollsortimenter und dem Lebensmitteldiscounter um jeweils max. 100m² zu erweitern. Auf Grund des zunehmenden Detaillierungsgrades bei den geplanten Vorhaben wurde eine geringe Erweiterung des Flächenbedarfs deutlich.

Des Weiteren wird die textliche Festsetzung 1.6 (Zulässigkeit der im Sondergebiet festgesetzten Festplatznutzung) weiter konkretisiert und Hinweise zur Umsetzung von Lärmminierungsmaßnahmen aus dem Schallgutachten im Plan ergänzt.

Die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen sind auf der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Baesweiler wird die nördliche Fläche des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt. Entsprechend der Zweckbestimmung dient das Sondergebiet überwiegend der Unterbringung von Einzelhandel sowie in untergeordnetem Umfang von Wohnnutzungen.

Innerhalb des Sondergebietes sind im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- ein Vollsortimenter inklusive Backshop mit untergeordneten Cafébereich, mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 2.500 m², wobei Backshop und Cafébereich maximal eine Verkaufsfläche von 100 m² aufweisen dürfen,
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 1.100 m²,



Der Anteil der als Randsortimente vertriebenen zentrenrelevanten Sortimente wird beim Vollsortimenter auf 10% der Verkaufsfläche und beim Lebensmitteldiscountmarkt auf 15% begrenzt.

Im Sondergebiet ist im Zusammenhang mit dem zulässigen Backshop eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich zulässig. Der Umfang der Außenbereichsnutzung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung der Einzelhandelsnutzung wurden die Auswirkungen des Vorhabens sowohl auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Baesweiler, mit der Hauptgeschäftslage der Kirchstraße, als auch auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen gutachterlich untersucht.

Das Vorhaben befindet sich demnach in integrierter Lage im Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ (Hauptzentrum) der Stadt Baesweiler. Die Lagegunst der geplanten Lebensmittelmärkte wird grundsätzlich positiv bewertet, da eine direkte funktionale und städtebauliche Anbindung an den vorhandenen Geschäftsbesatz der Innenstadt möglich ist. Aus gutachterlicher Sicht sind die Voraussetzungen für positive Synergieeffekte zwischen dem geplanten Vorhaben und den bestehenden innerstädtischen Handelsstrukturen gegeben.

Negative städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt in Folge der Verlagerung von Kundenfrequenzen sind auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse nicht zu erwarten. Das nördliche Stadtgebiet weist im Ortskern von Setterich eine eigenständige Nahversorgungsausstattung auf. Die übergemeindliche Ausstrahlungskraft ist aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation sehr gering und wurde im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt.

Durch die Begrenzung der Verkaufsflächen und der als Randsortimente vertriebenen zentrenrelevanten Sortimente werden negative städtebauliche Auswirkungen im Falle einer späteren Nachnutzung, die zu einer Unverträglichkeit bezogen auf die Zentren der Stadt Baesweiler oder der Nachbarkommunen führen könnten, ausgeschlossen.

Im Sinne einer Integration des Gebäudes in das städtebauliche Umfeld sind zur Stärkung der Wohnfunktion in der Baesweiler Innenstadt innerhalb des Sondergebietes auch Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Die Brutto-Grundfläche darf maximal 1.125 m² betragen.

Weiterhin sind Geschäfts-, Büro- und Lagerräume im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude der Einzelhandelsbetriebe, Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen, Wasser dienen sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Stellplätze zulässig. Diese Nutzungen sind für die Erschließung der Fläche notwendig.

Die an einigen Tagen auf dem bestehenden Parkplatz stattfindende Kirmesnutzung soll auch nach der Realisierung des geplanten Vorhabens auf dem Gelände erhalten bleiben. Zur Durchführung der Kirmes ist eine Fläche von ca. 7000 m² erforderlich. Nach der Umgestaltung und der Überbauung der bestehenden Parkplatzfläche steht diese Fläche nicht mehr im vollen Umfang auf der verbleibenden öffentlichen Parkplatzfläche zur Verfügung. Aus diesem Grund wird zu Zeiten der Kirmes auch ein Teil der Kundenparkplätze der Einzelhandelsbetriebe benötigt. Dieser Bereich wird im Sondergebiet gesondert gekennzeichnet.

Die Fläche soll nur eingeschränkt für besondere Anlässe als Festplatz in Anspruch genommen werden, eine grundsätzliche Nutzung dieses Bereiches als Festplatz ist nicht erforderlich und hält die Stadt auch nicht für vertretbar. Daher wird die Kirmesnutzung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt und Art und Umfang bestimmt. Die im Sondergebiet gekennzeichnete Fläche A darf ausnahmsweise an 12 Tagen eines Kalenderjahres als Festplatz genutzt werden.



3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

Grundflächenzahl

Entsprechend der innerstädtischen Lage des Plangebietes wird für das festgesetzte Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Anlage der Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten erfordert neben den baulichen Anlagen ein zusätzliches Maß an Versiegelung. Aus diesem Grund wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 festgelegt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 [4] Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Somit gewährleistet der Bebauungsplan eine der Zentralität des Grundstücks entsprechende wirtschaftliche Ausnutzung, deren Versiegelungsgrad dem des angrenzenden Kerngebietes in der Kirchstraße entspricht.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO besteht die Möglichkeit von den festgesetzten Obergrenzen abzuweichen. Die Abweichung kommt insbesondere bei solchen Grundstücksnutzungen in Betracht, bei denen ein weitgehend versiegelter Boden eine Grundvoraussetzung für die zweckentsprechende Nutzung ist oder wenn sich die notwendige Versiegelung auf Grund der beabsichtigten Nutzung aus der Einhaltung von Vorschriften ergibt, z. B. bei Betrieben mit notwendigen Kundenparkplätzen. Im geplanten Sondergebiet liegen diese Voraussetzungen vor. Die hohe Verdichtung erscheint der Stadt aufgrund der beabsichtigten Nutzungen gerechtfertigt, zumal eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen durch diese Überschreitung nicht zu erwarten sind.

Das zulässige Maß der Versiegelung wird einerseits durch die am nordwestlichen Rand des Sondergebietes gelegene öffentliche Grünfläche gemindert, andererseits wirkt sich auch die festgesetzte Begrünung der Dachflächen positiv auf das Kleinklima aus.

Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit ($Z=III$) definiert.

Da der Spielraum, den die Legaldefinition des Begriffes „Vollgeschoss“ eröffnet, selbst bei zwingend festgesetzten Geschosshöhen zu erheblichen Unterschieden zwischen verschiedenen realisierten Gebäudehöhen führen kann, wird für die geplante Bebauung gemäß § 18 (1) BauNVO darüber hinaus die zulässigen Baukörperhöhen definiert.

Als einheitliche Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird die Höhe über NN (Normalnull) gewählt. Die Höhe des Gebäudes wird definiert als Höhenabstand zwischen der festgesetzten Bezugshöhe von 119,71 m ü. NN (an der Straßenbegrenzungslinie zur Straße „Am Feuerwehrturm“) und dem Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe des Erdgeschosses darf 127,00 m ü. NN nicht überschreiten. Bei der im Rahmen der Vorhabenplanung angestrebten Bezugshöhe von 120,0 m ü. NN entspricht diese Höhe einer absoluten Erdgeschosshöhe von max. 7,0 m.



Die maximale Gesamthöhe des Gebäudes darf 132,45 m ü. NN nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe richtet damit an der Höhe des angrenzenden Feuerwehrturms aus.

Zusätzlich zu den o.g. Höhen werden für technische Bauteile bzw. bauordnungsrechtlich erforderliche Anlagen zusätzliche Höhenfestsetzungen getroffen.

Zur Absicherung der Dachfläche des Erdgeschosses darf die erforderliche Brüstung zusätzlich eine Höhe von 1,2m ab OK fertiger Dachfläche inkl. Aufbau des Gründaches aufweisen. Dies entspricht einer Höhe von 128,20 m. ü. NN.

Zudem darf die festgesetzte Höhe des Erdgeschosses und die der Gesamthöhe ausnahmsweise für notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren) überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die Erdgeschosshöhe darf um bis zu 1,50 m ab OK fertiger Dachfläche (128,50 m ü. NN) und die Gesamthöhe um bis zu 1,0 m (133,45 m ü. NN) ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Anlagen haben einen Abstand von der Gebäudeaußenwand im Verhältnis Höhe zu Abstand von 1:2 einzuhalten.

Die im Sondergebiet zulässige Beleuchtung zur Ausleuchtung der Stellplatzflächen darf maximal eine Höhe von 15 m aufweisen und die Höhe von 135,00 m ü. NN nicht überschreiten.

3.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb des Sondergebietes wird entsprechend des Planungszieles eine abweichende Bauweise festgesetzt, da durch den geplanten Baukörper die in der offenen Bauweise maximal zulässige Baukörperlänge von 50 m überschritten wird.

3.4 Nebenanlagen

§ 9 [1] Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Um die Errichtung nutzungsspezifischer Nebenanlagen im Sondergebiet zu ermöglichen werden gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen. Auf den Dachflächen des Erdgeschosses werden Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund dass die ohnehin begrenzten Außenwohnbereiche und geplanten Grünflächen durch unerwünschte Nebenanlagen eingeschränkt bzw. verunstaltet werden.

3.5 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 [1] 21 BauGB)

Für die Sicherung der fußläufigen Verbindung zwischen Stadtpark und Innenstadt wird im Bereich des geplanten Vorhabens ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die fußläufige Erreichbarkeit wäre zwar auch über die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gegeben, allerdings sieht die Stadt in diesem Bereich durch den Parkplatzsuchverkehr ein höheres Gefahrenpotential. Zudem ist eine Überwegung dieser Fläche zu Zeiten der Kirmes nur eingeschränkt möglich.

3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Bebauungsplan werden auf Grund der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.



Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung vor den maßgeblichen Außenlärmpegeln Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm wird festgesetzt, dass alle Außenfassaden der geplanten Wohngebäude im Sondergebiet ein erforderliches Schalldämmmaß des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 aufweisen müssen.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
	dB(A)	[dB(A)]	
IV	66 – 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe ist für Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadengestaltung. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) entsprechend dem Stand der Technik gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Speziell für die Einzelhandelsnutzung werden zusätzlich die mit bodenrechtlicher Bezug getroffenen Annahmen aus dem Schallgutachten planungsrechtlich gesichert.

Danach sind die Fahrgassen des Parkplatzbereichs mit einer Asphaltoberfläche oder mit fassenlosem Betonsteinpflaster herzustellen.

Als weitere Lärminderungsmaßnahme sind die Anlieferungsbereiche des Vollsortimenters und des Discounters vollständig einzuhausen. Die Einhausung der Anlieferungsbereiche ist massiv auszuführen und muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen. Die für die Anlieferungsbereiche erforderlichen Rolltore müssen jeweils mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von größer 20 dB(A) aufweisen.

Die Steigung der nördlichen Zufahrtsrampe der Anlieferung des Vollsortimenters, darf einen Wert von 8% nicht übersteigen.

Die Einkaufswagenboxen im Eingangsbereich des Vollsortimenters sind ebenfalls mit einer geschlossenen Einhausung zu versehen. Lediglich die Öffnungsflächen zum Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen darf offen sein. Die Einhausung der Einkaufswagenboxen muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen.



Zudem sind weitere Regelungen im nachfolgenden Verfahren zu überprüfen. Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und Annahmen, die sich nicht planungsrechtlich festsetzen lassen, zu regeln bzw. zu beauftragen. Dies betrifft die folgenden Punkte:

- Sämtliche Warenanlieferungen, Verladetätigkeiten und Lkw An- und Abfahrten müssen im Tageszeitraum, in der Zeit von max. 06:00 Uhr bis max. 22:00 Uhr, stattfinden. Weiterhin ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.
- Die Rolltore beider Anlieferungsbereiche müssen zudem bei der Entladung verschlossen sein. Der Torantrieb muss zur Vermeidung von zusätzlichen Geräuschen beim Öffnen und Schließen des Tores korrekt eingebaut, justiert und in regelmäßigen Abständen gewartet werden. Die beiden zuletzt genannten Punkte sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
- Die Öffnungszeit der Lebensmittelmärkte ist von max. 7:00 Uhr bis max. 21:30 Uhr. Es muss sichergestellt sein, dass der Parkplatz bis 22:00 Uhr von allen Kunden verlassen wird. Geringfügige Verkehrsbewegungen durch Beschäftigte dürfen auch im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr vorkommen.
- Ferner sind Aggregate für die Einzelhandelsnutzung mit Schalleistungspegeln vorzusehen, die wie folgt begrenzt sind:
 - Haustechniköffnung im Dach des Marktes (Schacht mit Verflüssiger etc.):
insgesamt abgestrahlte Schalleistung der Öffnung: je Lw = 68 dB(A)
 - Abluftgitter an der Nord- und Westfassade des Gebäudes: je Lw = 55 dB(A)
 - Abluftkamin Bäckerei: Lw = 75 dB(A)
- Der Betrieb des Abluftkamins ist nur im Tagzeitraum in der Zeit von 6-22 Uhr zulässig. Die Betriebszeiten für die übrigen Aggregate können mit 24 h am Tag angenommen werden. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht tonhaltig sein.
- Es ist der Nachweis zu erbringen, dass sich die Geräusche der Entladung der LKW innerhalb des Gebäudes nicht durch Körperschall in den Wohnbereichen auswirken können.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, wie die gutachterlich getroffenen Annahmen und Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Zudem ist im Rahmen der Bauüberwachung zu dokumentieren, dass eine vollständige Umsetzung erfolgt ist.

Wird von den zugrunde gelegten schalltechnisch relevanten Ausgangsdaten abgewichen, ist eine Überprüfung der Immissionssituation erforderlich.

3.7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (bzgl. ökologischer Ausgleich vgl. 4.2.) (§ 9 [1] 25 a BauGB)

Als gestalterische Maßnahme und zur Integration der geplanten Stellplätze sind entlang der Straße im Kirchwinkel mindestens zwei Bäume als Hochstämme, Stammumfang mindestens 20-25 cm, neu anzupflanzen. Die Auswahl der Art ist der zukünftigen Neupflanzung der straßenbegleitenden Bäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen.

Um die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima durch den hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes zu mildern, sind die Dachflächen der Gebäude unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv bzw. extensiv zu begrünen, sofern dies durch die Nutzung z. B. als Laufweg, Terrasse, Technik und Spielplatzfläche nicht ausgeschlossen ist.

Die technische Ausgestaltung (Aufbau der Substratschicht etc.) hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen. Die o.g. Richtlinie kann beim - Stadtentwicklungsamt – der Stadt Baesweiler eingesehen werden.

Durch die Begrünung der Dächer werden eine gestalterische Aufwertung der Dachflächen sowie eine Verbesserung der ökologischen Funktion erreicht. Zu den Vorteilen zählen die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches sowie die Rückhaltung und ein verzögertes Abfließen von Regenwasser.

Alle Begrünungsmaßnahmen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Ruhender Verkehr

Im Bereich des Sondergebietes können auf den für Stellplätze vorgesehenen Flächen ca. 114 Stellplätze hergestellt werden, die übrigen für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze werden abgelöst.

Die erforderlichen Stellplätze (20 Stück) für die geplante Wohnnutzung sind im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Am Kirchwinkel“ vorgesehen. Im Bebauungsplan wird hierzu eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung getroffen. Entsprechende Regelungen über die Nutzung bzw. der Herstellung dieser öffentlichen Stellplätze werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt getroffen.

3.9 Verkehrsflächen

Nördlich und südlich des Sondergebietes werden öffentliche Verkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ und Festplatz) festgesetzt. Diese Flächen sollen für die Herstellung öffentlicher Stellplätze und der Nutzung als Festplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Nördlich des Sondergebietes entlang der Straße Im Kirchwinkel wird ein Teil der vorhandenen Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan einbezogen. In diesem Bereich werden, im Zuge



der Umgestaltung der Straße Im Kirchwinkel, 20 Stellplätze hergestellt, die zukünftig den Bewohnern der geplanten Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Die zwischen dem geplanten Gebäude und der Peterstraße gelegene Fläche wird Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und Festplatz) festgesetzt. In diesem Bereich entstehen ca. 237 öffentliche Parkplätze, so dass eine Stellplatzanlage (inkl. Einzelhandelsstellplätze) mit insgesamt rund 351 Stellplätzen entsteht. Die Gesamtanlage wird über zwei Zu- und Ausfahrten erschlossen. Eine Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Straße „Am Feuerwehrturm“ (bestehende Zu- und Ausfahrt des vorhandenen Parkplatzes im Vorhabenbereich), eine zweite in der „Peterstraße“.

Die Anordnung von zwei Zu- und Ausfahrten ermöglicht zum einen die mengenmäßige Verteilung der zusätzlichen Verkehre und zum anderen die Erschließung der Einzelhandelseinrichtungen auch während des Kirmesbetriebes.

Die geplante Stellplatzanordnung sieht auf dem Parkplatzareal die Mehrzahl der Stellplätze in senkrechten Reihen zum geplanten Gebäude vor.

Die öffentlichen Stellplätze sind 2,50 m breit und 5,00 m lang. Die Fahrgassen haben in der Regel eine Mindestbreite von 6,50 m.

Während des Kirmesbetriebes stehen den Kunden und Besuchern rund 40 Stellplätze zur Verfügung, die über die Zu- und Ausfahrt „Am Feuerwehrturm“ erschlossen werden.

In Abstimmung mit den Beteiligten könnten auch mehr Stellplätze während des Kirmesbetriebs genutzt werden, so könnten z. B. die Stellplätze am Ende der Parkreihen mit zusätzlichen temporären Stellplätzen ergänzt werden.

Grundsätzlich ist bei der Gestaltung der Parkieranlage zu berücksichtigen, dass die einzelnen Stellplätze nur markiert werden dürfen, um eine flexible Nutzung der Fläche während des Kirmesbetriebes zu gewährleisten. Demnach sollte auf dem Parkplatz auf feste bauliche Anlagen oder Freiflächengestaltung wie Fahnenmasten, Pylone, Bäume oder dergleichen weitestgehend verzichtet werden bzw. soweit erforderlich, sind diese Anlagen optimal in das Stellplatzraster einzufügen.

Entsprechende Regelungen über die jeweiligen Nutzungen im Bereich der Stellplatzanlage werden im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt vereinbart.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG:

4.1 Einzelhandelsbelange

Die Stadt Baesweiler beabsichtigt ein Teil des städtischen Grundstückes im Bereich „Am Feuerwehrturm“ für Einzelhandelsnutzungen und ggf. auch andere Nutzungen zu entwickeln. Ankernutzer soll ein größerer Lebensmittelvollsortimenter werden. Innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs der Kirchstraße fehlen die Voraussetzungen, größere Angebotsformate mit zukunftsfähigem Zuschnitt baulich zu integrieren. Darüber hinaus wurde darüber nachgedacht, noch weitere, im Standortverbund mit einem Lebensmittelmarkt realisierbare Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in die Entwicklungsmaßnahme zu integrieren.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Gutachter mit der Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens¹ zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens beauftragt. In erster Linie wurde mit dem Gutachten eine Abschätzung der prospektiven Auswirkungen dieses Vorhabens bezogen auf eine marktseitig tragfähige und gleichzeitig auch städtebaulich sinnvolle Nutzung vorgenommen. Ausgehend von den standortseitigen Rahmenbedingungen wurden die Wettbewerbssituation im Standortumfeld beleuchtet und standortbezogene Nutzungsempfehlungen ausgesprochen. Berücksichtigt wurden dabei Sortimente der Nahversorgung (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) als auch zentrenrelevante Sortimente wie Elektrowaren / Unterhaltungselektronik, Bekleidung und Schuhe.

Ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung des Vorhabens ist auch die derzeitige Nutzung der Fläche. Insbesondere die Funktion des öffentlichen Besucherparkplatzes ist als wichtige Standortvoraussetzung für den Einzelhandel in Hauptgeschäftslage auch dann zu erhalten, wenn das Areal teilweise bebaut wird. Darüber hinaus muss weiterhin gewährleistet bleiben, dass Veranstaltungen wie die Prunkkirchweil oder andere Veranstaltungen örtlicher Vereine weiterhin stattfinden können.

Im Folgenden werden die wesentlichen Punkte aus dem Gutachten wiedergegeben.

(...)

„Markt- und Standortanalyse - Makrostandort“

Aufgrund der Lage in der Ballungsrandzone des Oberzentrums Aachen und im Standortverbund meist gleichrangiger zentraler Orte kommt Baesweiler aus Sicht der Landesplanung in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicher zu stellen.

Markt- und Standortanalyse - Mikrostandort und Lagebeziehungen zum Bestand

Der Planstandort Am Feuerwehrturm ist dem zentralen Versorgungsbereich der Baesweiler Innenstadt zugeordnet. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Kirchstraße über eine Distanz von rund 800 m, wobei sich die größeren frequenzstarken Einzelhandelsbetriebe vor allem im südlichen Abschnitt befinden. Die fußläufige Erlebbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches ist zudem durch die große Längenausdehnung eingeschränkt

Die Innenstadt ist durch relativ kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt. Mit Edeka, Netto, Intersport sind nur wenige Magnetbetriebe ansässig.

Zur Sicherung der Attraktivität der Innenstadt ist die Ansiedlung weiterer frequenzstarker Einzelhandelsbetriebe zu empfehlen, die Magnetfunktionen für den bestehenden überwiegend kleinteiligen Einzelhandel erfüllen können. Vor dem Hintergrund der Größe des Marktgebietes von Baesweiler und der regionalen Wettbewerbssituation bestehen Ansiedlungschancen vor allem für Lebensmittelmärkte. Ergänzende Funktionen können Fachmärkte übernehmen.

Der ansässige Lebensmittelmarkt Edeka weist schwierige bauliche und parkplatzbezogene Rahmenbedingungen auf, so dass die Marktfähigkeit des Betriebes am aktuellen Standort nicht gesichert erscheint. Demgemäß ist auch die Verlagerung des ansässigen Betriebes zur Angebotssicherung durch einen modernen Betriebstyp versorgungsstrukturell sinnvoll.

¹ „Baesweiler Am Feuerwehrturm -Markt- und Standortanalyse/Nutzungskonzept – Ergebnisbericht“, BBE Handelsberatung GmbH, März 2012

Innerhalb des zentralen Hauptgeschäftsbereichs finden sich allerdings keine Entwicklungsflächen, die für die Aufnahme größerer, kundenfrequenzstarker Angebotsformate geeignet sind. Grundsätzlich diskussionswürdig ist lediglich der Innenblockbereich zwischen Kirchstraße, Antoniusstraße, Fringsstraße, Friedenstraße und Maarstraße. Dieser Baublock ist allerdings von einer fast durchgehenden Randbebauung umschlossen, die insbesondere entlang der Fringsstraße und Friedenstraße von Wohnnutzungen dominiert wird. Selbst bei Aktivierung des Innenbereichs für den Einzelhandel ergäben sich hier so deutliche Restriktionen in der Verkehrserschließung, dass von größeren Einzelhandelsnutzungen in diesem Standortbereich abgeraten werden muss.

Am Planstandort befindet sich demgegenüber die größte Parkplatzanlage in der Innenstadt, so dass die Erschließung möglich erscheint. Auch sind zwischen dem Standort und der Kirchstraße bereits eingeführte Wegebeziehungen gegeben, die einen Leistungsaustausch des Planstandort mit der etablierten Einkaufslage ermöglichen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird die Schwerpunktsetzung im südlichen Abschnitt der Innenstadt weiter verfestigen.

Markt- und Standortanalyse - Strategische Positionierung des Projektes

- Der Standortbereich „Am Feuerwehrturm“ weist bereits heute eine enge funktionale Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftsbereich Kirchstraße auf; denn hier findet sich der wichtigste Kundenparkplatz der Innenstadt.
- Zusätzliche Einzelhandelsangebote an diesem Standort „hängen“ sich somit in bereits etablierte Fußwegebeziehungen ein.
- Größtes Potenzial des Planstandorts ist neben der Lagebeziehungen zum Hauptfunktionsbereich der Innenstadt die Flächengröße. Diese prädestiniert ihn dazu, große Angebotsformate des Einzelhandels aufzunehmen, die in die kleinteilige bauliche Struktur der Hauptgeschäftslage nur schwer integriert werden können und die standortseitig auf eine ausreichende Zahl von Kundenparkplätzen in direkter Zuordnung zu ihren Verkaufsflächen angewiesen sind.
- Dies trifft insbesondere auf kundenfrequenzstarke Lebensmittelmärkte und andere Fachmarktkonzepte zu.
- Anzustrebendes Standortprofil: Innenstadtintegrierter Nahversorgungsstandort mit Ergänzungsfunktionen für den großflächigen Einzelhandel.
- Dagegen sollte der kleinteilige Einzelhandel am Standort nur begrenzt entwickelt werden, um die Verbundeffekte mit der Kirchstraße zu schaffen.

Wettbewerbsanalyse – Regionale Wettbewerbssituation

Starke Wettbewerbsbeziehungen bestehen für die Stadt Baesweiler mit dem Oberzentrum Aachen, das vor allem bei mittel- und langfristigen Artikeln eine große Ausstrahlungskraft entfaltet. In den direkt benachbarten Mittelzentren sind vor allem die größeren Lebensmittelmärkte (u. a. Kaufland in Aisdorf und Real in Übach-Palenberg) sowie Fachmärkte (u. a. ProMarkt in Aisdorf) von Bedeutung. Eine wichtige Planung stellt das Einkaufszentrum „Am Wasserturm“ in Übach-Palenberg dar (u.a. Lebensmittel, Elektrowaren, Bekleidung, Schuhe).

Wettbewerbsanalyse – Wettbewerbssituation in der Stadt Baesweiler

Die Stadt Baesweiler weist zwei zentrale Versorgungsbereiche auf: das Hauptzentrum in der Innenstadt mit gesamtstädtischer Versorgungsbedeutung und das Stadtteilzentrum in Setterich mit ergänzenden Versorgungsfunktionen für das nördliche Stadtgebiet. Die strukturprägenden

Lebensmittelmärkte sind mit Ausnahme der Betriebe Rewe, Lidl und Aldi den beiden zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet. Gleiches gilt für die überwiegende Zahl der Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Wettbewerbsanalyse – Bewertung der Ausstattung mit Lebensmittelmärkten

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten / -Geschäften liegt in Baesweiler-Kernstadt bei rd. 0,22 m² Verkaufsfläche je Einwohner und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Für das nördliche Stadtgebiet besteht ein leicht höheres Ausstattungsniveau, das jedoch auch deutlich unter der durchschnittlichen Lebensmittelausstattung liegt.

Bei einer Betrachtung der verschiedenen Vertriebstypen zeigt sich, dass im Umfeld der Kernstadt sowohl bei den Lebensmittelvollsortimentern als auch bei den Lebensmitteldiscountern keine angemessene Ausstattung vorhanden ist, so dass ein deutliches Angebotsdefizit bei modernen Lebensmittelmärkten besteht.

Wettbewerbsanalyse – Umsatz-Kaufkraft-Relation

Die Stadt Baesweiler weist gleichermaßen bei den Sortimenten der Nahversorgung (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) als auch bei Elektrowaren / Unterhaltungselektronik eine geringe Umsatz-Kaufkraft-Relationen auf; per Saldo fließen somit aufgrund des mangelnden Angebotes erhebliche Anteile der Kaufkraft in andere Kommunen ab. Auch in den sonstigen zentrenprägenden Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe) bestehen Potenzialreserven zur Angebotsergänzung.

Wettbewerbsanalyse – Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet wird wesentlich durch die Wettbewerbssituation und durch die Entfernungen zu wichtigen Konkurrenzstandorten bestimmt, die die Kunden bereit sind, zum Einkauf zurückzulegen.

Für den vorgeschlagenen Nahversorgungs-Standort beschränkt sich das Kerneinzugsgebiet auf die Kernstadt und die Stadtteile Oidtweiler und Beggendorf.

Das nördliche Stadtgebiet weist im Ortskern von Setterich eine eigenständige Nahversorgungs-ausstattung auf.

Im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben übernimmt das Planvorhaben ergänzende Versorgungsfunktionen im erweiterten Einzugsgebiet. Die übergemeindliche Ausstrahlungskraft ist aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation sehr gering und wird im Rahmen von Streuumsätzen berücksichtigt.

Wettbewerbsanalyse – Marktpotenzial

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl in den Stadtteilen von Baesweiler und den mit Hilfe der regionalen Kaufkraftkennziffern gewichteten Verbrauchsaussagen für die untersuchungsrelevanten Sortimente ergibt sich das vorhabenrelevante Kaufkraftpotenzial.

Dies beläuft sich in Baesweiler für Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 52,7 Mio. €, für Drogeriewaren auf ca. 6,4 Mio. € und für Elektrowaren (inkl. Unterhaltungselektronik, Computer) auf ca. 9,8 Mio. €.

In den Angebotsbereichen Bekleidung und Schuhe beträgt das Kaufkraftpotenzial ca. 15,3 Mio. € bzw. 2,7 Mio. €.

Flächen- und Nutzungskonzeption - Marktfähige Einzelhandelsnutzungen

Vor dem Hintergrund der Standortrahmenbedingungen und der Wettbewerbssituation kann am Planstandort durch Lebensmittelmärkte ein Marktanteil von ca. 35 % im Kerneinzugsgebiet (Kernstadt, Oidtweiler, Beggendorf) und ca. 10 % im erweiterten Einzugsgebiet (restliches Stadtgebiet) erzielt werden. Die Streuumsätze mit auswärtigen Kunden können sich auf zusätzlich ca. 10 % des Umsatzes belaufen. Darüber hinaus sind in begrenztem Umfang Umsätze mit Nonfood-Sortimenten zu berücksichtigen.

Unter Verwendung durchschnittlicher Flächenleistungswerte (Supermarkt ca. 3.800 € je m² VKF/Discounter ca. 6.500 € je m² VKF) sind damit ein Supermarkt mit ca. 2.500 m² und ein Discounter mit ca. 1.200 m² VKF wirtschaftlich rentabel.

Angesichts der unterdurchschnittlichen Lebensmittelmarktausstattung in der Stadt Baesweiler und der hohen Kaufkraftabflüsse bei Lebensmitteln können bei Ansiedlung dieser Betriebe negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den zentralen Versorgungsbereich Setterich, der weiterhin die Nahversorgung für das nördliche Stadtgebiet sicherstellen kann.

Im Drogeriemarktbereich kann ein leistungsfähiger Anbieter am Planstandort eine Versorgungsbedeutung von ca. 35 % im Kerneinzugsgebiet und ca. 20 % im nördlichen Stadtgebiet erzielen. Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen mit auswärtigen Kunden und begrenzten Randsortimenten (u. a. Lebensmittel, Fotozubehör, Babyartikel / -bekleidung) liegt die Umsatzzerwartung bei ca. 3,5 Mio. €. Dies entspricht einer rentablen Verkaufsfläche von ca. 700 m² (Flächenproduktivität ca. 5.000 € je m² VKF).

Angesichts der Versorgungssituation in der Stadt Baesweiler sollte hierbei die Verlagerung und Vergrößerung eines bereits ansässigen Drogeriemarktes angestrebt werden, um ausgeglichene Versorgungsstrukturen sicherzustellen.

Im Bereich der Elektrowaren / Unterhaltungselektronik weist die Stadt Baesweiler nur ein sehr ausschnittweises Angebot auf, so dass durch eine Angebotsergänzung in diesem Bereich erheblich zusätzliche Kaufkraft gebunden werden kann. Vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation ist ein Umsatz in Höhe von ca. 5 Mio. € möglich, so dass marktseitige Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Fachgeschäftes mit einer Verkaufsfläche von 800 - 900 m² gegeben sind.

Eine größere Verkaufsfläche (max. 1.800 m² VKF) ist nur bei Verlagerung eines bereits ansässigen Anbieters in das Planvorhaben denkbar.

Im Bekleidungssegment kann das innerstädtische Einzelhandelsangebot durch einen größeren Fachmarkt ergänzt werden. Vergleichbare Anbieter wie Takko, Vögele, Jeans Fritz, It'z sind in Baesweiler noch nicht ansässig und können das vorhandene Einzelhandelsangebot sinnvoll ergänzen. Städtebaulich negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Für den Schuhbereich besteht aufgrund der Angebots- und Fachfragesituation nur ein begrenztes Entwicklungspotenzial für einen kleineren Fachmarkt mit ca. 300 m² Verkaufsfläche, der allerdings auch in die bestehende Hauptgeschäftslage integrierbar wäre.

Flächen- und Nutzungskonzeption – Abschließende Empfehlungen

Am Planstandort „Am Feuerwehrturm“ sollte der Angebotsschwerpunkt auf eine Kombination eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 2.000 - 2.500 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche gelegt werden. Die Vorkassenzone sollte ausschließlich mit einer Bäckerei belegt werden, um einen Flächenaustausch bei kleinteiligen Handelsbetrieben mit der Hauptgeschäftslage der Kirchstraße zu verhindern.

Die Kombination von Super- und Discountmarkt stellt ein für den Verbraucher attraktives Nahversorgungsangebot dar. Aufgrund der Nähe zur Kirchstraße können sie die Funktion von Magnetbetrieben für die Innenstadt übernehmen.

Um die gewünschten Austauschbeziehungen zu erzielen, ist eine attraktive Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich der Kirchstraße zu schaffen. Dabei ist die Platzierung der Gebäude ebenso wichtig wie die Gestaltung der Straßenzüge im Kirchwinkel und Peterstraße.

(...)“

Der zusätzliche Flächenbedarf von max. 100m² für den Lebensmittel-Vollsortimenter und max. 100m² für den Lebensmittel-Discounter liegt innerhalb der Empfehlungen des „Städteregionalen Einzelhandelskonzepts STRIKT Aachen“, des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der BBE (Stand: 11/2008) sowie der Markt- und Standortanalyse/Nutzungskonzept der BBE (Stand: 03/12) und ist im Sinne einer nachhaltigen Umsetzung des Gesamtprojektes erforderlich.

4.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 102 „Am Feuerwehrturm“ wird gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB (s. Abschnitt 1). Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- ein Umweltbericht gemäß § 2a
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und
- eine Überwachung (Monitoring) nach §4c BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erforderlich. Die Stadt Baesweiler sieht jedoch durch die zusätzlich ermöglichten Bodenversiegelungen sowie den Verlust von Gehölzen die Belange von Natur und Landschaft betroffen und möchte diese Betroffenheiten durch landschaftspflegerische Maßnahmen kompensieren.

Zur vorliegenden Planung liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster vor (Stand 06. Februar 2014). Hier wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen von Dankwart Ludwig (Büro Froelich + Sporbeck 1990) durchgeführt. Hiernach ergibt sich ein ökologisches Defizit in Höhe von – 59.700 Ökologischen Werteinheiten (ÖW). Hiervon entfallen – 33.900 ÖW auf den Flächenanteil der List & Wilbers Projektentwicklung GmbH und – 25.800 ÖW auf das Grundstück der Stadt Baesweiler.

Zur Reduzierung des ökologischen Defizits ist die Anpflanzung von 19 standorttypischen Einzelbäumen im Stadtgebiet von Baesweiler vorgesehen, davon 15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße. Weiterhin ist die Begrünung des Lärmschutzwalls am Gewerbegebiet vorgesehen durch eine flächige Gehölzanpflanzung und Integration von 20 Einzelbäumen (insbesondere entlang des Böschungsfußes). Durch diese Maßnahmen wird das ökologische Defizit um 25.930 ÖW reduziert.

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 33.770 ÖW wird durch eine Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen in einem Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m auf einer 3.070m² großen Gemeinde eigenen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchgeführt. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung umzusetzen.

Die zu verwendenden Arten sind dem o.g. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Flächen, auf denen die o.g. geplanten landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden, sind zum Zeitpunkt der Umsetzung im Besitz der Stadt Baesweiler.

Belange des besonderen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere die Verträglichkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG, werden auf Grundlage einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung beurteilt, die mit Stand vom Dezember 2012 vorliegt. Die wesentlichen Ergebnisse der Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung werden nachfolgend zusammengefasst:

Auf Grundlage der Informationssysteme des LANUV NRW (insbesondere der Zusammenstellung planungsrelevanter Arten für die Messtischblätter) und einer Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich einschließlich der näheren Umgebung wurde zunächst analysiert, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten im Wirkungsbereich des Plangebietes vorkommen könnten. Im Ergebnis sind Vorkommen folgender planungsrelevanter Arten möglich bzw. nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen:

Fledermäuse: Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus

Im Baumbestand im Plangebiet bzw. unmittelbar randlich wurden vier Bäume mit Spalten oder Höhlen nachgewiesen, die theoretisch Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bieten könnten. Drei der Bäume weisen jeweils eine Höhle oder Spalte auf, der vierte weist zwei Asthöhlen und einen hohlen Ast auf.

Vögel: Mäusebussard, Mehlschwalbe, Saatkrähe, Turmfalke, Waldkauz

Die genannten planungsrelevanten Vogelarten werden für den Bereich des Bebauungsplanes als potenzielle Gastvogelarten eingestuft. Brutvorkommen können hier ausgeschlossen werden, können jedoch in der Umgebung vorhanden sein.

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Folgende in der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung vorgeschlagene Maßnahmen sollen im Zuge der Vorhabensrealisierung umgesetzt werden:

- **V1 Ausschlusszeit für Gehölzrodungen, vorgezogene Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz:** Zur Vermeidung von Verlusten von Individuen und Entwicklungsstadien geschützter Arten sind Gehölzrodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Vor Rodung der Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse ist eine fachgerechte Kontrolle der Höhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, z.B. ein Aufschieben der Rodung bis nach Beendigung der Quartiernutzung.
- **V2 Ausschlusszeit für Gebäuderückbau, vorgezogene Kontrolle von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und ggf. von möglichen Niststätten für Vögel:** Zur Vermeidung von Verlusten von Individuen und Entwicklungsstadien geschützter Arten bei Gebäuderückbau sind Rückbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. des Kindergartens und der Voliere) möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zudem ist vor Durchführung von Rückbaumaßnahmen eine fachgerechte Kontrolle der Quartiermöglichkeiten auf Besatz durch Fledermäuse durchzuführen. Bei Nachweisen oder Hinweisen auf Besatz sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, z.B. ein Aufschieben der Arbeiten bis zum Verlassen des Quartiers. Zudem werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (s.u.). Sollten die Rückbaumaßnahmen nicht außerhalb der Vogelbrutzeit (s.o.) durchgeführt werden, sind die Gebäude unmittelbar vor der geplanten Durchführung der Arbeiten auf Vogelbruten zu überprüfen und bei Nachweis von Brutplätzen weitergehende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen, z.B. ein Aufschieben der Arbeiten an der jeweiligen Stelle bis nach Abschluss des Brutgeschäftes.
- **V3 Ausschlusszeit für das Umhängen von Nistkästen:** Die Nistkästen im Baumbestand auf dem Kindergartengelände sind, soweit die Bäume bei Umsetzung der Planung gerodet werden, außerhalb der Brutzeit (d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar) an geeigneten Bäumen in der näheren Umgebung, z.B. im Volkspark zu installieren.
- **V4 Erhalt von Gehölzbeständen am Rand des Geltungsbereiches:** Baum- bzw. Gehölzbestände im Geltungsbereich und am Rand sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dies gilt insbesondere für den Baumbestand an der Südwestseite des Kindergartengeländes und südlich bzw. südwestlich der Voliere. Es handelt sich um Laubhölzer im mittleren bis starken Baumholzstadium. Vier Bäume weisen Spalten bzw. Höhlen als theoretische Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf.
- **V5 Verminderung baubedingter Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und insbesondere Gehölzen:** Baubedingte Inanspruchnahmen von Vegetationsstrukturen sind nach Möglichkeit zu vermindern bzw. auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Insbesondere baubedingte Inanspruchnahmen und Beschädigungen von Baumbeständen randlich des Geltungsbereichs und der Bäume mit Höhlen und Spalten sind zu vermeiden.
- **V6 Reduzierung von Lichtemissionen:** Am westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist nach Möglichkeit auf eine Installation von stationären Beleuchtungen zu verzichten. Falls dies nicht realisierbar ist, sind die Lichtemissionen durch geeignete technische Maßnahmen zu minimieren, z.B. durch Verwendung von Leuchten mit geringer Leuchtstärke, niedriger Leuchtpunkthöhe, gerichteter Lichtabgabe (Vermeidung von Streulicht) und Verwendung von Natriumdampflampen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden *im Hinblick auf Vögel* die artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungstatbestände, Schädigungstatbestände, Störungstatbestände) gemäß den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung nicht berührt.

Im Hinblick auf Fledermäuse sind nicht alle in der Artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung genannten Vermeidungsmaßnahmen umsetzbar.

Da Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse überplant werden, wird die Schaffung von Ausweichquartieren im räumlichen Umfeld erforderlich.

Sollte bei den vorgezogenen Kontrollen im Rahmen des Gebäuderückbaus (s. Vermeidungsmaßnahme V2) Hinweise auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, werden ebenfalls entsprechende Ausweichquartiere im räumlichen Umfeld zu schaffen.

Unter Berücksichtigung dieser beiden Aspekte werden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte cef-Maßnahmen) vorgesehen:

- **A1 Installation von Fledermauskästen:** Für die nicht vermeidbare Inanspruchnahme von Bäumen mit Höhlen oder Spalten sind künstliche Fledermauskästen bzw. -höhlen zu installieren, um die Verluste von Quartiermöglichkeiten für potenziell vorkommende Fledermausarten vorgezogen zu kompensieren. Je entfallender Höhle ist ein künstliches Quartier zu installieren, und zwar im räumlichen Zusammenhang (z.B. an Bäumen im Volkspark).

Falls sich im Rahmen der Kontrollen von Spalten und Höhlen an baulichen Anlagen vor deren Rückbau Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse ergeben, sind die Verluste dieser Quartiermöglichkeiten durch weitere künstliche Quartiere auszugleichen

Somit werden die artenschutzrechtlichen Verbote hinsichtlich der Tötungstatbestände und der Schädigungstatbestände nicht berührt. Im Hinblick auf die Störungstatbestände werden im Gutachten vorsorglich Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass potenzielle Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden können. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Umsetzung der Planung damit nicht dauerhaft entgegen.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Von dem geplanten Vorhaben gehen betriebsbedingte Lärmeinflüsse aus (Kundenverkehr, Lieferverkehr, sonstige betriebsbedingte Geräusche), die im Rahmen einer schalltechnischen Prognose untersucht und bewertet wurden.

Für die schalltechnische Beurteilung der Situation wurde das Büro für Schallschutz Umweltkonzepte- und messungen beauftragt, eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durchzuführen². Aufgabe des Gutachtens ist es, die durch die zukünftige Nutzung des Geländes bewirkten Lärmemissionen und Lärmimmissionen im Hinblick auf die Einwirkungen auf das Planungsgebiet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft des Planungsgebietes zu untersuchen.

2 Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“ in 52499 Baesweiler - Planungsstand: November 2013, Büro für Schallschutz Michael Mück Herzogenrath, 22. November 2013



Im Einzelnen wurden folgende Emittentenarten untersucht:

- - Gewerbelärm,
- - Nachbarschaftslärm,
- - Freizeitlärm und
- - Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Im Folgenden werden die wesentlichen Punkte aus dem Gutachten wiedergegeben.

(...)

„Bewertung der Ergebnisse Gewerbelärm

Ein Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel aus den Geräuschen des geplanten Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der Vorbelastung mit den Immissionsrichtwerten im Tagzeitraum an den gewählten Immissionsorten zeigt, dass diese eingehalten werden können.

Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung ebenfalls eingehalten. Durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen liegen die Maximalpegel an allen Immissionsorten innerhalb des zulässigen Bereiches gemäß TA Lärm.

Der Bäckereibetrieb im Tagzeitraum an Sonn- und Feiertagen führt ebenfalls unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

(...)

Nachbarschaftslärm wird entsprechend den LImSchG bewertet, die Kriterien der TA Lärm werden hilfsweise herangezogen. Die Beurteilungspegel der Geräusche aus dem Betrieb der Wärmepumpen sowie der nachzuweisenden Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum halten die Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum an den betrachteten Immissionsorten analog der TA Lärm ein. Durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen können die Maximalpegel an drei Immissionsorten an der Bestandsbebauung und an einem Immissionsort der geplanten Bebauung um maximal 4 dB(A) analog der TA Lärm im Nachtzeitraum überschritten werden. Ursächlich wird die Überschreitung der Maximalpegel nachts durch lautes Tür- und Kofferraumschlagen hervorgerufen. An allen übrigen Immissionsorten werden die Maximalpegelkriterien tags und nachts eingehalten.“

Hinsichtlich des Freizeitlärms trifft das Gutachten folgende Aussagen:

„Traditionell wird die öffentliche Stellplatzfläche im Bebauungsplangebiet auch als Festplatz genutzt. Diese Nutzung soll im Rahmen des Verfahrens auch zukünftig sichergestellt werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan mit der Bestimmung als öffentliche Stellplatzfläche und als Festplatz festgesetzt.

Die Nutzung eines Festplatzes ist hinsichtlich der möglichen Veranstaltungsszenarien stark variabel und lässt sich aus diesem Grund in der Vielzahl der Aufstellungsmöglichkeiten der relevanten Lärmszenarien nicht festschreiben. In einem Gesprächstermin mit der Städtereion Aachen und der Stadt Baesweiler wurde folgende Vorgehensweise abgestimmt:

Traditionell durchgeführte Veranstaltungen/Nutzungen, bei denen eine höhere Lärmbelastung insbesondere im Nachtzeitraum zu erwarten sind, sollen weiterhin jeweils durch eine Ordnungsbehördliche Erlaubnis genehmigt werden und hinsichtlich ihrer zu gestattenden Immissionsrichtwerte jeweils geprüft werden. Aufgrund der seit jeher traditionellen Nutzung soll neben einer normalen Nutzung des Festplatzes, an maximal 12 Tagen im Jahr ein Fest- und Kirmesbetrieb möglich sein, der im Rahmen der Erlasse und Gesetze höhere Immissionsrichtwerte zulässt.



Dieser Zeitraum von maximal zwölf Tagen soll sich auf drei Zeiträume von je maximal vier Tagen auf das Jahr verteilen. Diese Zeiträume sind jahreszeitlich getrennt. In der jeweils auszusprechenden Ordnungsbehördlichen Erlaubnis soll wie auch bisher ein seltenes Ereignis im Sinne des Freizeitlärmerrlass NRW gestattet werden. Sowie im Bedarfsfall auch Ausnahmen vom LmSchG § 9 und § 10 unter Berücksichtigung der Fußnote 23 gestattet werden. Bei einem Kirmesbetrieb sollen Ansätze für Maßnahmen gemäß dem Leitfaden zur umweltgerechten Durchführung von Volksfesten und ähnlichen Traditionsveranstaltungen - Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - V-2/V-5 17. Dezember 2009 in die Genehmigung miteinfließen. Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche ist der Freizeitlärm mit den normalen Werten des Freizeitlärmerrlass NRW im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite dauerhaft einwirkend berücksichtigt worden.

(...)

Bewertung öffentlicher Straßenverkehrslärm

Es ergeben sich an ausgewählten Immissionsorten folgende Immissionen (Prognose-Nullfall / Prognose-Planfall) und daraus resultierende Veränderungen:

Der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) sowie zum Teil für die Misch-/Kerngebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) wird sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall überschritten.

Der sogenannte Sanierungswert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird sowohl im Prognose-Nullfall als auch beim Prognose-Planfall bei weitem nicht erreicht.

Im Plangebiet werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für die Misch-/Kerngebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) im Prognose-Planfall eingehalten. An der Nordfassade der Planbebauung über Dach sind Immissionspegel nachts größer 45 dB(A) zu erwarten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadengestaltung. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) entsprechend dem Stand der Technik gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“

(...)

Im Zusammenhang mit der schalltechnischen Beurteilung trifft der Gutachter hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung verschiedene Schallminderungsmaßnahmen als Annahme, die bei den schalltechnischen Berechnungen zu Grunde gelegt wurden:

1. Zur Vermeidung von Verkehrsräuschen im Nachtzeitraum muss die Anlieferung der Lebensmittelmärkte im Tagzeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr stattfinden.
2. Die Öffnungszeiten der Lebensmittelmärkte sind auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr zu begrenzen.



3. Zudem ist die Stellplatzanlage mit einer Asphaltoberfläche (alternativ fassenloses Betonsteinpflaster) herzustellen.
4. Zur Begrenzung der Geräuschemissionen sind die Anlieferungsbereich des Vollsortimenters und des Discounters einzuhausen. Die Einhausung der Anlieferungsbereiche ist massiv auszuführen und muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen
5. Beide Anlieferungsbereiche müssen bei der Entladung durch Rolltore verschlossen sein. Die Tore müssen jeweils mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von größer 20 dB(A) aufweisen. Der Torantrieb muss zur Vermeidung von zusätzlichen Geräuschen beim Öffnen und Schließen des Tores korrekt eingebaut, justiert und in regelmäßigen Abständen gewartet werden.
6. Die Steigung der nördlichen Zufahrtsrampe der Anlieferung, darf einen Wert von 8% nicht übersteigen.
7. Weiterhin sollte durch geeignete technische Maßnahmen gesichert sein, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.
8. Für die Aggregate sind Schalleistungspegel vorzusehen, die wie folgt begrenzt sind:

Haustechniköffnung im Dach des Marktes (Schacht mit Verflüssiger etc.):
insgesamt abgestrahlte Schalleistung der Öffnung: je Lw = 68 dB(A)

Abluftgitter in der der Nord- und Westfassade des Gebäudes: Lw = 55 dB(A)

Abluftkamin Bäckerei: Lw = 75 dB(A)

Der Betrieb des Abluftkamines ist nur im Tagzeitraum zulässig. Die Betriebszeiten für die übrigen Aggregate werden mit 24 h am Tag angenommen. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht tonhaltig sein.

Der Parkplatz der Gewerbenutzung (Vollsortimenter und Discounter) kann aufgrund seiner Lage angrenzend bzw. vermischt mit einer öffentlichen Parkplatzfläche nicht durch eine Beschränkung abgegrenzt werden. Eine Beschränkung dient in der Regel zum einem der Verhinderung der Nutzung des Parkplatzes durch Dritte nach Geschäftsschluss sowie zur Verhinderung von Nachtanlieferungen. Im vorliegenden Fall soll durch eine Beschilderung eine nächtliche Anlieferung unterbunden werden. Als technische Maßnahme sollen die Rolltore der Anlieferung zeitgesteuert verriegelt werden und im Nachtzeitraum nicht zu öffnen sein.

Wird von den zugrunde gelegten schalltechnisch relevanten Ausgangsdaten abgewichen, ist eine erneute Überprüfung der Immissionssituation erforderlich.

Soweit ein bodenrechtliche Bezug besteht, werden die zugrunde gelegten Maßnahmen durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden. Die übrigen Maßnahmen des Gutachters, u.a. Regelungen der Ladenschlusszeiten und der Anlieferung, Ausschluss der nächtlichen Parkplatznutzung, können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Voraussetzungen müssen auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung geregelt und im Zuge der Baugenehmigung überwacht werden.



Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wurde seitens des Schallgutachters eine erneute Beurteilung vorgenommen³.

In seiner Untersuchung kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass die Ausweitung der Verkaufsfläche Auswirkungen auf die seinerzeit errechnete Zusatzbelastung hat, da die Verkaufsfläche als entscheidende Eingangsgröße der worst case Betrachtung der zu erwartenden Parkplatzbewegungen gewählt wird. Somit ist die Erhöhung der Verkaufsfläche im erstellten Rechenmodell neu zu berechnen zu prüfen und zu beurteilen. Weiterhin hat die Ausweitung der Verkaufsfläche auch Auswirkungen auf die Ansätze bezüglich der Einkaufswagenboxen.

Alle anderen seinerzeit betrachteten Emittenten, die zur Berechnung der gewerblichen Zusatzbelastung in Ansatz gebracht wurden, sind durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche nicht betroffen und wurden weiterhin wie in der Schalltechnischen Untersuchung vom November 2013 in Ansatz gebracht.

Im Ergebnis zeigen die neuen Rechenwerte, dass durch die Erweiterung der maximal geplanten Verkaufsfläche an zwei Immissionsorten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte werktags im Tagzeitraum nicht auszuschließen ist und zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen notwendig sind.

Als zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen empfiehlt der Gutachter die Einkaufswagenboxen im Eingangsbereich des Vollsortimenters mit einer geschlossenen Einhausung zu versehen. Die Einhausung der Einkaufswagenboxen darf, bis auf die Öffnungsfläche zum Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen, keine weiteren Öffnungsflächen aufweisen und muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen.

Die vorgeschlagene Maßnahme wird unter Ziff. 7.7 im Bebauungsplan festgesetzt.

4.4 Verkehrsbelange

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung nordöstlich des Volksparks und der Umgestaltung der vorhandenen öffentlichen Stellplatzfläche wurde durch das Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, im Februar 2013 eine Verkehrsuntersuchung⁴ durchgeführt.

Die für das Verkehrsgutachten mit der Stadt Baesweiler abgestimmte Planungsvariante, sah die Errichtung eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounter, mit einer max. Bruttogeschossfläche von etwa 4.600 m² vor. Es wurde ferner davon ausgegangen, dass der Vollsortimenter eine Fläche von rund 3.100 m² und der Lebensmitteldiscounter von circa 1.500 m² der BGF umfasst.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die bestehende Verkehrsbelastung und Parkraumauslastung im näheren Umfeld des Planungsraumes erfasst und bewertet, das zu erwartenden Verkehrsaufkommen abgeschätzt und überprüft, ob es im bestehenden Verkehrsnetz leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei der untersuchten Erschließungsvariante das prognostizierte Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten

³ Ergänzung zur „Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“ in 52499 Baesweiler - Planungsstand: November 2013 vom 22. November 2013, Büro für Schallschutz Michael Mück Herzogenrath, 05. Februar 2014

⁴ Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung im Stadtzentrum Baesweiler, Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, Februar 2013

- Peterstraße/Mariastraße,
- Mariastraße/Im Kirchwinkel,
- Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm,
- Peterstraße/Am Feuerwehrturm,
- der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Straße Im Kirchwinkel und
- der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Peterstraße

leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Auch der im Gutachten ermittelte Stellplatzbedarf konnte über die skizzierte Stellplatzanordnung gedeckt werden. Im Zusammenhang mit den zusätzlichen Liefer- und Ladeverkehre hat der Gutachter eine Umgestaltung der Straße Im Kirchwinkel sowie der Peterstraße empfohlen.

Mittlerweile liegt ein konkretes Bauvorhaben der Firma List + Wilbers Projektentwicklung GmbH vor. Nach Abstimmung mit der Stadt Baesweiler wurde auf Grundlage der vorhergehenden Verkehrsuntersuchung durch den Verkehrsgutachter eine Aktualisierung⁵ der bisherigen Ergebnisse vorgenommen⁶.

Der Projektentwickler plant entlang der Straße Im „Kirchwinkel“ einen Gebäudekomplex mit einem Vollsortimenter, einem Discounter und max. 20 Wohneinheiten zu errichten. Die Liefer- und Ladebereiche für die Einzelhandelseinrichtungen sind getrennt voneinander angeordnet. Der Liefer- und Ladebereich für den Vollsortimenter befindet sich auf der nördlichen Seite des Gebäudes zur Straße „Im Kirchwinkel“ hin. Der Liefer- und Ladebereich für den Discounter dagegen wird auf der südlichen Seite des Gebäudes angeordnet, die Erschließung erfolgt hierfür über die Zu- und Ausfahrt Peterstraße.

Der im Bestand vorhandene Parkplatz wird umgestaltet und soll weiterhin für Bewohner und Besucher der umliegenden Gebäude und der Innenstadt zur Verfügung stehen. Zusätzlich dient der Parkplatz während einiger Tage im Jahr als Festplatz. Die Kirmesnutzung soll auch nach der Realisierung des Bauvorhabens auf dem Gelände erhalten bleiben.

Die äußere Erschließung des Gesamtgebietes für den motorisierten Individualverkehrs (MIV) sieht zwei Zu- und Ausfahrten vor. Eine Zu- und Ausfahrt befindet sich in der Straße „Am Feuerwehrturm“ (im Bereich der bestehenden Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes) und eine zweite in der „Peterstraße“.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Einzelhandelsvorhabens beabsichtigt die Stadt Baesweiler zudem die Verkehrsführung der Straße „Im Kirchwinkel“ für den Abschnitt zwischen den Knotenpunkten Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm und Im Kirchwinkel/Kirchstraße zu ändern. Der Zweirichtungsverkehr in diesem Straßenabschnitt soll zu einer Einbahnstraße in Fahrtrichtung Kirchstraße geändert werden. Die veränderte Verkehrsführung wird im Hinblick auf die Verkehrsbelastung in der Prognose ebenfalls mitberücksichtigt.

⁵ „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102“, Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen November 2013

⁶ Die Aussagen aus der o.g. Verkehrsuntersuchung insbesondere die Ergebnisse des Kapitels „Verkehrserhebung“ werden Abstimmung mit der Stadt Baesweiler weiterhin zu Grunde gelegt.

Mit der aus der neuen Nutzung abgeleiteten Kfz-Verkehrsstärke wurde die Verkehrsqualität an den zu untersuchenden Knotenpunkten ermittelt. Bei der Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen für den neuen Einzelhandelsstandort bleibt eine eventuelle Verlagerung des bestehenden Vollsortimenters (Edeka, Kirchstraße) hin zu dem neuen Standort unberücksichtigt. D. h. die heute bereits existierenden Ziel- und Quellverkehre des Vollsortimenters (Edeka, Kirchstraße) bleiben für die Prognose bestehen. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die folgenden Untersuchungen einem „Worst-case-Szenario“ entsprechen.

Die Überprüfung ergab, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung an den Knotenpunkten bzw. Zu- und Ausfahrten in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde (16:15 Uhr bis 17:15 Uhr) leistungsfähig abgewickelt werden kann⁷.

Die Vorfahrt geregelte Kreuzung Mariastraße/Im Kirchwinkel erreicht in der nachmittäglichen Spitzenstunde in der Prognose die Qualitätsstufe B. Die Kreuzung Peterstraße/Mariastraße erreicht die Verkehrsqualitätsstufe C. Maßgebend ist hier die östliche Zufahrt.

Für die „rechts-vor-links“ geregelten Einmündungen Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm und Peterstraße/Am Feuerwehrturm ergeben sich für die Verkehrsströme in der Spitzenstunde nachmittags die Qualitätsstufe B

Bei den neuen Zu- und Ausfahrten des Grundstücks erreichen alle Verkehrsströme in der Spitzenstunde nachmittags Qualitätsstufe A

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wurde auch eine Überprüfung der Verkehrssituation beauftragt⁸. Der Gutachter kommt im Rahmen seiner erneuten Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

(...)

„ Auf Grundlage der bisher angesetzten Kenngrößen zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens (gemäß der Untersuchung vom November 2013) wird durch die Kunden und Besucher der Einzelhandelseinrichtungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 3.300 Kfz-Fahrten erzeugt, für die Wirtschaftsverkehre der Einzelhandelsnutzungen ergeben sich rund 42 Kfz-Fahrten je Werktag und für die Wohnnutzung ergeben sich unverändert rund 74 Kfz-Fahrten je Werktag. Insgesamt erzeugt die Projektentwicklung somit 3.416 Kfz-Fahrten je Werktag (1.708 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 1.708 Kfz-Fahrten im Zielverkehr).

Unter Beibehaltung der nutzerspezifischen Tagesganglinien (gemäß der Untersuchung vom November 2013) ergibt sich für die nachmittäglichen Spitzenstunden von 16:15 Uhr bis 17:15 Uhr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 135 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 142 Kfz-Fahrten im Zielverkehr für die Kunden und Beschäftigten der geplanten Einzelhandelseinrichtungen sowie der Wohnnutzung. Gegenüber der ursprünglichen Planung sind somit in der Spitzenstunde 9 Kfz im Quellverkehr und 7 Kfz im Zielverkehr mehr auf das Straßennetz und die Knotenpunkte umzulegen.

⁷ Die Verkehrsqualität der untersuchten Knotenpunkte wurde gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001 in der Fassung von 2005) bewertet. Die Definition der angegebenen Qualitätsstufen kann dem Gutachten „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102“, Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen November 2013 - **Anlage 5** - entnommen werden.

⁸ Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102- Ergänzende Stellungnahme, Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen 07.02.2014

Auf Grund der geringfügigen Belastungsänderungen und der ermittelten Kapazitätsreserven (gemäß der Untersuchung vom November 2013) sind für die Knotenpunkte

- *Peterstraße/Mariastraße (QSV C),*
- *Mariastraße/Im Kirchwinkel (QSV B),*
- *Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm (QSV B),*
- *Peterstraße/Am Feuerwehrturm (QSV B),*
- *der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Straße Im Kirchwinkel (QSV A) und*
- *der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Peterstraße (QSV A)*

keine wesentlichen Änderungen in den Bewertungen der Verkehrsqualität zu erwarten.

Ebenso bleibt die Stellplatznachfrage mit rund 250 Stellplätzen zwischen 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr unverändert.

Für die aktuelle Planung mit Erhöhung der Verkaufsflächen des Vollsortimenters und des Discounters um jeweils 100m² ergeben sich aus verkehrlicher Sicht keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Aussagen und Empfehlungen in dem Bericht zur „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler - Projektbezogener Bebauungsplan Nr. 102“ vom November 2013.“

Die verkehrlichen Belange werden bei der Planung weiterhin ausreichend berücksichtigt.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung sind durch Anschluss an bestehende Netze gesichert.

□ - Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das geplante Bauvorhaben durch ein Fachbüro ein Baugrundgutachten erstellt.⁹ Ergänzend wurde nach §51a LWG geprüft, ob das auf den Dachflächen der Bauwerke anfallende Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert werden kann. Hierzu wurde die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes beurteilt.

Im Ergebnis wurden ausreichend durchlässige Schichten in den mit normalen Tiefbaugeräten zu erreichenden Tiefen bis 5,0 m unter GOK nicht nachgewiesen. Die Terrassensedimente beginnen in Tiefen zwischen 7 m und 9 m unter GOK. Die Durchlässigkeit der in der Bohrung aus den Terrassensedimenten entnommenen Probe liegt an der Untergrenze der erforderlichen Durchlässigkeiten für Einzelanlagen und unterhalb des Grenzwertes für zentrale Versickerungsanlagen. Daher ist auch in dieser Schicht, die nur mit erheblichem technischen und wirt-

⁹ „Bauvorhaben „Am Feuerwehrturm“ in Baesweiler, Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser“, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Boden- und Felsmechanik Umweltgeotechnik - Bericht 2930-1, Aachen den 11.10.2013



schaftlichen Aufwand aufzuschließen wäre, eine dauerhafte, vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht sichergestellt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück daher nicht möglich. In Folge dessen wird das anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene Netz eingeleitet. Sollten die Einleitungsparameter für die Oberflächenentwässerung nicht einzuhalten sein, ist auf dem Grundstück das anfallende Regenwasser anteilig zurück zu halten.

Baesweiler den

(Bürgermeister)

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1980 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.4.2. Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großstädtischer Einzelhandel und Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse
 GH max. maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
 3.5. Baugrenze Erdgeschoss
 Baugrenze Obergeschoss

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 Öffentliche Parkfläche
 Festplatz

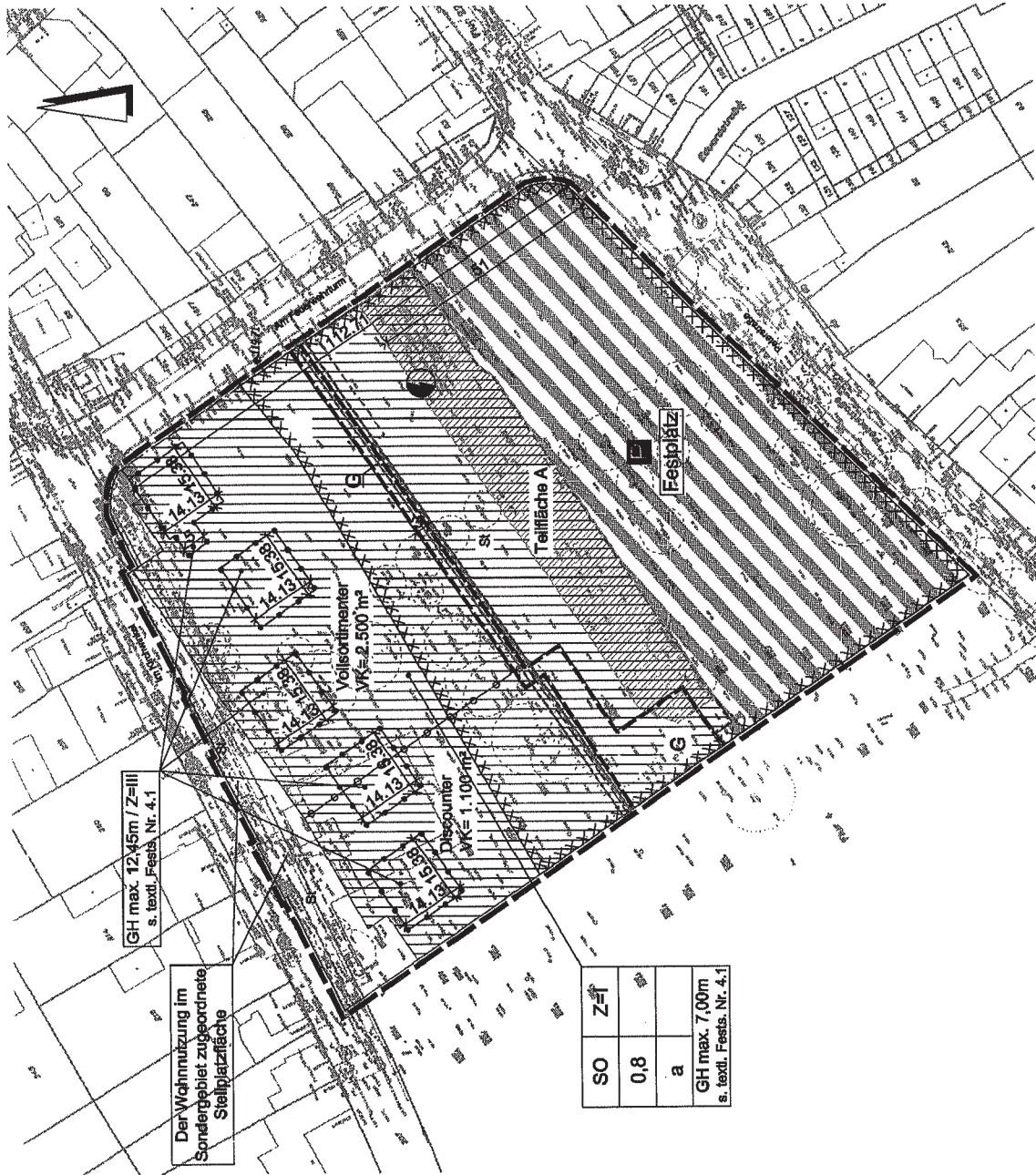
7. Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 15.5. mit Gehrecht zu belastende Fläche für die Allgemeinheit
 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
 15.14. Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen
 Bezugspunkt zur Definition der Gebäudehöhen

Bebauungsplan Nr. 102
- Am Feuerwehrturn II -
 M.: 1 : 1.000



GH max. 12,45m / Z=III
 s. textl. Fests. Nr. 4.1

Der Wohnnutzung im
 Sondergebiet zugeordnete
 Stellplatzfläche

SO	Z=1
0,8	
a	
GH max. 7,00m	
s. textl. Fests. Nr. 4.1	

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [4] - [4] BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben, einem Vollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter, sowie der Errichtung von Wohnungen.
- 1.2 Innerhalb des gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen" sind im **Erdgeschoss** folgende Nutzungen zulässig:
- ein Vollsortimenter inklusive Backshop mit untergeordneten Cafébereich, mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 2.500 m², wobei der Backshop und Cafébereich maximal eine Verkaufsfläche von 100 m² aufweisen dürfen,
 - ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von max. 1.100 m²,
 - Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude der Einzelhandelsbetriebe.
- Ferner sind im Bereich des Sondergebietes
- Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung, fernmeldetechnische Anlagen sowie Nebenanlagen die dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung dienen sowie
 - Stellplätze zulässig.
- 1.3 Der Anteil der als Randsortimente vertriebenen zentrenrelevanten Sortimente wird beim Vollsortimenter auf 10% der Verkaufsfläche und beim Lebensmitteldiscountmarkt auf 15% begrenzt.
- 1.4 Im Sondergebiet ist im Zusammenhang mit dem zulässigen Backshop eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich zulässig.
- 1.5 Oberhalb des Erdgeschosses ist im Sondergebiet ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Die Brutto-Grundfläche darf maximal 1.125 m² betragen.
- 1.6 Die im Sondergebiet gekennzeichnete Fläche A im Bereich der festgesetzten Stellplätze darf ausnahmsweise als Festplatz an 12 Tagen eines Kalenderjahres genutzt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 [1] 1 BauGB)

- 2.1 Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 [4] Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 [1] 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt. Dies meint die offene Bauweise, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Bauliche Höhen

(§ 9 [3] BauGB und § 16 BauNVO)

- 4.1 Als einheitliche Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird hier die Höhe über NN (Normalnull) gewählt. Die Höhe des Gebäudes ist definiert als Höhenabstand zwischen der festgesetzten Bezugshöhe von 119,71 m ü. NN (an der Straßenbegrenzungslinie) und dem Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.
- Die Höhe des **Erdgeschosses** darf 127,00 m ü. NN nicht überschreiten
- Die maximale **Gesamthöhe** des Gebäudes darf 132,45 m ü. NN nicht überschreiten
- 4.2 Zur Absicherung der Dachfläche des Erdgeschosses darf die bauordnungsrechtlich erforderliche Brüstung zusätzlich eine Höhe von 1,2m ab OK fertiger Dachfläche inkl. Aufbau des Gründaches (128,20 m. ü. NN) aufweisen.

- 4.3 Im Sondergebiet darf die festgesetzte Höhe des Erdgeschosses und die der Gesamthöhe ausnahmsweise für notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren) überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Die Erdgeschosshöhe darf um bis zu 1,50 m ab OK fertiger Dachfläche (128,50 m ü. NN) und die Gesamthöhe um bis zu 1,0 m (133,45 m ü. NN) ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Anlagen haben einen Abstand von der Gebäudeaußenwand im Verhältnis Höhe : Abstand von 1:2 einzuhalten.

- 4.4 Die im Sondergebiet zulässige Beleuchtung zum Ausleuchten der Stellplatzflächen darf maximal eine Höhe von 15 m aufweisen und die Höhe von 135,00 m ü. NN nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen (§ 9 [1] Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- 5.1 Innerhalb des Sondergebietes sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- 5.2 Innerhalb des Sondergebietes sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den Dachflächen des Erdgeschosses Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gartenhäusern nicht zulässig.

6. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 [1] 21 BauGB)

- 6.1 Die im Bereich des Sondergebietes mit G bezeichnete Fläche, ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] 24 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung vor den maßgeblichen Außenlärmpegeln aus Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm wird festgesetzt, dass alle Außenfassaden der geplanten Wohngebäude im Sondergebiet ein erforderliches Schalldämmmaß des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 aufweisen müssen.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
	dB(A)	[dB(A)]	
IV	66 – 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 7.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadengestaltung. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) entsprechend dem Stand der Technik gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

- 7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 7.4 Die Fahrgassen des Parkplatzbereichs sind, gemäß schalltechnischem Gutachten, mit einer Asphaltoberfläche oder mit faserlosem Betonsteinpflaster herzustellen.

- 7.5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Anlieferungsbereiche des Vollsortimenters und des Discounters vollständig einzuhausen. Die Einhausung der Anlieferungsbereiche ist massiv auszuführen und muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen. Die für die Anlieferungsbereiche erforderlichen Rolltore müssen jeweils mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von größer 20 dB(A) aufweisen.

- 7.6 Die Steigung der nördlichen Zufahrtsrampe der Anlieferung, darf einen Wert von 8% nicht übersteigen.
- 7.7 Die Einkaufswagenboxen im Eingangsbereich des Vollsortimenters sind mit einer geschlossenen Einhausung zu versehen. Lediglich die Öffnungsflächen zum Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen dürfen offen sein. Die Einhausung der Einkaufswagenboxen muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen.

Hinweise:

Es muss sichergestellt werden, dass die nachfolgenden Annahmen und Maßnahmen vollumfänglich erfüllt werden.

Für die Einzelhandelsnutzungen sind Aggregate mit Schalleistungspegeln vorzusehen, die wie folgt begrenzt sind:

Haustechniköffnung im Dach des Marktes (Schacht mit Verflüssiger etc.):
insgesamt abgestrahlte Schalleistung der Öffnung: je Lw = 68 dB(A)

Abluftgitter des Gebäudes an der Nord- und Westfassade: je Lw = 55 dB(A)

Abluftkamin Bäckerei: Lw = 75 dB(A)

Der Betrieb des Abluftkamins ist nur im Tagzeitraum in der Zeit von 6-22 Uhr zulässig. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht tonhaltig sein.

Sämtliche Warenanlieferungen, Verladetätigkeiten und Lkw An- und Abfahrten müssen im Tageszeitraum, in der Zeit von max. 06:00 Uhr bis max. 22:00 Uhr, stattfinden. Weiterhin ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.

Die Rolltore beider Anlieferungsbereiche müssen bei der Entladung verschlossen sein. Der Torantrieb muss zur Vermeidung von zusätzlichen Geräuschen beim Öffnen und Schließen des Tores korrekt eingebaut, justiert und in regelmäßigen Abständen gewartet werden.

Die Öffnungszeiten der Lebensmittelmärkte ist von max. 7:00 Uhr bis max. 21:30 Uhr. Es muss sichergestellt sein, dass der Parkplatz bis 22:00 Uhr von allen Kunden verlassen wird. Geringfügige Verkehrsbewegungen durch Beschäftigte dürfen auch im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr vorkommen.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass sich die Geräusche der Entladung der LKW innerhalb des Gebäudes nicht durch Körperschall in den Wohnbereichen auswirken können.

- 7.8 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, wie die gutachterlich getroffenen Annahmen und Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Zudem ist im Rahmen der Bauüberwachung zu dokumentieren, dass eine vollständige Umsetzung erfolgt ist.

Wird von den zugrunde gelegten schalltechnisch relevanten Ausgangsdaten abgewichen, ist eine Überprüfung der Immissionssituation erforderlich.

8. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a und b BauGB)

- 8.1 Entlang der Straße im Kirchwinkel sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens zwei Bäume als Hochstämme, Stammumfang mindestens 20-25 cm, neu anzupflanzen. Die Auswahl der Art ist der zukünftigen Neupflanzung der straßenbegleitenden Bäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen.

- 8.2 Die nicht überbaubaren Dachflächen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv oder extensiv zu begrünen, sofern dies durch die Nutzung z. B. als Laufweg, Terrasse, Technik und Spielplatzfläche nicht ausgeschlossen ist. Bei einer extensiven Begrünung ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht mit Sedum sowie standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen.

Bei einer intensiven Dachbegrünung soll die durchschnittliche Schichtstärke der Dachbegrünung 25 cm betragen. Unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des Daches sind oberhalb einer Drän- und Filterschicht Dachbegrünungssubstrat, Sand, Kies und Oberboden als Standorte für verschiedene Pflanzengesellschaften nebeneinander in wechselnder Aufbauhöhe zwischen 10 cm und 40 cm einzubauen.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen.

- 8.3 Alle Begrünungsmaßnahmen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Kennzeichnungen

§ (§ 9 [5] BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000. Bundesland Nordrhein- Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Die erforderlichen bautechnischen Maßnahmen sind der DIN 4149 zu entnehmen

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 8.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

In Teilen des Plangebietes sind Böden vorhanden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung dieses Bereiches 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 zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen

§ (§ 9 [6] BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 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.

Hinweise

Kompensationsleistungen

Zur Reduzierung des ökologischen Defizites ist die Anpflanzung von 19 standorttypischen Einzelbäumen der Artenliste 1 im Stadtgebiet von Baesweiler (15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße) und die Begrünung des Lärmschutzwalls am Gewerbegebiet (flächige Gehölzanpflanzung gemäß Artenliste 2 und Integration von 20 Einzelbäumen der Artenliste 1 insbesondere entlang des Böschungsfußes) vorgesehen.

Ferner ist zur Kompensation die Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 in einem Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m auf einer 3.070m² großen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchzuführen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung umzusetzen.

Die Artenlisten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster - Stand 23.Oktober 2013 – zu entnehmen.

Artenschutz

Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rondungsarbeiten, Baumfällungen und sonstige Baufeldvorbereitungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar zu beschränken.

Vegetation

Bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen ist die technische Regel DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf wird eine geophysikalische der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten Pfahlgründungen etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion.

Bergbau

Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“, 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.

DIN-Vorschriften

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim - Stadtentwicklungsamt – der Stadt Baesweiler, Mariastrasse 2, 52499 Baesweiler während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Begriffsbestimmungen

Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen und Ausstellungsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Vorkassenbereiche, sofern dort keine Waren ausgestellt werden, sowie die Abstellflächen für Einkaufswagen.

Sortimentsliste nach Städtere regionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen

Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation**

Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren
Bücher und Fachzeitschriften
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

- **Kunst, Antiquitäten**

Kunstgegenstände, Bilder
Antiquitäten und antike Teppiche
Antiquariate

- **Baby-, Kinderartikel**

Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör

- **Bekleidung**

Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren

- **Lederwaren, Schuhe**

Schuhe, Leder- und Täschnerwaren

- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren**

Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse

- **Foto, Optik**

Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse

- **Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien**

Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten
nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Heimtextilien

- **Bastelartikel, Kunstgewerbe**

Bastelbedarf
Kunstgewerbliche Erzeugnisse

- **Musikalienhandel**

Musikinstrumente und Musikalien

- **Uhren, Schmuck**

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Spielwaren, Sportartikel
Spielwaren
Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten

- **Blumen**

Schnittblumen

- **Fahrräder und -Zubehör**

Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör

Michael Mück UG (haftungsbeschränkt)
Scherbstr. 37 • D-52134 Herzogenrath

List+Wilbers Projektentwicklung GmbH
Hauptstraße 52-56
48529 Nordhorn

Büro für Schallschutz-
Michael Mück
Unternehmergeellschaft
(haftungsbeschränkt)
Schallschutz
Umweltmessungen,
Umweltkonzepte
Scherbstraße 37
D-52134 Herzogenrath
Tel. +49(0)2406-97544
Mobil. +49(0)172-2412380
Mobilfax. +49(0)3212-1165581

Ihr Zeichen/Nachricht vom

-

E-mail

michael@michael-mueck.de

Datum

05. Februar 2014

Projekt: Ergänzung zu „Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“ in 52499 Baesweiler Planungsstand: November 2013“ vom 22. November 2014

Projektnummer: 20130624-1

Gegenstand: 20140205-1

Änderung des Verfahrens von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan

Prüfung der gewerblichen Gesamtbelastung gemäß TA-Lärm bei Erweiterung der beantragten Netto-Verkaufsflächen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Weiteren sollen ergänzend zu der vorgelegten „Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“ in 52499 Baesweiler Planungsstand: November 2013“ vom 22. November 2014, folgende Änderungen geprüft werden:

Michael Mück UG (Haftungsbeschränkt)
Geschäftsführer: Michael Mück, Amtsgericht Aachen HRB 16245, Sitz Herzogenrath
Steuer-Nr.:202/5775/0915 USt-Id Nr.DE 272676710
Bankverbindung Sparkasse Aachen 1070624430 (BLZ 390 500 00)
Die IBAN dieses Kontos ist: DE58390500001070624430. Die BIC dieses Kontos lautet: AACSDE33

Änderung des Verfahrens:

Die „Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“ in 52499 Baesweiler Planungsstand: November 2013“ vom 22. November 2014, wurde seinerzeit für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt. Das Verfahren ist nunmehr in einen Angebotsbaugebietesplan geändert worden. Zukünftige Änderungen oder Ergänzungen hinsichtlich der Schalltechnischen Untersuchung werden unter dem Arbeitstitel Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen eines Angebotsbaugebietesplanes Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“ in 52499 Baesweiler geführt. Die Änderung des Verfahrens hat keine Auswirkung auf die getroffenen Aussagen und Rechenergebnisse der am 22. November 2013 erstellten und eingereichten Untersuchung. Die Aussagen und Ergebnisse haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Prüfung der Vergrößerung der geplanten Netto-Verkaufsfläche

Im Rahmen der „Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 „Am Feuerwehrturm II“ in 52499 Baesweiler Planungsstand: November 2013“ vom 22. November 2014 wurden bei der Berechnung der Zusatzbelastung durch das Vorhaben folgende Nettoverkaufsflächen angesetzt: Betrieb eines Nahversorgungszentrums mit bis zu insgesamt maximal 3400 m² Netto-Verkaufsfläche (2400 m² Vollsortimenter mit Bäcker und 1000 m² Discounter). Diese Netto-Verkaufsfläche soll nunmehr auf maximal 3600 m² geändert werden, wobei maximal 2500 m² für Vollsortimenter sowie maximal 1100 m² für den Discounter in Ansatz gebracht werden sollen. Die Ausweitung der Nettoverkaufsfläche hat Auswirkungen auf die seinerzeit errechnete Zusatzbelastung durch das Vorhaben. Die Netto-Verkaufsfläche bestimmt den Rechenansatz gemäß der Parkplatzlärmstudie (Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. Auflage, 2007 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz). Hier wird die Netto- Verkaufsfläche als entscheidende Eingangsgröße der ungünstigst zu erwartenden Parkplatzbewegungen gewählt. Im Weiteren ist somit die Erhöhung der Netto-Verkaufsfläche im erstellten Rechenmodell neu zu berechnen zu prüfen und zu beurteilen.

Geräusche durch den Parkplatz

Die Geräuschemission ausgehend von den offenen Kundenstellplätzen wird in erster Linie durch die eigentlichen Pkw- Bewegungen und Bewegungen der Einkaufswagen auf der Freifläche bestimmt. Die Pkw-Bewegungen setzen sich aus mehreren Geräuschanteilen, wie z. B. Fahrvorgänge, Motor- Anlassen, Kofferraum- und Türenschiagen etc., zusammen.

Bei der weiteren Betrachtung wird der Bereich Vollsortimenter mit Bäckerei in Ihrer Netto-Verkaufsfläche zusammengefasst, da diese Teilnutzungen alle in der Parkplatzlärmstudie /21/ als „kleiner Verbrauchermarkt bis 5000 m²“ klassifiziert werden. Die Parkplatzverkehre der Verkaufsfläche „Discounter“ werden mit höheren Bewegungshäufigkeiten entsprechend der Parkplatzlärmstudie berücksichtigt. In Anlehnung an (Heft 42-200 (Nachdruck 2005)) Integration von Verkehrsplanung und Räumlicher Planung, Teil: 2 Abschätzung der Verkehrserzeugung, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Autor Dr. Dietmar Bosserhof, treten bei einer Parkplatzfläche die mehreren Nutzungen zur Verfügung entstehen, sogenannte Verbundeffekte von 10 – 30% auf. Im Weiteren wird aufgrund der Anordnung eines Discounters mit einem Vollsortimenter von einem Verbundeffekt von 20 % ausgegangen, welcher mit Faktor 0,8 in die weiteren Betrachtungen mit einfließt

Die Schalleistung auf Parkplätzen wird analog der "Parkplatzlärmstudie" des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (6. Auflage 2007) berechnet. Es wird im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite das sogenannte zusammengefasste Verfahren benutzt. Die o.g. Emission wird gleichmäßig auf die zur Verfügung stehenden Nutzflächen des Parkplatzes verteilt, da der Aufenthaltsort der einzelnen Pkw nicht festlegbar ist. Die maximale Steigung des geplanten Parkplatzes liegt gemäß den vorliegenden Planunterlagen unter 5 %.

Parkplatzbewegungen Einkaufsmärkte bis 5000 m²

Für kleinere Einkaufsmärkte (Netto Verkaufsfläche bis 5000 m²) beträgt gemäß Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie die Bewegungshäufigkeit $N = 0,10$ Bewegungen pro Stunde und Netto-m² Verkaufsfläche. Daraus ergibt sich für die Verkaufsflächen Vollsortimenter mit Bäckerei bei maximal 2500 m² für den Kundenparkplatz: $B * N = 2500 * 0,1 = 250$ Bewegungen pro Stunde bezogen auf die Parkplatzfläche. Da auf dem Gelände durch die Unterbringung eines Discounters mit Verbundeffekten zu rechnen ist, siehe hierzu Heft 42-200 (Nachdruck 2005) Integration von Verkehrsplanung und Räumlicher Planung, Teil: 2 Abschätzung der Verkehrserzeugung, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Autor Dr. Dietmar Bosserhof, wird von einer Minderung der stündlichen Bewegungen von 20 % ausgegangen.

Gemäß der Parkplatzlärmstudie werden weiterhin bei der Berechnung der abgestrahlten Schalleistung des Kundenparkplatzes werktags folgende Parameter angesetzt:

L_{w0}	=	Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h $L_{w0} = 63,0 \text{ dB(A)}$
K_{PA}	=	Zuschlag für Parkplatzart (hier 3 dB) Standardeinkaufswagen auf Asphalt
K_{Str0}	=	Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen (hier 0 dB, da K_{Str0} bereits in K_{PA} berücksichtigt wurde)
K_{D1}	=	Durchfahranteil kleiner Verbrauchermarkt bis 5000 m in dB (hier 5,6 dB)
K_I	=	Zuschlag für Impulshaltigkeit in dB (hier 4 dB s. K_{PA}) Standardeinkaufswagen auf Asphalt
$N1$	=	Anzahl der Bewegungen / (0,1x Bezugsgröße Verbrauchermarkt unter 5000 m ²)
$B1$	=	Bezugsgröße = Verkaufsfläche / 1m ² (hier $B = 2500 \text{ m}^2$ Verbrauchermarkt unter 5000 m ²)

Der Verbundeffekt der anzusiedelnden Verkaufsflächen ist mit Faktor 0,8 (also 20 % Minderung) in die Berechnungen mit eingeflossen.

Die Gleichung für die insgesamt abgestrahlte gesamte Schalleistung lautet:

$$L_w = L_{w0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \lg (B \cdot N)$$

$$L_w = 63 + 3 + 4 + 2,5 \cdot \lg (0,07 \cdot 2500 - 9) + 0 + 10 \cdot \lg (2500 \cdot 0,1 \cdot \underline{0,8})$$

(unterstrichener Wert, Faktor für Verbundeffekte)

$$L_w = 63 + 3 + 4 + 5,6 + 0 + 23,0$$

$$L_w = 98,6 \text{ dB(A)}$$

Parkplatzbewegungen Discounter

Für Discounter beträgt gemäß Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie die Bewegungshäufigkeit $N = 0,17$ Bewegungen pro Stunde und Netto- m^2 Verkaufsfläche. Daraus ergibt sich für die Verkaufsflächen Discounter bei 1100 m^2 für den Kundenparkplatz: $B \cdot N = 1100 \cdot 0,17 = 187$ Bewegungen pro Stunde bezogen auf die Parkplatzfläche. Da auf dem Gelände durch die Unterbringung eines Discounters mit Verbundeffekten zu rechnen ist, siehe hierzu Heft 42-200 (Nachdruck 2005) Integration von Verkehrsplanung und Räumlicher Planung, Teil: 2 Abschätzung der Verkehrserzeugung, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Autor Dr. Dietmar Bosserhof, wird von einer Minderung der stündlichen Bewegungen von 20 % ausgegangen.

Gemäß der Parkplatzlärmstudie werden weiterhin bei der Berechnung der abgestrahlten Schalleistung des Kundenparkplatzes werktags folgende Parameter angesetzt:

L_{w0}	=	Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h $L_{w0} = 63,0 \text{ dB(A)}$
K_{PA}	=	Zuschlag für Parkplatzart (hier 3 dB) Standardeinkaufswagen auf Asphalt
K_{StrO}	=	Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen (hier 0 dB, da K_{StrO} bereits in K_{PA} berücksichtigt wurde)
K_D	=	Durchfahranteil Discounter in dB (hier 5,1 dB)
K_I	=	Zuschlag für Impulshaltigkeit in dB (hier 4 dB s. K_{PA}) Standardeinkaufswagen auf Asphalt
N	=	Anzahl der Bewegungen / (0,17x Bezugsgröße Discounter)
B	=	Bezugsgröße = Verkaufsfläche / 1 m^2 (hier $B = 1100 \text{ m}^2$ Discounter)

Der Verbundeffekt der anzusiedelnden Verkaufsflächen ist mit Faktor 0,8 (also 20 % Minderung) in die Berechnungen mit eingeflossen.

Die Gleichung für die insgesamt abgestrahlte gesamte Schalleistung lautet:

$$L_w = L_{w0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \lg (B \cdot N)$$

$$L_w = 63 + 3 + 4 + 2,5 \cdot \lg (0,11 \cdot 1100 - 9) + 0 + 10 \cdot \lg (1100 \cdot 0,17 \cdot \underline{0,8})$$

(unterstrichener Wert, Faktor für Verbundeffekte)

$$L_w = 63 + 3 + 4 + 5,1 + 0 + 21,7$$

$$L_w = 96,8 \text{ dB(A)}$$

Kundenparkplatz, gesamt:

Die insgesamt installierte Schalleistung auf der gesamten Kundenparkplatzfläche beträgt somit:

$$L_w = 100,8 \text{ dB(A)}$$

Der Parkplatz wird im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite im Rechenmodell mit Nutzungszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr eingegeben. Dies wird nach dem überschlägigen Berechnungsverfahren pauschal berücksichtigt, wobei die Öffnungszeiten so einzurichten sind, dass die Abfahrt aller Kunden in den Abendstunden bei Geschäftsschluss zwingend vor 22:00 Uhr stattfindet. Ein Parkplatzbetrieb des gewerblich genutzten Parkplatzes vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr ist aufgrund der Immissionssituation nicht möglich.

Weiterhin hat die Ausweitung der Netto-Verkaufsfläche Auswirkungen auf die Ansätze bezüglich der Einkaufswagenboxen:

Einkaufswagenbox

In der Regel sind die Geräusche von Einkaufswagenboxen nach Aussagen der LANUV NRW nur dann zu berücksichtigen, wenn diese unmittelbar in der Nähe eines Immissionsorts (Fensterhöhe etc.) aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall werden die geplanten Einkaufswagenboxen im Sinne einer Abschätzung auf der sicheren Seite trotz des relativ großen Abstand zu den jeweiligen Immissionsort mitberücksichtigt. Es wurden die Geräusche der Einkaufswagenbox entsprechend des "Technischen Berichts" des Hessischen Landesamtes für Geologie und Gesundheit Heft 3 abgeschätzt.

Einkaufswagenboxen Vollsortimenter

Es ist vorgesehen, dass zwei Einkaufswagenboxen im Eingangsbereich des Vollsortimenters aufgestellt werden. Eine weitere Einkaufswagenbox soll im südlichen Bereich des Plangebietes aufgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass hier ca. 80% der Kunden ihren Einkaufswagen im Eingangsbereich ein- und ausstellen, sowie 20% der Kunden die südlich gelegene Box nutzen. Der auf die Beurteilungszeit bezogene Schalleistungspegel L_{WAR} für eine Einkaufswagen- Sammelbox errechnet sich nach:

$$L_{WAR} = L_{WAT,1h} + 10 \cdot \lg(n) - 10 \cdot \lg(T_r/1h)$$

mit

L_{WAR} auf die Beurteilungszeit bezogener Schalleistungspegel

$L_{WAT,1h}$ zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für ein Ereignis pro Stunde, Metallkorb 72 dB (ungünstige Annahme)

N Anzahl der Ereignisse in der Beurteilungszeit T_r , entsprechend der der Kfz-Bewegungszahlen angesetzt, 200 n/h * 16 h

T_1 Beurteilungszeit in h, im vorliegenden Fall 16 h

Daraus ergibt sich für die Einkaufswagenboxen im Eingangsbereich jeweils:

$$L_{WA_r} = 72 + 10 \cdot \lg(200 \cdot 16 \cdot 0,4) - 10 \cdot \lg(16h/1h)$$

$$L_{WA_r} = 72 + 10 \cdot \lg(1280) - 10 \cdot \lg(16h/1h)$$

$$L_{WA_r} = 72 + 31,1 - 12$$

$$L_{WA_r} = 91,1 \text{ dB je Einkaufswagenbox}$$

Sowie für die südliche Einkaufswagenbox:

$$L_{WA_r} = 72 + 10 \cdot \lg(192 \cdot 16 \cdot 0,2) - 10 \cdot \lg(16h/1h)$$

$$L_{WA_r} = 72 + 10 \cdot \lg(640) - 10 \cdot \lg(16h/1h)$$

$$L_{WA_r} = 72 + 28,1 - 12$$

$$L_{WA_r} = 88,1 \text{ dB}$$

Einkaufswagenbox Discounter

Es ist vorgesehen, dass eine Einkaufswagenbox im Eingangsbereich des Discounters aufgestellt wird. Es ist davon auszugehen, dass hier ca. 100% der Kunden Ihren Einkaufswagen ein- und ausstellen. Der auf die Beurteilungszeit bezogene Schallleistungspegel L_{WA_r} für eine Einkaufswagen- Sammelbox errechnet sich nach:

$$L_{WA_r} = L_{WAT,1h} + 10 \cdot \lg(n) - 10 \cdot \lg(T_r/1h)$$

mit

L_{WA_r} auf die Beurteilungszeit bezogener Schallleistungspegel

$L_{WAT,1h}$ zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für ein Ereignis pro Stunde, Metallkorb 72 dB (ungünstige Annahme)

N Anzahl der Ereignisse in der Beurteilungszeit T_r , entsprechend der der Kfz-Bewegungszahlen angesetzt, 136 n/h *16 h

T_1 Beurteilungszeit in h, im vorliegenden Fall 16 h

Daraus ergibt sich:

$$L_{\text{WA}r} = 72 + 10 \cdot \lg(150 \cdot 16) - 10 \cdot \lg(16\text{h}/1\text{h})$$

$$L_{\text{WA}r} = 72 + 10 \cdot \lg(2400) - 10 \cdot \lg(16\text{h}/1\text{h})$$

$$L_{\text{WA}r} = 72 + 33,8 - 12$$

$$L_{\text{WA}r} = 93,8 \text{ dB}$$

Neuberechnung der gewerblichen Zusatz- und Gesamtbelastung

Alle anderen seinerzeit betrachteten Emittenten, die zur Berechnung der gewerblichen Zusatzbelastung in Ansatz gebracht wurden, sind durch die geplante Erweiterung der Netto-Verkaufsfläche nicht betroffen und werden weiterhin wie in der Schalltechnischen Untersuchung vom 22. November 2013 in Ansatz gebracht. Die Berechnung der Beurteilungspegel sonntags ist von der Erweiterung der Netto-Verkaufsfläche nicht betroffen.

Es wurde ein neuer Rechenlauf analog der Schalltechnischen Untersuchung vom 22. November 2013 durchgeführt.

Es haben sich folgende Beurteilungspegel ergeben:

Tabelle 1-1: Beurteilungspegel an ausgewählten Immissionsorten, werktags, Netto-Verkaufsfläche 3600 m²

Immissionsort	Immissionsrichtwert		Zusatzbelastung L _z in dB(A)		Gewerbliche Vorbelastung L _v in dB(A)		Gesamtbelastung L _{Ges} in dB(A)		Maximalpegel L _{Max}	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	Tags	nachts	tags	nachts
IO 1, Im Kirchwinkel 24-26, Südfassade, 5,1 m	60	45	49	22	30	19	49	24	57	32
IO 2, Im Kirchwinkel 20, Südfassade, 5,1 m	60	45	49	21	22	8	49	21	58	30
IO 3, Im Kirchwinkel 16, Südfassade, 5,1 m	60	45	49	20	20	10	49	20	61	30
IO 4, Im Kirchwinkel 12, Südfassade, 5,1 m	60	45	50	26	22	18	50	27	71	36
IO 5, Im Kirchwinkel 10, Südfassade, 5,1 m	60	45	51	23	19	12	51	24	77	33
IO 6, Im Kirchwinkel 8, Südfassade, 5,1 m	60	45	56	20	16	10	56	20	82	30
IO 7, Im Kirchwinkel 6, Südfassade, 5,1 m	60	45	57	16	19	8	57	17	74	29
IO 8, Am Feuerwehrturm 8, Westfassade 7,8	60	45	61	19	35	29	61	29	70	27
IO 9, Am Feuerwehrturm 2, Westfassade, 7,8 m	60	45	61	20	38	32	61	32	69	30
IO 10, Peterstraße 6, Westfassade, 7,8 m	60	45	59	19	44	33	59	33	66	29
IO 11, Peterstraße 5, Nordfassade, 5,1m	60	45	58	17	40	36	58	36	68	27
IO 12, Peterstraße 21, Nordfassade, 5,1 m	60	45	59	20	47	42	59	42	65	29
IO 13, Peterstraße 29, Nordfassade, 5,1 m	60	45	59	20	53	45	60	45	61	30
IO 14, Mariastraße Am, Ostfassade, 5,1 m	60	45	50	19	37	26	50	26	58	28
IO 15, Mariastraße 27, Ostfassade, 5,1 m	55	40	46	17	35	23	46	24	53	27
IO 16, Mariastraße 35a, Ostfassade, 5,1 m	55	40	46	16	29	21	46	22	52	26
IO 17, Baufeld II, Baugrenze Süd, 5,1 m	60	45	52	35	36	30	52	36	57	46
IO 18, Baufeld IV, Baugrenze Süd, 5,1 m	60	45	54	27	35	31	54	33	58	46
IO 19, Baufeld V, Baugrenze Nord, 5,1 m	60	45	55	17	18	14	55	19	74	27
IO 20, Baufeld III, Baugrenze Nord, 5,1 m	60	45	47	13	19	14	47	17	63	25
IO 21, Baufeld I, Baugrenze Nord, 5,1 m	60	45	45	20	19	12	45	20	57	30
IO 22, Baufeld I, Baugrenze Süd, 5,1 m	60	45	50	34	36	28	50	35	55	44

Fazit: Es zeigt sich, dass durch die Erweiterung der maximal geplanten Netto-Verkaufsfläche des Vorhabens auf 3600 m² am Immissionsort IO 8 und IO 9 eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte werktags im Tagzeitraum nicht auszuschließen ist. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an diesen Immissionsorten sind zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen notwendig.

Zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen:

Um die Immissionsrichtwerte werktags im Tagzeitraum an allen Immissionsorten einzuhalten wurden die beiden nördlichen Einkaufswagenboxen des Vollsortimenters in einer weiteren Berechnung mit einer geschlossenen Einhausung angesetzt. Die Öffnungsflächen zum Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen wurde weiterhin entsprechen der Planung als offen angenommen. Die Einhausung der Einkaufswagenboxen darf keine weiteren Öffnungsflächen aufweisen und muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen. Es wurden keine absorbierenden Maßnahmen im Rechenlauf berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Maßnahme haben sich folgende Beurteilungspegel ergeben:

Tabelle 1-2: Beurteilungspegel an ausgewählten Immissionsorten, werktags, Netto-Verkaufsfläche 3600 m² zusätzliche Lärminderungsmaßnahme an nördlichen Einkaufswagenboxen des Vollsortimenters

Immissionsort	Immissionsrichtwert		Zusatzbelastung L _z in dB(A)		Gewerbliche Vorbelastung L _v in dB(A)		Gesamtbelastung L _{Ges} in dB(A)		Maximalpegel L _{Max}	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	Tags	nachts	tags	nachts
IO 1, Im Kirchwinkel 24-26, Südfassade, 5,1 m	60	45	49	22	30	19	49	24	57	32
IO 2, Im Kirchwinkel 20, Südfassade, 5,1 m	60	45	49	21	22	8	49	21	58	30
IO 3, Im Kirchwinkel 16, Südfassade, 5,1 m	60	45	48	20	20	10	48	20	61	30
IO 4, Im Kirchwinkel 12, Südfassade, 5,1 m	60	45	50	26	22	18	50	27	71	36
IO 5, Im Kirchwinkel 10, Südfassade, 5,1 m	60	45	51	23	19	12	51	24	77	33
IO 6, Im Kirchwinkel 8, Südfassade, 5,1 m	60	45	56	20	16	10	56	20	82	30
IO 7, Im Kirchwinkel 6, Südfassade, 5,1 m	60	45	57	16	19	8	57	17	74	29
IO 8, Am Feuerwehrturm 8, Westfassade 7,8	60	45	60	19	35	29	60	29	70	27

Immissionsort	Immissionsrichtwert		Zusatzbelastung L_z in dB(A)		Gewerbliche Vorbelastung L_v in dB(A)		Gesamtbelastung L_{Ges} in dB(A)		Maximalpegel L_{Max}	
IO 9, Am Feuerwehrturm 2, Westfassade, 7,8 m	60	45	60	20	38	32	60	32	69	30
IO 10, Peterstraße 6, Westfassade, 7,8 m	60	45	59	19	44	33	59	33	66	29
IO 11, Peterstraße 5, Nordfassade, 5,1 m	60	45	58	17	40	36	58	36	68	27
IO 12, Peterstraße 21, Nordfassade, 5,1 m	60	45	58	20	47	42	58	42	65	29
IO 13, Peterstraße 29, Nordfassade, 5,1 m	60	45	59	20	53	45	60	45	61	30
IO 14, Mariastraße Am, Ostfassade, 5,1 m	60	45	50	19	37	26	50	26	58	28
IO 15, Mariastraße 27, Ostfassade, 5,1 m	55	40	46	17	35	23	46	24	53	27
IO 16, Mariastraße 35a, Ostfassade, 5,1 m	55	40	46	16	29	21	46	22	52	26
IO 17, Baufeld II, Baugrenze Süd, 5,1 m	60	45	51	35	36	30	51	36	57	46
IO 18, Baufeld IV, Baugrenze Süd, 5,1 m	60	45	53	27	35	31	53	33	58	46
IO 19, Baufeld V, Baugrenze Nord, 5,1 m	60	45	55	17	18	14	55	19	74	27
IO 20, Baufeld III, Baugrenze Nord, 5,1 m	60	45	47	13	19	14	47	17	63	25
IO 21, Baufeld I, Baugrenze Nord, 5,1 m	60	45	45	20	19	12	45	20	57	30
IO 22, Baufeld I, Baugrenze Süd, 5,1 m	60	45	50	34	36	28	50	35	55	44

Fazit nach Durchführung zusätzlicher Lärminderungsmaßnahmen:

Es zeigt sich, dass bei Erweiterung der maximal geplanten Netto-Verkaufsfläche des Vorhabens auf 3600 m², unter Berücksichtigung der zusätzlichen Lärminderungsmaßnahme „Einhausung nördliche Einkaufswagenboxen – Vollsortimenter“, eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte werktags gewährleistet ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

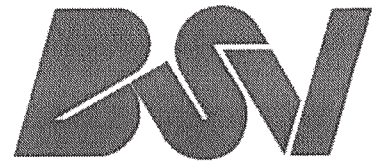


Michael Mück



Mitgliedsnummer 3320/6450

Herzogenrath den 5. Februar 2014



HANBRUCHER STRASSE 9

D-52064 AACHEN

TELEFON 0241 70550-0

TELEFAX 0241 70550-20

MAIL@BSV-PLANUNG.DE

WWW.BSV-PLANUNG.DE

UST-IDNR. DE 121 688 630

**Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler -
Angebotsbebauungsplan Nr. 102**

Ergänzende Stellungnahme

Im Auftrag von List + Wilbers Projektentwicklung GmbH

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Schuckließ

Aachen, 07.02.2014 2014

N:\2013_13\130310_ListBau_Baesweiler\Texte\Berichte\Schlussbericht\130310_Erg_V11.doc

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Angebotsbebauungsplan Bebauungsplan-Nr-102 (Stand: November 2013) wurden bislang die verkehrlichen Auswirkungen auf Grundlage von Planungen ermittelt, die auf dem Grundstück die Errichtung eines Vollsortimenters inkl. Bäckerei mit einer gesamten Verkaufsfläche (VKF) von max. 2.400 m² und einen Discounter mit einer VKF von max. 1.000 m² vorsahen. Zusätzlich sollen auf dem Dach des Gebäudekomplexes max. 20 Wohnungen entstehen.

Unter diesen Annahmen wurde mit nutzerspezifischen Parametern ein zusätzliches werktägliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 3.220 Kfz-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) ermittelt. Nach Verteilung der Kfz-Verkehre im Tagesgang und Umlegung auf das umgebende Straßennetz wurde für die Knotenpunkte

- Peterstraße/Mariastraße,
- Mariastraße/Im Kirchwinkel,
- Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm,
- Peterstraße/Am Feuerwehrturm,
- der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Straße Im Kirchwinkel und
- der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Peterstraße

die Verkehrsqualität (nach HBS 2001) für die Spitzenstunde nachgewiesen. Die erzeugten Kfz-Verkehre in der Spitzenstunde lagen bei 126 Kfz im Quellverkehr und 135 Kfz im Zielverkehr. Ebenfalls ermittelt wurde ein Stellplatzbedarf von rund 250 Stellplätzen.

Nach Vorgabe einer aktualisierten Planung sollen die Verkaufsflächen des Discounters und des Vollsortimenters nun jeweils um 100 m² gegenüber den bisherigen Annahmen auf 2.500 m² (Vollsortimenter inkl. Bäckerei) bzw. 1.100m² (Discounter) erhöht werden. Die Anzahl der Wohnungen bleibt unverändert bei 20.

Auf Grundlage der bisher angesetzten Kenngrößen zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens (gemäß der Untersuchung vom November 2013) wird durch die Kunden und Besucher der Einzelhandelseinrichtungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 3.300 Kfz-Fahrten erzeugen, für die Wirtschaftsverkehre der Einzelhandelsnutzungen ergeben sich rund 42 Kfz-Fahrten je Werktag und für die Wohnnutzung ergeben sich unverändert rund 74 Kfz-Fahrten je Werktag. Insgesamt erzeugt die Projektentwicklung somit 3.416 Kfz-Fahrten je Werktag (1.708 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 1.708 Kfz-Fahrten im Zielverkehr).

Unter Beibehaltung der nutzerspezifischen Tagesganglinien (gemäß der Untersuchung vom November 2013) ergibt sich für die nachmittäglichen Spitzenstunden von 16:15 Uhr bis 17:15 Uhr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 135 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 142 Kfz-Fahrten im Zielverkehr für die Kunden und Beschäftigten der geplanten Einzelhandelseinrichtungen sowie der Wohnnutzung. Gegenüber der ursprünglichen Planung sind somit in der Spitzenstunde 9 Kfz im Quellverkehr und 7 Kfz im Zielverkehr mehr auf das Straßennetz und die Knotenpunkte umzulegen.

Auf Grund der geringfügigen Belastungsänderungen und der ermittelten Kapazitätsreserven (gemäß der Untersuchung vom November 2013) sind für die Knotenpunkte

- Peterstraße/Mariastraße (QSV C),
- Mariastraße/Im Kirchwinkel (QSV B),
- Im Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm (QSV B),
- Peterstraße/Am Feuerwehrturm (QSV B),
- der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Straße Im Kirchwinkel (QSV A) und
- der geplanten Zu- und Ausfahrt in der Peterstraße (QSV A)

keine wesentlichen Änderungen in den Bewertungen der Verkehrsqualität zu erwarten.

Ebenso bleibt die Stellplatznachfrage mit rund 250 Stellplätzen zwischen 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr unverändert.

Für die aktuelle Planung mit Erhöhung der Verkaufsflächen des Vollsortimenters und des Discounters um jeweils 100 m² ergeben sich aus verkehrlicher Sicht keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Aussagen und Empfehlungen in dem Bericht zur „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler – Projektbezogener Bebauungsplan Nr. 102“ vom November 2013.

Aachen, den 07.02.2014 ws_acs

N:\2013_13\130310_ListBau_Baesweiler\Texte\Berichte\Schlussbericht\130310_Erg_V11.doc



BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG
DR. - ING. REINHOLD BAIER GMBH
HANBRÜCHER STRASSE 9 52064 AACHEN
TELEFON 0241-70550-0 FAX 0241-70550-20
e-Mail: mail@bsv-planung.de
http://www.bsv-planung.de

Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung für eine Projektentwicklung in Baesweiler – Angebotsbebauungsplan Nr. 102; Ergänzende Stellungnahme

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014/Punkt

3

der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung

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

In seiner Sitzung am 10.12.2013 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 27.12.2013 bis 27.01.2014 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 27.12.2013 bis 27.01.2014.

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

- 1.1 Vor Offenlegung gem. § 3(1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.2 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.3 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:
 - a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 07.01.2014:**

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

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

Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant.

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) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 20.01.2014:**

Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgernde Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 - Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

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.

In den Antragsunterlagen ist vermerkt, dass ein Bodengutachten für das benachbarte Gebiet zwischen Pestalozzistraße und Wolfsgasse (Bebauungsplan Nr. 66) mit dem Ergebnis vorliegt, dass eine gezielte und betriebssichere Versickerung nicht möglich sei. Zur weiteren wasserwirtschaftlichen Prüfung ist die Vorlage des Bodengutachtens erforderlich. Nach dessen Vorlage erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Natur und Landschaft:

Gegen die Verrechnung des ökologischen Defizites über das Ökokonto „Tagesanlage Adolf“ der EBV AG bestehen keine Bedenken. Ich weise darauf hin, dass die Abrechnung frühzeitig bei meiner unteren Landschaftsbehörde zu beantragen ist.

Zudem weise ich darauf hin, dass nach Stand der mir vorliegenden Unterlagen noch die Realisierung des 3.640 qm umfassenden, externen Ausgleichs für den Bebauungsplan Nr. 44 beziehungsweise seiner 1. Änderung auf dem Flurstück 103, der Flur 5, der Gemarkung Baesweiler aussteht.

Stellungnahme:

Allgemeiner Gewässerschutz:

Ein Bodengutachten wurde für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 erstellt. Demnach ist eine Versickerung auf dem Gelände nicht möglich und die anfallenden Niederschlagswässer werden dem Kanal zugeführt. Das Gutachten wird der StädteRegion vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Stellungnahme:

Natur und Landschaft:

Der externe ökologische Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 44 sollte auf einer Parzelle stattfinden, die durch den Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung überplant wurde.

Das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 sah vor, den externen Ausgleich auf der o.g. Parzelle durchzuführen. Da dieses Verfahren eingestellt wurde, ist der externe Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 44 zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung über das Ökokonto Grube Adolf verrechnet worden.

Es verbleibt somit lediglich der ökologische Ausgleich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44. Dieser soll laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag ebenfalls über das Ökokonto Grube Adolf verrechnet werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.01.2014:**

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

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, der Sammelbescheides

– 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen 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 Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

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

Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg sollten bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sowie zukünftigen Planungen die o.g. Bergbautreibenden und für konkrete Grundwasserdaten der Erftverband zusätzlich um Stellungnahme gebeten werden. Eine Beteiligung der RWE Power und der EBV GmbH ist dem Verteiler zu entnehmen bereits erfolgt.

Ferner liegt das Bebauungsplangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaberin ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel und die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH in Emden. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.

Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine 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 Betriebszulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln.

Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls wird ein Hinweis auf die durch Sumpfungsmaßnahmen 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 erfolgt ein Hinweis auf die durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen.

d) **RWE Power AG mit Schreiben vom 20.01.2014:**

Wir weisen, wie bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 erfolgt, darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage „blau“ dargestellt, 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.

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 der 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 – Sicherungsnachweise 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 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.

e) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 30.01.2014:**

Nach Erkenntnissen des geologischen Dienstes NRW befindet sich o.g. Plangebiet im Einflussbereich von Begleitstörungen der Sandgewandstörung. Die genaue Lagegenauigkeit der Störung kann um etwa 100m beiderseits der dargestellten Linien variieren. Ich empfehle diesbezüglich eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Eine Kennzeichnung der Sandgewandstörung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, eine Kennzeichnung der Sandgewandstörung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung
- Pestalozzistraße -**

Übersicht

M 1:2.000

Geltungsbereich

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





ENTWURF
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 44
- Pestalozzistraße -
Änderung Nr. 2

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



ENTWURF
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 44
- Pestalozzistraße -
Änderung Nr. 2

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße –, 2. Änderung liegt zwischen der Pestalozzistraße, der Selfkantstraße, Emil-Mayrisch-Straße und der Grünstraße, Gemarkung Setterich, Flur 1 im Stadtteil Setterich und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30.360 qm (3,04 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“ sowie einem Spielplatz dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 44 – Pestalozzistraße –.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In den letzten Jahren haben sich die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Wohnraum geändert. Durch den demografischen Wandel ändert sich auch das Wohnverhalten.

Das hat zur Folge, dass der Bedarf nach Wohnfläche anderen Ansprüchen genügen muss, als noch vor einigen Jahren.

Der Bebauungsplan Nr. 44 (Rechtskraft 07.07.2000) setzt für das Plangebiet eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 fest.

Diese Festsetzung genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Durch die Errichtung von barrierefreien Häusern im Zusammenhang mit einer flächensparenden Bauleitplanung ist eine höhere Ausnutzung der Grundfläche erforderlich.

Aus diesem Grund soll die GRZ von 0,3 auf 0,4 geändert werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße – bleiben erhalten.

3.1 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die ausgebaute Pestalozzistraße.

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 Wohnnutzung	II
Dachneigung	25° - 40°
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.

4.3 BAUWEISE

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

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zum Bebauungsplan Nr. 44 – Pestalozzistraße – wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser hat auch weiterhin Bestand.

Durch die 2. Änderung wird die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht, was eine Erhöhung der versiegelten Fläche zur Folge hat.

Die damit verbundene Änderung der ökologischen Bilanz ist in einem gesonderten Landschaftspflegerischem Fachbeitrag dokumentiert, der zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

6.1 ENTWÄSSERUNG

Laut hydrologischer Karte findet man eine 4-6m dicke Löß- oder Lößlehmschicht vor. Darunter wechseln die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes zwischen Grobkies über Ton im Westen und Grob- und Mittelkies im Osten. Diese Kiesschichten gehören zur Älteren Haupttrasse des Maas. Für Löß und Lößlehm ist mit einem Durchlässigkeitswert von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s bis $k_f = 1 \times 10^{-7}$ m/s zu rechnen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den vorgefundenen Bodenverhältnissen ohne erheblichen technischen und wirtschaftlichen Mehraufwand nicht möglich.

Für das benachbarte Gebiet zwischen Pestalozzistraße und Wolfsgasse (Bebauungsplan Nr. 66) wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt, was ebenfalls zum Ergebnis kommt, dass „eine betriebssichere Versickerung von nicht-verunreinigtem Niederschlagswasser technisch nicht sichergestellt werden kann“.

Ein Gewässer zur Einleitung steht nicht zur Verfügung, so dass nur die Einleitung in das vorhandene Kanalnetz der Stadt in Frage kommt. Ein Mischwasserkanal ist bereits in der Pestalozzistraße vorhanden und die Kapazitäten sind im Generalentwässerungsplan der Stadt bereits berücksichtigt.

6.2 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

6.3 HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

B.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 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).

C.

Die Rheinbraun AG weist auf humose Böden im Plangebiet hin, die empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. Gegebenenfalls sind hier besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Dieser Umstand wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen und die Fläche entsprechend gekennzeichnet.

D.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes "Rheinland" der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

E.

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

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

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

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

Baesweiler, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



STADT BAESWEILER

Bebauungsplan Nr.44 2. Änderung "Pestalozzistraße" / Setterich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr.44 - Pestalozzistraße, 2. Änderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der landwirtschaftlichen Nutzung
1.2 Art der landwirtschaftlichen Nutzung
1.3 Art der landwirtschaftlichen Nutzung
1.4 Art der landwirtschaftlichen Nutzung
1.5 Art der landwirtschaftlichen Nutzung

2. Bauanforderungen
2.1 Bauanforderungen
2.2 Bauanforderungen
2.3 Bauanforderungen
2.4 Bauanforderungen
2.5 Bauanforderungen

3. Bauanforderungen
3.1 Bauanforderungen
3.2 Bauanforderungen
3.3 Bauanforderungen
3.4 Bauanforderungen
3.5 Bauanforderungen

4. Bauanforderungen
4.1 Bauanforderungen
4.2 Bauanforderungen
4.3 Bauanforderungen
4.4 Bauanforderungen
4.5 Bauanforderungen

5. Bauanforderungen
5.1 Bauanforderungen
5.2 Bauanforderungen
5.3 Bauanforderungen
5.4 Bauanforderungen
5.5 Bauanforderungen

6. Bauanforderungen
6.1 Bauanforderungen
6.2 Bauanforderungen
6.3 Bauanforderungen
6.4 Bauanforderungen
6.5 Bauanforderungen

7. Bauanforderungen
7.1 Bauanforderungen
7.2 Bauanforderungen
7.3 Bauanforderungen
7.4 Bauanforderungen
7.5 Bauanforderungen

8. Bauanforderungen
8.1 Bauanforderungen
8.2 Bauanforderungen
8.3 Bauanforderungen
8.4 Bauanforderungen
8.5 Bauanforderungen

9. Bauanforderungen
9.1 Bauanforderungen
9.2 Bauanforderungen
9.3 Bauanforderungen
9.4 Bauanforderungen
9.5 Bauanforderungen

10. Bauanforderungen
10.1 Bauanforderungen
10.2 Bauanforderungen
10.3 Bauanforderungen
10.4 Bauanforderungen
10.5 Bauanforderungen

11. Bauanforderungen
11.1 Bauanforderungen
11.2 Bauanforderungen
11.3 Bauanforderungen
11.4 Bauanforderungen
11.5 Bauanforderungen

12. Bauanforderungen
12.1 Bauanforderungen
12.2 Bauanforderungen
12.3 Bauanforderungen
12.4 Bauanforderungen
12.5 Bauanforderungen

13. Bauanforderungen
13.1 Bauanforderungen
13.2 Bauanforderungen
13.3 Bauanforderungen
13.4 Bauanforderungen
13.5 Bauanforderungen

14. Bauanforderungen
14.1 Bauanforderungen
14.2 Bauanforderungen
14.3 Bauanforderungen
14.4 Bauanforderungen
14.5 Bauanforderungen

15. Bauanforderungen
15.1 Bauanforderungen
15.2 Bauanforderungen
15.3 Bauanforderungen
15.4 Bauanforderungen
15.5 Bauanforderungen

16. Bauanforderungen
16.1 Bauanforderungen
16.2 Bauanforderungen
16.3 Bauanforderungen
16.4 Bauanforderungen
16.5 Bauanforderungen

17. Bauanforderungen
17.1 Bauanforderungen
17.2 Bauanforderungen
17.3 Bauanforderungen
17.4 Bauanforderungen
17.5 Bauanforderungen

18. Bauanforderungen
18.1 Bauanforderungen
18.2 Bauanforderungen
18.3 Bauanforderungen
18.4 Bauanforderungen
18.5 Bauanforderungen

19. Bauanforderungen
19.1 Bauanforderungen
19.2 Bauanforderungen
19.3 Bauanforderungen
19.4 Bauanforderungen
19.5 Bauanforderungen

20. Bauanforderungen
20.1 Bauanforderungen
20.2 Bauanforderungen
20.3 Bauanforderungen
20.4 Bauanforderungen
20.5 Bauanforderungen

21. Bauanforderungen
21.1 Bauanforderungen
21.2 Bauanforderungen
21.3 Bauanforderungen
21.4 Bauanforderungen
21.5 Bauanforderungen

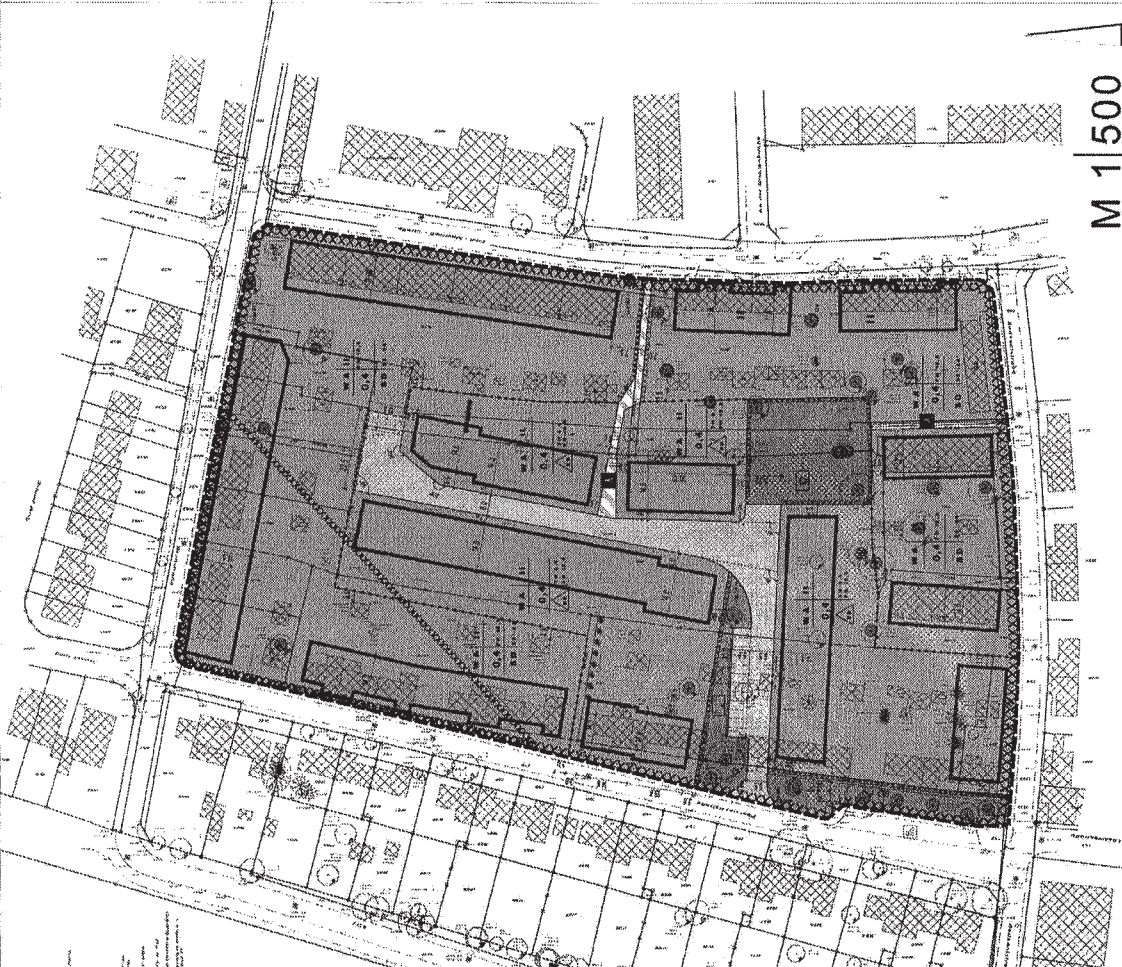
22. Bauanforderungen
22.1 Bauanforderungen
22.2 Bauanforderungen
22.3 Bauanforderungen
22.4 Bauanforderungen
22.5 Bauanforderungen

23. Bauanforderungen
23.1 Bauanforderungen
23.2 Bauanforderungen
23.3 Bauanforderungen
23.4 Bauanforderungen
23.5 Bauanforderungen

24. Bauanforderungen
24.1 Bauanforderungen
24.2 Bauanforderungen
24.3 Bauanforderungen
24.4 Bauanforderungen
24.5 Bauanforderungen

25. Bauanforderungen
25.1 Bauanforderungen
25.2 Bauanforderungen
25.3 Bauanforderungen
25.4 Bauanforderungen
25.5 Bauanforderungen

Genehmigung: Baerlich
für: 1



M 1:500

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Acker, Grünland, Wald, etc.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
SD, S, G, etc.

Übersichtskarte M 1:5000
SD, S, G, etc.

Beauftragter
Name, Adresse, Telefon

Architekt
Name, Adresse, Telefon

Vertrag
Datum, Ort

Beauftragter
Name, Adresse, Telefon

Beauftragter
Name, Adresse, Telefon

Beauftragter
Name, Adresse, Telefon

Beauftragter
Name, Adresse, Telefon

Beauftragter
Name, Adresse, Telefon

Beauftragter
Name, Adresse, Telefon

Beauftragter
Name, Adresse, Telefon

Beauftragter
Name, Adresse, Telefon

Beauftragter
Name, Adresse, Telefon

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 44 – Pestalozzistraße -, 2. Änderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist der nächstgelegene Punkt der zugehörigen Erschließungsanlage.

1.4 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der „Flächen für Garagen und Stellplätze“ sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. ihrer seitlichen Verlängerung um 3,00 m ist zulässig.

Vor jeder Garage muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,00 m eingehalten werden, es sei denn die „Flächen für Garagen und Stellplätze“ geben einen geringeren Abstand vor.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen und Hecken auf den Baugrundstücken

Die Braugrundstücke sind je angefangene 350 m² Fläche mit einem hochstämmigen Laubbaum bzw. einem hochstämmigen Obstbaum der Artenliste 1 zu bepflanzen, es sei denn ein solcher befindet sich bereits auf dem Baugrundstück und wird erhalten.

Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Grundstücke sind mit Laubgehölzen der Artenliste 2 als freiwachsende Hecke (Pflanzabstand max. 1,5 m) oder als Schnitthecke (mind. 3 St./lfdm.) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

1.6 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Im Bereich der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzen von Hecken“ sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 2 zu pflanzen (mind. 3 Stück je lfdm.) und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind insgesamt mind. 3 heimische Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit einer wildkrautreichen Saatgutmischung anzusäen. Eine Mahd soll max. 2 x jährlich erfolgen.

1.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Im Bereich der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzen von Hecken“ sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 2 zu pflanzen (mind. 3 Stück je lfdm.) und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind mind. 12 heimische Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8 Öffentliche Verkehrsfläche/Parkplätze

Innerhalb der Verkehrsfläche sind mind. 2 Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Parkplätze sind in wasserdurchlässigem Material zu gestalten.

Artenliste 1: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanaus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 12 cm Stammumfang im Bereich der Verkehrsflächen mind. 18 cm Stammumfang

Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume, Kultur-Kirsche
Prunus communis in Sorten	Kultur-Birne
Juglans regia	Walnuss

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

Artenliste 2: Hecken

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

1.9 Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags Gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 2. Änderung ist.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW

2.1 Drempel/Dachausbauten

Drempel sind nur für eingeschossige Gebäude bis zu einer Höhe von 1,00 m oder innerhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunterliegenden Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.

2.2 Dachform

Abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung sind für untergeordnete Bauteile nicht mehr als 10 m² und für Garagen und Nebenanlagen auch geringer geneigte Dächer zulässig.

2.3 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Als Abgrenzung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur heimische Hecken und Holz- bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

3. Kennzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgegangen ist.

4. Hinweise

Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau

Ein Teilbereich des Plangebietes 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 Braunkohletagebaue. 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 Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigungen 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.

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014/ Punkt 4.1 der Tagesordnung)

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

hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, 15. und 16. Änderung, - Gewerbegebiet - gem. § 31 BauGB

Ein im Gewerbegebiet ansässiges Unternehmen (Abfallbehandlung) benötigt zur weiteren Bestandssicherung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um schädliche Immissionen zu vermeiden schließt der Bebauungsplan Nr. 3 in seiner 15. Änderung Betriebe einiger Abstandsklassen aus, lässt aber unter bestimmten Voraussetzungen (gutachterlichen Nachweisen) Ausnahmen zu. Auf der Grundlage einer im damaligen Verfahren eingereichten gutachterlichen Stellungnahme ist das Vorhaben - formal unzureichend - ohne eigenständigen Befreiungsbescheid genehmigt worden. Diese fehlende Befreiung ist zur Sicherung des Bestandsschutzes auch für den bereits genehmigten Umfang jetzt formal nachzuholen.

Stellungnahme:

Aufgrund der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Gewerbegebiet – waren im Gliederungsbereich a (siehe Lageplan) die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig. Mit 16. Änderung wurden später Betriebe bestimmter Abstandsklassen (u.a. Schrottplätze) vollständig ausgeschlossen.

Gegenwärtig entfalten folgende bestehende Genehmigungen des Staatlichem Umweltamtes und der Bezirksregierung für die vor einigen Jahren beantragten Vorhaben eines ansässigen Gewerbebetriebes noch Rechtswirkung:

- 1.) AZ 32.0009/04/0811 BBB2-2460-Schk vom 19.12.2005 erteilt durch das Staatliche Umweltamt Aachen
- 2.) AZ 52.98.08-32.0047/66/0811BAA2- Schk vom 26.03.2007, erteilt durch die Bezirksregierung Köln (wesentliche Änderung zu 1.)

Ohne den Nachweis der Verträglichkeit konnte der beantragte Betrieb zum Zeitpunkt seiner Genehmigung nicht oder - bei Vorlage bestimmter gutachterlicher Nachweise - nur ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber wurde im Rahmen des Prüfverfahrens seinerzeit informiert und der entsprechend geforderte Nachweis in Form einer Gutachterlichen Stellungnahme auch vorgelegt.

Auf der Grundlage der durch den Gutachter betrachteten Betriebsführung wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt und das Vorhaben nach Prüfung durch das Staatliche Umweltamt genehmigt.

Im Rahmen eines laufenden Gerichtsverfahrens des Bauherrn mit der heute zuständigen Bezirksregierung Köln ist durch intensive fachliche Diskussion und Prüfung aufgefallen, dass das damals zugrunde gelegte Gutachten den beantragten Genehmigungsgegenstand nur unvollständig betrachtet hat.

Die neuerliche örtliche Bestandsaufnahme in Verbindung mit einer weiteren Überprüfung der Genehmigungsunterlagen durch die Überwachungsbehörde (BR) hat zwischenzeitlich ergeben, dass die zugrunde gelegte gutachterliche Stellungnahmen bestimmte Betriebsvorgänge im Rahmen der Abfallbehandlungen nicht berücksichtigte oder unzureichend bewertete.

Insoweit ist nach heutigem Kenntnisstand zur formalen Korrektur der o.a. damals durch das Staatliche Umweltamt bereits erteilten Genehmigungen schon zu deren Bestandssicherung, d.h. zur Betriebsführung innerhalb der damals freigegebenen Mengengrenzungen und der damals beantragten und genehmigten Abfallstoffe die formale Erteilung einer planungsrechtlichen Befreiung auf der Grundlage der geltenden Bebauungsplanänderungen nachzuholen.

Hierzu ist zwischenzeitlich eine Lärmmessung im bestehenden Betrieb erfolgt. Ein aktuelles Immissionsgutachten und eine überarbeitete gutachterliche Stellungnahme wurden vorgelegt. Dabei wurden - in den Grenzen der bereits erteilten Genehmigungen - die hierdurch entstehenden Immissionen mit denen der gemäß B-Plan-Festsetzungen zulässigen Betrieben verglichen, wobei einzelne im tatsächlichen Betrieb auftretende, aber auch hier im Besonderen entfallende Tätigkeiten bewertet wurden. Der Gutachter hat dabei eine Atypik des Betriebes hinsichtlich seines immissionsschutzrechtlichen Verhaltens nachgewiesen. Aufgrund fehlender emissionsintensiver Betriebseinrichtungen ist das Immissionsverhalten deutlich besser, als das typischerweise geführter Betriebe.

Auf der Grundlage der zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse und eingereichten Nachweise bestehen bei bestimmungsgemäßem und genehmigungskonformem Betrieb keine Bedenken gegen die beantragte Befreiung. Die Befreiung dient ausschließlich der Bestandssicherung im Rahmen des bereits genehmigten Umfangs.

Der Betrieb ist örtlich in hier betrachteter Form bereits seit mehreren Jahren im Betrieb bekannt. Die Befreiung ist sowohl unter dem Aspekt des Nachbarschutzes als auch städtebaulich vertretbar ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Darüber hinaus ist die Erteilung von weiteren Befreiungen für über dieses bereits genehmigte Maß hinaus gehende Mengen oder andere relevante Änderungen(z.B. Abfallkatalog) mit der städtischen Entwicklungsplanung nicht vereinbar.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Erteilung einer formal nachträglich erforderlichen Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Bestandssicherung des bestehenden Betriebes unter der Voraussetzung zu zustimmen, dass die Betriebsführung ausschließlich im Rahmen der bereits erteilten Genehmigungen und gemäß der nachgereichten Lärmprognose und ergänzten gutachterlichen Stellungnahme erfolgt.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014/ Punkt ⁴² der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12,
1. Änderung, - Bebauungsplan Settericher Weg - gem. § 31 BauGB**

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus ist die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus geplant. Dieser soll als eingeschossiger Anbau errichtet werden. Der Bebauungsplan weist jedoch eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer Dachneigung von 23°-30° aus.

Stellungnahme:


Der Antragssteller plant die Errichtung eines **eingeschossigen rückwärtigen Anbaus mit Flachdach** und Dachterrassennutzung an das bestehende Wohnhaus. Das im Bestand vorhandene Wohnhaus bleibt in seinen Maßen als zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Der Anbau soll in einer Tiefe von ca. 4,23 m innerhalb des Baufensters errichtet werden, so dass die rückwärtige Baugrenze eingehalten wird. Der Bebauungsplan setzt jedoch für diesen Bereich zwingend eine zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 23°-30° fest.

Bei dem geplanten Anbau handelt es sich hier jedoch um einen rückwärtigen eingeschossigen Anbau, der von der Straße aus nicht sichtbar ist und somit den Straßenraum nicht prägt. Prägend für den Straßenraum ist das bestehende, zur Straße hin orientierte, Hauptwohnhaus, das in seinen Maßen unverändert erhalten bleibt. Da der geplante Anbau damit die nach Bebauungsplanfestsetzungen zulässige Ausnutzungsmöglichkeit deutlich unterschreitet, bestehen gegen die Befreiung unter dem Aspekt des Nachbarschutzes keine Bedenken. Aufgrund des Anbaus im rückwärtigen Bereich ist die Befreiung zudem auch städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

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

In Vertretung:

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail stroke extending downwards and to the right.

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

890

891

892

883

837

76

Josefsstr

I-geschossiger Anbau
mit Dachterrassennutzung

Baugrenze

Wintergarten

Abstandsfläche

3.00

3.00

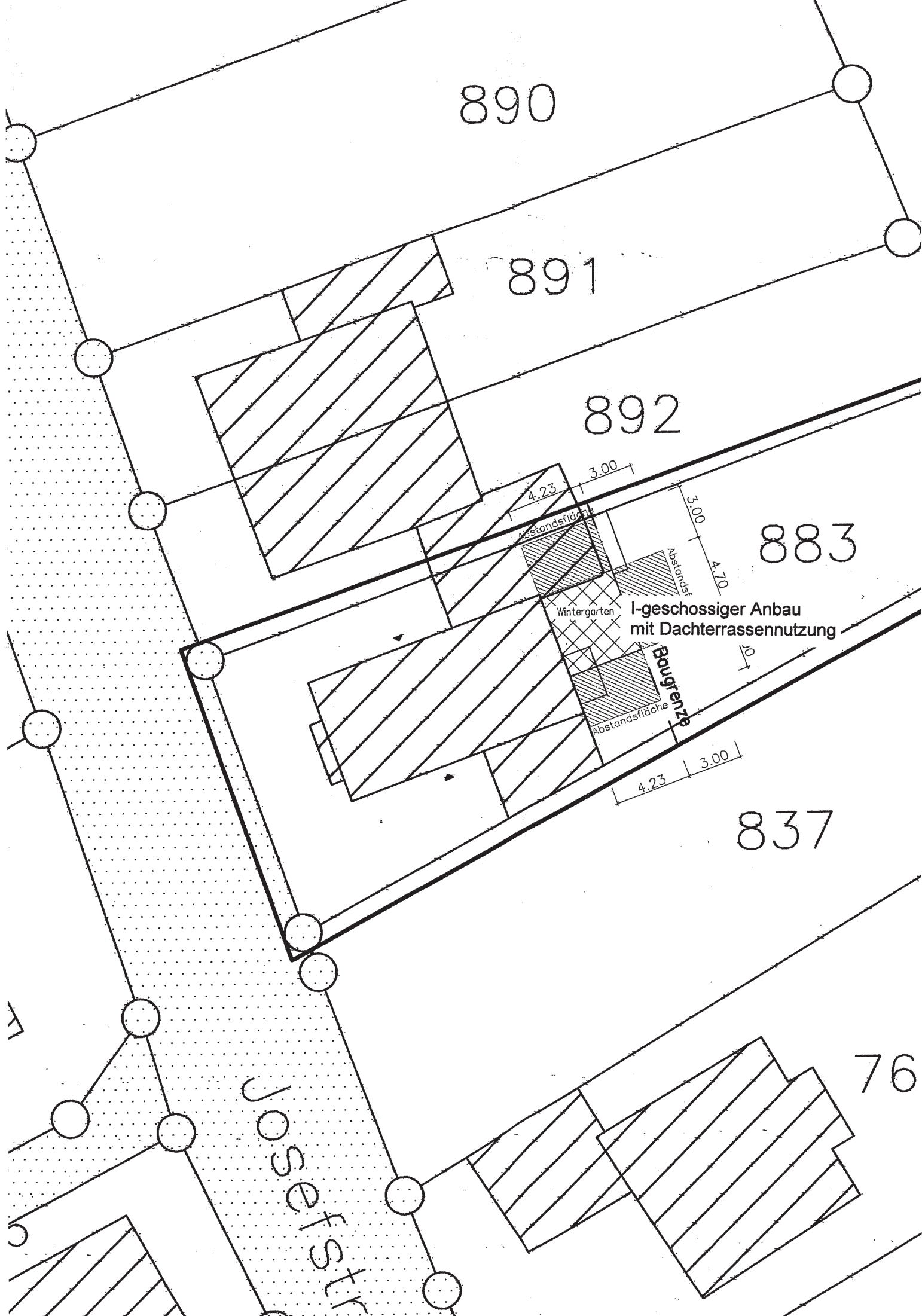
4.70

1.00

4.23

3.00

Abstandsfläche



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014/ Punkt 4.3 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67
- Bebauungsplan „Bahnstraße“ – Stadtteil Setterich - gem. § 31 BauGB**

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus ist die Nutzungsänderung eines Raumes zu einem Büro für eine gewerbliche Nutzung für Natursteinsanierung geplant.
Die erforderlichen Materialien, Werkzeuge, Fahrzeuge, etc. sollen an anderer zulässiger Stelle gelagert werden und werden dort auch beantragt.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Nutzungsänderung eines Raumes im bestehenden Wohnhaus zu einem Büro für eine gewerbliche Nutzung für Natursteinsanierung. Hier sollen lediglich Schreibarbeiten, Post, Auftragsannahme und Ausarbeitung von Angeboten und die üblichen Bürotätigkeiten durch die Bewohner des Hauses stattfinden. Der für dieses Gebiet geltende Bebauungsplan schließt die ausnahmsweise nach BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe jedoch aus. Nicht ausgeschlossen sind jedoch die nach § 13 BauNVO zulässigen freiberuflichen Tätigkeiten, so dass Nutzungen im Bereich der Freiberufler in diesem Gebiet zulässig sind. Darunter fallen beispielsweise Hausverwalter, Architekten, Ärzte, etc.

Eine Beschäftigung von Arbeitnehmern und die Benutzung von weiteren PKW über den eigenen, privaten PKW an dieser Wohn- und Gewerbeadresse hinaus, ist nicht Antragsgegenstand und werden nicht genehmigt

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich somit ausschließlich um eine deutlich untergeordnete Büronutzung innerhalb einer Wohneinheit ohne Kundenbesuche und Lagerungen, so dass von der gewerblichen Nutzung keine Störungen oder Beeinträchtigungen des Wohngebietes ausgehen. Der Charakter des Gebietes als Wohngebiet wird dadurch nicht beeinträchtigt. Eine zulässige freiberufliche Tätigkeit würde unter Umständen sogar eine größere Störung darstellen.

Die Befreiung ist somit sowohl unter dem Aspekt des Nachbarschutzes als auch städtebaulich vertretbar ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Nutzungsänderung eines Raumes zu einem gewerblich genutzten Büro unter der Voraussetzung, dass zeitgleich ein entsprechender Nutzungsänderung für die Lager- und Parkflächen an zulässiger Stelle eingereicht und genehmigt wird, zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014/Punkt 5 der Tagesordnung)

Soziale Stadt Setterich;
hier: Vorstellung der Planung für den Bereich Wolfsgasse

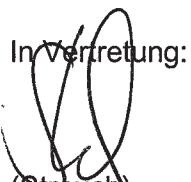
Im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt Setterich“ sollen als nächstes punktuelle Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in der Wolfsgasse zwischen „An der Burg“ und „Grünstraße“ durchgeführt werden.

Die Planungsgruppe MWM aus Aachen hat hierzu ein Konzept erarbeitet, das in der Sitzung vorgestellt wird.

Beschlussvorschlag:


Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Konzept zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014/Punkt  der Tagesordnung)

**Straßenendausbau Johann-Strauss-Straße/Wiesenstraße;
hier: Vorstellung der Planung**

Nachdem alle Grundstücke in der Johann-Strauss-Straße verkauft sind und die Bautätigkeit weit fortgeschritten ist, soll zeitnah mit dem Straßenendausbau begonnen werden. Das entsprechende Ausbaukonzept wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Konzept zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014 / Punkt 7 der Tagesordnung)

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung mit der Vivawest Wohnen GmbH zum Bebauungsplan Nr. 6 – Mariastraße -, Änderung Nr. 9

Die Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen beabsichtigt, die durch den Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9 eröffneten Bebauungsmöglichkeiten zu realisieren.

Um die Erschließung der Bauvorhaben zu sichern, ist der Ausbau der im Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9 festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Straßenbegleitgrün“ erforderlich. Weiterhin ist der Nachweis zu erbringen, dass der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9 über 1.740, ökologische Werteinheiten vom „Ökokonto Grube Adolf“ der EBV GmbH abgebucht ist.

Zu diesem Zweck schließt die Stadt mit der Vivawest Wohnen GmbH als Erschließungsträgerin und der Heinrich Schäfermeyer GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven als Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung.

Die Heinrich Schäfermeyer GmbH wird die von der Vivawest GmbH nach dem städtebaulichen Vertrag über die Erschließung auszubauenden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Stadt kosten- und lastenfremd übertragen.

Nach dem städtebaulichen Vertrag trägt die Vivawest GmbH die Kosten in vollem Umfang. Das Gebiet ist in dem anliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9 dargestellt und ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Vivawest Wohnen GmbH wird den Auftrag zur Erstellung der Erschließungsplanung an die Ingenieurgesellschaft Quadriga erteilen.

Beschlussvorschlag:

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

Die Stadt Baesweiler schließt mit der Vivawest GmbH einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung des Baugebietes Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9 unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen ab.

In Vertretung



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

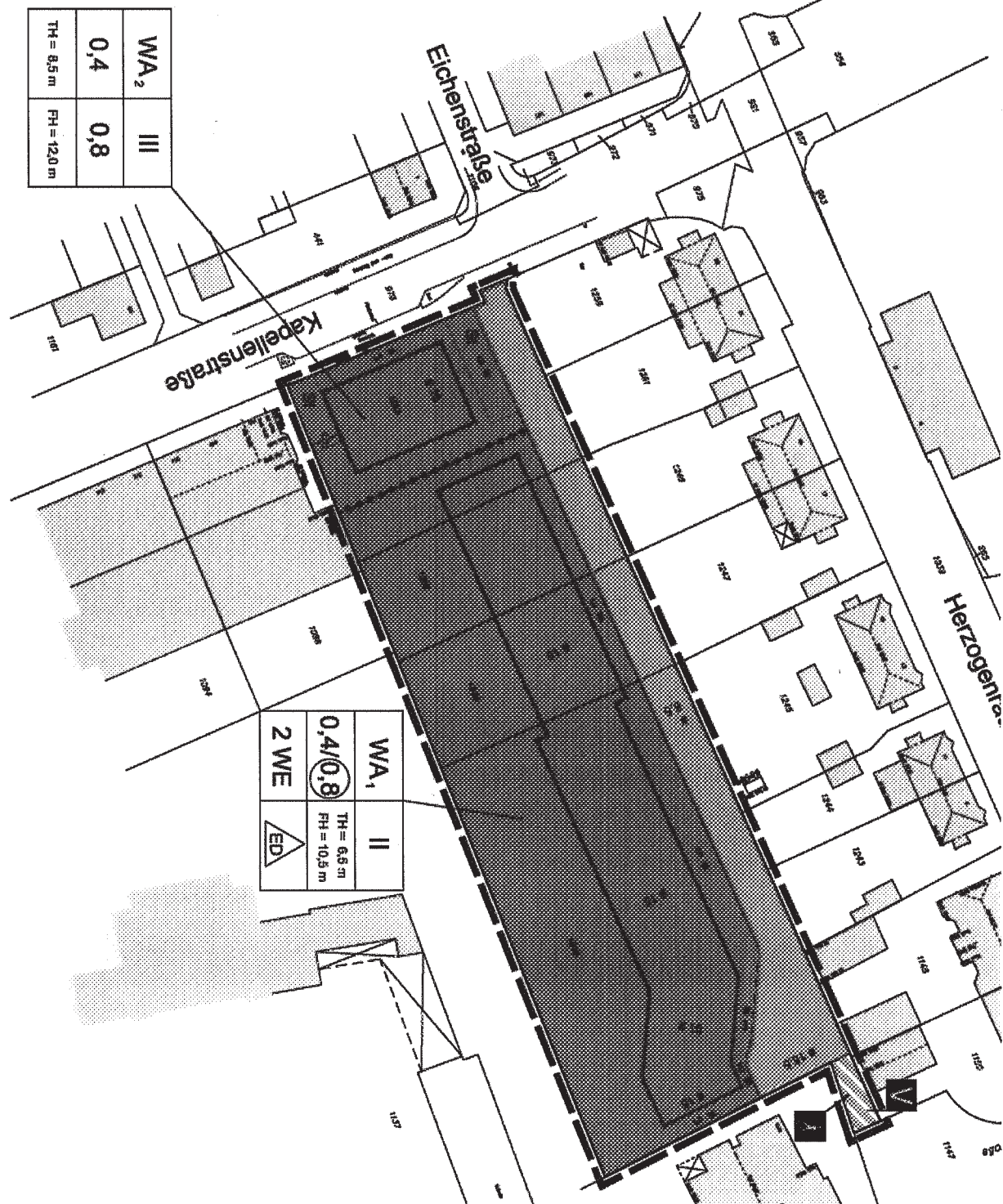
Anlage

zur Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014 / Punkt 7 der Tagesordnung)

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung mit der Vivawest Wohnen GmbH zum Bebauungsplan Nr. 6 – Mariastraße -, Änderung Nr. 9

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 – Mariastraße -, Änderung Nr. 9

unmaßstäblich



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014/Punkt  der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Gemeinde Aldenhoven:

- Bebauungsplan 17 A – 1. Änderung der 7. Änderung
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Herzogenrath:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes II/25B „Laurweg“
hier: Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

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

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 18.02.2014/Punkt 9 der Tagesordnung)

Sanierungsstand der städtischen Gebäude Peterstraße 190-196 (Antrag Bündnis 90/Die Grünen)

Im Haupt- und Finanzausschuss am 14.01.2014 hat Ratsmitglied Beckers beantragt, die bauliche Situation der städtischen Gebäude Peterstraße 190-196 im nächsten Bauausschuss darzustellen. Bei den Gebäuden Peterstraße 190-196 handelt es sich um vier Gebäudekomplexe, die in den Jahren 1965-1967 entstanden sind und von ihrer Strukturierung und Aufteilung als Mehrfamilienhäuser nutzbar sind.

	Baujahr	Wohnfläche (ohne Bäder und Flure)
190	1965	~ 170 m ²
192	1965	~ 170 m ²
194	1967	~ 170 m ²
196	1967	~ 170 m ²

Auf Grund flexibler Grundrisse können unterschiedliche Wohneinheitengrößen vorgehalten werden, was insbesondere im Hinblick auf Nutzung für Asylbewerber oder Obdachlose mit unterschiedlicher Personenanzahl pro Nutzungseinheit erforderlich ist. Auf Grund deutlich rückläufiger Belegungsquoten in den vergangenen 10 Jahren wurden Hausnummer 190 und 196 nicht mehr instand gesetzt und leer gezogen.

Mit den steigenden Asylbewerberzuweisungen im letzten Jahr wurde eine Wiederaufnahme der Belegung Peterstraße 190-194 erforderlich. Hierzu waren alle drei Häuser baulich instand zusetzen. Hausnummer 192 und 194, die vom Sozialausschuss am 18.12.2013 besichtigt wurden, sind zwischenzeitlich saniert. Dies bedeutet, dass folgende Arbeiten durchgeführt wurden:

- Austausch der sanierungsbedürftigen Fenster
- Komplettsanierung Nasszellen (Fliesen und Sanitäreinrichtung)
- komplette Malerarbeiten
- Instandsetzung der Innentüren
- Neuinstallation der Rauchmeldeanlage sowie der Flucht- und Rettungswegbeleuchtung

Hierfür wurden im letzten Jahr ca. 75.000,00 € aufgewandt.

Derzeit läuft noch die Sanierung der Peterstraße 190. Hier wird neben den o. g. Sanierungsgewerken zusätzlich auch die Elektroverteilung neu installiert sowie das Heizungsverteilstromnetz inklusive der Heizkörper erneuert. Die Kosten für Peterstraße 190 werden ca. 70.000,00 € betragen. Die Arbeiten laufen derzeit noch und werden in 3-4 Wochen abgeschlossen sein. Erste Einheiten wurden jedoch bereits am 10.02.2014 bezogen.

Damit werden in den drei Wohnblocks insgesamt 45 Zimmer vorgehalten.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter