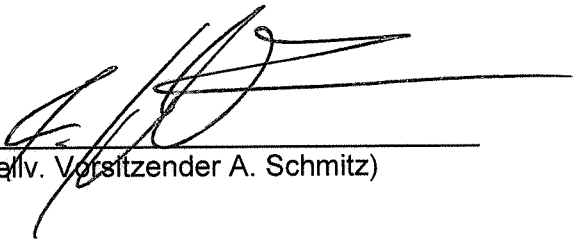


Einladung

Am **Dienstag**, dem 21.10.2014 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: 18.00 Uhr

Sitzungsort: Verwaltungsgebäude Baesweiler



(stellv. Vorsitzender A. Schmitz)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.09.2014
2. Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
3. Anregungen gemäß § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
 1. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergpark - gemäß § 31 BauGB
 2. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18, 1. und 3. Änderung - Am Feuerwehrturm - gemäß § 31 BauGB

4. Soziale Stadt Setterich;
hier: Vorstellung der Freiflächenplanung Im Bongert, An der Burg, Jakob-Triem-Platz, Lessingturnhalle (Eingangsbereich) und Judenfriedhof sowie punktuelle Straßenbaumaßnahmen im Bereich Christine-Englerth-Ring bzw. Setterich Ost
5. Vorstellung der Planung zur Umgestaltung des Ortseinganges Beggendorf - Hubertusstraße -
6. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
7. Mitteilungen der Verwaltung
8. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

9. Soziale Stadt Setterich;
hier: Vergabe des Auftrages zur Umsetzung von punktuellen Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen
10. Vergabe des Auftrages für die Kanalerneuerung in der Ostlandstraße
11. Vergabe des Auftrages zur Erschließung der Stichstraße im Gewerbegebiet 3D, Robert-Koch-Straße (Kanal- und Straßenbau)
12. Vergabe des Auftrages für die Kanalsanierung in der Straße „Im Bongert“
13. Mitteilungen der Verwaltung
14. Anfragen von Ausschussmitglieder

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 21.10.2014/Punkt 2 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Baesweiler

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

In seiner Sitzung am 09.09.2014 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 18.09.2014 bis 16.10.2012 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 18.09.2014 bis 16.10.2014.

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

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

a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 26.09.2014:**

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3D 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 und 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.

b) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 06.10.2014:

Das kenntlich gemachte Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Carl Alexander I“ und „Carl Alexander II“ und über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Emmi“ und „Walter“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Zukunft“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder „Carl Alexander I“ und „Carl Alexander II“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Emmi“ und „Walter“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel. Inhaberin der Erlaubnis „Zukunft“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

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

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

Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.01.2012) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen hier eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen und für konkrete Grundwasserdaten ebenfalls den Erfverband am Verfahren zu beteiligen.

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

Stellungnahme:

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

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

Bisher haben RWE Power, als Eigentümer des Bergwerkfeldes „Emmi“ und „Walter“ sowie die EBV GmbH, als Eigentümerin der Berechtigung „Carl-Alexander I“, „Carl-Alexander II“ und „Zukunft“, noch keine Anregungen vorgebracht. Sollten im weiteren Bebauungsplanverfahren noch Anregungen eingehen, werden diese im Abwägungsprozess entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 08.10.2014:**

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

A 70 - Umweltamt, Natur und Landschaft:

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn der noch zu erstellende landschaftspflegerische Fachbeitrag frühzeitig mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt wird.

Stellungnahme:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird zur Zeit erarbeitet und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 3D
- Gewerbegebiet -
Änderung Nr. 5 und Erweiterung**

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**
- 4. Planinhalt und Festsetzungen**
- 5. Belange von Natur und Landschaft**
- 6. Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 Entwässerung**
 - 6.2 Hinweise**



**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3D
- Gewerbegebiet -
Änderung Nr. 5 und Erweiterung**

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 (LWVG) 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. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 1, 2 und 3, Gemarkung Baesweiler, Flur 28 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 267, 269, 284, 285 und 286 sowie die Flurstücke 271, 273, 287 und als Erweiterung das Flurstück 39. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 47.000 qm (4,7 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Änderungsbereiches als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

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

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 1, 2 und 3.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Grundstückseigentümer beantragt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3D mit der Begründung, dass im Rahmen des derzeitigen Bauvorhabens und der aktuell laufenden Planung anhand von Systemsimulationen festgestellt wurde, dass die geplanten Steuerungseinrichtungen optimiert werden müssen. Um hier zu einem sinnvollen und insbesondere wirtschaftlichen Konzept zu gelangen, beabsichtigt der Bauherr, das Hochregellager in südwestlicher Richtung um drei Achsen (ca. 45 m) zu erweitern.

Momentan endet das geplante Hochregallager in südwestlicher Richtung innerhalb der durch den Bebauungsplan gegebenen Grenzen.

Die geplante Erweiterung um drei Achsen (ca. 45 m) bedeutet eine Verlängerung der Halle um ebenfalls 45 m, was zur Folge hat, dass die Gebäudeabmessungen außerhalb der Bebauungsplangrenzen liegen würden.

Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterung des Geltungsbereiches in westlicher Richtung um ca. 22 m mit angepassten Baugrenzen) sinnvoll.

3.1 Erschließung

Durch die geplante Änderung wird das Gewerbegebiet um ca. 22 m Richtung Westen erweitert. Durch die Erweiterung wird die Stichstraße verlängert. Das gesamte Gewerbegebiet ist weiterhin erschlossen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Alle Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3D - Gewerbegebiet -, Änderungen 1, 2 und 3 gelten weiterhin.

5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 Entwässerung

Gemäß dem hydrologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3D wurde festgestellt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

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

6.2 HINWEISE

A.

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

B.

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

C.

Das Plangebiet liegt in der Erbebenzone 3 T.

D.

Laut Auskunft des Geologischen Dienstes NRW verläuft süd-westlich des Wirtschaftsweges (Parzelle 54) parallel hierzu eine nicht seismisch aktive Sandgewandstörung. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Lage ist der geologischen Karte NRW zu entnehmen.

E.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3D befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

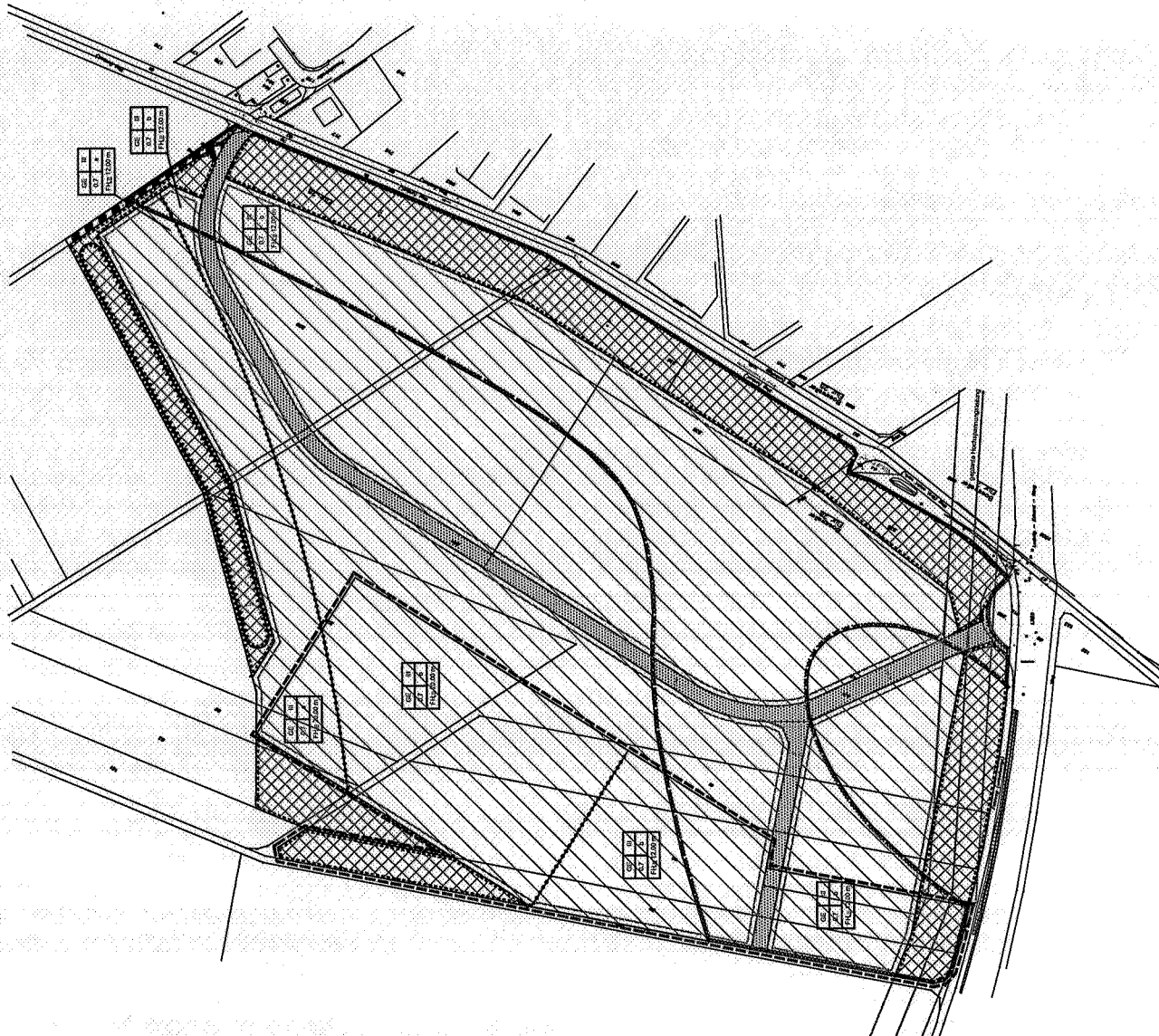
Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

Baesweiler,

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

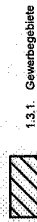
Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet - 5. Änderung und Erweiterung



LEGENDE

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

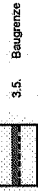
1. Art der baulichen Nutzung



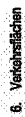
1.3.1. Gewerbegebiete



3. Bauweises, Beudlinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze



6. Verkehrsflächen



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



9. Grünflächen



9. Grünflächen

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



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

15. Sonstige Planzeichen



15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkennzeichnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen andere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Neuanlagen erforderlich sind, die der Bebauungsart oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (turfame Böden)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

GE	III
0,7	a
FH _{max} 20,00 m	

III = Zahl der Vollgeschosse
 0,7 = Grundflächenzahl
 ab = Gliederungsbereich gemäß textlicher Festsetzungen
 FH_{max} = maximale Firsthöhe

Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Baesweiler

Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet gem. § 1 (5), § 1 (6) und § 1 (9) BauNVO:

- 1.1 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 3 D, Gliederungsbereich a, sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses 2007 **nicht** zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

- 1.2 Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 D, Gliederungsbereich b, sind die gem. § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - IV des Abstandserlasses 2007 **nicht** zulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2. Im Gewerbegebiet der Gliederungsbereiche a und b sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe **nicht** zulässig.

3. Zum Eigenschutz für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftsperson gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB (A).

Die Gesamtbauschalldämmmaße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Rolladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße haben wie Fenster.

Schlafräume müssen mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „außen“ auszugehen:

tags 65 dB (A)
nachts 50 dB (A).

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

4. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D die nachfolgenden Nutzungen **nicht** zulässig sind:

Gemäß Abstandliste 2007 die Nrn. 127 - 133 und Nr. 186.

5. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 4. Änderung die nachfolgenden, gem. § 8 (2) 1 und 2 und § 8 (3) 3 BauNVO zulässigen Nutzungen **nicht** zulässig sind:

- Bordelle,
- bordellähnliche Betriebe ,
- Sex Shops.

6. Die angegebenen Höchstmaße der Firsthöhen (**max. 12,00 m bzw. 20,00 m**) werden zwischen dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche und dem obersten Dachanschluss (§ 18 (1) BauNVO) gemessen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB):

Aufgrund des Bodengutachtens für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3 D wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Niederschlagswässer sind über die Mischkanalisation abzuleiten, da die Ableitung aller Regenwässer des Plangebietes in das im Nahbereich vorhandene Beeckfließ unwirtschaftlich ist.

Ausnahmsweise wird für die an das Beeckfließ angrenzenden Grundstücke das Abschlagen der unbelasteten Regenwässer in das Beeckfließ zugelassen. Hierzu sind im Rahmen der Abschichtung die Vereinbarungen mit der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde des Kreises Aachen und dem Wasserverband Eifel-Rur im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

8. Grünordnerische Festsetzungen:

Vorbemerkung:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Der landschaftspflegerische Begleitplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

B) Hinweise

1. Denkmalpflege

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

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

2. Kampfmittelfreiheit

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

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3 T

4. Sandgewandstörung

Laut Auskunft des Geologischen Dienstes NRW verläuft südwestlich des Wirtschaftsweges (Parzelle Nr. 54) parallel hierzu eine nicht seismisch aktive Sandgewandstörung. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Lage ist der geologischen Karte NRW zu entnehmen.

5. DIN-Normen Einsehbarkeit

Die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Baesweiler, Planungsabteilung, Mariastraße 2, 52499 Baesweiler, während der Dienststunden eingesehen werden.

6. Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau

Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand 01.10.2012) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

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

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) in der zurzeit gültigen Fassung;

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

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 21.10.2014/ Punkt 3.1 der Tagesordnung)

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

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

Im Bereich des Bebauungsplangebietes ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnheiten geplant.
Hierbei sollen die Baugrenzen mit den Balkonen rückwärtig um bis zu 1,50 m und seitlich um 1,24 m überschritten werden.

Stellungnahme:

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohnheiten.

Die Wohnungen im Erdgeschoss werden mit Terrassen ausgebildet, die außerhalb des Baufensters unter Einhaltung der übrigen Vorschriften zulässig sind.

Zu den Wohnungen im Obergeschoss sollen über den Terrassen entsprechend die Balkone angeordnet werden.

In der Bautiefe wird das Baufenster mit dem Wohnhaus vollständig ausgenutzt, so dass hier die Balkone mit einer Tiefe von 1,50 m rückwärtig vollständig über die Baugrenze hinaus ragen. Seitlich dagegen wird das Baufenster mit dem Wohnhaus zu beiden Seiten nicht vollständig ausgenutzt, sondern springt deutlich hinter die Baugrenzen zurück, um erforderliche Stellplätze und Garagen an zulässiger Stelle anzulegen.

Durch diesen Rücksprung wird die Baugrenze durch die Balkone hier nur um 1,24 m überschritten.

Die Balkone werden zudem alle als frei auskragende Bauteile ohne Stützen ausgebildet, die sich auch aufgrund ihrer Ausführung auch insbesondere ihrer Breite im Verhältnis zur Breite der gesamten Hauswand (in der Summe < 1/3 der Wandbreite) dem Wohngebäude unterordnen. Da die Balkone die festgesetzte Baugrenze maximal um 1,50 m überschreiten und zu der seitlichen Grundstücksgrenze deutlich mehr als 3,00 m Abstand einhalten, bestehen auch aus nachbarschützender Sicht keine Bedenken. Im rückwärtigen Bereich grenzt (auf eigenem Grundstück) die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 1,50 m und der seitlichen Baugrenze um 1,24 m mit Balkonen zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)

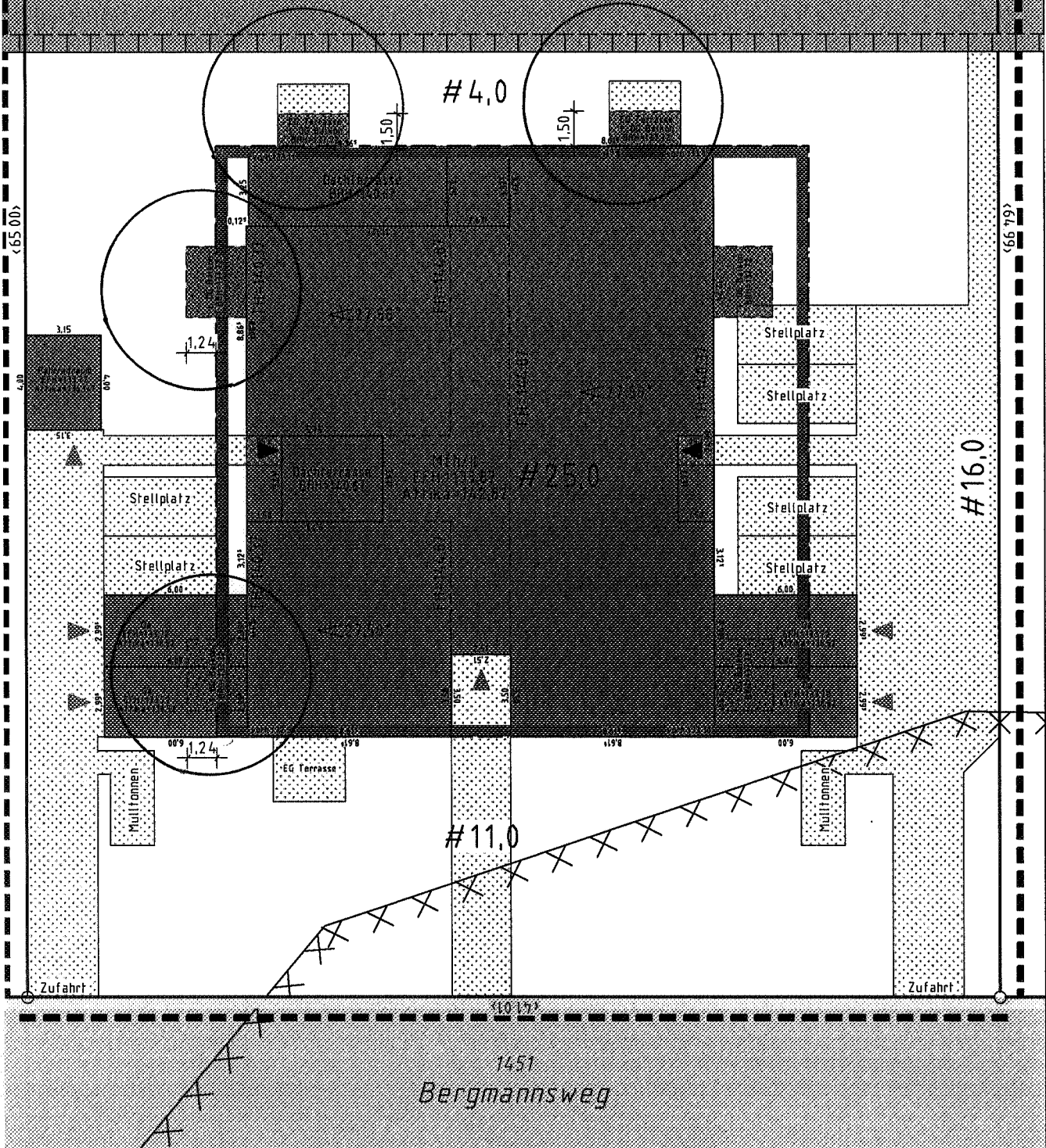
I. und Techn. Beigeordneter



#25,0

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft

1495
 Fläche 2665m²



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 21.10.2014/ Punkt 3.2 der Tagesordnung)

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

hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18, 1. und 3. Änderung – Am Feuerwehrturm - gem. § 31 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplangebietes ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Dazu hat der Antragsteller einen Bauvorbescheid beantragt. Hiermit soll rückwärtig der Bereich der möglichen III-geschossigen Bebauung und die rückwärtige Baugrenze mit dem I-geschossigen Anbau um ca. 2,35 m überschritten werden.

Stellungnahme:

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in einer Bautiefe von insgesamt 30,00 m. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster lässt auf dem Grundstück eine maximale Bautiefe von ca. 30,25 m zu. Die straßenseitige Baugrenze verspringt entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze an diesem Grundstück gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung erheblich, so dass bei einer Bebauung unter Ausnutzung des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters eine uneinheitliche Straßenflucht entstehen würde.

Eine Gesamtbebauung von 30,00 m ist nach den Bebauungsplanfestsetzungen zwar möglich, würde jedoch gegenüber dem angrenzenden, im Bestand schon vorhandenen, Nachbarhaus und die im weiteren Verlauf zum Kirchwinkel hin vorhandenen Gebäude vortreten.

Auf dem zur anderen Grundstücksgrenze hin gelegenen Grundstück das auch von den vorspringenden Baugrenzen betroffen ist, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Bebauung vorhanden..

Der Antragsteller plant deshalb, das Gebäude zur Straße hin bündig und auch rückwärtig in der gleichen Tiefe mit dem direkt an der Grenze anschließenden Nachbarhaus zu errichten. Dadurch wird das Baufenster straßenseitig nicht ausgenutzt und der gesamte Baukörper nach hinten verschoben. Im rückwärtigen Bereich wird jeweils jedoch die festgesetzte Knotenlinie für die möglich III-geschossige Bebauung sowie die rückwärtige Baugrenze um 2,35 m überschritten.

Aufgrund des von denselben Festsetzungen betroffenen Nachbargrundstückes ist zwingend in Zusammenhang mit einem noch einzureichenden Bauantrag das Einverständnis der angrenzenden Nachbareigentümer vorzulegen.

Aufgrund der auf den Grundstücken vorhandenen Bebauungen und des für den gegenüberliegenden Bereich Feuerwehrturm zwischenzeitlich vorliegenden Gesamtkonzeptes ist die Errichtung des Gebäudes in der Flucht der angrenzenden Gebäude städtebaulich sogar wünschenswert.

Die Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

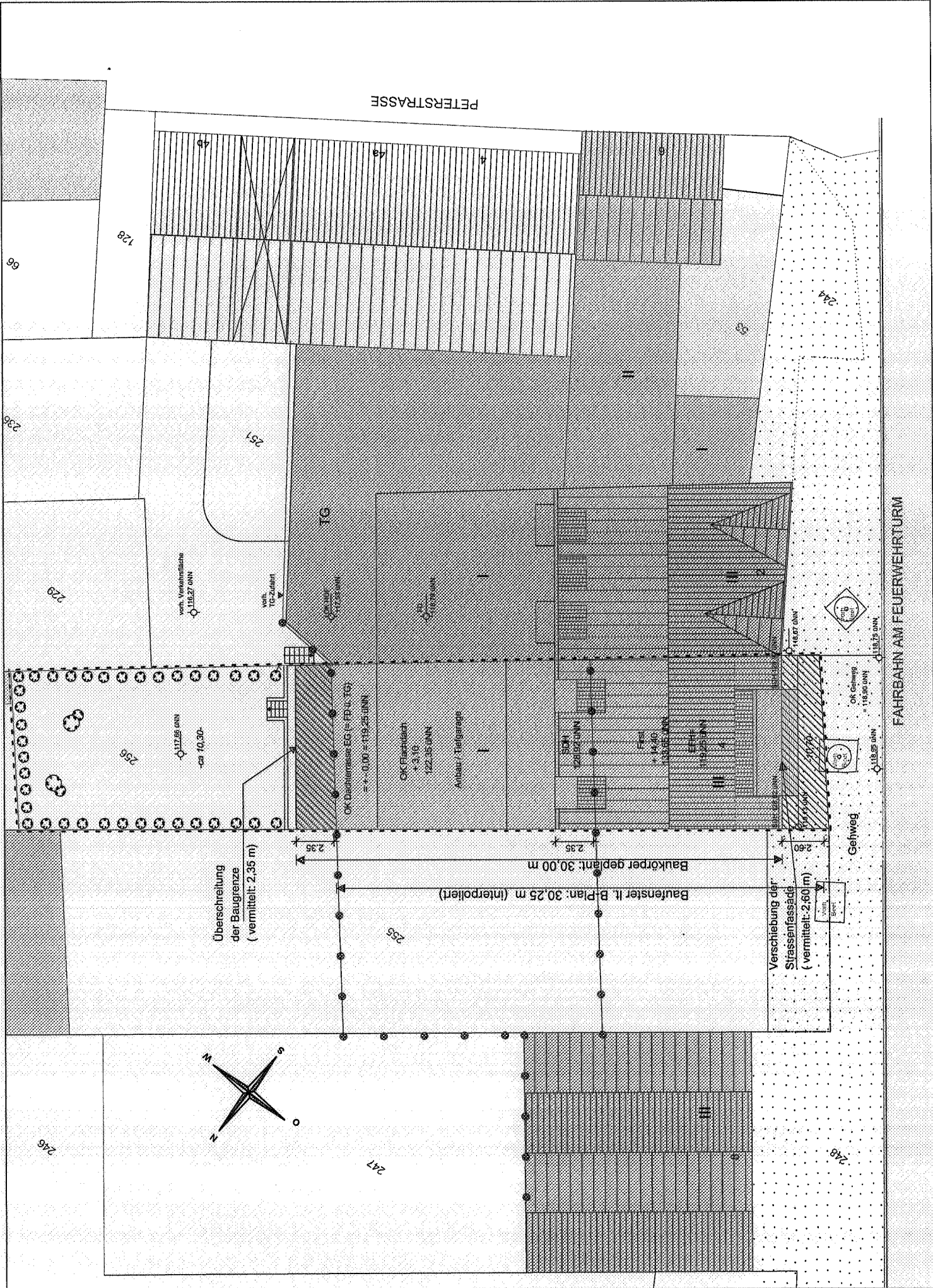
Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze und der Überschreitung des Bereichs zur III-geschossigen Bebauung um bis zu 2,35 m, unter der Voraussetzung, dass die angrenzenden noch zu beteiligenden Nachbarn ihr Einverständnis erklären, zuzustimmen.

In Vertretung:



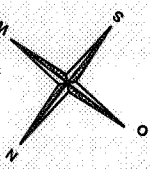
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



PETERSTRASSE

FAHRBAHN AM FEUERWEHRTURM



68

128

244

8

238

251

229

256

255

246

247

248

Überschreitung
der Baugrenze
(vermittelt: 2,35 m)

Baurenster II, B-Plan: 30,25 m (interpoliert)

Baukörper geplant: 30,00 m

Verschiebung der
Straßenfassade
(vermittelt: 2,60 m)

2,35

2,35

2,60

10,70

vonl. Vorzeichenfläche
116,27 DIN

vonl. TG-Abfahrt

OK Dachrasse EG (e-FB u. TG)
± ± ± 0,00 ± 119,25 DIN

OK Flächtrüch
+ 3,10
122,35 DIN

Anbau-/ Tiefgarage

SDA
120,92 DIN

Flach
+ 14,40
135,05 DIN

SDA
120,92 DIN

OK Gehwege
116,90 DIN

118,95 DIN



Gehweg

Bau

TG

II

I

116,67 DIN

118,75 DIN

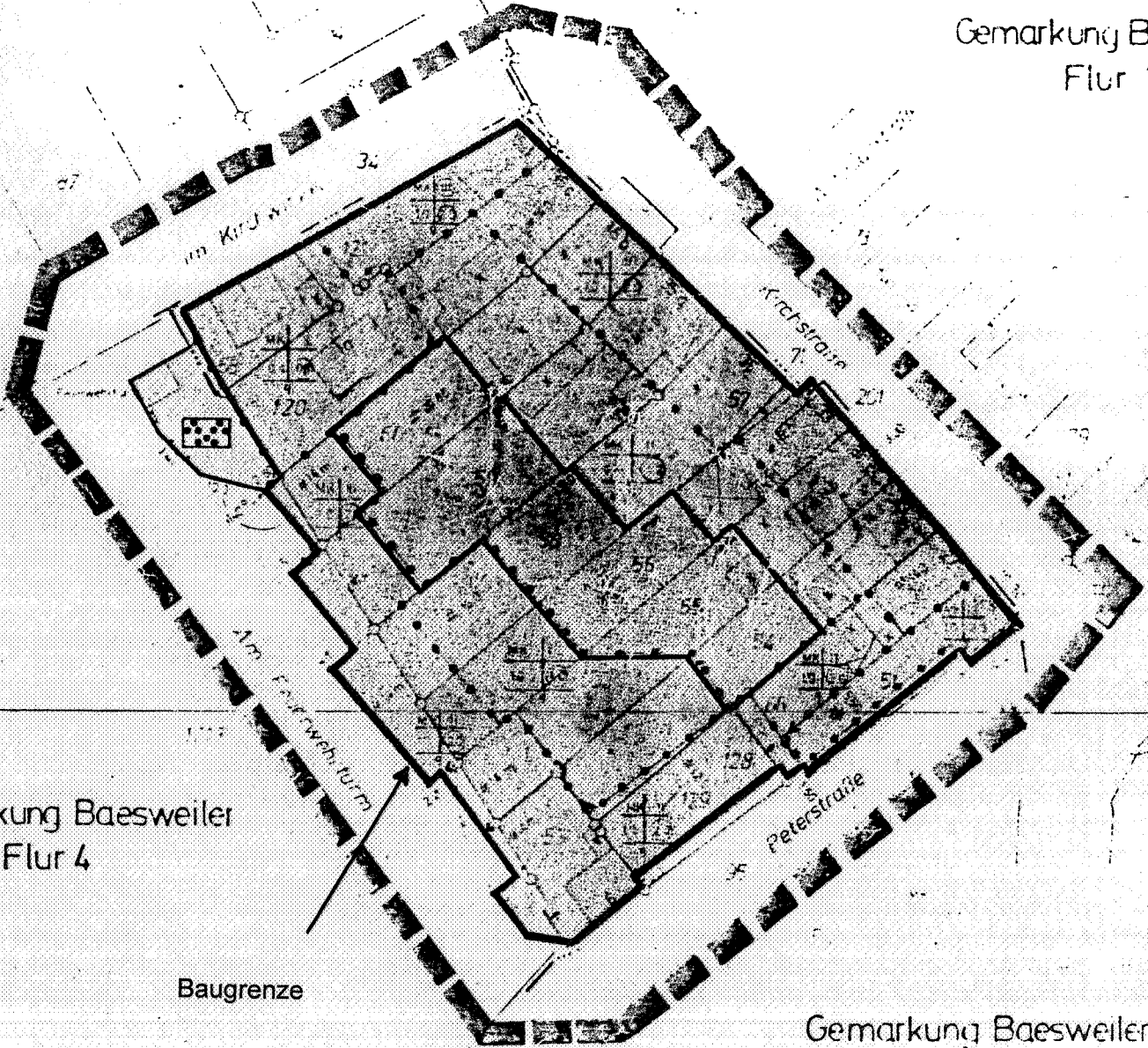
Gemarkung Baesweiler
Flur 14

Gemarkung Baesweiler
Flur 17

Gemarkung Baesweiler
Flur 4

Baugrenze

Gemarkung Baesweiler
Flur 22



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 21.10.2014/Punkt 4 der Tagesordnung)

Soziale Stadt Setterich;

hier: Vorstellung der Freiflächenplanung im Bongert, An der Burg, Jakob-Triem-Platz, Lessingturnhalle (Eingangsbereich) und Judenfriedhof sowie punktuelle Straßenbaumaßnahmen im Bereich Christine-Englerth-Ring bzw. Setterich Ost

Im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt Setterich“ sollen als nächstes die Freiflächen im Bongert, An der Burg, Jakob-Triem-Platz, Eingangsbereich Lessingturnhalle und Eingangsbereich Judenfriedhof umgestaltet werden sowie punktuelle Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im Christine-Englerth-Ring einschließlich des dort befindlichen Fußwegenetzes durchgeführt werden.

Die Planungsgruppe MWM aus Aachen bzw. das Landschaftsarchitekturbüro Scheller aus Niederkrüchten haben hierzu Konzepte erarbeitet, die in der Sitzung vorgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den vorgestellten Konzepten zu und beauftragt die Verwaltung, vor der Umsetzung eine Bürgerinformation durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 21.10.2014/Punkt 5 der Tagesordnung)

Vorstellung der Planung zur Umgestaltung des Ortseinganges Beggendorf - Hubertusstraße -

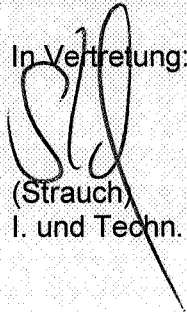
Aus städtebaulichen Gründen und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beabsichtigt die Stadt den Ortseingang Beggendorf – Hubertusstraße – neu zu gestalten.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Planung zu und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Umsetzung.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 21.10.2014/Punkt 6 der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Herzogenrath:

- Bebauungsplan II/65-A „Kämpchenstraße - Teil A“

hier: Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Stadt Linnich:

- 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich, Teilbereich Welz; Bebauungsplan Welz Nr. 4 „Villstraße“

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

- 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich, Teilbereich Gereonsweiler, „Neubaugebiet Gereonsweiler“; Bebauungsplan Gereonsweiler Nr. 3 „Innenentwicklung Ederener Straße/Landstraße

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB


Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 182 -2. Änderung - GE Alsdorf-Ost

hier: öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. § 4 Abs. 2 BauGB

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

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter