

Einladung

Am **Donnerstag**, dem 22.01.2015 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: 18.00 Uhr

Sitzungsort: Verwaltungsgebäude Baesweiler



(Vorsitzender W. Lankow)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 09.12.2014
2. Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 3 D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung als Satzung gemäß § 10 BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Südwest I -, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Südwest I - mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Planung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

4. Flächennutzungsplanänderung Nr. 74 - Gewerbegebietserweiterung Baesweiler-West -, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 74 mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Planung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
5. Anregungen gemäß § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
6. Vorstellung des Konzeptes zur Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) im Rahmen der Sozialen Stadt Setterich für die Folgejahre 2017-2020
7. Vorstellung des Fassadenprogramms im Rahmen der Sozialen Stadt Setterich
8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
9. Mitteilungen der Verwaltung
10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

11. Asylbewerberunterkunft Peterstraße 196;
hier: Vergabe der Aufträge für
 1. Sanitärarbeiten
 2. Elektroarbeiten
12. Realschule,
Erneuerung der Beleuchtung/ EDV-Netz/ Brandmeldeanlage;
hier: Vergabe externe Ingenieurleistungen
13. Vergabe von Ingenieurleistungen zur Erstellung der Erschließungsanlage (Kanal und Straße) im Bebauungsplangebiet BP 95 - Fließstraße
14. Vergabe von Ingenieurleistungen zur Planung und Bauüberwachung der Kanalerneuerungsmaßnahmen in den Straßen Friedensplatz, Tschippendorfer Straße, Siebenbürgenstraße und Hans-Böckler-Straße
15. Vergabe von Ingenieurleistungen „Im Kirchwinkel“/“Am Feuerwehrturm“
16. Mitteilungen der Verwaltung
17. Anfragen von Ausschussmitglieder

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.01.2015/Punkt

2

der Tagesordnung)

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

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung als Satzung gemäß § 10 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 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 13.11.2014 bis 15.12.2014 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 13.11.2014 bis 15.12.2014.

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, Stütgenweg 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 ö.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 zurzeit 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.

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

d) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 17.11.2014:**

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung 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.

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 bergrechtliche Erlaubnisfeld „Rheinland“ wird in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

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

e) **RWE Power mit Schreiben vom 04.12.2014:**

Damit potentielle Bauherren oder ihre Architekten erkennen können, wie mit den von Ihnen gemäß unserm Schreiben vom 17.11.2008 unter Punkt 15.11 der Legende aufgenommen humosen Böden umzugehen ist, empfehlen wir, in die textlichen Festsetzungen den Hinweis aufzunehmen, dass in diesen Bereichen bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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

Darüber hinaus befindet sich auf Seite 5 unter B) Hinweise 6. Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohlebergbau zuerst ein Hinweis auf unsere Grundwasserabsenkungen und den anschließenden Grundwasserwiederanstieg. Hierzu ist anzumerken, dass der freie Grundwasserspiegel von jeher ca. 30-40 m unter Flur und somit weit unterhalb der Bauwerksgründungsebene angestanden hat. Da dieser Flurabstand auch nach dem Grundwasserwiederanstieg nicht überschritten wird, ergibt sich durch diesen Hinweis keine Notwendigkeit, die den Bauherren bei der Errichtung von Bauwerken berücksichtigen müsste. Dieser Hinweis kann unseres Erachtens daher entfallen.

Als Zweites befindet sich unter dieser Überschrift ein Hinweis auf den durch den Steinkohlebergbau verursachten Anstieg des Grubenwassers und hierdurch eventuell verursachten Bodenbewegungen im Bereich von Unstetigkeiten. Diese Gegebenheit steht jedoch in keiner Verbindung mit dem Braunkohlenbergbau.

Stellungnahme:

Der aufgeführte Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird der Hinweis auf den Anstieg des Grubenwassers durch den Steinkohlebergbau separat aufgelistet.

Der Hinweis auf den Grundwasserwiederanstieg bleibt bestehen. Mit Schreiben vom 03.12.2014 teilte die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass es durch einen Grundwasserwiederanstieg zu Bodenbewegungen kommen könnte, die wiederum zu Schäden an der Tagesoberfläche führen könnten.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, der aufgeführte Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird der Hinweis auf den Anstieg des Grubenwassers durch den Steinkohlebergbau separat aufgelistet.

Der Hinweis auf den Grundwasserwiederanstieg bleibt bestehen. Mit Schreiben vom 03.12.2014 teilte die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass es durch einen Grundwasserwiederanstieg zu Bodenbewegungen kommen könnte, die wiederum zu Schäden an der Tagesoberfläche führen könnten.

f) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 03.12.2014:**

Das von Ihnen 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 Kohlenwasserstoff 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, Stütgenweg 2 in 50935 Köln. 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 Tätigkeit zur Feststellung (Untersuchung) - aber keine Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (siehe Begründung Hinweis E, bitte hier korrigieren) - 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 allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des 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 ein entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides - Az.: 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 Grundwasserabsenkungen 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.

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

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

Stellungnahme:

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

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 beschließt, die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Emmi“, „Carl-Alexander I“, „Carl-Alexander II“, „Walter“ und das Erlaubnisfeld „Rheinland“ und „Zukunft“ zur Kenntnis zu nehmen.

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

g) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 02.12.2014:**

Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

A 70 - Umweltamt

Natur und Landschaft:

Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen in der vorgelegten Form aus landschaftspflegerischer Sicht Bedenken.

Im Umweltbericht und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist festgesetzt, dass die erforderlichen, vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen bezüglich der Beeinträchtigung der Feldlerche bis zum Abschluss der Baumaßnahmen umgesetzt werden.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz müssen vorgezogene Kompensationsmaßnahmen, um die es sich in diesem Fall handelt, stets zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein, damit die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten ununterbrochen gesichert sind (cef-Maßnahme = continuous ecological functionality measures). Auf eine Bestandserhebung zur aktuellen Bebauungsplan-Erweiterung habe ich bereits verzichtet, da sie die geplanten Bauarbeiten erheblich verzögert hätten.

Im faunistischen Gutachten wird festgestellt, dass aufgrund der Daten der LANUV für die Bebauungsplan-Erweiterung die Betroffenheit der Feldlerche gegeben ist (planungsrelevante Art in NRW). Die Feldlerche hat in den letzten Jahren landesweit erhebliche Beständeinbußen hinnehmen müssen und ist in den aktuellen Auflistungen der LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) als Art mit unzureichendem Erhaltungszustand mit weiterer Tendenz zur Verschlechterung aufgeführt. Jeder Verlust eines Reviers ist zu verhindern bzw. über cef-Maßnahmen auszugleichen. Die LANUV bestätigte auf Anfrage am 10.11.2014 diese Aussage.

Artenschutz ist zwingendes Recht und artenschutzrechtliche Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Da die Erweiterung des Hochregallagers kurzfristig geplant ist, muss eine geeignete Kompensationsmaßnahme spätestens zu Beginn des Brutgeschäftes der hier betroffenen Art, d.h. ab 1. März 2015 funktionstüchtig sein.

Die Aussage in den Verfahrensunterlagen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3D „die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vor Beendigung der Bauvorhaben umgesetzt“ reicht nicht aus, da sie der Anforderung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nicht gerecht wird.

Verschiedene Möglichkeiten von Maßnahmen listet die LANUV in ihren Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ auf. Demnach sind zur Förderung der Feldlerche u.a. auch produktionsintegrierte Artenschutzmaßnahmen möglich. Dies bedeutet, dass eine landwirtschaftliche Nutzung unter bestimmten Auflagen weiterhin möglich ist. In Kombination mit Ackerrand- oder Blütenstreifen kann einer solchen Maßnahme mit großer

Prognosesicherheit die ökologische Wirksamkeit attestiert werden, so dass seitens der Unteren Landschaftsbehörde auf ein Erfolgsmonitoring verzichtet werden kann.

Ich weise darauf hin, dass eine entsprechende Fläche nicht unbedingt erworben werden muss. Denkbar ist fürs erste auch eine vertragliche Regelung mit dem Nutzer einer entsprechenden Ackerparzelle für einen befristeten Zeitraum (mindestens ein Jahr, dann ggf. Wechsel auf andere Parzelle), so dass die Habitatansprüche eines Feldlerchenpaares kontinuierlich erfüllt sind. Dies bietet die Möglichkeit, die im vorliegenden Fall aktuell benötigte Flächengröße später in die Gesamtkonzeption der Ausgleichsmaßnahme für die geplante größere Gewerbegebietserweiterung nördlich der Halde Carl Alexander zu integrieren.

Stellungnahme:

Als externe Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche ist die Anlage von Getreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand in einer Flächengröße von ca. 0,56 ha vorgesehen. Die Kompensationsmaßnahme muss ab 01. März funktionstüchtig sein. Die Laufzeit soll zunächst drei Jahre betragen. Hierdurch besteht die Möglichkeit, die aktuell benötigte Flächengröße später in die Gesamtkonzeption der Ausgleichsmaßnahmen für die geplante größere Gewerbegebietserweiterung westlich des vorhandenen Gewerbegebietes zu integrieren. Diese Vorgehensweise wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten externen Ausgleichsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

h) **Straßen NRW mit Schreiben vom 28.11.2014:**

Gegen die Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Erschließung ausschließlich über den Kreisverkehrsplatz L 225/K27/Stadtstraße erfolgt. Eine weitere Erschließungsstraße zur L 225 ist auszuschließen.

Für die angestrebte Bepflanzung entlang der L 225 ist Ziffer 7.12 der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen -RAL- zu beachten:

Für die Bepflanzung sind die „Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau“ -RLBP- und die „Empfehlung für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau“- ELA- maßgebend. Hilfen für die Einfügung der Straße im Landschaftsraum geben die „Empfehlungen für die Einbindung von Straßen in die Landschaft“-ESLa-.

Bei Pflanzungen neben Fahrbahnen sind die Belange der Verkehrssicherheit zu beachten. Die Seitenräume sind deshalb so zu gestalten, dass die Unfallfolgen für von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge gering bleiben.

Strauchpflanzungen gelten im Sinne der RPS nicht als gefährliche Hindernisse, sofern sie ausgeschnitten werden, wenn ein Stammdurchmesser von 0,08 überschritten wird. Sie sollen mindestens 3,00 m vom Rand der befestigten Fläche entfernt stehen und dürfen freizuhaltende Sichtfelder nicht beeinträchtigen.

Beim Pflanzen neuer Bäume in Fahrbahnnähe ist zu berücksichtigen, dass diese zu gefährlichen Hindernissen im Sinne der RPS heranwachsen. Bäume sollen deshalb nur in Bereichen gepflanzt werden, die von abkommenden Fahrzeugen nicht erreicht werden können (z.B. hinter Fahrzeug-Rückhaltesystemen oder auf Einschnittböschungen). Auch hinter Fahrzeug-Rückhaltesystemen sollen sie mindestens 3,00 m vom Rand der befestigten Fläche gepflanzt werden, da mit deren Wirkungsweise nicht beeinträchtigt ist.

Sollten Schutzeinrichtungen notwendig werden, gehen sämtliche Kosten zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Im Bereich der Anbindung an die L 225/K27/Stadtstraße ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen-RAL- Abschnitt 6.6 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Die Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen wird im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, sondern ergibt sich erst später aufgrund der nachfolgenden Bebauung. Im Bebauungsplanteil ist deshalb darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszonen und mit Wirkung zur L 225 der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen (§ 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz- Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundes-/ Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig geblendet werden.

Schaufenster sind ebenfalls zur Landesstraße hin abzuschirmen; den Verkehrsteilnehmer ablenkende Gestaltungen sind nicht hinnehmbar.

Die Außenfassaden sind so zu gestalten, dass keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Landesstraße entsteht.

Stellungnahme:

Eine weitere Erschließung des Gewerbegebietes 3D von der L 225 ist nicht geplant

Alle weiteren Anmerkungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt und mit Straßen NRW abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

i) **Landesbüro der Naturschutzverbände mit Mail vom 25.11.2014:**

Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme sollte in der Pflanzperiode nach Beginn der Baugebieterschließung begonnen werden.

Das Baugrundstück ist vollständig aus Gründen der Orts- und Landschaftsbildpflege einzugrünen. Zumindest mit einer gebäudehohen Schnitthecke aus Rotbuche oder durch einheimische Säulenbäume. Zumindest ist eine immergrüne Efeu- Fassadenbegrünung dauerhaft sicherzustellen.

In den Kompensationsflächen sind Kleinstlebensräume durch Totholz, Reisig und Steinhaufen anzulegen.

Es ist ausschließlich gebietsheimische Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Baumpflanzungen sind gegen Sonnenbrand mit Schliffmatten zu versehen.

Die Wegsäume sollten auf der Gehölzseite angelegt oder aber zumindest mit Eichpfählen vor der landwirtschaftlichen Innutzungnahme geschützt werden.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde unter anderem ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem Art und Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt sind. Dieses Gutachten ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt worden und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

j) **Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 03.12.2014:**

Zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Zur beschriebenen Ersatzmaßnahme (Seite 21 des Umweltberichtes) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Auswahl der Fläche sollte in Abstimmung mit der Biologischen Station in der Städteregion Aachen erfolgen. Die Fläche sollte ohne nennenswerte Einkommensverluste von einem Landwirt weiterhin bewirtschaftet werden, so dass er für die Fläche Betriebsprämie und ggfs. Vertragsnaturschutz-Prämie beziehen kann.

Stellungnahme:

Die Ersatzmaßnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Anlage von Getreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand als externe Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche erfolgt im Rahmen des Vertragsnaturschutzes. Der entsprechende Vertrag wird zurzeit mit dem in Frage kommenden Landwirt geschlossen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

k) Westnetz mit Schreiben vom 26.11.2014:

Der Geltungsbereich des o.g. Bauleitplanes liegt teilweise im geplanten 2x 15,50 m = 31,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.

Dem o.g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Der Schutzstreifen der geplanten Leitung wird von jeglicher Bebauung freigehalten.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt. Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatz genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine der Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdende Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“

Stellungnahme:

Die Lage der Hochspannungsfreileitung incl. Schutzstreifen sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Anpflanzungen im Schutzstreifen werden wie zuvor genannt im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiterhin wird der Hinweis auf genehmigungspflichtige sowie nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Anpflanzungen im Schutzstreifen werden wie zuvor genannt im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiterhin wird der Hinweis auf genehmigungspflichtige sowie nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

l) Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 24.11.2014

In Ihrem Schreiben vom 22.10.2014 teilten Sie uns mit, dass die im Plangebiet anfallenden Abwässer mittels Mischwasserkanalisation über das RRB/RÜB Arnold-Sommerfeld-Ring in das Beeckfließ entwässert werden und durch die Drosselorgane die Hochwasserproblematik am Beeckfließ nicht verschärft wird.

Um eine Verschärfung der Hochwasserproblematik ausschließen zu können, ist allerdings noch ein rechnerischer Nachweis erforderlich.

Stellungnahme:

Die bei der Erstellung des Bebauungsplanes 3 D zugrunde gelegten versiegelten Flächen werden sich auch bei Hinzunahme (Versiegelung) der jetzigen Erweiterungsfläche (ca. 4.100 m²) nicht vergrößern, da wesentliche Flächen im Bebauungsplangebiet 3 D nicht versiegelt, sondern als ökologische Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt wurden. Darüber hinaus haben/werden Privatfirmen Rückhalteeinrichtungen auf ihren Flächen

vorhalten, welche die Abflusssituation im Beeckfließ weiter entschärfen. Die gegenüber der damaligen Betrachtungsweise neu hinzugekommene Hochwasserschutzthematik wurde am 14.01.2015 mit dem WVER erörtert. Sollten auf Grund weiterer Versiegelungen im Gewerbegebiet und durchzuführende Hochwasserschutz-Simulationsrechnungen Schäden durch Überschwemmung prognostiziert werden, sind gegebenenfalls Hochwasserschutzmaßnahmen des Verbandes erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3D - Gewerbegebiet, 5. Änderung und Erweiterung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

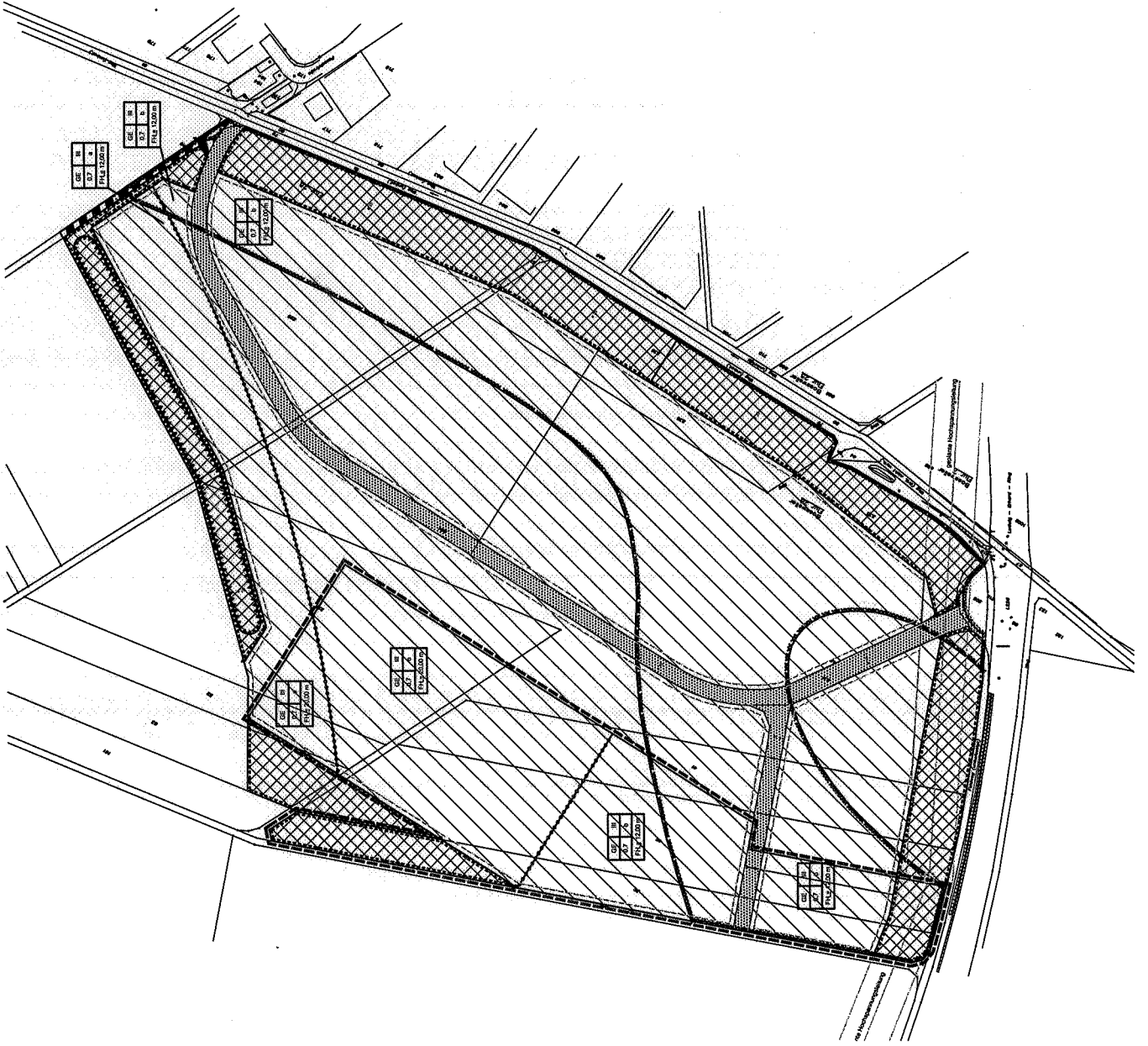
In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

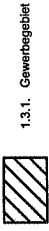
Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung



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. Gewerbegebiet

3. Bauweise, Baulinien, 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 Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzungen 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 äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (humose 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
a/b = Gliederbereich 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 Abstandsliste 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 der StädteRegion Aachen und dem Wasserverband Eifel-Rur im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

8. Grünordnerische Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages:

gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 sowie § 9 (1a).

Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3D - Gewerbegebiet -, 5. Änderung und Erweiterung geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. Festsetzungen der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Beim Abgleich der messtischblattbezogenen Daten des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein – Westfalen“ des LANUV mit den Habitatstrukturen der Fläche, kristallisierten sich als „planungskritische Arten“ Feldlerche, Rebhuhn und Kiebitz heraus. Alle drei Arten sind Bewohner der offenen Feldflur, die potentiell aufgrund der aktuellen Verbreitung sowie der vorhandenen Habitatstrukturen Brutvögel der Erweiterungsflächen sein könnten. Im Falle der Feldlerche ist ein Brutvorkommen sehr wahrscheinlich. Bei der Feldlerche kommt es zudem, bedingt durch das artspezifische Meidungsverhalten zu Vertikalstrukturen, zu einem wesentlich größeren Beeinträchtigungsbereich, der weit über die tatsächlich bebaute Fläche hinausreicht. In der Folge könnte es zu einem anlage- und betriebsbedingten, nicht unerheblichen Verlust an Brutplätzen im Sinne § 44 Abs. 1 Abs. Nr. 3 BNatSchG kommen. Hierzu wurde innerhalb der Artenschutzuntersuchung eine worst-case Betrachtung durchgeführt. Bei den Arten Kiebitz und Rebhuhn kann ein potentielles Brutvorkommen auf der Fläche ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Allerdings befinden sich im nahen Umfeld weiterhin besiedelbare Strukturen, die den Arten auch weiterhin Nistmöglichkeiten bieten, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht zu befürchten ist. Da beide Arten theoretisch auf der Vorhabenfläche brüten können, ist eine Bauzeitenregelung notwendig. Diese sollte zwischen Anfang März und Ende August eine Durchführung der Baufeldräumung bzw. Abschieben /-baggern von Oberboden ausschließen, damit keine Gelege zerstört bzw. Jungvögel getötet werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs 5 BNatSchG ist demnach nicht gegeben.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist 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.

7. **Humose Böden**

In den Bereichen des Planungsgebietes, in denen humose Böden anstehen, sind bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

8. **Grundwasserabsenkungen durch den Steinkohlebergbau**

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.

9. **Bauvorhaben**

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden

Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

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



**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 (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. 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 Hochregallager 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

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.01.2015/Punkt **3** der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Südwest I -, Stadtteil Baesweiler

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Südwest I - mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Südwest I - mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Südwest I - umfasst ein etwa 5,9 ha großes Gebiet im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Baesweiler. Die Flächen befinden sich westlich der K 27 (*Aachener Straße*, ehemals B 57) und stellen den ersten Bauabschnitt einer langfristig geplanten Stadterweiterung (mit 2. und 3. Bauabschnitt) mit insgesamt ca. 20 ha dar.

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

Um für die geplante Bebauung in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete soll der stetigen Nachfrage nach Bauland, insbesondere im Ortsteil Baesweiler, Rechnung getragen werden.

Der Landschaftsplan II - Baesweiler-Alsdorf-Merkstein stellt für die neu zu entwickelnden Flächen das Ziel 6 - Biotopentwicklung- sowie das Ziel 7 - temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung - dar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Baesweiler stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (ersten Bauabschnitt der geplanten Entwicklung) größere Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im nördlichen Bereich sind die Flächen, welche an die rückwärtigen Grundstücke der bestehenden Bebauung südlich der Straße *Im Brühl* angrenzen, als Mischgebietsflächen dargestellt. Dazwischen befindet sich ein Kinderspielplatz.

Im südlichen Bereich ist bis an den *Merberener Weg* ein „Allgemeines Wohngebiet“

ausgewiesen. Als Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes zur Landschaft und zur *Aachener Straße* sind jeweils Streifen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten Nutzungen entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Infolgedessen wird der Flächennutzungsplan derzeit im Parallelverfahren geändert (73. Änderung des FNP - Baesweiler Südwest -, Stadtteil Baesweiler).

Die Verwaltung schlägt daher vor, für den im Anlageplan dargestellten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel Wohnraum für die Stadtteilbevölkerung Baesweiler zur Verfügung zu stellen.

Beschlussvorschlag:

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

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

Bebauungsplan Nr. 106 I - Baesweiler Südwest I -.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Südwest I - erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss dem Entwurf der Aufstellung zustimmt, kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgen.

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

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

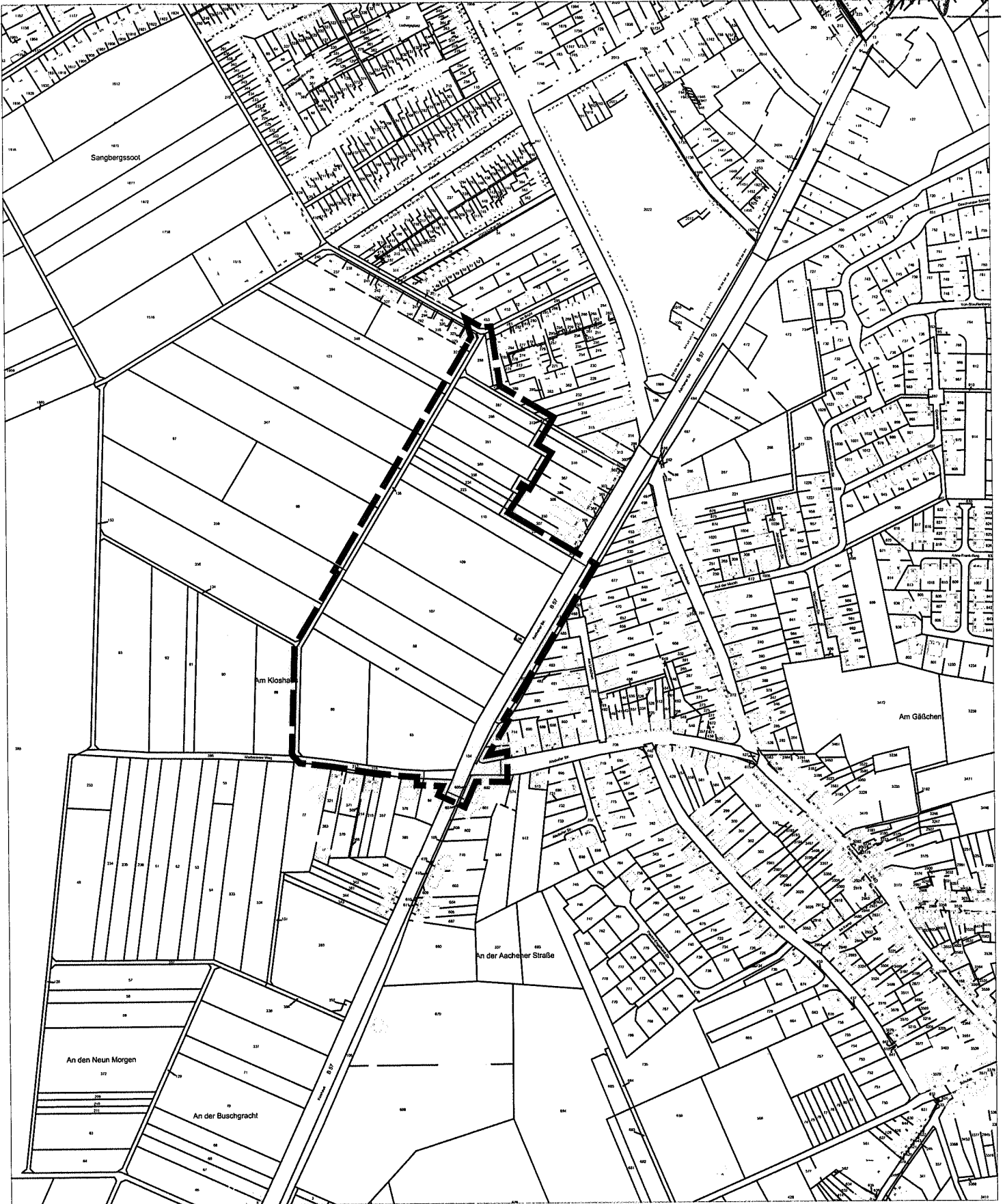
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Südwest I -, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 1



**Bebauungsplan Nr. 106
Baesweiler Süd-West I**

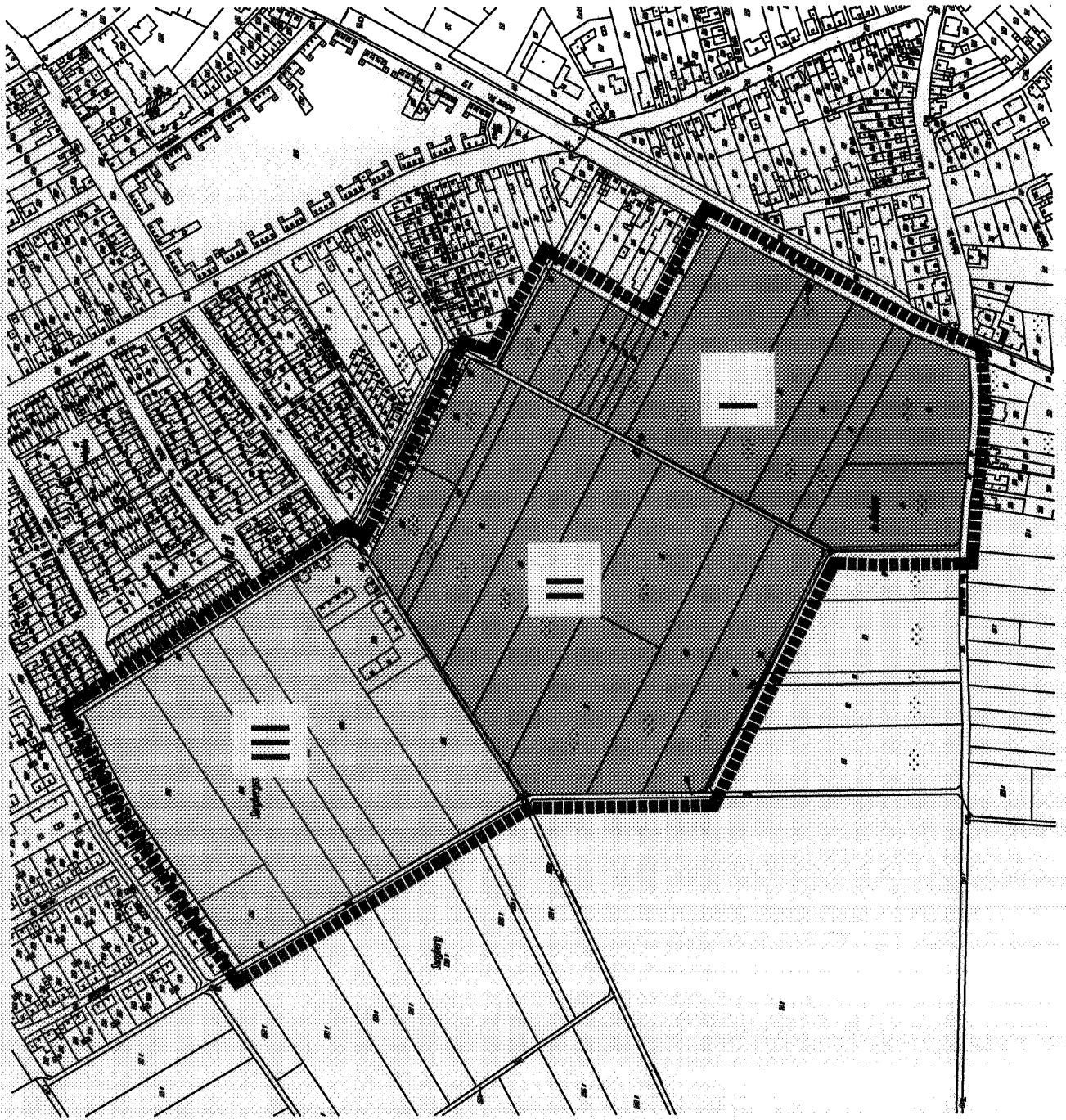
Übersicht

M 1:5.000

Plangebietsabgrenzung

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







BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF NR. 106

„Baesweiler Südwest I“

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung
2. Verfahren
3. Planvorgaben
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Landschaftsplan
 - 3.5 Erforderlichkeit der Bebauungsplanung
4. Sonstige Planungsbelange
 - 4.1 Windenergieanlagen
 - 4.2 Sandgewandstörung
 - 4.3 Erdbebenzone
 - 4.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept
5. Anlass und Ziel der Planung
 - 5.1 Anlass und Ziel der Planung
 - 5.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
 - 5.3 Städtebauliches Konzept / Erschließung
6. Beabsichtigte Festsetzungen
7. Umweltbelange
 - 7.1 Verkehr
 - 7.2 Immissionsschutz
 - 7.3 Belange von Natur und Landschaft
 - 7.4 Artenschutz
 - 7.5 Boden / Wasser
 - 7.6 Klimaschutz
8. Entwässerung
9. Städtebauliche Kennzahlen / Flächenbilanz
10. Kosten / Finanzierung
11. Bodenordnung



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF NR. 106

„Baesweiler Südwest I“

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) in der zurzeit gültigen Fassung
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung
- 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) in der zurzeit gültigen Fassung
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S.256) in der zurzeit gültigen Fassung
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S.666) in der zurzeit gültigen Fassung
- f) 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
- g) Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung

2. Verfahren

Die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Westlich im Brühl“ erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes, welcher gesonderter Teil dieser Begründung ist.

3. Planvorgaben

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 umfasst ein etwa 5,9 ha großes Gebiet im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Baesweiler. Die Flächen befinden sich westlich der K 27 (Aachener Straße, ehemals B 57) und stellen den ersten Bauabschnitt einer langfristig geplanten Stadterweiterung mit ca. 20 ha dar.



Abb. Räumlicher Geltungsbereich

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) sind die Flächen für die gesamte Stadterweiterungsmaßnahme als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Freiraumfunktion „Regionale Grünzüge“ ausgewiesen. Die Anpassung des Regionalplanes erfolgt im Rahmen der derzeit laufenden Flächennutzungsplanänderung (s. Kap. 3.3).

3.3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Baesweiler stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (ersten Bauabschnitt der geplanten Entwicklung) größere Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im nördlichen Bereich sind die Flächen, welche an die rückwärtigen Grundstücke der bestehenden Bebauung südlich der Straße *Im Brühl* angrenzen, als Mischgebietsflächen dargestellt. Dazwischen befindet sich ein Kinderspielplatz. Im südlichen Bereich ist bis an den *Merberener Weg* ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes zur Landschaft und zur *Aachener Straße* sind jeweils Streifen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten Nutzungen entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Infolgedessen wird der Flächennutzungsplan derzeit im Parallelverfahren geändert (73. Änderung des FNP – Baesweiler Süd-West –, Stadtteil Baesweiler).

Mit Schreiben vom 02.09.2013 teilte die Bezirksregierung mit, dass die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht und somit keine Bedenken bestehen.

3.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan II – Baesweiler-Alsdorf-Merkstein stellt für die neu zu entwickelnden Flächen das Ziel 6 – Biotopentwicklung- sowie das Ziel 7 – temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung – dar.

3.5. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Für das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Um für die geplante Bebauung in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Sonstige Planungsbelange

4.1. Windenergieanlagen

Westlich des geplanten Siedlungsgebiets befinden sich mehrere Windenergieanlagen. Die notwendigen Abstände zu bestehenden und geplanten schützenswerten Nutzungen werden eingehalten.

4.2. Sandgewandstörung

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Sandgewandstörung ist nach Aussagen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Büro, 29.01.2013) nicht aktiv. Die Bebaubarkeit ist damit hinsichtlich des Aspektes „bewegungsaktive Störungen“ gegeben.

4.3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) in der Erdbebenzone 3. Dementsprechend ist die DIN 4149 zu beachten.

4.4. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen eines ausgedehnten Vorentwurfsprozesses wurden verschiedene Varianten für eine städtebauliche Ergänzung der Siedlungsstruktur entwickelt. Als Resultat eines intensiven Abwägungsprozesses im Hinblick auf eine sinnvolle Arrondierung für das Stadtgebiet von Baesweiler wurde das unten dargestellte Konzept als Vorzugsvariante vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Baesweiler in seiner Sitzung am 01.07.2014, TOP 5, beschlossen und ist somit als von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.

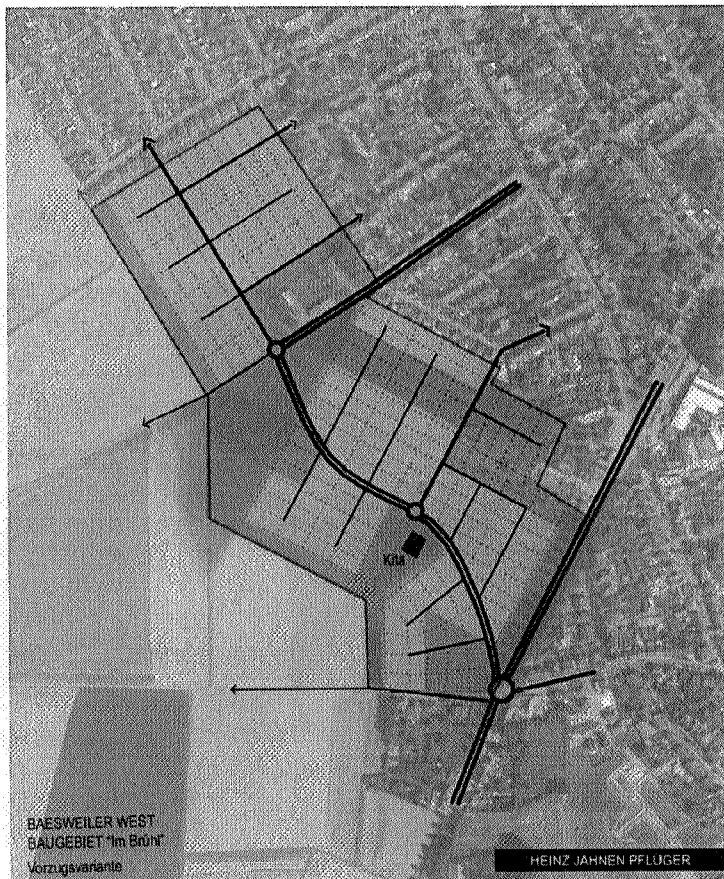


Abb. Entwicklungskonzept – Vorzugsvariante

Mögliche Bauabschnitte

Je nach Wohnungsnachfrage und Verfügbarkeit von Grundstücken können auf Basis des städtebaulichen Systems sinnvoll Bauabschnitte gebildet werden. Die Entwicklung soll von der Aachener Straße aus erfolgen. Denkbar sind drei Bauabschnitte, wobei die Bauabschnitte 2 und 3 in ihrer zeitlichen Abfolge auch getauscht werden könnten.

5. Anlass und Ziel der Planung

5.1. Anlass und Ziel der Planung

Das wesentliche Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Stadt Baesweiler. Flankierend soll es möglich sein, im Bereich der *Aachener Straße* in untergeordnetem Maße neben dem Wohnen Büros, Dienstleistungen und nicht störende Gewerbenutzungen anzusiedeln.

Diesbezüglich sind mit der Planung unter städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Ziele verbunden:

- die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Baesweiler gerecht zu werden,
- die Eigenentwicklung des Ortes stärken, um eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern,
- die südwestliche Abrundung der Ortslage Baesweiler gestalten und
- eine abschließende Ortsrandeingrünung erreichen.

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes soll der stetigen Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet Baesweiler Rechnung getragen werden.

Dementsprechend ist Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanverfahrens die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Stadtteilbevölkerung mit ausreichend Wohnraum.

5.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Novelle des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2013 beschlossen. Unter anderem wurde mit den Ergänzungen § 1a Abs.2 Satz und 4 BauGB die Bodenschutzklausel – über das unmittelbare Ziel der Vermeidung der Außenentwicklung hinaus – kombiniert mit einem sehr viel deutlicheren als im bisherigen Recht formulierten Ziel des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen.

Um den beständig steigenden Bedarf an Wohnbauland im Stadtgebiet Baesweiler zu decken, ist es erforderlich, neue Flächen am Stadtrand in Anspruch zu nehmen. Die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken reichen bei weitem nicht aus, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Dieser Bedarf resultiert u.a. auch aus den in den letzten Jahren zunehmenden gewerblichen Ansiedlungen im Stadtgebiet Baesweiler.

Die Stadt Baesweiler ist aufgrund der o.g. Aspekte bestrebt, ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen und Wohnraum vorzuhalten und somit eine nachhaltige und geordnete Stadtentwicklung sicherzustellen und zu fördern.

5.3. Städtebauliches Konzept / Erschließung

Dem städtebaulichen Konzept liegen folgende Vorgaben und Planungsprinzipien zu Grunde:

- eine geordnete Siedlungsstruktur,
- eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Ortsarrondierung in Fortsetzung der bestehenden baulichen Struktur,
- eine klare Definition des neuen Siedlungsrandes,
- die Vernetzung des neuen Quartiers mit der Landschaft,
- eine qualitätvolle Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, inklusive Spiel- und Freizeitangeboten,
- die Ermöglichung eines breiten Spektrums an Wohnformen,
- die Sicherstellung der schrittweisen Realisierbarkeit,
- die Schaffung ruhiger Wohnstraßen mit Aufenthaltsqualitäten,
- die Schaffung eines Quartiersplatzes,
- die fußläufige Vernetzung des neuen Quartiers mit den bestehenden Strukturen und der umgebenden Landschaft (Naherholung).

Das neue Siedlungsgebiet soll über die *Aachener Straße* an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem angebunden werden. Im Bereich der Kreuzung *Aachener Straße / Alsdorfer Straße* ist zur Sicherung einer reibungslosen verkehrlichen Abwicklung die Einrichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen. Eine untergeordnete Anbindung zur Vernetzung des neuen Siedlungsbereiches mit der bestehenden Bebauung erfolgt über die Straße *Im Brühl*.

Die von dem geplanten Kreisverkehr ausgehende Haupteerschließung soll als Rückgrat und zentrale Erschließung für den geplanten Siedlungsbereich dienen.

Eine gute Anbindung des geplanten Wohnquartiers an den ÖPNV ist über Bushaltestellen auf der *Aachener Straße* in Höhe des Plangebietes sichergestellt. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist somit sowohl mit dem Auto (s.o.) als auch mit dem Bus hervorragend gesichert.

Der entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von der *Aachener Straße* in Richtung Westen verlaufende Fuß- und Radweg sowie die südlich und südwestlich vorhandenen Wirtschaftswege werden in die Planung einbezogen und schaffen fuß- und radläufige Verbindungen aus dem Plangebiet in die angrenzende Umgebung und die Naherholungsräume. Innerhalb des Plangebietes wird eine fuß- und radläufige Vernetzung über die geplanten Straßenräume sichergestellt.

Am Quartiersplatz ist auf der südlichen Seite im Übergang zur Landschaft die Einrichtung einer Gemeinbedarfsfläche, in der unter anderem, z. B. Kindertagesstätte bzw. Jugendtreff o. ä. geplant sind, vorgesehen. Auf der nördlichen Platzseite ist ein großes Grundstück für altengerechtes gemeinschaftliches Wohnen oder andere besondere Wohnformen vorgesehen. Diese öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Nutzungen sollen der Funktion des Quartiersplatzes dienen.

Entlang des *Merberener Weges* soll die geplante Bebauung die vorhandene Straßenrandbebauung der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzen.

Im übrigen Gebiet ist analog der umgebenden Siedlungsstruktur bislang eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Mehrgenerationenwohnen, seniorengerechtes Wohnen oder andere innovative Wohnformen sollen jedoch bei Bedarf auch realisierbar sein.

Anknüpfend an die umgebende Siedlungsstruktur verfolgt das städtebauliche Konzept, wie bereits dargestellt, u.a. das Ziel, ein durchgrüntes und zur umgebenden Landschaft hin verzahntes Siedlungsgebiet zu schaffen. Diesbezüglich ist am westlichen Plangebietsrand eine ca. 20,0 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen, die im weiteren Verlauf nach Norden bis zu den Freiflächen der geplanten Gemeinbedarfsfläche reicht. Diese Grünflächen sollen neben den städtebaulichen Aspekten auch den bzgl. des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleich im Plangebiet abdecken.

In den folgenden Bauabschnitten ist diese Ortsrandeingrünung weiterführend vorgesehen. Darüber hinaus wird es auch noch weitere Verzahnungen mit der Landschaft geben.

Um den Bedarf an Kinderspielflächen für das neue Wohngebiet zu decken, soll der bestehende Spielplatz an der Straße *Im Brühl* aufgewertet und gegenüber dem dort querenden Fußweg entsprechend erweitert werden.

Das gewählte städtebauliche Grundgerüst kann mit seiner soliden Struktur flexibel auf unterschiedliche immobilienwirtschaftliche Nachfragen reagieren und somit eine langfristige Entwicklung sicherstellen. Sowohl hinsichtlich der Eigentumsform (Eigentum und Mietwohnungsbau) als auch der jeweiligen Zielgruppen (Familien, Singles, Senioren, etc.) sind flexible Wohn- bzw. Bauformen vorstellbar.

6. Beabsichtigte Festsetzungen

Entsprechend der überwiegenden Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches sollen die Flächen im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Sie dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Das Maß der baulichen Nutzung würde generell entsprechend der umgebenden Struktur mit einer Ein- bis Zweigeschossigkeit vorgesehen werden. Zur Betonung städtebaulich bedeutsamer Positionen ist im Bereich des neuen Stadteingangs geplant, entlang der *Aachener Straße*, beidseitig der geplanten Haupterschließung sowie an dem neuen Quartiersplatz auch eine Zweigeschossigkeit zuzulassen.

Zudem sind gestalterische Festsetzungen vorgesehen, die zum einen dazu dienen sollen, die Einpassung in das Ortsbild und damit ein harmonisches Siedlungsgefüge sicherzustellen, andererseits jedoch auch eine zeitgemäße, moderne Architektur zu ermöglichen.

7. Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird.

7.1. Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Siedlungserweiterung auf das Plangebiet und die weitere Umgebung werden im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet.

7.2. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der *Aachener Straße* (K 27) als überregionale Verbindungsstraße, Verkehrslärmemissionen ausgesetzt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfassende gutachterliche Untersuchungen erstellt, welche darüber hinaus auch die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die bestehenden Nutzungen ermitteln werden.

7.3. Belange von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Um den durch die Umsetzung der Planung entstehenden Eingriff zu ermitteln und zu quantifizieren, wird im Rahmen des Verfahrens ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die ggf. daraus resultierenden erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan gesichert.

7.4. Artenschutz

Um zu klären, ob durch die spätere Umsetzung der Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) ausgelöst werden könnten, wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

7.5. Boden / Wasser

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine erstmalige Versiegelung des Plangebietes. Insofern führt die Planung zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen.

Weiterhin führt die höhere Versiegelung zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildung. Da es sich bei den Flächen im Plangebiet um bisher nicht bebaute Bereiche handelt, ist § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG), der die Pflicht zur Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser beinhaltet, anzuwenden, soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Zur Klärung dieser Fragestellung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.

7.6. Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Durch die Versiegelung von Flächen werden Veränderungen des lokalen Mikroklimas hervorgerufen. Im weiteren Verfahren werden diesbezüglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen geprüft. Mit der Arrondierung des Ortsrandes wird neuer Wohnraum in Baesweiler geschaffen, der durch seine Nähe zum Zentrum einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und somit einer kompakten Stadt leistet, die bestehende Infrastruktur in Baesweiler stärkt und folglich dem Klimaschutz Rechnung trägt. Des Weiteren ermöglicht der Bebauungsplan überwiegend Grundstücke, auf denen die Nutzung von

solarer Energie möglich ist. Die geplanten Grünstrukturen tragen zu einer nachhaltigen Durchgrünung des neuen Siedlungsbereiches bei und schaffen eine Verzahnung mit den angrenzenden Landschaftsbereichen. Dies sorgt am Siedlungsrand für ein günstiges Mikroklima. Somit wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

8. Entwässerung

Die Entwässerung der geplanten Siedlungserweiterung kann über die bestehenden Kanäle in der *Peterstraße* und der *Straße Im Brühl* gesichert werden. Die bestehenden Kanäle sind zur Aufnahme des zusätzlichen Wassers aus dem geplanten Siedlungsgebiet ausreichend dimensioniert.

9. Städtebauliche Kennzahlen / Flächenbilanz

| | |
|--------------------------|----------------|
| Wohnbauflächen | 4,24 ha |
| Verkehrsflächen | 1,19 ha |
| Öffentliche Grünflächen | 0,48 ha |
| Plangebiet gesamt | 5,91 ha |

10. Kosten / Finanzierung

Sämtliche entstehenden Kosten werden nach den gesetzlichen Bestimmungen und nach Maßgabe des Städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrages von denjenigen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getragen, die einen wirtschaftlichen Vorteil mit dieser Baugebietsausweisung erfahren.

11. Bodenordnung

Vor der Realisierung des Bebauungsplans ist die Durchführung einer Grundstücksneuordnung/ Bodenordnung notwendig.

Sie erfolgt im Rahmen einer privaten bzw. freiwilligen Umlegung, mit dem Ziel, die Besitz- und Eigentumsverhältnisse derart neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für eine weitere bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete, fertig vermessene und im Grundbuch und Liegenschaftskataster ordnungsgemäß eingetragene Grundstücke entstehen.

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.01.2015/Punkt 4 der Tagesordnung)

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 74 - Gewerbegebietserweiterung Baesweiler-West -,
Stadtteil Baesweiler;**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung
Nr. 74 mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung
Nr. 74 mit Gebietsabgrenzung:**

Die gewerblichen Bauflächen in den Bebauungsplangebieten Nr. 3 - 3 D sind nahezu vollständig veräußert und überwiegend auch bebaut.

Im Gebietsentwicklungsplan wurden der Stadt Erweiterungsflächen von ca. 8,6 ha westlich des bestehenden Gewerbegebietes 3 D zugestanden.

Für zukünftige Gewerbeansiedlungen wird es nun erforderlich, weitere gewerbliche Bauflächen auszuweisen, um der stetigen Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung zu tragen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler sind die Flächen als „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt. Insoweit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von Gewerbegebietsflächen erforderlich.

Die Anfrage zur landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 LPlG liegt der Bezirksregierung Köln vor.

Beschlussvorschlag:

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

Zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen beschließt der Stadtrat die im Anlageplan dargestellte Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitstitel:
Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 74 - Gewerbegebietserweiterung Baesweiler-West

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung wird den Entwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

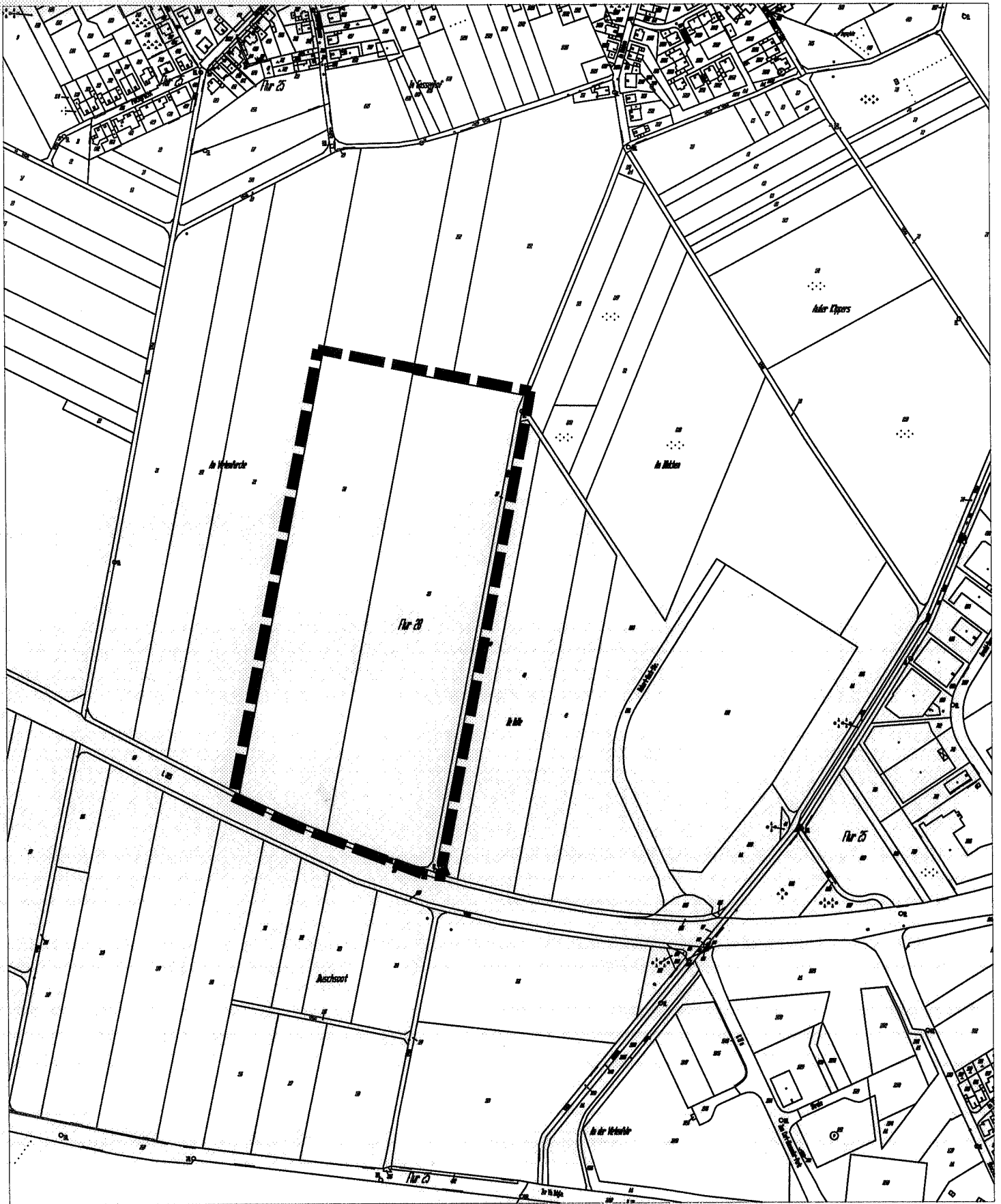
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 74 - Gewerbegebietserweiterung Baesweiler-West - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Flächennutzungsplanänderung Nr. 74

Übersicht

M 1:5.000

Plangebietsabgrenzung

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





**BEGRÜNDUNG ZUR
74. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Gewerbegebietserweiterung Baesweiler-West -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



**BEGRÜNDUNG ZUR
74. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Gewerbegebietserweiterung Baesweiler-West -**

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 der Flächennutzungsplanänderung Nr. 74 - Gewerbegebietserweiterung Baesweiler-West - umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 86.000 qm (8,6 ha) und beinhaltet die Parzellen Gemarkung Baesweiler, Flur 28, Flurstücke 33 (Teilfläche), 35 und 37 (Teilfläche).

2.2 REGIONALPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler als „Fläche für Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan II - Baesweiler - Alsdorf - Merkstein weist für diesen Bereich zum einen das Entwicklungsziel 2 - Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen, sowie zum anderen das Entwicklungsziel 6 - Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung, aus.

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Absicherung von Gewerbegebietsflächen für die Stadt Baesweiler, da über die bestehenden Gewerbegebietsflächen verfügt ist.

Hierdurch soll die weitere Entwicklung der Stadt gestärkt werden.

Die Gewerbegebietsflächen sollen analog zu den bestehenden Gewerbegebietsflächen entwickelt werden und im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes über Festsetzungen gegliedert werden.

4. PLANINHALT

Für den Geltungsbereich soll eine Fläche als GE - Gewerbegebiet - festgesetzt werden.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen einer sachgerechten Abwägung geprüft und in einem Umweltbericht zusammengestellt. Zudem wird eine Artenschutzprüfung (ASP Stufe I und II) erstellt und eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls der Umweltbelange durchgeführt.

Die Untersuchungen sind Bestandteil der Begründung.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 HINWEISE

A.

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, Zehnhofstr. 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 Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. (§§ 15, 16 DschG NW).

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.01.2015/Punkt 6 der Tagesordnung)

Vorstellung des Konzeptes zur Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) im Rahmen der Sozialen Stadt Setterich für die Folgejahre 2017-2020

Die Städtebauförderrichtlinien haben sich im letzten Jahr dahingehend verändert, dass nun auch die energetische Sanierung sowie die Schaffung von Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude gefördert werden. Es ist daher beabsichtigt, die zurzeit laufende städtebauliche Fördermaßnahme „Soziale Stadt Setterich – Nord“ fortzuschreiben.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 09.12.2014 wurde unter TOP 3 bereits der Entwurf für weitere Maßnahmen für die Programmjahre 2017 bis 2020 vorgestellt. Darüber hinaus wurden von Ausschussmitgliedern weitere Maßnahmen vorgeschlagen.

Die in der Sitzung vorgebrachten Anregungen wurden zwischenzeitlich durch das Planungsbüro in das Fortschreibungskonzept eingearbeitet und die Kosten für die Programmjahre 2017 bis 2020 ermittelt.

Hierzu wird in der Sitzung vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dem Prozess der Fortführung der Fördermaßnahme „Soziale Stadt Setterich – Nord“ mit den vorgestellten Maßnahmen zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, einen entsprechenden Förderantrag zu stellen.

In Vertretung:


(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 22.01.2015/Punkt **7** der Tagesordnung)

Vorstellung des Fassadenprogramms im Rahmen der Sozialen Stadt Setterich

Im Rahmen der Fördermaßnahme „Soziale Stadt Setterich“ wurden in den letzten Jahren neben vielen „sozialen“ Projekten auch zahlreiche Baumaßnahmen durchgeführt.

In erster Linie sind hierbei die Errichtung von Haus Setterich, die gestalterische Aufwertung der Freiflächen mit Spielmöglichkeiten sowie die Umgestaltung der Hauptstraße zu nennen.

Neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes sollen aber auch Maßnahmen an privaten Gebäuden und Flächen einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Gesamteindrucks beitragen. Hierzu wurde bei der Förderung ein sog. Fassadenprogramm beantragt und auch bewilligt.

Durch dieses Programm sollen Hauseigentümer unterstützt werden, ihre dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden- und Hofflächen attraktiver zu gestalten, umso zu einem positiveren Erscheinungsbild der Stadt beizutragen.


Vorgesehen ist, einen 50%igen Zuschuss zu den maßnahmenbedingten Aufwendungen, max. jedoch 5.000,- € pro Maßnahme bereit zu stellen. Hierfür steht im Rahmen der Gesamtförderung ein Betrag i. H. von 30.000,- € zur Verfügung. Weitere Details werden in der Sitzung bekannt gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Fassadenprogramm 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 22.01.2015/Punkt  der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Gemeinde Aldenhoven:

- 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aldenhoven
Aufstellung des Bebauungsplanes 57 DE - WK IV -

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

- 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aldenhoven
Aufstellung des Bebauungsplanes 60 S - Am Röttgens Weg -

hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter