

**Einladung**

Am **Dienstag**, dem 24.03.2015 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 22.01.2015
2. Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 - Baesweiler Süd-West -, 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 zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -, Stadtteil Floverich
  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.95 - Fließstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, Stadtteil Beggendorf
  1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
  2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
5. Bebauungsplan Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, 2. Änderung, Stadtteil Beggendorf
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung nach § 13 a BauGB
  2. Vorstellung der Planung
  3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
6. Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung, Stadtteil Baesweiler
  1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
  2. Vorstellung der Änderungsplanung
  3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB
7. Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung, Stadtteil Baesweiler
  1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
  2. Vorstellung der Änderungsplanung
  3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB
8. Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes zwecks Ausweisung einer Konzentrationszone für Windenergie;  
hier: Antrag auf Ausweisung der Windpotenzialfläche C
9. Anregungen gemäß § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung  
  
Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6, - Mariastraße - gemäß § 31 BauGB
10. Soziale Stadt Setterich;  
hier: Vorstellung der Förderrichtlinien für das Fassadenprogramm
11. Soziale Stadt Setterich;  
hier: Vorstellung der Konzepte für die Förderbereiche Hauptstraße (Nord) und Siebenbürgen-/Hans-Böckler-Straße

12. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
13. Mitteilungen der Verwaltung
14. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**B) Nicht öffentliche Sitzung**

15. Bebauungsplan Nr. 106, Baesweiler Süd-West;  
hier: Vergabe des Auftrages zur Erstellung des Rechtsplanes
16. Baumscheibenpflege 2015 im Stadtgebiet;  
hier: Vergabe des Auftrages
17. Soziale Stadt Setterich;  
hier: Vergabe des Auftrages zur Herstellung der Freifläche „An der Burg“
18. Soziale Stadt Setterich;  
hier: Vergabe des Auftrages zur Herstellung der Freiflächen „Jakob-Triem-Platz“, „Im Bongert“, „Eingangsbereich ehem. Lessingschule“ und „Eingangsbereich jüd. Friedhof“
19. Vergabe des Auftrages über die Kanalsanierung in der Kapellenstraße, Buschstraße, Roskaul und Grengracht
20. Vergabe des Auftrages über den Straßenendausbau der Hubertusstraße in Baesweiler-Beggendorf
21. Vergabe des Auftrages über die Kanalsanierung in der Siebenbürgenstraße, Hans-Böckler-Straße, Tschippendorfer Straße und Friedensplatz
22. Vergabe von Arbeiten im Rahmen von Hausmeisterverträgen
  1. Verglasungsarbeiten
  2. Heizungs-/Sanitärarbeiten
23. Turnhalle Am Weiher  
hier: Vergabe des Auftrages für Lüftungsinstallation
24. Grengrechtschule  
Sanierung des Trinkwasser- und Heizungsleitungsnetzes;  
hier: Vergabe des externen Ingenieur-Honorarauftrages
25. Mitteilungen der Verwaltung
26. Anfragen von Ausschussmitglieder

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 24.03.2015/Punkt 2 der Tagesordnung)**

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 - Baesweiler Süd-West -, Stadtteil Baesweiler**

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

In seiner Sitzung am 09.09.2014 hat der Stadtrat beschlossen, die Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 - Baesweiler Süd-West - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 11.02.2015 bis 11.03.2015 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 11.02.2015 bis 11.03.2015.

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

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

a) **NABU mit Mail vom 20.02.2015:**

Das Vorhaben der Stadt Baesweiler 16,3 ha - größtenteils Landschaftsschutzgebiet in zukünftiges Baugebiet umzuwandeln, widerspricht den Vorgaben der Landesregierung zum Erhalt unversiegelter Flächen. Auch die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung lässt sich nicht als Begründung anführen. Die B 57 als schon vorhandener Störfaktor beeinflusst nur eine Schmalseite des Plangebietes und wirkt sich nicht auf die Gesamtfläche aus. Eine endgültige UVP kann nicht mit 3 Begehungen erfolgen, es müssen mindestens 3 Begehungen zu jeder Jahreszeit durchgeführt werden.

Wir lehnen die Änderung des FNP Nr. 73 ab.

Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 18.06.2013 hat die Stadt Baesweiler um die landesplanerische Anpassung nach § 34 LPIG der Bezirksregierung gebeten. Die Anpassung ist mit Schreiben vom 02.09.2013 erfolgt.

Der Landschaftsplan II - Baesweiler-Alsdorf-Merkstein weist für den Geltungsbereich der 73. Flächennutzungsplanänderung keine Schutzgebiete aus. Eine Schutzausweisung von zwei südlich des Merberener Weges gelegenen Grünlandflächen wurde durch die Untere Landschaftsbehörde aufgehoben.

Da es sich bei der geplanten Flächennutzungsplanänderung lediglich um die vorbereitende Bauleitplanung handelt, wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens der Einfluss auf das Plangebiet im Rahmen eines Gutachtens detailliert untersucht und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erstellte UVP incl. Artenschutz beinhaltet eine Artenschutzprüfung (ASP I), wie sie im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen ist. Das UVPG regelt dabei nicht, wie viele Begehungen des Planbereiches durchzuführen sind.

Parallel wird zur Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - durchgeführt, für die eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) durchgeführt wird. Die Inhalte der UVP wurden 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.

b) Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 02.03.2015:

Bei Anschluss der versiegelten Flächen an das örtliche Kanalsystem ist im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die ordnungsgemäße Funktionsweise der zusätzlich beaufschlagten Sonderbauwerke nachzuweisen bzw. zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 26.10.2007 bescheinigt die Bezirksregierung Köln der Stadt Baesweiler, dass das vorgelegte Kanalnetz bezogen auf § 58 (1) LWG NW (hier hydrodynamische Kanalnetzberechnung) keiner weiteren Regelung bedarf.

Selbiges ist dem Wasserverband Eifel-Rur seitens der Bezirksregierung mit Schreiben vom 13.12.2007 bezogen auf die Berechnung der Mischwasserbehandlungsanlagen mitgeteilt worden.

Da die Flächen des Flächennutzungsplanes Änderung Nr. 73 bereits darin enthalten sind, bedarf es aus Sicht der Stadt keines weiteren Nachweises.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **Regionetz mit Schreiben vom 19.02.2015:**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des betroffenen Bereiches teilen wir Ihnen mit, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

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

Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.

**Stellungnahme:**

Die aufgeführten Anmerkungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

d) **EBV mit Schreiben vom 18.02.2015:**

Der genannte Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Unsere Stellungnahme vom 15.10.2012 hat weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahme vom 15.10.2012:

Zur o.g. Bauleitplanung werden unsererseits Bedenken erhoben.

Gründe:

Fast das komplette geplante Baugebiet ist von der vermuteten Ausbisszone der geologischen Störung „Sandgewand“ betroffen. Aus geologischer Sicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zu empfehlen, da die genaue Lage von Ausläufern bzw. Abspalter nicht bekannt ist.

Stellungnahme:

Die Stadtverwaltung hat daraufhin ein Sachverständigenbüro mit der Beurteilung der heutigen Bewegungsaktivität der Störung mittels Sondierung beauftragt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes gegeben ist.

Vor Eröffnung der Bauleitplanung (hier FNP) wurde der Geologische Dienst als Fachbehörde mit Schreiben vom 06.02.2013 um eine Stellungnahme zu dem Schreiben des EBV und dem Ergebnis des Gutachtens gebeten.

Mit Schreiben vom 07.03.2013 teilte der Geologische Dienst mit, dass man sich dem Ergebnis des Gutachtens anschließt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

e) Wintershall Holding mit Mail vom 11.03.2015:

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

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

Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme 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 Durchführung der Maßnahme.

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.

f) StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 10.03.2015:

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

## A 70 - Umweltamt

### **Immissionsschutz:**

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Versorgung der Stadtteilbevölkerung mit ausreichendem Wohnraum. Für den Geltungsbereich soll eine Fläche als WA - Allgemeines Wohngebiet - sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Hiergegen werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken erhoben, sofern für die westlich gelegenen bestehenden Windkraftanlagen keine Einschränkungen der Betriebsweise hervorgerufen werden. Diesbezüglich verweise ich auf meine Stellungnahme vom 28.08.2013.

Hinweisen möchte ich darauf, dass im Rahmen von Repowering-Maßnahmen heutzutage Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von 200 m errichtet werden. Aufgrund des Planvorhabens ist nicht auszuschließen, dass eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Konzentrationszone nicht mehr möglich werden könnte.

### Stellungnahme:

Für die westlich gelegenen Windkraftanlagen ist im Rahmen des Repowering die Aufstellung eines Bebauungsplan vorgesehen, dessen Geltungsbereich die geplante 73. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der damit verbundenen Bebauungspläne berücksichtigen wird, so dass keine Einschränkungen für den Betrieb der Anlagen zu erwarten sind.

### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

### **Bodenschutz und Altlasten:**

Gemäß Umweltbericht befinden sich im Plangebiet besonders schutzwürdige Böden. Die besondere Schutzwürdigkeit resultiert aus hoher Regelungs- und Pufferfunktion und der damit verbundenen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der vorhandenen Böden. Die Umweltauswirkungen, die die 73. Flächennutzungsplanänderung auf den Boden hat, sind erheblich.

Laut Umweltbericht sollen die Art und Weise der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung, zum Ausgleich und zur Kompensation im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden. Daher bestehen keine Bedenken gegen die 73. Flächennutzungsplanänderung.

In Hinblick auf den noch zu erstellenden Bebauungsplan möchte ich bereits an dieser Stelle auf den Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz - LABO - „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“, herausgegeben Januar 2009, hinweisen. Innerhalb des Leitfadens werden Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens sowie deren Kompensation gemacht.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

**Natur und Landschaft:**

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken:

- Landschaftsökologische Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im ausreichenden Umfang festgesetzt.
- Die artenschutzrechtlichen Belange werden im vollen Umfang berücksichtigt.

Stellungnahme:

Landschaftsökologische Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

Im Verlauf der weiteren verbindlichen Bauleitplanung ist die Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe II erforderlich, die u.a. eine Konzeption von Vermeidungsmaßnahmen, ggf auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Landschaftsökologische Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Der Hinweis auf die Artenschutzprüfung Stufe II wird zur Kenntnis genommen.

g) **RWE Power AG mit Schreiben vom 04.03.2015:**

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

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

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei

deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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

Abschließend weisen wir noch darauf hin, dass uns tektonische Störungen bzw. Unstetigkeitsstellen aus dem ehemaligen Steinkohlenbergbau im Bereich des Plangebietes bekannt sind. Wir bitten Sie diesbezüglich mit dem örtlichen Steinkohlenbergbaubetreiber abzuklären, ob bzw. inwiefern die bei der zukünftigen Verplanung der Flächen zu berücksichtigen ist.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis auf humose Böden wird in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Untersuchung der zuvor genannten tektonischen Störungen ist bereits erfolgt, mit dem Ergebnis, dass eine Bebaubarkeit gegeben ist.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis humose Böden in den Flächennutzungsplan zu übernehmen und den Hinweis auf die tektonischen Störungen zur Kenntnis zu nehmen.

h) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 02.03.2015:**

Die Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“ und „Aldenhoven 11“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Zukunft“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl Alexander I“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“ ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Aldenhoven 11“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel. Inhaberin der Erlaubnis „Zukunft“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme Bergbau in Tiefen (Teufe > 100m) dokumentiert. Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

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

Des Weiteren ist der Bereich des Plangebietes nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 63.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Daher sollte bei den Planungen folgendes bereits Berücksichtigung finden:

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.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen in diesem Zusammenhang an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen, und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten.

Darüber hinaus ist hier nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, sowohl die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung und die RWE Power AG, als auch die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH als Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

#### Stellungnahme:

Die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Carl-Alexander I“, „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“, „Aldenhoven 11“ sowie die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ werden zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Eigentümer werden an der Bauleitplanung beteiligt.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus sowie des Braunkohletagesbaus wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Carl-Alexander I“, „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“, „Aldenhoven 11“ sowie die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ zur Kenntnis zu nehmen, die aufgeführten Eigentümer an der Bauleitplanung zu beteiligen, sowie die Hinweise auf den früheren Steinkohlebergbau sowie den Braunkohletagebau in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

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

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

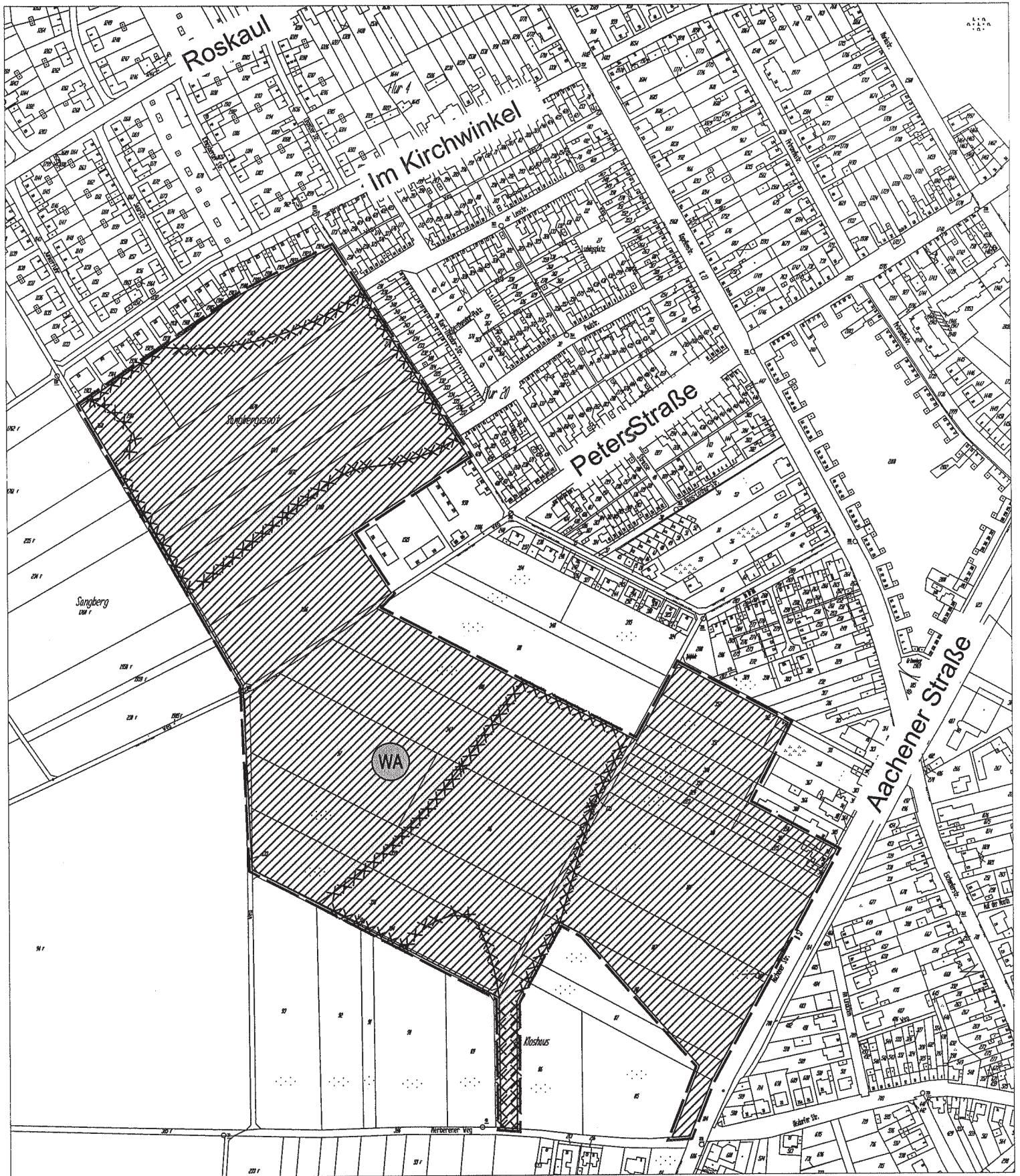
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 - Baesweiler Süd-West - die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



### Flächennutzungsplanänderung Nr. 73

Übersicht

Plangebietsabgrenzung

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





**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG Nr. 73**  
**„Baesweiler Süd-West“**

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung
2. Verfahren
3. Planvorgaben
  - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 3.2 Heutige Nutzungen
  - 3.3 Regionalplan
  - 3.4 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan
  - 3.5 Landschaftsplan
4. Sonstige Planungsbelange
  - 4.1 Windenergieanlagen
  - 4.2 Sandgewandstörung
  - 4.3 Erdbebenzone
5. Anlass und Ziele der Planung
  - 5.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
  - 5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept
6. Darstellungen im Flächennutzungsplan
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. Hinweise



## BEGRÜNDUNG

### 73. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

#### - BAESWEILER SÜD-WEST -

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

#### 1. Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung

- 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 Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Das Verfahren zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Baesweiler erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes, welcher gesonderter Teil dieser Begründung ist.

Mit Schreiben vom 02.09.2013 teilte die Bezirksregierung mit, dass die vorliegende Flächennutzungsplanänderung Nr. 73 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht und somit keine Bedenken bestehen.

## 3. Planvorgaben

### 3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ein etwa 16,3 ha großes Gebiet im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Baesweiler. Die Flächen befinden sich westlich der K 27 (*Aachener Straße*, ehemals B 57). Die genauen räumlichen Abgrenzungen sind aus dem untenstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.

### 3.2. Heutige Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nur eine kleine Fläche im östlichen Teil wird als Gartenland genutzt. Das am heutigen Siedlungsrand gelegene Gebiet hat für die Naherholung eine gewisse Bedeutung. Die in der Feldflur verlaufenden Wirtschaftswege werden von Radfahrern und Spaziergängern zu Erholungszwecken genutzt.



Abb.1: Räumliche Abgrenzung

### 3.3. 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.

### 3.4. Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler ist der Geltungsbereich zum Teil als *Mischgebiet*, als *Fläche für die Landwirtschaft* und als *Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes* dargestellt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im rückwärtigen Bereich der *Aachener Straße* ist an der nordöstlichen Ecke eine gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Im Bereich der bestehenden Bebauung an der *Peterstraße* und westlich der Straße „*Im Brühl*“ befindet sich je ein Kinderspielplatz. Im nördlichen Plangebiet sind Flächen, welche an die rückwärtigen Grundstücke der bestehenden Bebauung angrenzen, als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Ebenso sind Flächen nördlich des in Verlängerung der *Peterstraße* verlaufenden Wirtschaftsweges als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Beide Ausweisungen bestehen nicht mehr und sind diesbezüglich im gültigen Landschaftsplan nicht enthalten.

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.

### 3.5. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans II Baesweiler - Alsdorf -Merkstein im ungeschützten Außenbereich.

Gemäß Festsetzungskarte grenzt im Süden der Geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-121 Grünlandfläche mit Hecke bei Kloshaus an das Plangebiet. Südwestlich befindet sich der Geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-76 Baumreihe an der B 57 zwischen Alsdorf und Baesweiler.

Gemäß Entwicklungskarte stellt der Landschaftsplan für das Plangebiet das Ziel 6 – Biotopentwicklung - sowie das Ziel 7 – temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung – dar.

## 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.

## 5. Anlass und Ziele der Planung

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Stadtteilbevölkerung mit ausreichendem Wohnraum.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Baulandentwicklung ist mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Baesweiler nicht vereinbar. Infolgedessen wird parallel zur Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung der Flächennutzungsplan geändert.

Mit der Planung sind 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.

### 5.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Novelle des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2013 beschlossen. Unter anderem wurde mit den Ergänzungen § 1a Abs.2 Satz 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.

### 5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen eines 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. Dieses Konzept wird der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zugrunde gelegt.

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 (vom freistehenden Einfamilienhaus bis zur altengerechten Etagenwohnung)
- die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtung wie z.B. Kindergarten
- 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).

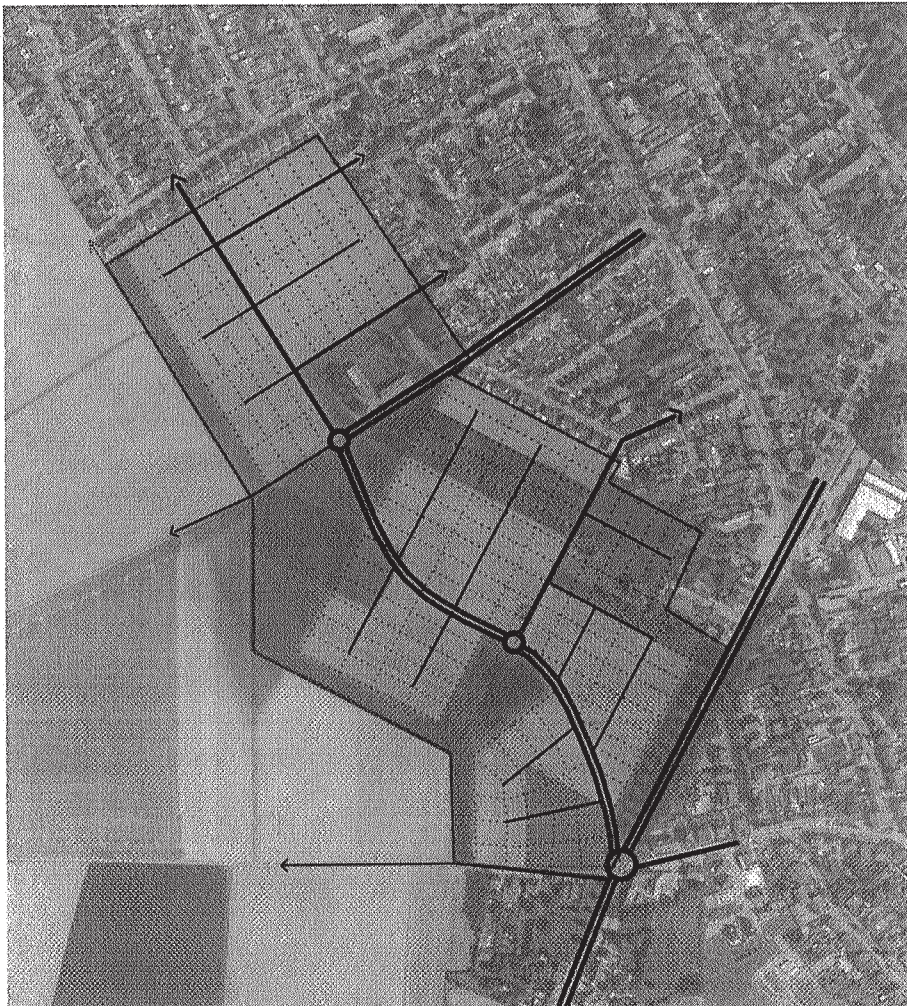


Abb. 2: Entwicklungskonzept – Vorzugsvariante

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 Haupterschließung soll als Rückgrat und zentrale Erschließung für den geplanten Siedlungsbereich dienen. Eine ÖPNV-Anbindung kann sichergestellt werden.

Die bestehenden 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.

Im gesamten Planungsgebiet ist analog der umgebenden Siedlungsstruktur eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Mehrgenerationenwohnen, seniorenrechtliches Wohnen oder andere innovative Wohnformen sollen bei Bedarf auch realisierbar sein. Innerhalb des neuen Siedlungsbereichs werden im Zuge der städtebaulichen Konkretisierung Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Kindertagesstätte oder Jugendtreff vorgesehen.

Anknüpfend an die umgebende Siedlungsstruktur verfolgt das städtebauliche Konzept 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. Ergänzt wird sie in Höhe der *Peterstraße* um eine keilförmige öffentliche Grünfläche. Diese Grünflächen sollen neben den städtebaulichen Aspekten auch den bzgl. des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleich im Plangebiet abdecken. 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. Weitere Spielmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Spielplatzes nördlich der *Peterstraße* werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

#### 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.

## **6. Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet und der überwiegenden Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches wird der gesamte Bereich als Wohnbauflächen (WA) dargestellt.

## **7. Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens wurde 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 wurden.

Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist (vgl. Umweltbericht zur 73. Flächennutzungsplanänderung).

### **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 vorliegende Flächennutzungsplanänderung 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, werden im Rahmen der zur Umsetzung der Planung notwendigen Bebauungsplanverfahren Landschaftspflegerische Fachbeiträge erstellt. Die ggf. daraus resultierenden erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung 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, wurde im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) durchgeführt.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) kommt zu dem Ergebnis, dass im Betrachtungsgebiet (Geltungsbereich der FNP-Änderung und Umgebung) mit dem Auftreten von 3 Fledermausarten und 18 planungsrelevanten Vogelarten zu rechnen ist.

Daher ist im Rahmen der weiteren Planungen die Durchführung der Stufe 2 der Artenschutzprüfung erforderlich.

### 7.5 Boden / Wasser

Die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht für einen großen Teil des Plangebietes die Veränderung und Versiegelung von Bodenfläche. Insofern führt die Planung zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen.

Weiterhin führt die höhere Versiegelung zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit der Böden muss das anfallende Niederschlagswasser an das Kanalsystem / die Vorflut abgeleitet werden.

### 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 Flächennutzungsplanänderung wird die Inanspruchnahme von Flächen mit der Funktion des Freilandklimas und dem Klima der Siedlungsrandbereiche vorbereitet.

Um den negativen, klimatischen Auswirkungen entgegen zu wirken, werden innerhalb des Plangebietes entsprechende Anpflanzungen / Grünzüge vorgesehen und im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

Die geplanten Grünstrukturen tragen zu einer nachhaltigen Durchgrünung des neuen Siedlungsgebietes bei und schaffen eine Verzahnung mit den angrenzenden Landschaftsbereichen. Dies sorgt am Siedlungsrand für ein günstiges Mikroklima.

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.

Somit wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

## 8. Hinweise

- a) Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme 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 Durchführung der Maßnahme.
- b) Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.  
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund -Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- c) Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch Anstieg des Grubenwasser Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Der Planbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 24.03.2015/Punkt 3 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -, Stadtteil Floverich**

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 95 - Fließstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

Der ursprüngliche Entwurf sah vor, das Plangebiet über eine Fläche an der Dorfstraße zu erschließen. Da diese Fläche nicht mehr zur Verfügung steht, hat die Verwaltung einen neuen Entwurf erarbeitet, der vorsieht, das Plangebiet über ein vorhandenes Brückenbauwerk über das Beeckfließ zu erschließen. Durch die geänderte Erschließung musste ebenso der Geltungsbereich angepasst werden.

Zu dem ursprünglichen Entwurf erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan in der Zeit vom 13.09.2012 bis 15.10.2012 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 13.09.2012 bis 15.10.2012.

Da die Arbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Fließstraße -, Stadtteil Floverich nun wieder aufgenommen wurden, kann die Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung liegen der Vorlage (Anlagen 1 und 2) bei.

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

a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 19.09.2012:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

**Stellungnahme:**

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

**Beschlussvorschlag:**

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

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

b) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 24.09.2012:**

**Erdbebenzone:**

Die Gemarkung Brand befindet sich in Erdbebenzone 3 gemäß der Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

**Baugrund, Boden und Wasser:**

Ungleichmäßige Bodenbewegungen sind aufgrund des fluviatil abgelagerten lößbürtigen Substrates und aufgrund von Sumpfungsmaßnahmen nicht auszuschließen (Kennzeichnungsempfehlung nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan).

**Schutzgrad von Böden:**

Auch wenn im gesamten Stadtgebiet besonders schutzwürdige Böden angetroffen werden, sollte diese Bewertung in die Boden – Ist – Zustandsbeschreibung aufgenommen werden.

**Stellungnahme:**

**Erdbebenzone:**

Der Hinweis auf die Erdbebenzone wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Baugrund, Boden und Wasser:**

Die Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Schutzgrad von Böden:**

Der Schutzgrad der Böden wird in die Begründung aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die aufgeführten Hinweise und Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

c) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 19.01.2012:**

Gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

**A 70 – Umweltamt**

**Wasserwirtschaft:**

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes ist das Überschwemmungsgebiet Beeckfließ ausgewiesen. Die Ausweisung von neuen Baugebieten im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 WHG untersagt. Im Rahmen einzelner Vorgespräche der Stadt Baesweiler mit der Bezirksregierung Köln und der Unteren Wasserbehörde wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten erörtert, welche in der vorliegenden Planung nicht aufgeführt sind. Sollten Anpassungen geplant werden, so sind die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen dem Beeckfließ zugeleitet werden. Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die gemäß meiner Rundverfügung vom 02.04.2008 erforderlichen Unterlagen und Nachweise vorgelegt und erbracht werden. Hier ist insbesondere die Höhe der Rückstau ebene aufgrund der Hochwasserlinie des Beeckfließes zu berücksichtigen.

Entlang des Beeckfließes ist ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen auszuweisen. Dieser ist von jeglicher Über- bzw. Bebauung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Eingrünungen in diesem Bereich sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen, der unteren Wasserbehörde und der unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen. Die Blaue Richtlinie (5. Auflage der Richtlinie für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen, Erlass vom 6.4.1999 gemäß § 100 LWG, veröffentlicht im Ministerialblatt des Landes NW Nr. 39 vom 18.6.1999) ist zu beachten.

Stellungnahme:

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein wasserrechtliches Verfahren beantragt, in dem die o. g. Punkte geklärt werden.

In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Unterlagen zur Anlegung der Retentionsfläche erbracht, in denen die Höhe der Rückstauenebene aufgrund der Hochwasserlinie des Bieckfließes berücksichtigt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hält einen Abstand von 5m zum Bieckfließ ein. Dieser Gewässerschutzstreifen wird im parallel laufenden wasserrechtlichen Verfahren festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen Bedenken.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass die Beeinträchtigung des Bodens durch die Planung hoch ist, da hochwertige Ackerböden in Anspruch genommen werden. Mögliche Vermeidungen und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf den Boden werden nicht dargestellt. Ein Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen für den Boden fehlt. Ich verweise an dieser Stelle auf den Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz – LABO „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“, herausgegeben Januar 2009.

Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn unter dem Punkt „F) Umweltbelange“ Ergänzungen bezüglich der Vermeidung und Verringerung sowie des Ausgleichs der nachteiligen Auswirkungen auf den Boden vorgenommen werden und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Im Folgenden gebe ich Anregungen und Hinweise für die Ergänzung mit der Bitte zu überprüfen, welche der folgenden Punkte im Bebauungsplan umgesetzt werden könnten bzw. die Gründe darzustellen, weshalb die Punkte nicht umgesetzt werden können.

Zur Vermeidung und Verringerung

Dachbegrünungen: je nach Mächtigkeit und Eigenschaften kann eine Dachbegrünung in geringem Umfang Bodenfunktionen ersetzen. Wasser wird gespeichert und Biomasse produziert, wodurch die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Naturhaushalt gemindert wird.

Flächensparendes Bauen: Die Bodeninanspruchnahme kann insgesamt gemindert werden, so dass die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen vermieden werden.

Auf die Einhaltung des Oberboden- und Mutterbodenschutz ist hinzuweisen. Der Oberboden- und Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben.

Dennoch wird Oberboden in der Praxis unsachgemäß zwischengelagert und oft auch unsachgemäß wieder eingebaut. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, der im Bebauungsplangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind deshalb bei der Planung zu berücksichtigen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen.

#### Zu Ausgleich

Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollte durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dies könnte sein:

Entsiegelung: Nach Rückbau und Beseitigung der Schadverdichtung ist eine 1 bis 2 m mächtige Rekultivierungsschicht aufzubringen.

Rekultivierung von aufgegebenen Abbaustätten und Altablagerungen an anderer Stelle im Stadtgebiet durch Auftrag einer Rekultivierungsschicht aus Oberboden.

Überdecken von baulichen Anlagen, deren Beseitigung unverhältnismäßig wäre (zum Beispiel aufgegebene Straßen, ehemalige Garagenhöfe im Stadtgebiet).

Aufbringen von Oberbodenmaterial zum Erosionsausgleich oder zur Verbesserung von Böden mit geringer Funktionserfüllung.

Gerade im vorliegenden Fall – vorhandener hochwertiger Ackerboden in großer Menge – bietet sich der Ausgleich durch sachgemäßen Einbau an geeigneter Stelle als Kompensationsmaßnahme an.

#### Stellungnahme:

Vorbeuge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz des Oberbodens ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Des Weiteren wird auf die ökologische Bedeutung von Dachbegrünung für Flachdächer hingewiesen.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 fest. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine unnötige Verdichtung im Plangebiet und somit auch einen übermäßigen Eingriff in Grund und Boden zu vermeiden.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

#### Landschaftsschutz:

Meinerseits bestehen keine Bedenken, wenn die zu diesem Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Prüfung zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt wird und/oder alle wesentlichen Inhalte der darin getroffenen Festlegungen zu Vermeidungs-/ Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Stellungnahme:

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen sowie der ökologische Ausgleich werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die artenschutzrechtlichen Festsetzungen sowie den ökologischen Ausgleich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

d) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 11.10.2012

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf-Aachen I“, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union“.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Glückauf-Aachen I“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Roermonder Str. 63 in 52134 Herzogenrath.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Union 78“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen die o. a. Bergwerksfeldeigentümer und den Bewilligungsinhaber an der Planungsmaßnahme zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten, falls dies nicht bereits erfolgt ist.

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2011) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Bei den Planungen sollte folgendes bereits Berücksichtigung finden:

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

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 GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaber der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine 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.

#### Stellungnahme:

Die aufgeführten Eigentümer der Bergwerkfelder werden am Verfahren beteiligt und in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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

#### e) RWE Power mit Schreiben vom 09.10.2012:

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5102 im gesamten Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu

kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

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

**Stellungnahme:**

Der Hinweis auf humose Böden wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

**Beschlussvorschlag:**

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

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

f) **Anregungen der Bauordnung:**

Beim Bauordnungsamt wird häufig der Wunsch nach möglicher Zweigeschossigkeit und der möglichen Ausbildung von Pultdächern geäußert. Vielleicht können diese Punkte in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

**Stellungnahme:**

Zu der typischen Charakteristik eines Dorfgebietes zählt u.a. eine Zweigeschossigkeit. Um darüber hinaus eine Auflockerung der Dachlandschaft zu gewährleisten, sollen Pultdächer zugelassen werden. Um in diesem Zusammenhang Auswüchse zu verhindern, werden die Traufhöhe mit 6,50 m sowie die Firsthöhe mit 10,50 m festgesetzt. Als weitere Festsetzung werden die Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt und als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, im Bebauungsplan werden eine Zweigeschossigkeit sowie Pultdächer zugelassen.

- 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:

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

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 G, bitte korrigieren) - des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis G in der Begründung wird wie zuvor genannt korrigiert.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis G in der Begründung wie zuvor genannt zu korrigieren.

h) **Landesbüro der Naturschutzverbände mit Mail vom 27.11.2014:**

Wir lehnen die Planung grundlegend ab.

In den Ortsteilen von Baesweiler sind in den vergangenen Jahren mit der umfangreichen Verdichtung der letzten Reste der einst umfangreichen Streuobstwiesengürtel die Grenzen des Wachstums längst überschritten. Die weitere Wohnraumversorgung in den kleineren Stadtteilen muss durch bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sichergestellt werden (Dachausbauten, Anbauten und insbesondere Umbau von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden wie Ställe und Scheunen). Insbesondere das ist unter Innenverdichtung zu verstehen. Nicht primär das Zubauen von naturschutzfachlich hochwertigen Biotopen im Innenbereich.

Nun soll also Floverich eine weitere schutzbedürftige Grünlandfläche, die Lebensraum des gefährdeten Steinkauzes ist, vernichtet werden. Eine Art, für die Baesweiler eine besondere Verantwortung trägt. Eine Verantwortung zum Erhalt der biologischen Vielfalt unserer Erde. Aber auch danach wird es Menschen geben, die in Floverich bauen wollen. Was wird dann als nächstes geopfert werden, wo dies doch angeblich die letzte mögliche denkbare Baufläche ist. Wieso kann man bei Menschen die in Floverich bauen wollen, nicht schon heute um Verständnis werben, was man später auch muss. Es gibt kein Recht auf ein Einfamilienhaus im Ortsteil wo man aufwuchs, wo die Eltern wohnen oder wo es schön zu wohnen ist.

Von daher sollte diese Fläche als externe Kompensationsmaßnahme für Baugebiete an anderer Stelle genutzt werden. Auch dies führt zu Einnahmen für den Flächeneigentümer.

Für uns ist als maximaler Kompromiss eine einzeilige Bebauung entlang der Straße bei gleichzeitiger naturnaher Verlegung des Beeckfließes hinter die Gärten und verdoppelter Kompensationsmaßnahme denkbar, wenn dort ausschließlich Menschen bauen, die familiär an Floverich gebunden sind.

Die Obstbäume müssen mind. 10 Jahre einen Kronenaufschnitt erhalten. Es sind bevorzugt weniger schnittbedürftige Kirsch-, Birnen- und Pflaumenbäume zu pflanzen. Zudem sind Walnuss und Holzapfel und Holzbirne sowie Eberesche in die Pflanzliste aufzunehmen. Zudem sind gepflanzte Hainbuchen und Eichen als Kopfbäume zu schneiden.

Die Weidenkopfbäume sind nicht aus Pflanzware, sondern aus Stecklingen zu entwickeln (Durchmesser unten 15 cm).

Baumpflanzungen sind gegen Sonnenbrand mit Schilfmatten zu versehen.

Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Nicht nur bei den Erlen.

Ausgefallene bzw. in späteren Jahren abgestorbene Bäume sind dauerhaft zu ersetzen.

Die Gewährleistungspflege bei Gehölzen sollte auf die üblichen 3 Jahre ausgedehnt werden.

Es sind min. 15 Obstbäume zu pflanzen. Die angegebene Anzahl führt zu einem lichten Bestand.

Die Kompensationsmaßnahmen müssen vor Beginn der Erschließung umgesetzt sein.

Entlang des Fließes sind auch Gehölzgruppen mit Pfaffenhütchen, Faulbaum, Frühe Traubenkirsche, Gemeiner Schneeball zu pflanzen.

Die Obstbäume sind bei Beweidung der Fläche durch einen Verbisschutz von 2x2 m auszuzäunen.

Die Verwendung von Kunstdünger, Gülle und Pestiziden auf der Grünlandfläche ist städtebaurechtlich zu untersagen (s. Kriterien des Kulturlandschaftsprogramms).

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

Die bestehenden Gehölze sind mittels Bauzaun vor Überfahrung zu schützen.

Den Bauherren ist durch Mitgabe entsprechender Infobroschüren eine naturnahe Gartengestaltung nahezu legen.

Gegen die gewässerbaulichen Maßnahmen bestehen keine Bedenken. Allerdings wäre eine analoge Maßnahme am Gereonsweiler Fließ, dass ganzjährig Wasser führt naturschutzfachlich von höherem Wert und daher vom Kosten-Nutzen-Faktor her deutlich günstiger.

Der Gesamtkorrekturfaktor von 1,2 für den Biotoptyp 7.4 im Abschnitt 4.4 des LPB wird abgelehnt. Dass die hier geplante Ausprägung des Biotoptyps besonders wertvoll ist, ist nicht ersichtlich. Wegen der nur temporären Wasserführung, die an den allermeisten Tagen des Jahres besteht, fordern wir auch eine geringe Bewertung der wasserbaulichen Maßnahme bei der Eingriffsbilanzierung (Aufwertung nur um den Faktor der wasserführenden Tage im Verhältnis zu den Gesamttagen eines Jahres).

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan wurde im Laufe des Verfahrens mehrere Male geändert. Der Geltungsbereich wurde dabei an die Anforderungen des Artenschutzes, des Landschaftsbildes sowie den Anforderungen an eine gesunde Wohn- und Arbeitsumgebung angepasst.

Dabei wurden die Träger öffentlicher Belange, wie die StädteRegion als Untere Landschaftsbehörde (ULB) sowie die Bezirksregierung als nächst höhere Verwaltungsbehörde beteiligt.

Zum Bebauungsplan wurden umfassende Gutachten wie ein Artenschutzgutachten, ein Umweltbericht sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem u.a. eine Eingriff- Ausgleichsbilanzierung enthalten sind.

Diese sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Maßnahmen zur Anpflanzung, der Pflege sowie dem Erhalt waren schon zur Offenlage im Landschaftspflegerischem Fachbeitrag enthalten.

Der angesprochene Korrekturfaktor von 1,2 ist im LPB zur Ausbaumaßnahme Beeckfließ enthalten, der nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Eine Anpassung ist aus diesem Grund nicht 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. 95 - Fließstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

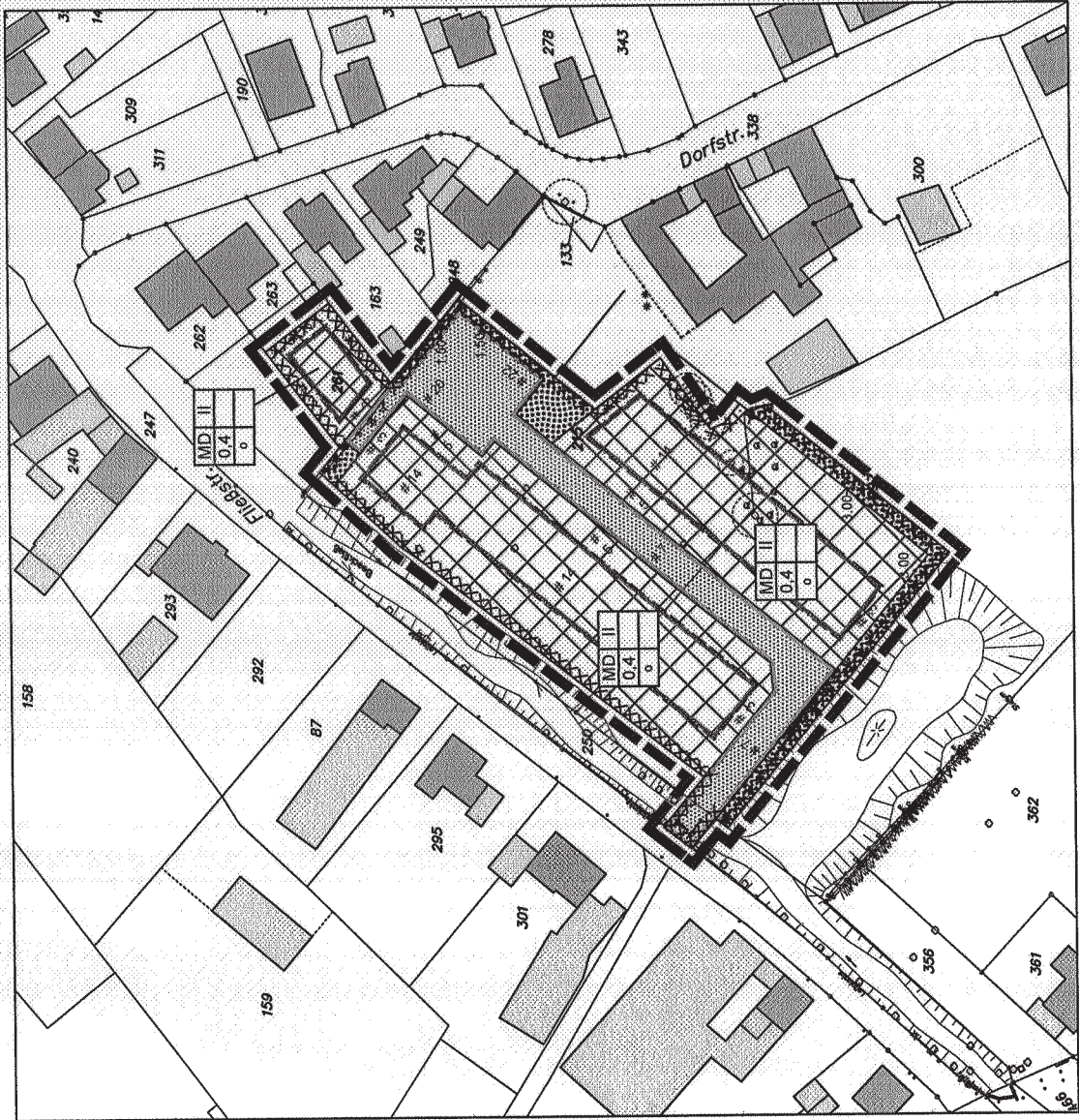
Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 - Fließstraße - mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

# Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -



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

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNV-)



1.2.1. Dorfgebiete  
(§ 5 BauNV)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNV)



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



9. Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



13.1. Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.11. Ungrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen andere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (Ungrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder der mit dem Abbau von Mineralien bestimmt sind)  
(§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

MD	II
0,4	
0	

= Dorfgebiet  
= Zahl der Vollgeschosse  
= Grundflächenzahl  
= offene Bauweise

## Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -, Stadtteil Floverich

### Textliche Festsetzungen:

#### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):

###### 1.1 Dorfgebiet (MD)

1.2 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen.

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheit je 250 qm Grundstücksfläche beschränkt wird. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

1.3 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO die gem. § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

2.2 Innerhalb des MD-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zu vermeiden.

Die Ausnahme nach § 19 (4) BauNVO bleibt zulässig.

2.3 Terrassen und Abgrabungen dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 3,00 m überschreiten. Dabei darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

2.4 Hauszugänge, Garagenzufahrten, Carportzufahrten, Carportböden sowie Standflächen für Müllcontainer und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig (wassergebundene Decken und Sickerpflaster) herzustellen.

##### 3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO):

- 3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie dürfen diese um bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter und auch seitlich überschreiten.

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

- 3.2 Stellplätze und Carports sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

4. **Bauweise (§ 22 BauNVO):**

Für das MD-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sind unzulässig.

5. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):**

- 5.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.2, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

- 5.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiete selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie dürfen eine maximale Firsthöhe von 2,50 m und ein maximales Volumen von 40 cbm nicht überschreiten. Die Kubatur mehrerer Nebenanlagen wird addiert und darf 40 cbm nicht überschreiten.

6. **Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO):**

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

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 6,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut.

- 6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

## B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

### 1. Dächer:

- 1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.
- 1.2 Die Dachneigung wird mit mindestens 23° und maximal 45° für Sattel-, Walm- und Zeldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit mindestens 15° für Pultdächer vorgeschrieben.
- 1.3 Drenpel sind bei 2-geschossigen Baukörpern nur innerhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.
- 1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.  
  
Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.
- 1.5 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.6 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc. wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben, Quer- und Nebengiebeln gilt dies für den First.

Die Firsthöhe von Quergiebeln, Nebengiebeln und Satteldachgauben wird mit max. 4,00 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

### 2. Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder rote Dachziegel zulässig. Für Dachgauben und Anbauten sind auch Metalleindeckungen zulässig.

### 3. Einfriedungen:

- 3.1 Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

- 3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken zulässig.
- 3.3 Im straßenraumwirksamen Bereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) und entlang der gesamten Grenzen zu Nachbarn und angrenzenden Grünflächen oder landwirtschaftlichen Fläche, sind massive Zaunelemente nicht zulässig. Im Bereich der seitlichen Nachbargrenzen sind massive Zaunelemente insgesamt im Bereich der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 20 % der gesamten Grenzlänge zulässig.

**C) 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. 95 geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Die Anlage einer Hecke an der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Bebauungsplanes ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 95 geregelt.

**Die Pflanzenlisten**

des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

**D) Festsetzungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG lässt im Hinblick auf die meisten für das Messtischblatt genannten Tiere erheblichen Beeinträchtigungen erkennen. Es wurde eine Konzeption vorgelegt, die umfassende Vermeidungsmaßnahmen in Form einer deutlichen Flächenreduzierung und großflächiger Kompensationsmaßnahmen (Obstwiese, Hecke, 2 weitere Steinkautzröhren) beinhaltet. Zusätzlich sollte vor Beseitigung von Gehölzbestand auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen oder der Haselmaus geachtet werden. Diese Überprüfung muss noch in der Aktivitätszeit der Tiere stattfinden, während die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden sollte.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**E) 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. Schutz des Landschaftsraumes und Bodenschutz:

Als Vorbeugemaßnahme, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes, sind vorzusehen:

### Schutz des Oberbodens:

Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen und auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind soweit möglich mit Mulchmaterial oder dunkler Folie abzudecken. Die DIN 18915 ist zu beachten.

### Vegetation:

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu ergreifen.

### Böden und Gehölze:

Zur Vermeidung von Schäden der vorhandenen Bodenstrukturen werden die Zufahrten außerhalb bestehender Wege mit Geotextilien ausgelegt. DIN 18915 ist zu beachten.

Bodenverdichtungen außerhalb der Straßen- bzw. Zufahrtsflächen und der Arbeits- und Lagerflächen, sowie der Flächen für Baustelleneinrichtungen sind zu vermeiden.

Die im Rahmen der Bauphase evtl. verdichteten Flächen sind nach Beendigung der Bauphase zum Erhalt der Funktionsfähigkeit mit geeignetem Gerät in einem ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Bei Beschädigung von Gehölzen oder Bäumen ist die fachmännische Wiederherstellung bzw. bei Totalverlust die Neupflanzung bis zum Anwuchserfolg durchzuführen.

## 4. Erdbebenzone:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S.

## 5. Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau/Grundwasserabsenkung durch den Steinkohlebergbau

Der Bereich des Planungsgebietes ist (nach den Grundwasserdifferenzialplänen Stand Oktober 2011) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

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

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

Das gesamte Plangebiet wird wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

#### 6. 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.

#### 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. 95 - Fließstraße -, der Stadt Baesweiler, Stadtteil Floverich**

**Gliederung der Begründung**

**A) Rechtsgrundlagen**

**B) Planungsvorgaben**

1. Aufstellung
2. Geltungsbereich
3. Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes

**C) Planungsziele**

1. Flächennutzungsplan
2. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -

**D) Derzeitige Situation**

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

**E) Städtebauliche Planung des Bebauungsplanes**

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

**F) Umweltbelange**

1. Niederschlagswasserbeseitigung
2. Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich
3. Immissionsschutz
4. Festsetzungen der artenschutzrechtlichen Prüfung

**G) Hinweise**

## A) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

## B) Planungsvorgaben

### 1. Aufstellung:

Der Rat der Stadt Baesweiler hat den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Fließstraße - gemäß § 2 BauGB am 28.04.2009 gefasst.

### 2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 – Fließstraße – umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Puffendorf, Flur 10, Nr. 215, 250, 261 und 297. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.660 qm (0,67 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### 3. Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 Flächen für „Dorfgebiet“ (MD) dar.

Die westlich, nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke sind bebaut und als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellt der Flächennutzungsplan als „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ mit der überlagernden Darstellung von landschaftsgeschützten Bestandteilen dar.

Im Landschaftsplan Alsdorf/Baesweiler/Merkstein sind die Flächen als landschaftsgeschützte Bestandteile festgesetzt.

## C) Planungsziele

### 1. Flächennutzungsplan:

Die Bauflächen sind analog dem Stadtteil Floverich als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt und werden mit Einschränkungen der Nutzungen im MD-Gebiet und der Beschränkungen von Viehhaltungen, insbesondere Großvieh, die ortstypische Erweiterung planungsrechtlich absichern.

Da über die Erweiterungsgebiete des Stadtteils Floverich nahezu verfügt ist, stellt die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes 95 nahezu die einzige Möglichkeit zur Schaffung von Bauflächen für die Bevölkerung des Stadtteiles dar.

Gleichzeitig wird der Stadtteil im Südwesten arrondiert.

### 2. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -:

Der Bebauungsplan Nr. 95 wird durch planungsrechtliche Festsetzungen die Bebauung der Fläche (mit Erschließungsanlagen und Flächen für den ökologischen Ausgleich) steuern.

Dabei wird über planungsrechtliche Festsetzungen die Einschränkung von Nutzung und die Begrenzung von Großvieheinheiten erfolgen.

## D) Derzeitige Situation

### 1. Lage und Charakter des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteiles Floverich. Es wird bestimmt durch eine zusammenhängende Intensivwiesenfläche mit einzeln aufstehenden Bäumen.

### 2. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Brückenbauwerk über das Beeckfließ.

### 3. Naturräumliche Gliederung:

#### 3.1 Topographie:

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

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

### 3.2 Vegetation:

#### Naturräumliche Gliederung:

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

#### Klima:

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

#### Potentiell natürliche Vegetation:

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

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

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

#### Reale Vegetation:

Die Fläche des Planbereiches stellt sich zurzeit als Wiesenfläche mit intensiver Nutzung und mit nur vereinzeltem Baumbestand dar.

### 3.3 Hydrologie:

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

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

Aufgrund der Bodenkarte NRW ist zu vermuten, dass eine Versickerung der nicht belasteten Regenwässer nicht möglich ist.

Am Nordwestrand des Plangebietes verläuft das Beeckfließ, das jedoch zurzeit kein Wasser führt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird nach dem Runderlass des MUNLV vom 16.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ und hierzu nachfolgender Regelungen für Wohngebiete mit reinem Erschließungsverkehr und DTV bis zu 2.000 Kfz/d (entspricht ca. 330 Wohneinheiten) als nicht behandlungsbedürftig eingestuft. Auf die Anordnung einer Regenwasserbehandlung kann somit verzichtet werden.

Es ist geplant, die anfallenden Niederschlagswasser in das Bееckfließ einzuleiten. Im Laufe des Verfahrens wird das weitere Vorgehen noch mit der UWB, der Bezirksregierung sowie dem Wasserverband abgestimmt.

Ebenso wird geklärt, wie mit dem Überschwemmungsgebiet umgegangen wird. Diesbezüglich erfolgen Gespräche mit der UWB sowie der Bezirksregierung.

#### 3.4 Böden:

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

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

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

	Kolluvium	Parabraunerde
Bodenpunkte	70 - 90	70 - 90
Ertragsfähigkeit	hoch	sehr hoch
Sorptionsfähigkeit	hoch	hoch
Nutzbare Wasserkapazität	hoch	hoch
Wasserdurchlässigkeit	mittel	mittel
Luft- u. Wasserhaushalt	mittel	ausgeglichen

Grundwasserstand	tiefer 20 m Staunässe möglich Spätfrostgefahr	tiefer 20 m Staunässe möglich erosionsgefährdet
------------------	--	---

Durch die Planung werden relativ hochwertige Ackerböden in Anspruch genommen. Derartige Böden stehen aber im gesamten Stadtgebiet an.

Durch Restriktionen aus dem Naturschutz etc. kommt in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln jedoch nur diese Fläche für die Absicherung von Bauflächen für Floverich in Frage.

4. **Altlasten:**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. **Belange der Bodendenkmalpflege:**

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

E) **Städtebauliche Planung des Bebauungsplanes**

1. **Art der baulichen Nutzung:**

Der Bebauungsplan wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Gebietsart „Dorfgebiet“ (MD) festsetzen.

Aufgrund der angrenzenden Dorfgebietsbebauung kann zur Immissionsertragbarkeit nur „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt werden.

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheiten je 250 qm Grundstücksfläche beschränkt wird. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest:

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

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

Die GRZ wird im Plangebiet abweichend von § 17 der BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:**

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

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Brückenbauwerk an der Fließstraße, in der sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

Die innere Erschließung im Plangebiet soll über eine 7,0 m breite Verkehrsfläche, in der alle notwendigen Erschließungsanlagen eingebaut werden, erfolgen. Anfallende Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird über die Versorgungsträger sichergestellt.

5. **Grünflächen:**

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine 3,00 m breite Hecke als Abgrenzung zu der Grünfläche angepflanzt. Diese Hecke dient zum einen als Puffer zu dem Steinkauzrevier und zum anderen der Schaffung einer Grenzlinie mit Saumeffekt.

F) **Umweltbelange**

1. **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Die Ableitung der unbelasteten Regenwässer ist noch mit der Wasserwirtschaft des Kreises Aachen abzustimmen (s. hierzu unter Punkt 3.3).

2. **Eingriffsbilanzierung und ökologischer Ausgleich:**

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Ermittlung der Größe für Ausgleichsmaßnahmen wird im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Entwurf des Bebauungsplanes geklärt.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

### 3. Immissionsschutz:

Das geplante Vorhaben gliedert sich in die Umgebung schalltechnisch unproblematisch ein, insbesondere da im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 die Nutzungen des § 5 (2) Nrn. 4 - 8 ausgeschlossen werden.

Im Nachbarbereich des Plangebietes sind keine Betriebe oder landwirtschaftliche Hofstellen, die auf das Plangebiet einwirken vorhanden, können jedoch im Rahmen der im Dorfgebiet zulässigen Weite jederzeit aufgenommen werden.

In Hinsicht auf die Haltung von Großvieheinheiten (Geruchsimmissionen) werden im Bebauungsplan Nr. 95 Nutzungsausschlüsse bzw. Einschränkungen festgesetzt (siehe unter E 1).

### 4. Festsetzungen der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG lässt im Hinblick auf die meisten für das Messtischblatt genannten Tiere erheblichen Beeinträchtigungen erkennen. Es wurde eine Konzeption vorgelegt, die umfassende Vermeidungsmaßnahmen in Form einer deutlichen Flächenreduzierung und großflächiger Kompensationsmaßnahmen (Obstwiese, Hecke, 2 weitere Steinkautzröhren) beinhaltet. Zusätzlich sollte vor Beseitigung von Gehölzbestand auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen oder der Haselmaus geachtet werden. Diese Überprüfung muss noch in der Aktivitätszeit der Tiere stattfinden, während die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden sollte.

### G) Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

Eine Begrünung von Flachdächern wird aus ökologischer Sicht empfohlen.

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 24.03.2015/Punkt 4 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, Stadtteil Beggendorf**

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

In seiner Sitzung am 16.07.2013 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 13.11.2014 bis 15.12.2014 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) 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 17.11.2014:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 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) EBV mit Schreiben vom 13.10.2014:

Der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame Steinkohle.

Im Randbereich der Baugrundstücke liegt eine Unstetigkeit. Es wird empfohlen, den vermuteten Verlauf der Störung plus eines Sicherheitsabstandes von 5 m links und rechts des vermuteten Verlaufes von der Bebauung freizuhalten.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 BauGB ist erforderlich.

Zur o.g. Bauleitplanung werden - unter Beachtung zuvor gemachten Ausführungen - unsererseits keine Bedenken erhoben.

Stellungnahme:

Die Verwaltung hat hierzu den Geologischen Dienst als Fachbehörde beteiligt. Dieser teilte mit, dass man der Empfehlung des EBV's folgen sollte und den Bereich der Unstetigkeit aus dem Baufenster herausnehmen sollte.

Die Ausweisung der Baugrundstücke wird an den vermuteten Verlauf der Störung (Unstetigkeit) incl. eines 5 m Sicherheitsabstandes links und rechts angepasst. Des Weiteren wird eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 BauGB erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Ausweisung der Baugrundstücke wird an den vermuteten Verlauf der Störung (Unstetigkeit) incl. eines 5 m Sicherheitsabstandes links und rechts angepasst. Des Weiteren wird eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 BauGB erfolgen.

c) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 26.11.2014:

Die vorbezeichnete Planungsfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl-Alexander II“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Walter“, über dem auf Kohlenwasserstoffe

erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Zukunft“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl-Alexander II“ ist die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Walter“ ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel. Inhaberin des Erlaubnisfeldes „Zukunft“ ist die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

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

Ferner ist der Bereich des Planungsgebietes nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Bei den Planungen sollte daher folgendes bereits Berücksichtigung finden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen in diesem Zusammenhang an die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen, und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, sowohl die EBV GmbH, als auch die RWE Power AG als Eigentümerinnen der bestehenden Bergwerksfelder an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Abschließend sei noch erwähnt, dass eine Erlaubnis das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandesseins 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.

**Stellungnahme:**

Sowohl die EBV GmbH als auch die RWE Power AG wurden als Eigentümer der bestehenden Bergwerksfelder im Rahmen der Behördenbeteiligung angeschrieben.

Die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Carl-Alexander II“, „Walter“ und das Erlaubnisfeld „Rheinland“ und „Zukunft“ werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus sowie den Braunkohletagebau werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls werden Hinweise auf die Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau sowie Grundwasserabsenkungen durch den Steinkohlebergbau in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

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

Die Hinweise auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus sowie den Braunkohletagebau werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls werden Hinweise auf die Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau sowie Grundwasserabsenkungen durch den Steinkohlebergbau in den Bebauungsplan aufgenommen.

d) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 20.11.2014:**

Für o.g. Plangebiet gebe ich folgende ergänzende Hinweise zur Erdbebengefährdung (vgl. Begründung: Kap. 6.2 Hinweise, Stand Nov. 2014):

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Die Gemarkung Baesweiler ist der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Weiterhin liegt noch folgende Anregung / Ergänzung zu o.g. Planungsvorhaben vor bezüglich der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung der Schutzgüter Boden und Wasser im Rahmen der Bauleitplanung (vgl. Kapitel 2.0 Punkt 2.1 Boden und Relief, Wasser auf Seite 4, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros Dipl.-Ing. Guido Beuster, Stand 7. Juli 2014):

Im Rahmen des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB werden die Schutzgüter Boden und Wasser wie folgt erfasst:

1. Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden  
Es sind die betroffenen Bodentypen, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen.
2. Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Wasser
  - a) Für den Untersuchungsraum sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser einschließlich der Sickerwasserdynamik u.a. zu beschreiben.
  - b) Zu bewerten ist die Schutzbedürftigkeit / Schutzfähigkeit des Schutzgutes Wasser bzw. die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit (Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten). Dabei spielt der Grundwasserflurabstand, die Sickerwasserrate und die Mächtigkeit (Boden-) Substrat als Filterschicht für das Sickerwasser eine Rolle.

#### Stellungnahme:

Die Hinweise auf die Erdbebengefährdung, die Beschreibung und Bewertung des Bodens sowie die Beschreibung und Bewertung des Wassers werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Hinweise auf die Erdbebengefährdung, die Beschreibung und Bewertung des Bodens sowie die Beschreibung und Bewertung des Wassers in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### e) Landesbüro der Naturschutzverbände mit Mail vom 24.11.2014:

Im Bereich der Weggabelung sollte eine Bank mit Mülleimern aufgestellt und ein das Landschaftsbild prägender Solitärbuchen-Hochstamm gepflanzt werden (Sortierung 20/22).

Es ist mittels städtebaulichen Vertrags sicherzustellen, dass von den Gärten keine Tore zur Kompensationsmaßnahmenfläche angelegt werden dürfen und dass dort keinerlei Ablagerungen und Nutzungen (Komposter) stattfinden dürfen.

Baumpflanzungen sind gegen Sonnenbrand mit Schilfmatten zu versehen.

Im LPB ist bei einer 3600 qm Kompensationsfläche die Rede von einem Bilanzdefizit von 60 qm Gehölzfläche. Im BP ist aber anscheinend eine nur 3300 qm große Kompensationsfläche vorgesehen.

Der Wendehammer ist so zu dimensionieren, dass dort ein „Hof“baum als nachbarschaftlicher Treffpunkt gepflanzt werden kann.

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

Die Grundstücke, die an Fußwegen liegen sind zur Ortsbildlage durch einheimische Schnitthecken einzugrünen und als Minimierungsmaßnahme durch die Stadt umzusetzen, weil nur das einen dauerhaften Erhalt ermöglicht.

#### 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.

Die Größe der Kompensationsmaßnahme beträgt 3.600 qm und ist in der Bilanzierung richtig dargestellt. Bei der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen hat der Gutachter irrtümlich die falsche Größenangabe von 3.300 qm angegeben. Dies wird korrigiert.

Alle weiteren Hinweise sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der Ausbauplanung geregelt.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Größe der Kompensationsmaßnahme in der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen auf 3.600 qm zu ändern und alle weiteren Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

#### f) StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 02.12.2014:

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

A 70 - Umweltamt

**Allgemeiner Gewässerschutz:**

Die Anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Eine gezielte Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist gemäß Bodengutachten nicht möglich. Im weiteren Planverfahren ist die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer darzustellen.

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

Stellungnahme:

Die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer über die Mischwasserkanalisation wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis, dass Keller nur mit wasserdichter Wanne zu planen und auszuführen sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer über die Mischwasserkanalisation in den Bebauungsplan aufzunehmen und den Hinweis keine Keller vorzusehen oder Keller mit wasserdichter Wanne zu planen und auszuführen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Natur und Landschaft:**

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

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 105  
- Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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



## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -**

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. 105 - Südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - liegt südlich der Carl-Alexander-Straße im Stadtteil Beggendorf. Das Plangebiet umfasst die Parzelle Nr. 825, Teilflächen der Parzellen Nr. 227 und 396, Flur 24, Gemarkung Baesweiler sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 77 und 127, Flur 28, Gemarkung Baesweiler. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.890 qm (1,39 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **2.2 REGIONALPLANPLAN**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Änderungsbereiches als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als "Dorfgebiet" dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Demnach wäre der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

Der Landschaftsplan II - Baesweiler-Alsdorf-Merkstein - stellt für den Geltungsbereich das Ziel 7 - temporäre Erhaltung - dar.

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

## **3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **3.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnraum für die Stadtteilbevölkerung Beggendorf zu schaffen. Zugleich soll die Ortslage des Stadtteiles Beggendorf im Süden arrondiert werden.

Vorgesehen ist ein MD - Dorfgebiet mit ca. 18 Einzel- und Doppelhäusern entsprechend der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

Im Stadtteil Beggendorf sind nur noch wenige Bauflächen vorhanden, die zudem für Kinder o. a. Angehörigen vorgehalten werden.

Am Südrand des Stadtteiles Beggendorf sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Landschaftsplan II - Baesweiler - Alsdorf - Merkstein - festgesetzt. Zudem kann die Erschließung unproblematisch erfolgen.

### 3.2 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet soll über die Goethestraße erschlossen werden.

## 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Art der Nutzung	MD
<b>Maß der Nutzung</b>	
Geschossigkeit	I
GRZ - Grundflächenzahl	0,4

### 4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird als MD - Dorfgebiet - festgesetzt.

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheiten je 250 qm Grundstücksfläche beschränkt wird. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

### 4.2 MAß DER NUTZUNG

Die GRZ wird im Plangebiet abweichend von § 17 der BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

## 5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung werden die Belange des Artenschutzes erhoben und in der weiteren Planung berücksichtigt.

## 6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

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

### 6.1 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

## 6.2 ENTWÄSSERUNG

Gemäß dem hydrologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 105 wurde festgestellt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

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

## 6.3 HINWEISE

### A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

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

### B.

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

### C.

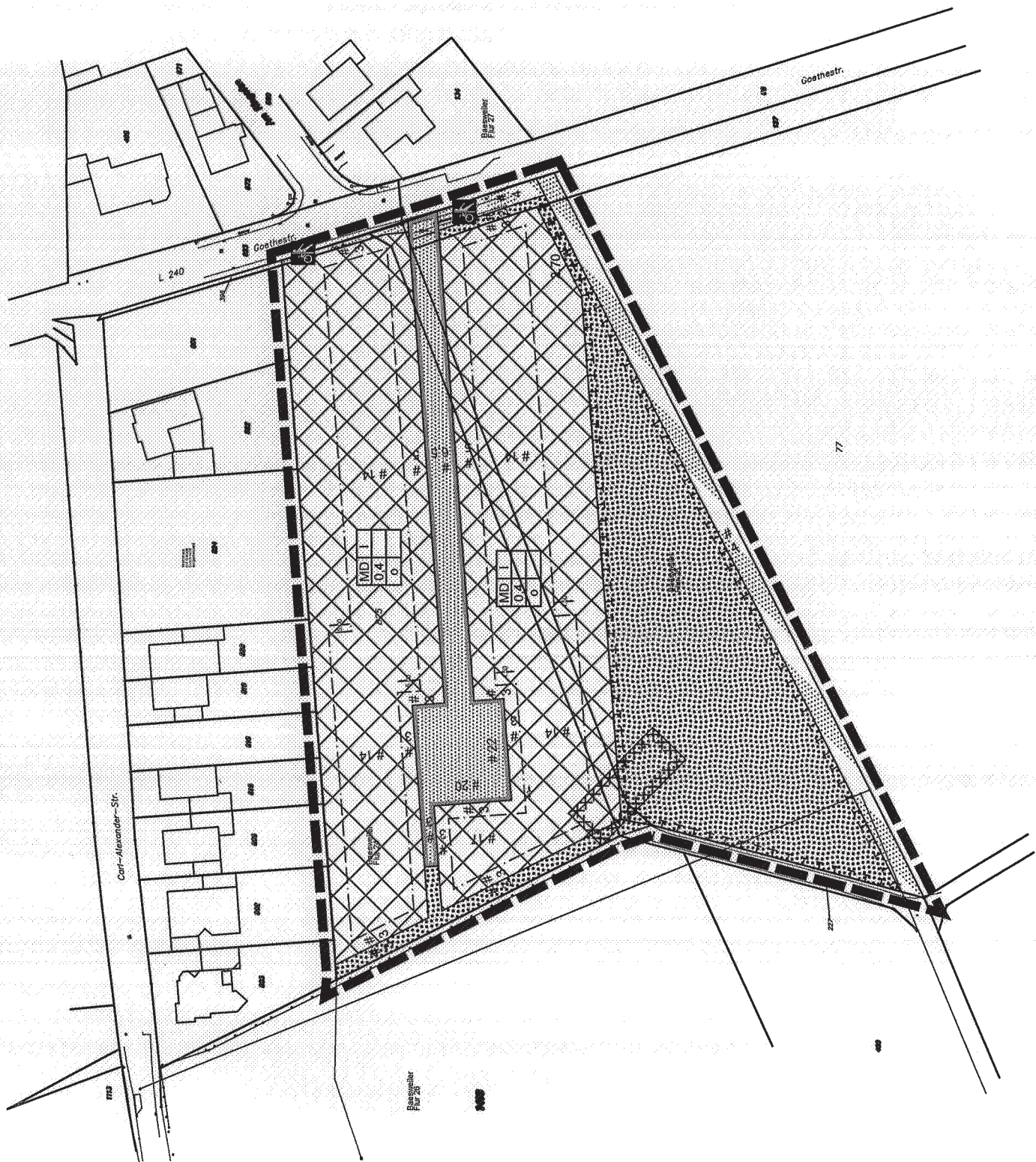
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

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

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

# Bebauungsplan Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -



## Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches-BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO)



1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BaunVO)

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BaunVO)



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



6.1. Verkehrsflächen

6.2. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrstechnisch besonderer Zweifelsbereich



6.3. Verkehrstechnisch besonderer Zweifelsbereich

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



9. Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsabstimmungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



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

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturkatastrophen (Erdstöße, Überspannungen, Lawen, etc.) erforderlich sind, unter denen der Baulandumfang oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 Abs.3 Nr.1 und Abs.4, § 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)



15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturkatastrophen (Erdstöße, Überspannungen, Lawen, etc.) erforderlich sind, unter denen der Baulandumfang oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

kombinierter Rad-/Fußweg



MD  
= Dorfgebiet  
= Zentrum Vollgeschosse  
= Zentrum Mischgebiet  
= offene Bauweise

MD	1
0.4	
0	

**Textliche Festsetzungen:**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):**

1.1 Dorfgebiet (MD)

1.2 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 9 Tankstellen.

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheit je 250 qm Grundstücksfläche beschränkt wird. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

1.3 In dem als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO die gem. § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):**

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.2 Innerhalb des MD-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zu vermeiden.

Die Ausnahme nach § 19 (4) BauNVO bleibt zulässig.

2.3 Terrassen und Abgrabungen dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 3,00 m überschreiten. Dabei darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

### 3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO):

- 3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.

Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie dürfen diese um bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter und auch seitlich überschreiten.

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

- 3.2 Stellplätze und Carports sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

### 4. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Für das MD-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sind unzulässig.

### 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):

- 5.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 3.2, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

- 5.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiete selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie dürfen eine maximale Firsthöhe von 2,50 m und ein maximales Volumen von 40 cbm nicht überschreiten. Die Kubatur mehrerer Nebenanlagen wird addiert und darf 40 cbm nicht überschreiten.

### 6. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO):

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

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut.

- 6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

## B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW).

### 1. Dächer:

- 1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.
- 1.2 Die Dachneigung wird mit mindestens 23° und maximal 45° für Sattel-, Walm- und Zeltdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit mindestens 15° für Pultdächer vorgeschrieben.
- 1.3 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.
- 1.4 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.5 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien), Quergiebel und Nebengiebel dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc. wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben, Quer- und Nebengiebeln gilt dies für den First.

Die Firsthöhe von Quergiebeln, Nebengiebeln und Satteldachgauben wird mit max. 4,00 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

### 2. Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder rote Dachziegel zulässig. Für Dachgauben und Anbauten sind auch Metalleindeckungen zulässig.

### 3. Einfriedungen:

- 3.1 Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

- 3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken zulässig.
- 3.3 Im straßenraumwirksamen Bereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Betonzaunelemente nicht zulässig.

C) **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. 105 geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

**Die Pflanzenlisten**

des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

D) **Festsetzungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG lässt im Hinblick auf die meisten für das Messtischblatt genannten Tiere erheblichen Beeinträchtigungen erkennen. Es wurde eine Konzeption vorgelegt, die umfassende Vermeidungsmaßnahmen in Form einer deutlichen Flächenreduzierung und großflächiger Kompensationsmaßnahmen (Obstwiese, Hecke, 2 weitere Steinkautzröhren) beinhaltet. Zusätzlich sollte vor Beseitigung von Gehölzbestand auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen oder der Haselmaus geachtet werden. Diese Überprüfung muss noch in der Aktivitätszeit der Tiere stattfinden, während die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden sollte.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

E) **Hinweise**

1. **Unterkellerung**

Bei Planung mit Unterkellerung ist der Keller mit wasserdichter Wanne zu planen und auszuführen.

2. **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.

3. **Kampfmittelfreiheit**

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

4. **Erdbebenzone:**

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

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

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

5. **Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau**

Ferner ist der Bereich des Planungsgebietes nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Bei den Planungen sollte daher folgendes bereits Berücksichtigung finden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. **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.

## 7. 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.

### Rechtsgrundlagen:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

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

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**

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

#### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts**

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

#### **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**

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

#### **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

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

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (GV. NRW. S.926) in der zurzeit gültigen Fassung;

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

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 24.03.2015/Punkt 5 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, 2. Änderung Stadtteil Beggendorf**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 02.09.2014, TOP 6, das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - an die Carl-Alexander-Straße bzw. den Ortskern anzubinden. Dies macht eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - erforderlich.

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 – Carl-Alexander-Straße/Goethestraße –, 2. Änderung umfasst Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Baesweiler, Flur 26, Nr. 1416.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.480 qm (0,15 ha).

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

Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Carl-Alexander-Straße und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 105.

Die geplante Verbindung soll eine Breite von 4,0 m erhalten.

Da die ursprüngliche Unterbrechung der Baugrenze mit der jetzt vorgesehenen Anbindung nicht mehr erforderlich ist, wird vorgeschlagen, die Baugrenze um ca. 2,0 m in östliche Richtung zu erweitern.

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 gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgen.

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

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

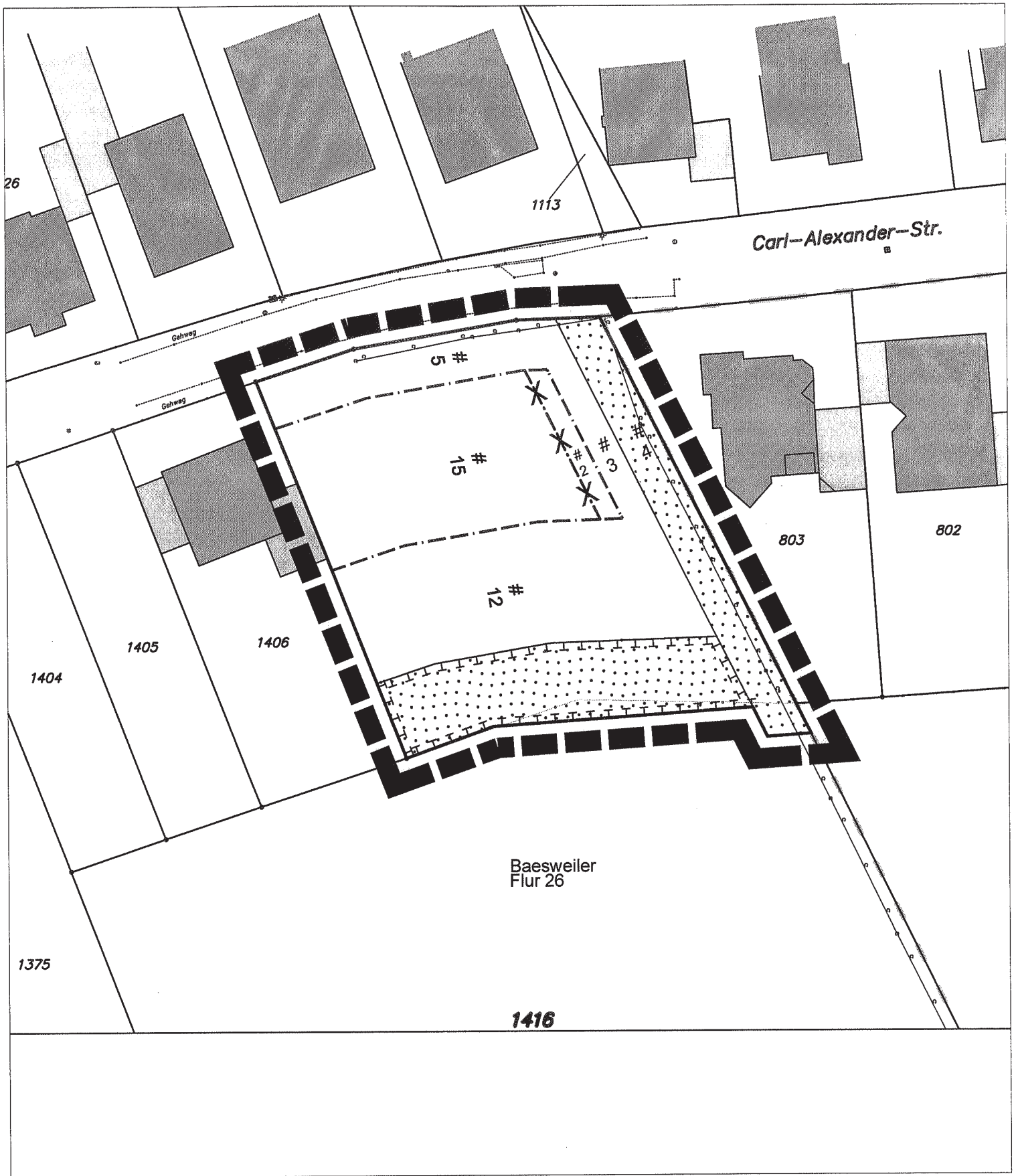
Der Stadtrat beschließt, zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, 2. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Bebauungsplan Nr. 25 - Carl-Alexander-Str. / Goethestraße -, 2. Änderung**

Übersicht

Baugrenze nach Änderung

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





**Bebauungsplan Nr. 25  
- Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, 2. Änderung**

Übersicht

M 1:2.000

Geltungsbereich

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





**ENTWURF**  
**BEGRÜNDUNG ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 25**  
**- Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -**  
**2. Änderung**  
**(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

**Rechtsgrundlagen**

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



**ENTWURF  
BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 25  
- Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -  
2. Änderung  
(nach § 13a BauGB)**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 – Carl-Alexander-Straße/Goethestraße –, 2. Änderung umfasst Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Baesweiler, Flur 26, Nr. 1416. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.480 qm (0,15 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **2.2 REGIONALPLANPLAN**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Änderungsbereiches als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

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

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -.

## **3. ZIEL DER PLANUNG**

### **3.1 ZIEL DER PLANUNG**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 soll eine fußläufige Verbindung zwischen der Carl-Alexander-Straße und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzt werden.

Die geplante Verbindung soll eine Breite von 4,0 m erhalten.

In diesem Zusammenhang wird die Baugrenze und ca. 2m Richtung Fußweg erweitert.

### **3.2 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE**

Das Plangebiet ist über die Carl-Alexander-Straße erschlossen.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Abstandsflächen der Gebäude, wobei als Ausnahme eine Überschreitung bis zu zwei Meter sowohl vor, hinter und seitlich der Abstandsfläche zulässig ist.

#### 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Art der Nutzung	MD
<b>Bauweise</b>	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
<b>Maß der Nutzung</b>	
Geschossigkeit	I
GRZ - Grundflächenzahl	0,3
GFZ - Geschossflächenzahl	0,6

##### 4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird als MD - Dorfgebiet - festgesetzt.

Dabei wird bestimmt, dass im Dorfgebiet die Viehhaltung auf max. 0,5 Großvieheinheiten je 250 qm Grundstücksfläche beschränkt wird. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird die Haltung von Pferden, Rindvieh und Schweinen im Plangebiet ausgeschlossen, da sie ein hohes Geruchspotential aufweisen.

##### 4.2 MAß DER NUTZUNG

Die GRZ wird im Plangebiet abweichend von § 17 der BauNVO mit 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet verringert und zugleich die Versiegelung verringert werden.

Analog hierzu wird die GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 500 qm und bei Doppelhausbebauung 400 qm nicht unterschreiten.

##### 4.3 BAUWEISE

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

#### 5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Verfahrens somit nicht erforderlich. Gleichwohl werden die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen einer Ersteinschätzung betrachtet und in den Abwägungsprozess eingestellt.

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE**

### **6.1 ENTWÄSSERUNG**

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist laut Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 25 nicht möglich.

Die anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen werden der vorhandenen Mischkanalisation zugeleitet.

### **6.2 HINWEISE**

#### **A.**

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

#### **B.**

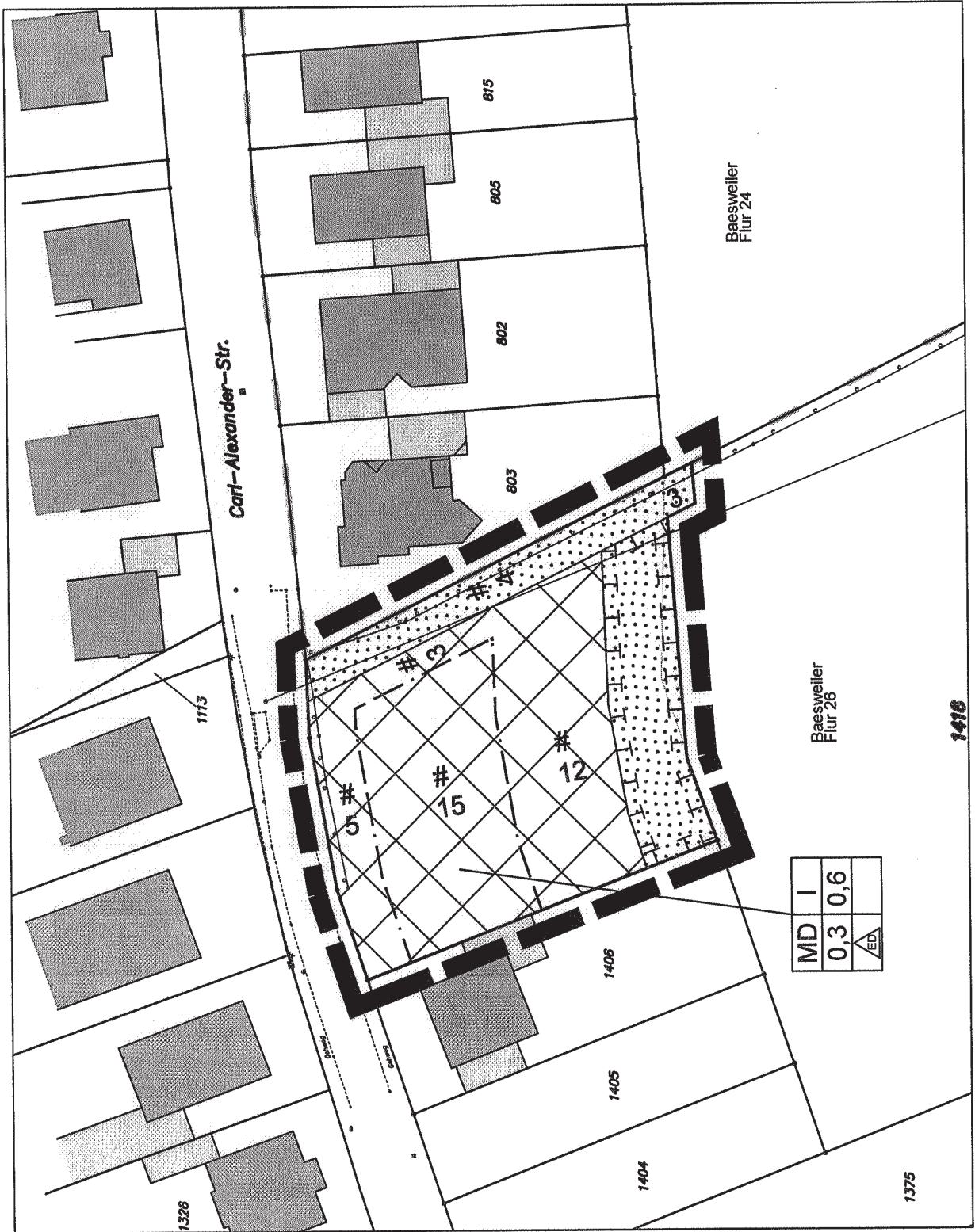
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht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

Baesweiler, den

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

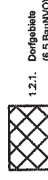
# Bebauungsplan Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - 2. Änderung



## Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB, §§ 1 bis 11 der Baumutzungsverordnung -BauMVO)



1.2.1. Dorfgebiete  
(§ 5 BauMVO)

3. Bauweise, Bauformen, Baukörper  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauMVO)



3.5. Baugrenze

9. Grenzflächen  
(§ 9 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



9. Grenzflächen

13. Planungen, Nutzungseingelassen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

MD	I		
0,3	0,6		
		△	ED

- = Dorfgebiet
- = Zahl der Vollgeschosse
- = Grundflächenzahl
- = Geschossflächenzahl
- = nur Einzel- und Doppelhäuser

MD	I		
0,3	0,6		
		△	ED

**Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, 2.  
Änderung, Stadtteil Beggendorf**

**Textliche Festsetzungen:**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1. Grundstücksgrößen:

1.1 Folgende Grundstücksgrößen dürfen nicht unterschritten werden:

Für Einzelhäuser min. 500 qm

Für Doppelhäuser je Haushälfte min. 400 qm

2. Stellplätze und Garagen:

Garagen und Stellplätze sind zulässig

a) innerhalb der überbaubaren Flächen

b) innerhalb der Abstandsflächen der Gebäude, wobei als Ausnahme eine Überschreitung bis zu zwei Meter sowohl vor, hinter und seitlich der Abstandsfläche zulässig ist.

3. Grünordnerische Festsetzungen:

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 50% der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen.

Die private Grünfläche ist entlang der Verkehrsfläche als Hecke zu bepflanzen.

3.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Gehölzen gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

Pflanzenarten und -qualitäten:

a) Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist mit Pflanzen aus nachfolgender Liste zu bepflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Cornus Sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cartaegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes sang. Atrorubens	Blutjohannesbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Tilia cordata	Winterlinde
Salix caprea	Salweide

Schachsbauten

Die Ausbildung von Schachsbauten ist unter folgenden Bedingungen zulässig:

Schachsbauten sind in

bei Satteldachgauben im First muss unterhalb des

bei Schleppegauben ist

Wandgiebel sind zulässig zu überschreiten; der First

Einfriedungen zu den öffentlichen

als Abgrenzung der jeweiligen Grundstücksübliche Hecken und Mauern von 1,50 m zugelassen

Einfriedungen aus Mauerwerk sind zulässig.

Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Vorschriften sind zulässig, wenn diese zumindest gleichwertig

Grundlagen:

**Bauordnungsbuch (BauOB)**

Verordnung der Bekanntmachung

**Verordnung über die bauliche Ausführung**  
Bauordnungsverordnung (BauOV) vom 1. März 2007 (Fassung der zurzeit gültigen Fassung)

**Verordnung über die Ausarbeitung**  
Bauordnungsverordnung 1990 (Platz

**Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**  
Bauordnungsverordnung der Bekanntmachung der zurzeit gültigen Fassung;

**Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**  
Bauordnungsverordnung der Bekanntmachung der zurzeit gültigen Fassung;

**Bauordnungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen**  
1955 (GV. NRW. S.926) in

**Verordnung über die Ausführung**  
Bauordnungsverordnung NRW (LG-Nr. 568), in der zurzeit gültig

b) Obsthochstämme:

Kultursorten

Es müssen folgende Mindestqualitäten verwendet werden:

Wildgehölze:

2 x v, o. B., 100/150 cm bzw. 2 x v., m. B., 80/100 cm

Obstbäume:

Hochstämme, 3 x v., m. B. 12/14 cm StU

Bäume:

Hochstämme, 2 x v., m. B. 12/14 cm StU

3.2 Die Einfriedung der neu entstehenden, seitlichen Grundstücksgrenzen durch Heckenpflanzung vorzunehmen, mit den Sorten

Carpinus betulus	Hainbuche oder
Crataegus monogyna	Weißdorn

Als Mindestqualitäten sind Heckenpflanzen, 2 x v, o. B., 125/150 cm, 4 Stck. verwenden.

**Gestaltungsvorschriften:**

1. Fassadengestaltung

1.1 Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischen Material sowie Verkleidungen als Mauerwerksimitation ist nicht zulässig.

1.2 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Material und Farbe anzugleichen.

2. Dachform

2.1 Geneigte Dächer sind zwingend vorgeschrieben; die Dachneigung beträgt 20°

2.2 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

Für Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

2.3 Aneinandergrenzende Gebäude haben sich in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

3. Drempel

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des auf dem Mauerwerk des darunter gelegenen Geschosses zwischen der Fertigstellung der Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 24.03.2015/Punkt <sup>6</sup> der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nrn. 1246, 1248, 1250 und 1253. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.120 qm (0,61 ha).

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

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Büro ist es bei der Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe zu unterschiedlichen Angaben gekommen. In der zeichnerischen Darstellung wurden andere Angaben gemacht (max. Traufhöhe 6,5 m und max. Firsthöhe 10,5 m), als in den textlichen Festsetzungen (max. Traufhöhe 6,0 m und max. Firsthöhe 11,0 m). Dies könnte zu Missverständnissen führen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte daher der Bebauungsplan geändert und die Angaben der zulässigen Trauf- und Firsthöhe in der zeichnerischen Darstellung sowie den textlichen Festsetzungen aneinander angepasst werden. Die maximale Traufhöhe wird auf 6,5 m und die Firsthöhe auf maximal 11,0 m festgesetzt.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es handelt sich hier lediglich um eine Klarstellung der zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt. Daher kann im vereinfachten Verfahren auf die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Der Entwurf der 10. Änderung und die Begründung liegen der Vorlage (als Anlage 2 und 3) bei.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel „Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung“.

**2. Vorstellung der Planungsänderung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss der Änderungsplanung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss erfolgen.

**3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



## Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung

*Anlage 1*

Übersicht

M 1:2.000

Geltungsbereich

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





**BEGRÜNDUNG ZUR  
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANS NR. 6  
- Mariastraße -  
10. Änderung**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Planvorgaben**
  - 2.1 **Geltungsbereich**
  - 2.2 **Regionalplan**
  - 2.3 **FNP**
  - 2.4 **Landschaftsplan**
  - 2.5 **Bestehendes Planungsrecht**
3. **Ziel und Zweckl der Planung**
  - 3.1 **Ziel und Zweck der Planung**
4. **Planinhalt und Festsetzungen**
  - 4.1 **Art der Nutzung**
  - 4.2 **Bauweise**
  - 4.3 **Maß der Nutzung**
  - 4.4 **Höhenlage baulicher Anlagen/Dachform**
  - 4.5 **Ruhender Verkehr**
5. **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
6. **Sonstige Planungsbelange**
  - 6.1 **Entwässerung**
7. **Flächenbilanz**



**BEGRÜNDUNG ZUR  
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANS NR. 6  
- Mariastraße -  
10. Änderung**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nrn. 1246, 1248, 1250 und 1253. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.120 qm (0,61 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **2.2 REGIONALPLANPLAN**

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

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

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

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, 9. Änderung.

## **3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Büro ist es bei der Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe zu unterschiedlichen Angaben gekommen. In der zeichnerischen Darstellung wurden andere Angaben gemacht, als in den textlichen Festsetzungen. Dies könnte zu Missverständnissen führen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte daher der Bebauungsplan geändert und die Angaben der zulässigen Trauf- und Firsthöhe in der zeichnerischen Darstellung sowie den textlichen Festsetzungen aneinander angepasst werden.

#### 4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

WA<sub>1</sub>

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Art der Nutzung	WA
<b>Maß der Nutzung</b>	
GRZ - Grundflächenzahl	0,4
GFZ- Geschossflächenzahl	0,8
Geschossigkeit	II
max. Traufhöhe TH max. Firsthöhe FH	6,5 m 11,0 m

WA<sub>2</sub>

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Art der Nutzung	WA
<b>Bauweise</b>	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
<b>Maß der Nutzung</b>	
GRZ - Grundflächenzahl	0,4
GFZ- Geschossflächenzahl	0,8
Geschossigkeit	III
max. Traufhöhe TH max. Firsthöhe FH	8,5 m 12,0 m

##### 4.1 ART DER NUTZUNG

Der Bebauungsplan wird als Gebietsart "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festsetzen.

##### 4.2 BAUWEISE

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

##### 4.3 MAß DER NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen von Grundflächenzahlen, durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude begrenzt. Zusätzlich werden hier Mindestgrößen der Wohnbaugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB (bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung 250 qm je

Doppelhaushälfte) festgesetzt. Die Festsetzungen sollen das Ziel der Realisierung von Einfamilienhäusern sicherstellen sowie die Wohndichte begrenzen.

#### 4.4 Höhenlage baulicher Anlagen / Dachformen

Weiterhin werden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen die maximale Höhe der Erdgeschoss-Ebene die maximale Traufhöhe sowie die maximale First- bzw. Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50m über Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die Traufhöhe mit maximal 6,5 m und die First- bzw. Gebäudehöhe mit maximal 11,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 7,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 11,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 9,0 m (Höhe zwischen OK FFB EG und Schnittpunkt OK Dachhaut außen), müssen in einer Höhe von 6,0 m und 6,50 m (über FFB EG) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4,0 m zurückspringen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die Traufhöhe mit maximal 8,5 m und die Firsthöhe mit maximal 12,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt. Hier sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° bis maximal 45° zulässig.

#### 4.5 Ruhender Verkehr

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl gegebenenfalls nach oben aufzurunden. Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten beträgt min. 5,0 m. Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet. Zur Unterbringung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken können Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den seitlichen Abstandflächen errichtet werden. Sie dürfen die Abstandfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,0 m überschreiten.

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

Das Mehrfamilienhaus innerhalb des allgemeine Wohngebietes WA2 ist mit ca. 6-7 Wohneinheiten geplant und benötigt bei einem Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit 9-11 Stellplätze. Hierfür werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 Flächen für Stellplätze (St) ausgewiesen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

## 5. NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 BnatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

### Biotoptypen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -

- Versiegelte Flächen: Überbaubare Flächen
- Zier und Nutzgarten, strukturarm (keine Festsetzungen im Rechtsplan)

### Biotoptypen des Bebauungsplanes Nr. 6 - Mariastraße -, 1. Änderung

- Versiegelte Flächen: Überbaubare Flächen; Öffentliche Verkehrsflächen
- Zier und Nutzgarten, strukturarm (keine Festsetzungen im Rechtsplan)

Zur Bilanzierung der derzeit planungsrechtlich möglichen Eingriffe mit den zukünftig möglichen Eingriffen wurden die verschiedenen Biotoptypen der beiden zu vergleichenden Bebauungspläne flächenmäßig quantifiziert.

In den folgenden Tabellen werden die ökologischen Werteinheiten - ÖW - der Biotoptypen, in Anlehnung an das Verfahren Sporbeck zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (aus dem Jahr 2006) dem Wert der Biotoptypen nach Umsetzung aller B-Planinhalte gegenübergestellt. Der Wert der neu etablierten Biotoptypen stellt den Wert eines Biotoptyps nach 30 Jahren nach Neuanlage dar.

### **Ökologische Wertigkeit vor dem Eingriff Bestandbewertung (BP Nr. 6)**

Code	Biotoptyp	Fläche im m <sup>2</sup>	Faktor	Summe-ÖW
HJ5	Gartenflächen (60 % Gärten von 2.527 m <sup>2</sup> )	1.516,2	6	9.097,2
HJ5	Gartenflächen (60 % Gärten von 3.594 m <sup>2</sup> )	2.156,4	5*	10.782
HY1	überbaubare Flächen WA (40 % Bebauung von 2.527 m <sup>2</sup> )	1.010,8	0	0
HY1	überbaubare Flächen WA Gemeinbedarfsflächen (40 % Bebauung von 3.594 m <sup>2</sup> )	1.437,6	0	0
	Summe vorher:	6.121		19.879,2 ÖW

\* Abwertung des Biotoptyps HJ5 um eine Ökologische Werteinheit (ÖW) aufgrund der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Zweck Schule (an dieser Stelle wären voraussichtlich keine Ziergärten angelegt worden)

### Ökologische Wertigkeit nach dem Eingriff (BP 6, 1. Änderung)

Code	Biotoptyp	Fläche im m <sup>2</sup>	Faktor	Summe-ÖW
HJ5	Gartenflächen (60 % Gärten von 4.902 m <sup>2</sup> )	2.941,2	6	17.647,2
HY1	überbaubare Flächen WA (40 % Gärten von 4.902 m <sup>2</sup> )	1.960,8	0	0
HY2	Stellplätze an der Erschließungsstraße (wasser- gebundene Ausführung)	113	3	336
HY2	Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (wasser- gebundene Wege mit Verkehrs- grün)	52	3	156
HY1	Verkehrsflächen	1.054	0	0
	<b>Summe vorher:</b>	<b>6.121</b>		<b>18.139,2 ÖW</b>
	ökologisches Defizit (Summe vorher minus Summe nachher)			<b>-1.740 ÖW</b>

Es ergibt sich ein Defizit von **1.740** Wertepunkten. Das Defizit wird vom Öko-Konto Grube Adolf abgerechnet.

## 6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

### 6.1 Entwässerung

Das Landeswassergesetz NRW § 51 a verlangt für Neubaugebiete eine Versickerung, Verrieselung oder Einleitung von Regenwässern in ein Gewässer. Laut Hydrologischer Karte findet man ein ca. 10 m dicke Löß- oder Lößlehmschicht vor. Darunter stehen ca. 20 m dicke Kiesschichten an, die zur Älteren Hauptterrasse der Maas gehören. Erfahrungsgemäß sind die Löß- und Lößlehmschichten nur gering durchlässig, so dass die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

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

## 7. FLÄCHENBILANZ

1. allgemeines Wohngebiet	ca. 5.015 qm	82,0 %
2. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.054 qm	17,2 %
3. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Fußweg"	ca. 52 qm	0,8 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 6.121 qm</b>	<b>100 %</b>

Baesweiler, 04.03.2015

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

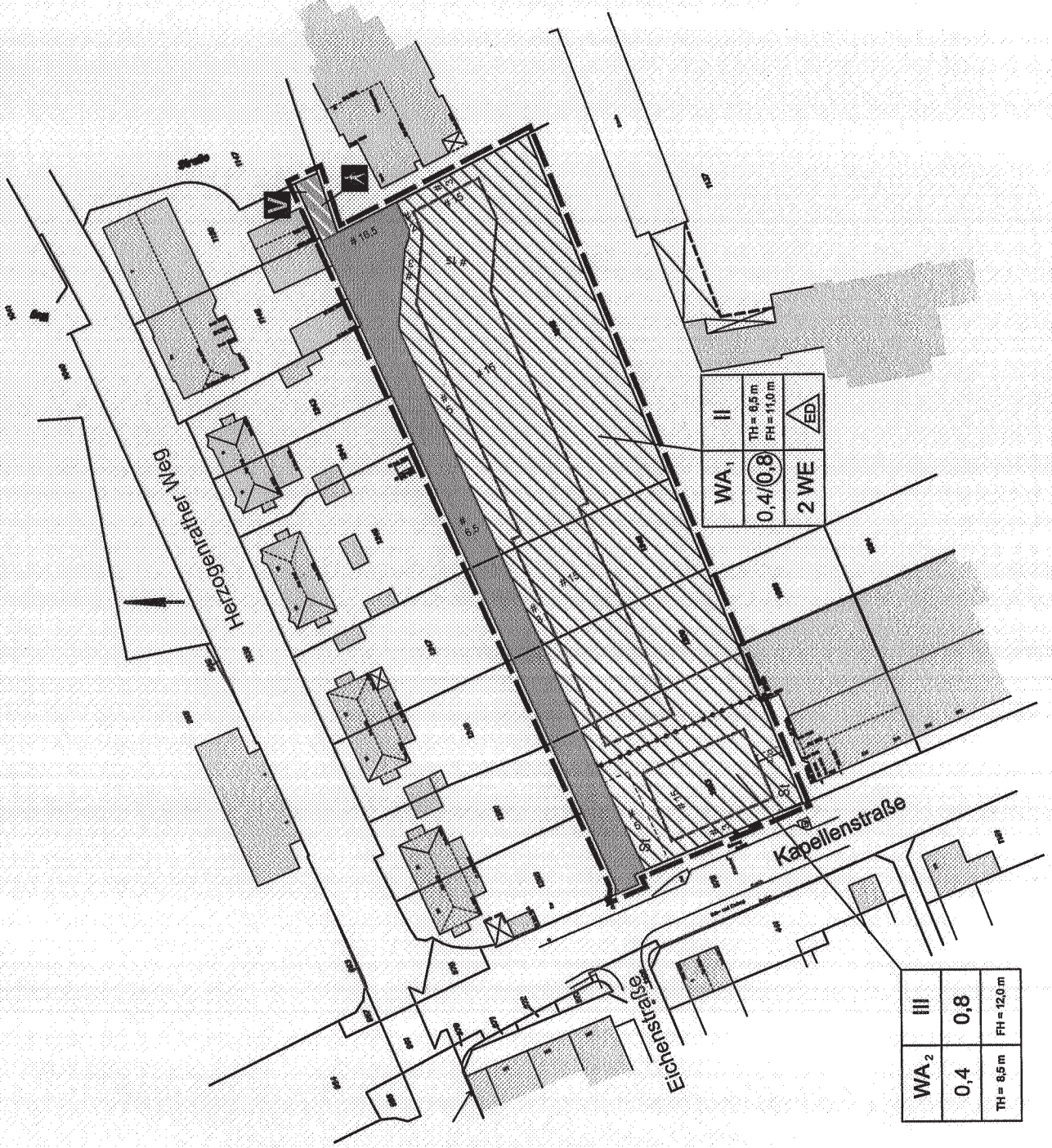
# Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, 10. Änderung

Anlage 3

## LEGENDE

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

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
    - 0,4 Grundflächenzahl
    - 0,8 Geschossflächenzahl
    - III Zahl der Vollgeschosse
      - z.B. TH = 6,5 m
      - z.B. FH = 11,0 m
    - max. Traufhöhe
    - max. Firsthöhe
    - max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - 3.5. Baugrenze
  - 6. Verkehrsflächen
    - 6.1. Straßenverkehrsflächen
    - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
    - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 15. Sonstige Planzeichen
    - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugteilen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes



WA <sub>1</sub>	II
TH = 6,5 m FH = 11,0 m	
0,4/0,8	
2 WE	ED

WA <sub>2</sub>	III
0,4 0,8	
TH = 6,5 m FH = 12,0 m	

**Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, Änderung Nr. 10, Stadtteil Baesweiler:**

**Textliche Festsetzungen:**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):**

1.1 In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):**

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das WA<sub>1</sub> festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

**3. Bauweise (§ 22 BauNVO):**

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA<sub>1</sub> sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO):**

4.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl gegebenenfalls nach oben aufzurunden.  
Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden. (s. Anhang)

4.3 Stellplätze und Carports sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten

Hauszugängen) bei Einfamilienhäusern eine Fläche von maximal 5,0 m Breite, bei Zweifamilienhäusern eine Fläche von maximal 7,5 m Breite in Anspruch genommen wird. (s. Anhang)

4.4 Stellplätze sind außerdem innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

## 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Müllbehälterschranken und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 4.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

## 6. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB):

### 6.1 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss:

Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über Straßenniveau liegen.  
Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

### 6.2 Traufhöhe / First- bzw. Gesamthöhe:

Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA<sub>1</sub>** und **WA<sub>2</sub>** werden die Höhen der Gebäude wie folgt über OK Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt:

**WA<sub>1</sub> (2 Vollgeschosse):** Traufhöhe: max. 6,5 m  
First- bzw. Gesamthöhe: max. 11,0 m

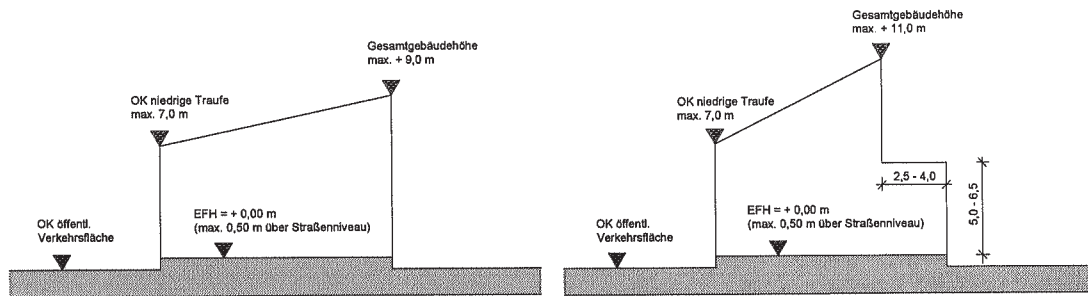
**WA<sub>2</sub> (3 Vollgeschosse):** Traufhöhe: max. 8,5 m  
First- bzw. Gesamthöhe: max. 12,0 m

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

### Regelungen für Gebäude mit Pultdächern innerhalb des **WA<sub>1</sub>**:

Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 7,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 11,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 9,0 m (Höhe zwischen OK FFB EG und Schnittpunkt OK Dachhaut außen), müssen in einer Höhe zwischen 5,0 m und 6,50 m (über FFB EG) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4,0 m zurückspringen.

Mögliche Ausbildung bei Pultdächern:



Innerhalb des **WA<sub>2</sub>** sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° zulässig.

## B) Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)

### 1. Dächer:

- 1.1 Es sind keine Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25° - maximal 45° für Sattel-Walmdächer und mind. 10° für Pultdächer vorgeschrieben.
- 1.3 Garagen, Carports, untergeordnete bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche dürfen mit Flachdach errichtet werden.
- 1.4 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.5 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien) und Quergiebeln darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.6 Die Traufhöhe der Dachgauben wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

### 2. Dacheindeckung:

- 2.1 Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder dunkelrote Dachziegel sowie Metalleindeckungen zulässig.
- 2.2 Sonnenkollektor - Elemente sind von der o. a. Festsetzung ausgenommen.

### 3. Einfriedungen:

Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

### 4. Zugänge, Zufahrten und Standflächen:

Hauszugänge, Garagen- und Carportzufahrten sowie Standflächen oberirdischer Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

## C) Externer Ausgleich:

Zur Bilanzierung der derzeit planungsrechtlich möglichen Eingriffe mit den zukünftig möglichen Eingriffen wurden die verschiedenen Biotoptypen der beiden zu vergleichenden Bebauungspläne flächenmäßig quantifiziert.

Es ergibt sich ein Defizit von 1.740 Wertepunkten. Das Defizit wird vom Öko-Konto Grube Adolf abgerechnet.

## D) Hinweise:

### Bodendenkmäler

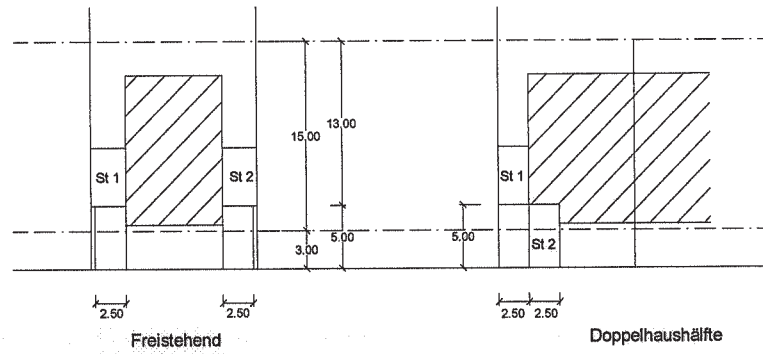
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinische Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Rechtsgrundlagen:

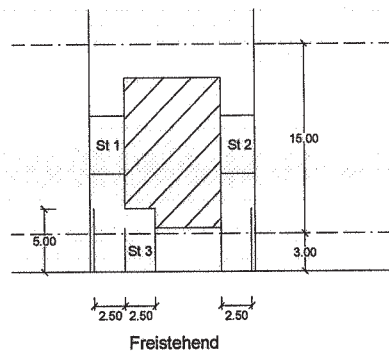
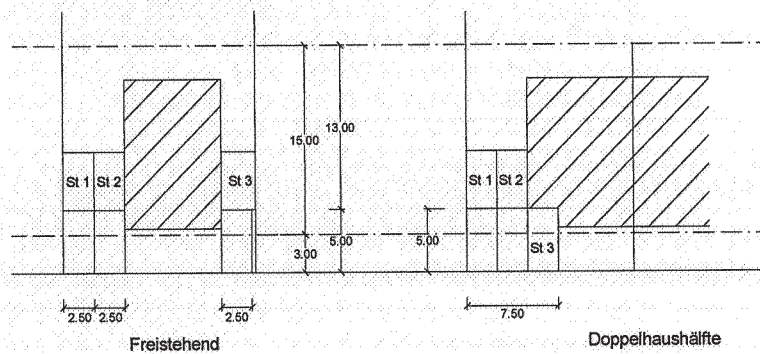
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- Gemeindeverordnung (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW. 2023)
- Bauordnung (BauO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439).

# Anhang zu Punkt 4 - Stellplätze, Carports und Garagen - der textlichen Festsetzungen

## 1. Einfamilienhaus



## 2. Zweifamilienhaus



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses  
(Sitzung am 24.03.2015/Punkt 7 der Tagesordnung)

**Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 107.700 qm (10,77 ha).

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

Für den Bebauungsplan Nr. 54 gibt es zurzeit 11 rechtskräftige Änderungen, bei denen teilweise nur die damit verbundenen textlichen Festsetzungen übernommen wurden. So können derzeit Unsicherheiten bezüglich der aktuellen gültigen Festsetzungen entstehen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte daher im Bebauungsplan mit dieser Änderung eine Klarstellung bezüglich der Festsetzungen erfolgen, indem eine Zusammenführung aller relevanten textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich vorgenommen wird.

Bezüglich der zulässigen Vorhaben/Gewerbebetriebe erfolgt keine inhaltliche Änderung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es handelt sich hier lediglich um eine Klarstellung der gültigen textlichen Festsetzungen. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt. Daher kann im vereinfachten Verfahren auf die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Der Entwurf der 14. Änderung und die Begründung liegen der Vorlage (als Anlage 2 und 3) bei.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel „Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung“.

**2. Vorstellung der Planungsänderung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss der Änderungsplanung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss erfolgen.

**3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:

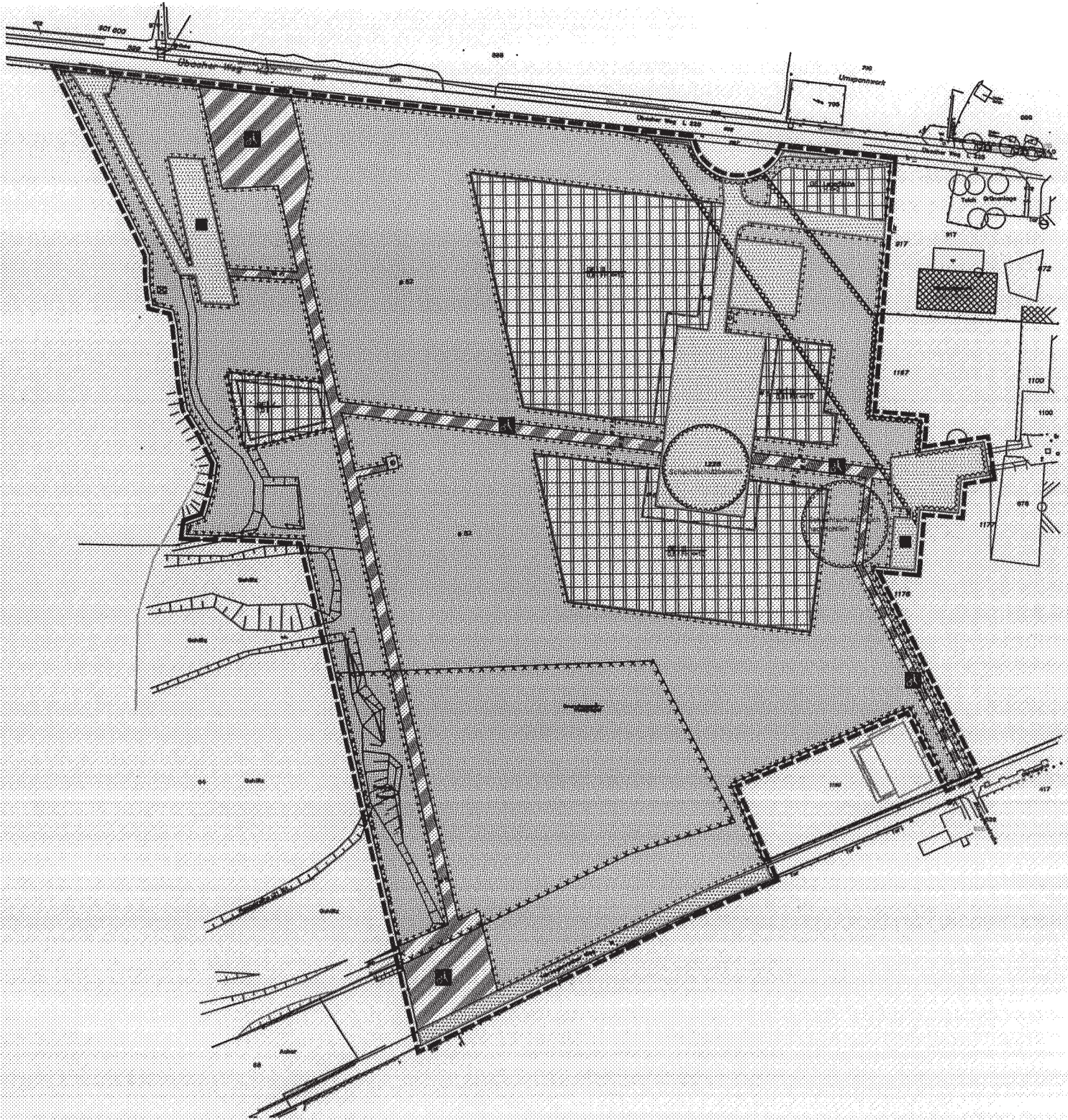


(Strätich)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage 1

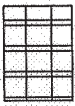
# Auszug Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung



# LEGENDE

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

## 1. Art der baulichen Nutzung



1.3.1. Gewerbegebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Rad- und Fußweg

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

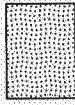


Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



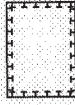
Elektrizität

## 9. Grünflächen



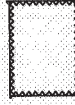
9. Öffentliche Grünflächen

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

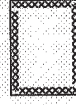


13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

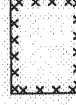
## 15. Sonstige Planzeichen



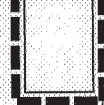
15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



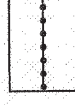
15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind



15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind



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

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 14

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den derzeit gültigen Fassungen, werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

## Textliche Festsetzungen:

Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände, Änderung Nr. 14 - nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO.

1. Im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 54, Änderung Nr. 14, sind die gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
  - 1.1 Eine Versickerung/Verrieselung der anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen in den Untergrund ist nicht zulässig.
  - 1.2 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Vorgartenzonen sind ohne Einfriedung als Rasenfläche anzulegen. 20 % der Vorgartenfläche sind mit standortgerechten Gehölzen bzw. Hochstämmen zu bepflanzen. Alternativ zum Rasen können Bodendecker wie Efeu, Immergrün o.a. verwendet werden.

Grundstücksgrenzen sind mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei einer Einzäunung muss der Zaun in der Hecke liegen, Bereiche mit gemeinsamen Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen

2. Im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sind Bordelle und Betriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
3. Im gesamten Planbereich sind die Betriebsarten des Abstandserlasses NRW, Abstandsklassen I bis IV, Nrn. 1 - 80 sowie Abstandsklasse V, Nrn. 127 - 133 und 186 und des Anhanges 2 zum Abstandserlass gem. IV BImSchV Nrn. 1.2 - 10.25 nicht zulässig.
4. In dem als Lagerflächen festgesetzten GE - Bereich ist nur die Lagerung von Baustoffen zulässig. Bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die gelagerten Baustoffe dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
5. Im gesamten Gewerbegebiet, Bebauungsplan 54, Änderung Nr. 14, ist die Zulässigkeit der gemäß § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung nach der Sicherung des Lärm- Immissionsschutzes zu bestimmen.

Es ist zu bestimmen, dass die Außenbauteile nach DIN 4109 so ausgebildet werden, dass bei Auftreten von Außengeräuschen tags/nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35/25 dB(A) eingehalten wird.

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

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Die Gesamtbauschalldämmmaße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4 109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Insbesondere Rollladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße aufweisen wie die Fenster.

Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten maximalen dB/A-Wert im Gewerbegebiet auszugehen.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

Die in den gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB gekennzeichneten Flächen liegenden Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der pot. nat. Vegetation zu ersetzen.

Offene Flächen sind mit Gehölzen und Bäumen der pot. nat. Vegetation zu ersetzen.

## 7. 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.

## 8. Hinweise

### 1. Bergbau

Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, unter der der Bergbau umgeht und bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

### 2. Altlasten

Auf dem gesamten ehemaligen Betriebs- und Kokereigelände sind nach den Befunden der Gefährdungsabschätzung Belastungen zu erwarten.

Insbesondere im Bereich der ehemaligen Kokerei sind massive Bodenbelastungen vorhanden. Die Kennzeichnung erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

### 3. Geologische Störung

Durch das Plangebiet zieht sich von Norden nach Süden eine geologische Störung (Ausbisszone-Sandgewandstörung). Die Lage ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 gekennzeichnet.

#### 4. 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.



**BEGRÜNDUNG ZUR  
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANS NR. 54  
- Haldenvorgelände -  
14. Änderung**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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



**BEGRÜNDUNG ZUR  
VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANS NR. 54  
- Haldenvorgelände -  
14. Änderung**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 107.700 qm (10,77 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **2.2 REGIONALPLANPLAN**

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

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als "Gewerbegebiet" dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.4 LANDSCHAFTSPLAN**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II.

### **2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 11.

## **3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **3.1 Ziel der Planung**

Für den Bebauungsplan Nr. 54 gibt es zurzeit 11 rechtskräftige Änderungen, für die teilweise unterschiedliche textliche Festsetzungen gelten. Dies könnte zu Missverständnissen führen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte daher der Bebauungsplan geändert und die kompletten textlichen Festsetzungen in der Planurkunde enthalten sein.

## **4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, 14. Änderung werden die kompletten textlichen Festsetzungen dargestellt.

## **5 UMWELTBELANGE**

### **5.1 Natur und Landschaft**

Durch die geplante Änderung findet kein Eingriff in den Naturhaushalt statt.

### **5.2 Umweltbericht**

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE**

### **6.1 HINWEISE**

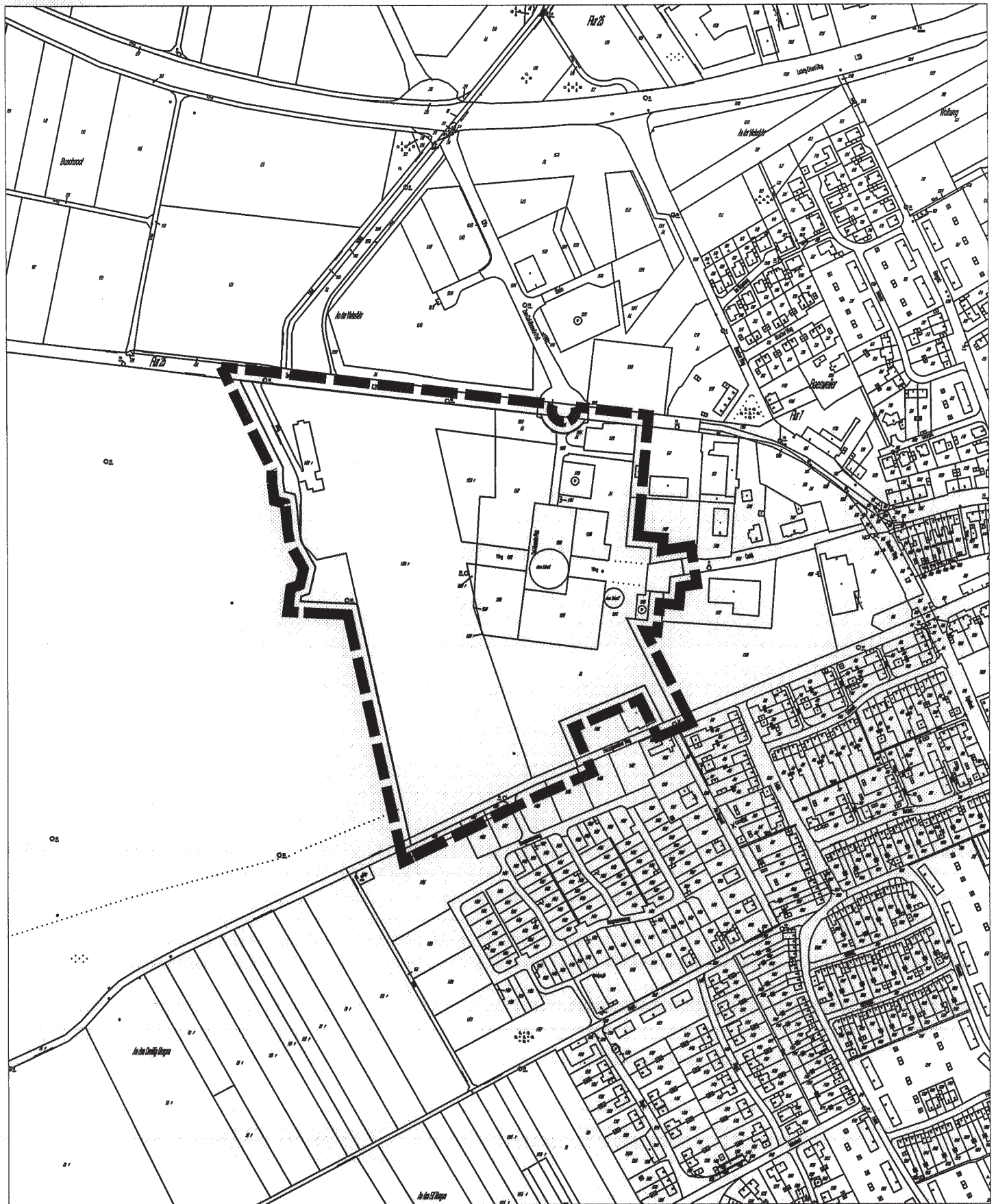
A.

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).

Baesweiler, 04.03.2015

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter



## Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 14. Änderung

Übersicht

M 1:5.000

Geltungsbereich

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



Baesweiler, den 04.03.2015

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
(Sitzung am 24.03.2015/Punkt  der Tagesordnung)

**Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes zwecks Ausweisung einer Konzentrationszone für Windenergie;  
hier: Antrag auf Ausweisung der Windpotenzialfläche C**

Mit dem als Anlage beigefügten Schreiben beantragt die REA GmbH die Ausweisung einer Windkonzentrationszone innerhalb der Windpotenzialfläche C, östlich von Puffendorf, angrenzend an die Kommunen Aldenhoven und Linnich.

Die Potenzialfläche C ist vergleichsweise klein, da nur zwei Windenergieanlagen errichtet werden können. Durch einen Zusammenschluss mit angrenzenden ebenfalls vergleichsweise kleinen Potenzialflächen in Aldenhoven und Linnich könnten jedoch in einem „interkommunalen Windpark“ fünf bis sechs Windanlagen entstehen.

Die Kosten für die im Flächennutzungsplanänderungsverfahren erforderlichen Fachbeiträge und Gutachten würden von der Antragstellerin übernommen.

**Stellungnahme:**

Vor Fassung eines möglichen Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplanes zwecks Ausweisung einer Windkonzentrationszone innerhalb der Windpotenzialfläche C, östlich von Puffendorf, sollte mit den Nachbarkommunen Aldenhoven und Linnich die Thematik „interkommunaler Windpark“ eingehend erörtert werden. Nach Vorlage der Abstimmungsergebnisse sollte der Antrag dann erneut im Bau- und Planungsausschuss beraten werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, mit den Nachbarkommunen Aldenhoven und Linnich die Thematik „interkommunaler Windpark“ eingehend zu erörtern und den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans dem Ausschuss erneut zur Beratung vorzulegen.

In Vertretung:



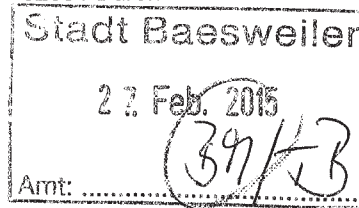
(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

Potentielle Windkraftflächen in Baesweiler



REA GmbH Management · Wernersstr. 23 · 52351 Düren

Gemeinde Baesweiler  
Bürgermeister Prof. Dr. Linkens  
Peter Strauch  
Mariastraße 2  
52499 Baesweiler



Düren, den 26.02.2015

**Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von  
Konzentrationszonen für Windenergie  
Hier: Antrag auf Ausweisung der Potenzialfläche C**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Herr Strauch,

für die in der Anlage 1 dargestellten Potenzialfläche C stellen wir hiermit einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Baesweiler zur Ausweisung eines Vorranggebietes zur Errichtung von Windenergieanlagen.

Die Potenzialfläche C liegt westlich von Puffendorf an den Gemeindegrenzen Aldenhoven und Linnich. Sie ist vergleichsweise klein, weil nur zwei Windenergieanlagen mit einer Leistung von 3 MW pro Anlage errichtet werden können. Angrenzend an die Potenzialfläche C befinden sich sowohl auf Aldenhovener als auch auf Linnicher Seite Potenzialflächen für Windenergie (Aldenhoven: Potenzialfläche G, Linnich: Potenzialfläche 5), die ebenfalls vergleichsweise klein sind. Durch einen Zusammenschluss der Potenzialflächen über die Gemeindegrenzen hinaus gewinnt das Gebiet an Attraktivität. In dem interkommunalen Windpark können fünf bis sechs Windenergieanlagen entstehen (Anlage 3).

Die für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendigen Fachbeiträge und Gutachten werden wir beibringen und die hierfür anfallenden Kosten übernehmen.

Wir beabsichtigen folgende Anlagenkonstellation in der Potenzialfläche C zu realisieren:

- Anzahl der Windenergieanlagen: 2
- Anlagentyp: Enercon E- 115
- Leistungsklasse: 3,0 MW
- Nabenhöhe: bis zu 149 m
- Gesamthöhe: bis zu 206,5 m



Die geplanten Anlagen produzieren jedes Jahr ca. 17 Millionen kWh umweltfreundlich bereitgestellten regenerativen Strom, der durchschnittlich für die Versorgung von insgesamt ca. 5.000 privaten Haushalten ausreicht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind noch eine Vielzahl von Gutachten zu erstellen und Ingenieurleistungen zu erbringen, um die Eignung der Potenzialfläche darzulegen.

Voraussetzung für das weitere Vorgehen ist, dass ein Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB gefasst wird und dieser bekannt gemacht ist.

In dem von uns geplanten interkommunalen Windpark in der Potenzialfläche C möchten wir eine Windenergieanlage mit einer Bürgerenergiegenossenschaft betreiben.

Es wird beantragt,

die Verwaltung möge dem Rat der Gemeinde Baesweiler empfehlen,

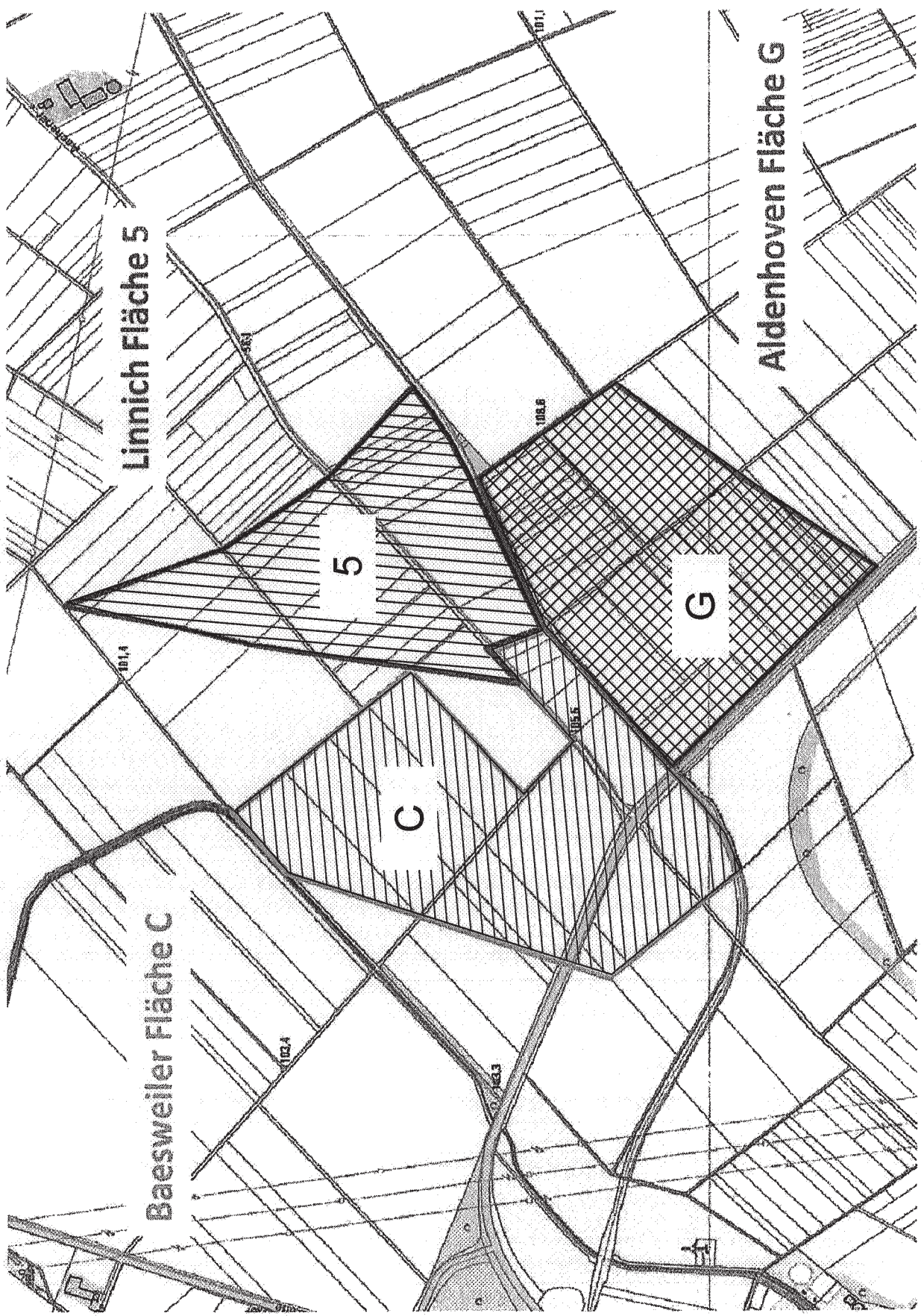
**den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für das antragsgegenständliche Vorhaben zu fassen und die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, sobald die vollständigen Planunterlagen vorliegen.**

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Baesweiler keine Kosten. Durch eine städtebauliche Rahmenvereinbarung gemäß § 11 BauGB zugunsten der Gemeinde Baesweiler abgesichert, soll das Verfahren von der Antragstellerin in Abstimmung mit der Stadtverwaltung durchgeführt werden. Die sich aus dem Verfahren unmittelbar ergebenden Kosten werden von der Antragstellerin getragen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Hans-Willi Schruff

- Anlage 1: Planskizze Potenzialfläche C mit Anlagenkonstellation
- Anlage 2: Potenzialanalyse der Gemeinde Baesweiler
- Anlage 3: Planskizze interkommunale Potenzialfläche für Windenergie



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 24.03.2015/ Punkt 9 der Tagesordnung)**

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6,  
- Bebauungsplan Mariastraße - gem. § 31 BauGB**

An das im Bestand vorhandene Wohnhaus wurde rückwärtig eine Terrassenüberdachung angebaut. Im Rahmen einer Grundstücksteilung wird nun die nachträgliche Baugenehmigung der Terrassenüberdachung beantragt. Diese soll als eingeschossige Terrassenüberdachung genehmigt werden. Der Bebauungsplan weist jedoch eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer Dachneigung von 23° - 30° aus.

**Stellungnahme:**

Der Antragssteller beantragt nachträglich eine **eingeschossige bereits errichtete rückwärtige Terrassenüberdachung mit einer Dachneigung von 5°** zu genehmigen. Das im Bestand vorhandene Wohnhaus ist als zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Die Terrassenüberdachung wurde in einer Tiefe von ca. 4,09 m innerhalb des Baufensters errichtet, so dass die rückwärtige Baugrenze eingehalten wird.

Der Bebauungsplan setzt jedoch für diesen Bereich zwingend eine zweigeschossige Bebauung für Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 23° - 30° fest, lässt jedoch ausnahmsweise eingeschossige Nebenanlagen (z. B. Garagen/ Carports) mit einer Dachneigung von 0° - 5° zu.

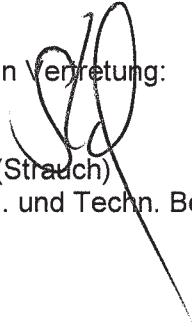
Die errichtete Überdachung prägt aufgrund seiner rückwärtigen Lage den Straßenraum nicht. Prägend für den Straßenraum ist das bestehende, zur Straße hin orientierte, Hauptwohnhaus, das in seinen Maßen unverändert erhalten bleibt.

Da die geplante Terrassenüberdachung damit die nach Bebauungsplanfestsetzungen zulässige Ausnutzungsmöglichkeit unterschreitet, sind nachbarliche Belange nicht betroffen. Zudem ist auf dem Nachbargrundstück ein genehmigter eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse vorhanden, so dass gegen die Befreiung unter dem Aspekt des Nachbarschutzes keine Bedenken bestehen. Aufgrund Ihrer Lage im rückwärtigen Bereich ist die Befreiung zudem auch städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Errichtung einer eingeschossigen rückwärtigen Terrassenüberdachung mit einer Dachneigung von 5° auf dem Grundstück zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

Öffentl. best. Verm. Ing.  
Harald Tillmanns

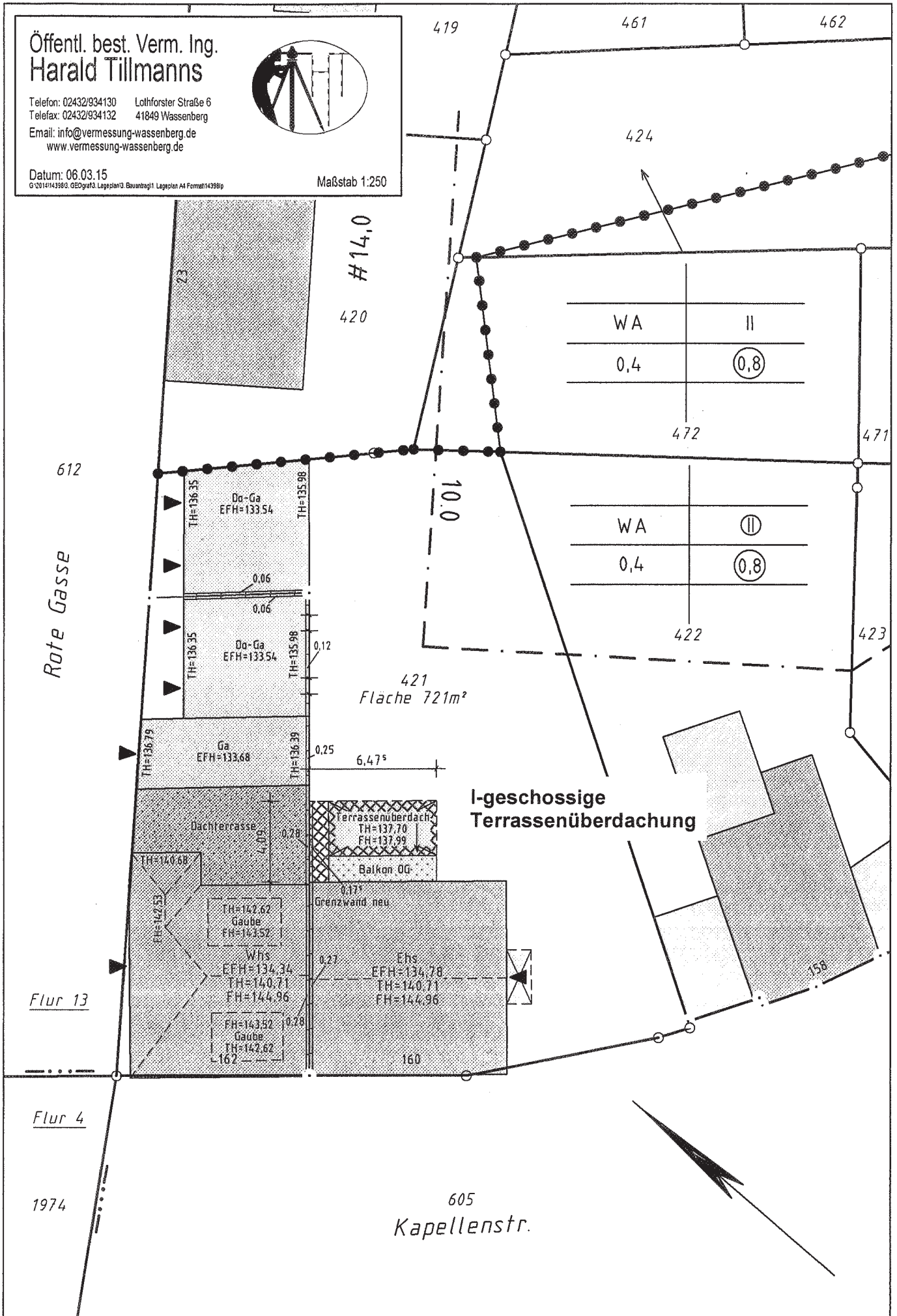
Telefon: 02432/934130 Lothforster Straße 6  
Telefax: 02432/934132 41849 Wassenberg  
Email: info@vermessung-wassenberg.de  
www.vermessung-wassenberg.de



Datum: 06.03.15

G:\2014\14388\3\_GEOgraf3\_Lageplan\3\_Bauantrag1\_Lageplan\_A4\_Format\14388ip

Maßstab 1:250



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 24.03.2015/Punkt der Tagesordnung)**

10

**Soziale Stadt Setterich;**

**hier: Vorstellung der Förderrichtlinien für das Fassadenprogramm**

Im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt Setterich“ sollen neben der Aufwertung des öffentlichen Raums auch Maßnahmen an privaten Haus- und Hofflächen zur Verbesserung des Gesamteindrucks beitragen. Hierzu wurde ein sog. Fassadenprogramm beantragt und bewilligt. Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.01.2015 unter TOP 7 diesem Programm einstimmig zugestimmt.

Für das Fassadenprogramm stehen für 2015 zunächst 30.000,- € zur Verfügung. Sollte aufgrund von erhöhtem Interesse diese Summe nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit, dass weitere Fördermittel im Rahmen der „Fortführung“ zur Verfügung gestellt werden können, dies jedoch unter der Vorgabe, dass der Gesamtförderrahmen hierdurch nicht überschritten wird.

Zur Weitergabe der Fördermittel an private Antragsteller sind eigene Förderrichtlinien erforderlich, die in der Sitzung vorgestellt werden (siehe Anlage).

Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung sollen die Inhalte und Antragsmodalitäten des Fassadenprogramms am 21. Mai 2015 im Haus Setterich interessierten Bürgern vorgestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den vorgestellten Förderrichtlinien zu.

In Vertretung:



(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter



## Stadt Baesweiler

# Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Aufwertung von Fassaden- und Hofflächen im Sanierungsgebiet Setterich-Nord (Kommunales Haus- und Hofprogramm)

---

### Präambel

Die Stadt Baesweiler unterstützt mit Mitteln des Bundes, des Landes NRW und städtischen Eigenmitteln im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ private Hauseigentümer, die ihre Fassaden- oder Hofflächen gestalten bzw. aufwerten wollen und damit zur Verbesserung des Erscheinungsbildes von Setterich-Nord und zu einer Standortaufwertung beitragen. Die Förderung der Maßnahmen ist ab Inkrafttreten dieser Richtlinie bis einschließlich 31.12.2019 (Durchführungszeitraum) möglich.

### Inhalt

1. Rechtsgrundlagen, Zweckungszweck .....	2
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	2
3. Fördergegenstände .....	2
4. Förderbedingungen/ -voraussetzungen .....	3
5. Art und Höhe der Förderung .....	4
6. Antragstellung und -verfahren .....	4
7. Durchführung, Abrechnung der Maßnahme .....	5
8. Widerrufs-/ Rückforderungsmöglichkeit .....	6
9. Inkrafttreten .....	6

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Antragsformular

## **1. Rechtsgrundlage, Zwecksetzung**

- 1.1 Nach Maßgabe der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008) soll im Rahmen einer finanziellen Zuweisung der Städtebauförderung von Bund und Land sowie aus Eigenmitteln der Stadt Baesweiler eine Förderung zur Profilierung und Standortaufwertung in Teilbereichen des Sanierungsgebietes Setterich-Nord erfolgen. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur stadtgestalterischen Verbesserung und Herrichtung von Fassaden sowie Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung privater Gebäudevor-/ Hofflächen.
- 1.2 Gefördert wird vorwiegend die Einfügung der Fassaden und Hofflächen in den Stadtbild-/ Umgebungszusammenhang sowie die stadtgestalterische Verbesserung und Herrichtung auf privaten Grundstücken.
- 1.3 Die Zuwendungen werden nach Maßgabe der „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien 2008)“, der jeweiligen Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln und dieser Richtlinie gewährt.
- 1.4 Ein Rechtsanspruch besteht nicht. Die Stadt Baesweiler entscheidet über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Zuwendungsbescheide der Bezirksregierung Köln.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Förderung bezieht sich räumlich auf den in der Anlage 1 umgrenzten Geltungsbereich (vgl. Anlage) innerhalb des Sanierungsgebietes Setterich-Nord.

## **3. Fördergegenstände**

Mit dem Programm soll die Gestaltung von privaten Hausfassaden sowie die Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung von Gebäudevor-/ Hofflächen gefördert werden. Mit den Maßnahmen soll eine wesentliche und nachhaltige Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Sanierungsgebiet Setterich-Nord erreicht werden.

- 3.1 Gefördert werden die nachfolgenden Maßnahmen an den, dem öffentlich frequentierten Raum zugewandten Flächen:
  - Instandsetzung und Sanierung von Fassaden, sowie die dazu erforderlichen Vorarbeiten, insbesondere das Reinigen, Verputzen und Streichen,
  - der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung erhaltenswerter ursprünglicher Fassaden- und Fenstergliederungen,
  - Gestaltung von Abstandsflächen, Vorgärten und öffentlich zugänglichen Innenhöfen,
  - Begrünung von Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich der dazu notwendigen Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen,

- Vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung, Abbruch von Mauern und störenden Gebäudeteilen, Schaffung oder Verbesserung von Zugängen oder Durchwegungen, Entsiegelung von Hofflächen,
- Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung und/ oder Betreuung durch eine anerkannte Fachkraft, jedoch keine Verwaltungs- und Finanzierungskosten.

#### 4. Förderbedingungen/ -voraussetzungen

Zuwendungen werden nur gewährt, wenn

##### 4.1 Allgemein

- mit der Durchführung der Maßnahme noch nicht begonnen wurde,
- die Maßnahme zu einer nachhaltigen Verbesserung des Umfeldes beiträgt,
- keine umweltschädlichen Materialien (z. B. nicht zertifizierte Tropenhölzer) verwendet werden,
- die geförderte Maßnahme mindestens 10 Jahre im geförderten Zustand gepflegt und erhalten wird (Zweckbindungsfrist),
- die Maßnahme sach- und fachgerecht von einem Fachbetrieb ausgeführt wird,
- die Förderung nicht nach anderen Bestimmungen erfolgen kann,
- die Maßnahme aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder baurechtlicher Auflagen nicht ohnehin erforderlich ist oder der Antragsteller sich gegenüber der Stadt Baesweiler nicht zu deren Durchführung verpflichtet hat,
- der Maßnahme keine planungs-, denkmal- oder bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen,
- das Gebäude bzw. Grundstück keine Missstände und Mängel aufweist, die eine wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme ausschließen,
- Werbeanlagen oder Werbeträger von der Fassade entfernt werden, die zum Zeitpunkt der Antragstellung keiner Nutzung im oder am Gebäude zuzuordnen sind,
- das Gebäude nicht im staatlichen, kommunalen oder kirchlichen Eigentum steht und nicht im Eigentum eines kommunalen Tochterunternehmens oder einem Unternehmen steht, an welchem der Staat oder eine Kommune finanziell beteiligt ist,
- die zuwendungsfähigen Kosten mehr als 500,00 € netto betragen (Bagatellgrenze).

##### 4.2 Fassaden

- das Gebäude mindestens 10 Jahre alt ist,
- die Maßnahme mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist,
- die Fassadengestaltung mit der Stadt Baesweiler im Vorfeld der Maßnahme abgestimmt wurde,
- die für das Gebäude getroffene Farbwahl mit dessen Umgebung im Einklang steht, so dass sie das Straßenbild nicht verunstaltet oder dessen beabsichtigte Gestaltung stört,
- das Gebäude keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweist, es sei denn, sie werden im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung beseitigt.

#### 4.3 Hofflächen

- die Grundzüge der bestehenden Hofflächengestaltung mehr als 10 Jahre in ihrer jetzigen Form existieren oder in hohem Maße von einer wünschenswerten Gestaltung abweichen,
- die Hofgestaltung mit der Stadt Baesweiler abgestimmt wurde,
- die Hofflächen vom öffentlichen Raum einsehbar sind,
- bei der Gestaltung von Innenhöfen, Vor- und Abstandsflächen die Maßnahme auf die Bedürfnisse der Bewohner, Gäste und Kunden der dazugehörigen sowie angrenzenden Gebäude ausgerichtet ist,
- bei Umgestaltungsmaßnahmen die versiegelte Fläche nicht überwiegt,
- die Maßnahme nicht zur Änderung an Ver- und Entsorgungsleitungen dient.

### 5. Art und Höhe der Förderung

#### 5.1 Zuwendungsform

Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Zuschussfähig sind die von der Stadt als förderfähig anerkannten Kosten für Maßnahmen nach Ziffer 3.

#### 5.2 Zuwendungshöhe

Die maßnahmebedingten Aufwendungen werden bis zu einer zuwendungsfähigen Höhe von 60 € / m<sup>2</sup> (brutto) hergerichteter oder gestalteter Fläche als förderfähig anerkannt. Der Zuschuss beträgt max. 50% der maßnahmebedingten Aufwendungen, wobei die Höchstförderung 30 € / m<sup>2</sup> (brutto) hergerichteter oder gestalteter Fläche beträgt. Die Gesamtförderung beträgt pro Maßnahme höchstens 5.000 €.

Ist der Antragstellende vorsteuerabzugsberechtigt, gilt die Nettosumme aller maßnahmebedingten Aufwendungen als Grundlage der Berechnung der Zuwendungshöhe.

### 6. Antragstellung und -verfahren

6.1 Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Eigentümergemeinschaften, Erbbauberechtigte.

6.2 Der Antrag (Anlage 2) ist bei der Stadt Baesweiler, Stadtentwicklungsamt, Mariastraße 2, 52499 Baesweiler einzureichen. Dem Antrag sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen beizufügen:

- Kostenaufstellung für die geplante Maßnahme und Kostenzusammenstellung bei mehreren Gewerken
- Mindestens drei vergleichbare und prüffähige Angebote sowie die jeweiligen Eigenerklärungen der Handwerksbetriebe
- Planunterlagen, aus denen die beabsichtigte Maßnahme ersichtlich ist (ggf. Ansichtszeichnungen oder Fotos des Gebäudes)
- Flächenermittlung nach Zeichnung und Flächenaufmaß

Im Bedarfsfall behält sich die Stadt Baesweiler als Bewilligungsbehörde die Anforderung weiterer (Detail-)unterlagen vor.

- 6.3 Die Anträge werden in der Reihenfolge des Eingangs(-datums) bearbeitet.
- 6.4 Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt die Bewilligung durch einen förmlichen Bescheid, aus dem sich die Höhe des bewilligten Zuschusses und ggf. besondere Auflagen ergeben. Auf eine Bewilligung besteht kein Rechtsanspruch.
- 6.5 Aufgrund rechtlicher Bestimmungen erforderliche Genehmigungen sind vor Bewilligung einzuholen. Der Bewilligungsbescheid ersetzt nicht die nach anderen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen oder Zustimmungen für den Fördergegenstand.
- 6.6 Auf begründeten Antrag hin kann ausnahmsweise einem Beginn der Durchführungsarbeiten vor Erteilung des Bewilligungsbescheides zugestimmt werden. Diese Zustimmung muss dem Antragsteller vor Baubeginn schriftlich vorliegen.

Ein Anspruch auf Bewilligung eines Zuschusses kann hieraus nicht abgeleitet werden.

## **7. Durchführung, Abrechnung der Maßnahme**

- 7.1 Die Arbeiten müssen 12 Monate nach Bewilligung abgeschlossen sein. Bei Bewilligungen nach dem 31.12.2018 müssen die Maßnahmen bis zum 31.12.2019 abgeschlossen und abgerechnet sein.
- 7.2 Der Zuwendungsempfänger hat der Stadt Baesweiler spätestens 3 Monate nach Abschluss der Maßnahme einen Verwendungsnachweis mit den Originalen der Rechnungsbelege einzureichen. Der Verwendungsnachweis muss folgende Unterlagen beinhalten:
  - Kosten- und Finanzierungsübersicht
  - Originalrechnungen
  - Fotografische Dokumentation (Vorher-/ Nachheraufnahmen)
- 7.3 Reduzieren sich die Kosten oder die Fläche gegenüber der Bewilligung, reduziert sich der Zuschuss anteilig. Eine nachträgliche Erhöhung der Zuwendungen ist nicht zulässig.
- 7.4 Der Kostenzuschuss wird nach dem ordnungsgemäßen Abschluss der Maßnahme und nach Prüfung des Verwendungsnachweises ausgezahlt. Die Originalrechnungen und Belege werden an den Antragsteller zurückgegeben.

## **8. Widerrufs-/ Rückforderungsmöglichkeit**

Eine Rückforderung der Zuschüsse kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erfolgen, insbesondere wenn:

- der Zuschuss durch falsche oder unvollständige Angaben erlangt wurde,
- der Zuschuss nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wurde,
- die der Bewilligung zugrunde gelegte Maßnahme ungenehmigt abgeändert wurde,
- gegen diese Richtlinien verstoßen oder Auflagen im Bewilligungsbescheid der Stadt Baesweiler missachtet wurden.

Die Rückforderung erfolgt mit einer Verzinsung des Rückforderungsbetrages vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz des § 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG. NRW.).

## **9. Inkrafttreten**

Diese Vergaberichtlinien treten mit Beschluss durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Baesweiler vom ..... in Kraft.

Baesweiler, den xx.xx.2015

Der Bürgermeister

gez.

Anlage 2: Antragsformular

Stadt Baesweiler  
Stadtentwicklungsamt  
Mariastraße 2  
52499 Baesweiler



---

**A N T R A G**

**auf Gewährung von Zuwendungen zur Aufwertung privater Fassaden- und Hofflächen  
im Sanierungsgebiet Setterich-Nord**

---

1.  Eigentümer     Verfügungsberechtigter

---

Name, Vorname

---

Anschrift

---

Telefon-Nr., Email-Adresse

2. Bankverbindung

---

Kontoinhaber

---

Kreditinstitut / IBAN/ BIC

3. Förderungsobjekt / Grundstück

---

Gemarkung, Flur, Flurstück.

---

Anschrift



Zu sanierende Fläche entsprechend Angeboten in qm

Fassade \_\_\_\_\_ qm

Außenanlagen (Innenhöfe, Gebäudevorflächen, Abstandsflächen) \_\_\_\_\_ qm

Voraussichtliche Kosten nach wirtschaftlichsten Angeboten entspr. beigefügten Kostenvoranschlägen (brutto)

Teilmaßnahmen (z.B. Gewerke)	Kosten in EUR
Summe in EUR	

**6. Als Anlage sind dem Antrag beigefügt**

- Eigentümersnachweis
- historisches Bildmaterial
- Bestandsfotos
- Genaue Beschreibung der geplanten Maßnahme
- Planunterlagen, aus denen die beabsichtigten Maßnahmen ersichtlich sind (Ansichtszeichnungen, Farbkonzepte, Entwurfsskizzen, Maßnahmenbeschreibung)
- Flächenermittlung nach Zeichnung und Flächenaufmaß
- drei vergleichbare Kostenvoranschläge von zugelassenen Handwerksbetrieben für die geplante Maßnahme
- Zeitplan zur Umsetzung / Durchführungszeitraum

## 7. Erklärungen des / der Antragsteller(s)

Die Richtlinien der Stadt Baesweiler liegen mir / uns vor und werden von mir / uns als verbindlich anerkannt.  ja  nein

Die Maßnahme wird nicht nach anderen Richtlinien und/oder Förderprogrammen gefördert.  ja  nein

Die Maßnahme muss nicht aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt werden (Bauaufgabe etc.).  ja  nein

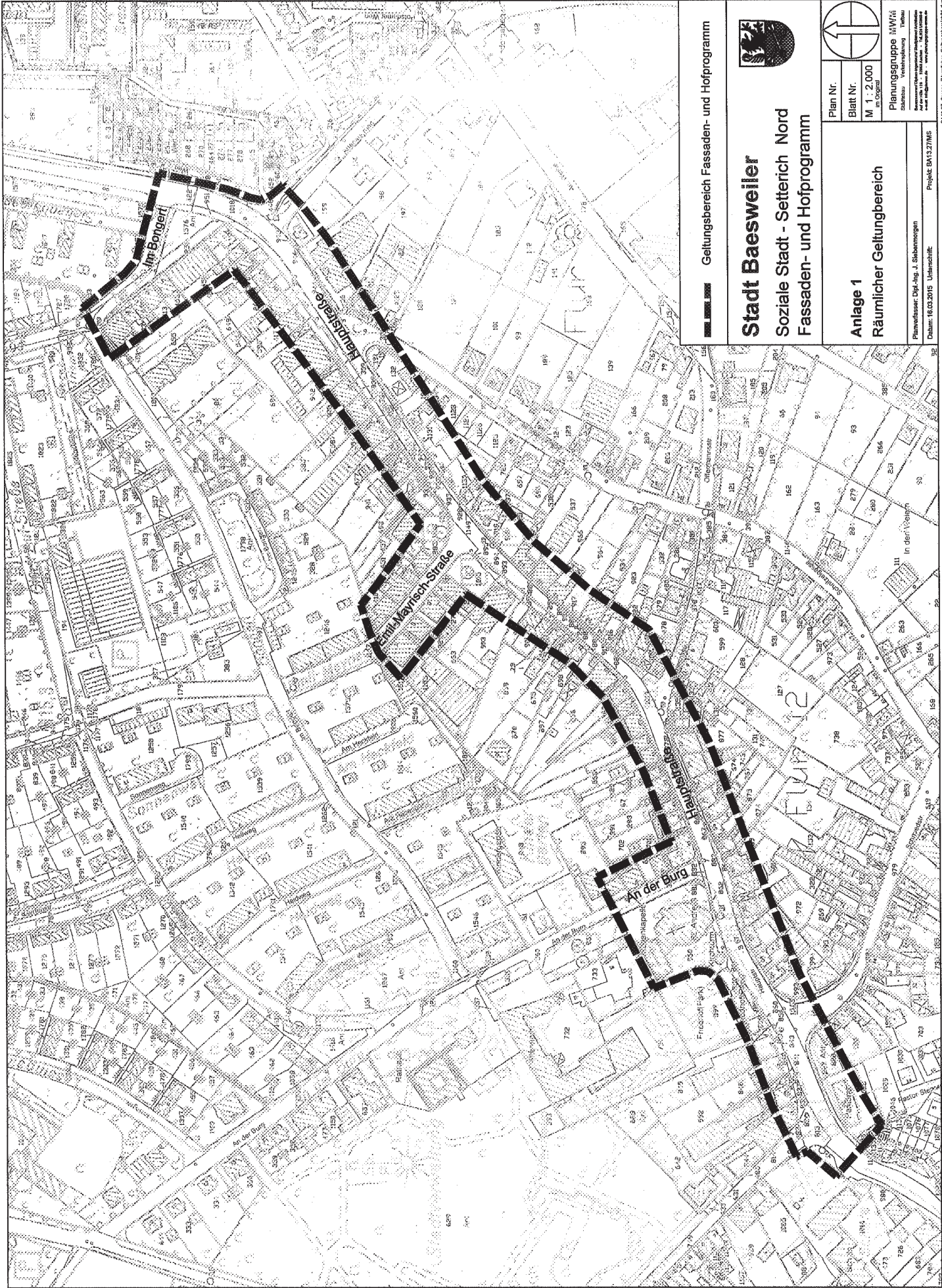
Es ist mir / uns bekannt, dass der Bescheid des städtischen Zuschusses im Falle falscher Angaben oder eines Verstoßes gegen die vorgeannten Richtlinien widerrufen bzw. zurückgenommen werden kann.  ja  nein

Mit den geplanten Arbeiten wurde bisher und wird vor Bekanntgabe des förmlichen Bescheides nicht begonnen.  ja  nein

Hiermit versichere ich die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben

---

Ort, Datum und Unterschriften aller Antragsteller



Geltungsbereich Fassaden- und Hofprogramm



**Stadt Baesweiler**  
 Soziale Stadt - Setterich Nord  
 Fassaden- und Hofprogramm

Plan Nr.	
Blatt Nr.	M 1: 2.000
in Größe	
Planungsgruppe	M/W/H
Standort	Verkehrsbau
<small>Baurechtsamt/Verwaltung für Stadtplanung und Bauwesen        31033 Baesweiler, Postfach 10 01 01        Tel. 04741 201-10 Fax 04741 201-10 20        www.baesweiler.de</small>	

<b>Anlage 1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>
<small>Planverfasser: Dipl.-Ing. J. Stabenmorgen        Datum: 16.03.2015 Ufsendstufe: Projekt: BA13/27/MS</small>	

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 24.03.2015/Punkt der Tagesordnung)**



**Soziale Stadt Setterich;**

**hier: Vorstellung der Konzepte für die Förderbereiche Hauptstraße (Nord) und Siebenbürgen-/Hans-Böckler-Straße**

Im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt Setterich“ sollen als nächstes Maßnahmen in den Förderbereichen Hauptstraße (Nord) und Siebenbürgenstraße durchgeführt werden.

Hierzu hat die Planungsgruppe MWM aus Aachen entsprechende Konzepte erarbeitet, die in der Sitzung vorgestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den vorgestellten Konzepten zu und beauftragt die Verwaltung, eine Einwohnerbeteiligung durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 24.03.2015/Punkt der Tagesordnung)**

12

**Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden**

**Stadt Linnich:**

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Ederen Nr. 3 „An der Bruchstraße“  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

**Stadt Alsdorf:**

- Flächennutzungsplan 2004 - 30. Änderung - Blumenrath Ost  
hier: öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Bebauungsplan Nr. 209 - 1. Änderung - Blumenrath Ost  
hier: öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Bebauungsplan Nr. 211 - 3. Änderung - Robert Koch Straße -  
hier: öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 31 - Am Weiher -  
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB
- Bebauungsplan Nr. 329 - Am Tierpark -  
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB

- Bebauungsplan Nr. 328 - Am Weiher -

hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB

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

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter