

Einladung

Am **Dienstag**, dem 09.06.2015 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 24.03.2015
2. Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Planung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -, Stadtteil Baesweiler
hier: Vorschlag zum Beschluss zur Aufhebung der Satzung der Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 -Vorrangzone Baesweiler-West-
4. Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Baesweiler West -, Stadtteil Baesweiler

1. Vorstellung der Änderungsplanung
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
5. Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -, Stadtteil Baesweiler
1. Vorstellung der Änderungsplanung
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
6. Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -, Stadtteil Baesweiler
- hier: Vorschlag zum Beschluss über den Erlass einer Satzung für eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -
7. Bebauungsplan Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, Stadtteil Beggendorf
1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB
8. Bebauungsplan Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, 2. Änderung, Stadtteil Beggendorf
1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, 2. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB
9. Bebauungsplan Nr. 3E - Gewerbegebiet -, Stadtteil Baesweiler
1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 3E - Gewerbegebiet - mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Planung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

10. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
 - 10.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 – östlich der B 57 – gem. § 31 BauGB
 - 10.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 – Adenauerring/Raiffeisenstraße – gem. § 31 BauGB
 - 10.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71, - Bebauungsplan Mariastraße Innenbereich – gem. § 31 BauGB
 - 10.4 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, - Bebauungsplan Gewerbegebiet, 15. und 16. Änderung – gem. § 31 BauGB
11. Vorstellung der Planung zum Straßenendausbau Bebauungsplangebiet „Am alten Sportplatz“
12. Vorstellung des LIFE-Projektes „Amphibienverbund in der StädteRegion Aachen“
13. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
14. Soziale Wohnraumförderung im Bebauungsgebiet Baesweiler Süd-West (Antrag der SPD-Fraktion)
15. Mitteilungen der Verwaltung
16. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung

17. Vergabe des Auftrages zur Sanierung der Tennenfläche im Sportpark Parkstraße sowie der Laufbahnen im Sportzentrum Wolfsgasse
18. Vergabe des Auftrages zur Kanalerneuerung Aachener Straße
19. Vergabe des Auftrages zur Aufwertung des Fußwegenetzes in Setterich-Ost
20. Vergabe des Auftrages zur Wohnumfeldverbesserung Christine-Englerth-Ring
21. Erneuerung der Fernwärmeanschlüsse für den Schulkomplex Barbaraschule/Realschule/Turnhalle Am Weiher
22. Verschiedene städtische Gebäude;
hier: Vergabe des Auftrages für Malerarbeiten

23. Turnhalle Am Weiher;

hier: Vergabe des Auftrages für Elektroarbeiten

24. Verschiedene städtische Gebäude;

hier: Hausmeisterverträge
1. Elektroarbeiten
2. Dachdeckerarbeiten

25. Grengrachtschule;

hier: Sanierung Heizung und Sanitärnetz

26. Realschule;

hier: Erneuerung Sicherheitsbeleuchtung und Brandmeldeanlage

27. Mitteilungen der Verwaltung

28. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/Punkt **2** der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Planung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82, 5. Änderung mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - umfasst ein etwa 6,42 ha großes Gebiet im Nordwesten des Stadtteils Baesweiler, südlich der Halde Carl-Alexander zwischen den Straßen Herzogenrather Weg, Am Bergpark und Ringstraße.

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

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Altenpflegeheims. Das Altenpflegeheim wurde bereits errichtet.

Des Weiteren sollten in diesem Planbereich senioren- und behindertengerechte Bungalows errichtet werden. Diese wurden als Einzel- und Doppelhäuser, z. T. auch in Gruppen mit bis zu drei Reihenhäusern geplant. Im Randbereich des Plangebietes war zudem die Errichtung von 7 Appartementshäusern mit zugehörigen Stellplätzen vorgesehen. Auch diese wurden zwischenzeitlich errichtet.

Mit der vorgesehenen Bebauung sollte der Bedarf an seniorengerechten, barrierefreien Häusern und Wohnungen in Baesweiler zum größten Teil gedeckt werden, der auf Grund der demografischen Entwicklung in den nächsten Jahren noch stärker auftreten wird. Dies ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelungen.

Gleichwohl haben sich bei der Errichtung der Gebäude, auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, Differenzen zwischen der exakten Lage der Baukörper und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben. Diese Differenzen ergeben sich durch Vor- und Zurückspringen der Baukörper, die, um eine städtebauliche Monotonie zu vermeiden, vorgenommen wurden. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Baugrenzen an die errichteten Bauvorhaben angepasst werden. Des Weiteren soll die Errichtung von Terrassenüberdachungen ermöglicht werden, da die dafür notwendige überbaubare Grundstücksfläche in der Gesamttiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zwar bereits vorhanden ist, jedoch z.T. vor den Gebäuden liegt und nicht im rückwärtigen Bereich. Durch die Reduzierung der Bauflächen im vorderen Grundstücksbereich und Erweiterung in gleicher Größe im Terrassenbereich soll die Möglichkeit zur Errichtung von Überdachungen geschaffen werden. Die überbaubaren Flächen werden dabei für das gesamte Plangebiet um ca. 300 qm reduziert.

Weiterhin ist in einem westlichen Teilbereich geplant, die zulässige Obergrenze für die Anzahl der Wohneinheiten von 8 WE auf 10 WE zu erhöhen. Dies ist notwendig, da ein Bedarf an kleineren Wohneinheiten festzustellen ist.

Des Weiteren ist geplant, die im Innern des Plangebietes vorhandenen Wege („Gartenwege“) entfallen zu lassen und stattdessen einreihige Hecken anzupflanzen. Hecken sollen auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, angepflanzt werden. Es erfolgt somit eine Modifizierung der geplanten Anpflanzungen.

Beschlussvorschlag:

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

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

Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.82 - Am Bergpark -, 5. Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs.1 BauGB.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



**Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -
5. Änderung**

Übersicht

Geltungsbereich

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





BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82
-AM BERGPARK-, 5.ÄNDERUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Verfahren
3. Planvorgaben
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Landschaftsplan
 - 3.5 Bestehendes Planungsrecht
4. Anlass und Ziel der Planung
 - 4.1 Ziel der Planung
 - 4.2 Erschließung/ Stellplätze
5. Änderungsinhalte und Festsetzungen
 - 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
 - 5.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 5.3 Höchstzahl der Wohnungen
6. Belange von Natur und Landschaft
 - 6.1 Natur und Landschaft
 - 6.2 Umweltbericht
7. Sonstige Planungsbelange, Hinweise



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82

-AM BERGPARK-, 5.ÄNDERUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung

a) Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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

d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW. S. 294)

e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)

f) Landeswassergesetz (LWG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2013 (GV. NRW S. 133)

g) Landschaftsgesetz (LG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185)

h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. 8. 2013 (BGBl. I S. 3154)

i) Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 VO vom 13. 5. 2014 (GV. NRW. S. 307)

2. Verfahren

In seiner Sitzung am ★ 2015 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 -Am Bergpark- beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom ★ bis ★ stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom ★ erfolgt.

Am ★ beauftragte der Rat der Stadt Baesweiler die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 82 -Am Bergpark-, 5. Änderung durchzuführen.

Am ★ hat der Rat der Stadt Baesweiler die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 -Am Bergpark- als Satzung beschlossen.

★ Anmerkung: Die Daten werden entspr. den durchgeführten Verfahrensschritten ergänzt.

3. Planvorgaben

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 -Am Bergpark- umfasst ein etwa 6,42 ha großes Gebiet im Nordwesten des Stadtteiles Baesweiler; südlich der Halde Carl-Alexander zwischen den Straßen Herzogenrather Weg, Am Bergpark und Ringstraße.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 -Am Bergpark- ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003, Stand November 2014) ist die Fläche des Änderungsbereiches überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan –FNP- der Stadt Baesweiler vom 18.03.1976 stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung „Wohnbaufläche“, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ und Grünfläche dar. Eine parallele Änderung

des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

3.4 Landschaftsplan

Bereits durch die Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 –Am Bergpark- wurde der Landschaftsplan überplant.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 –Am Bergpark- liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für den Planbereich Allgemeines Wohngebiet (WA), Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Alten- Wohnpflegeheim“, sowie öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ fest. Weiterhin werden Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Hinweise und Kennzeichnungen sowie textliche Festsetzungen.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am Bergpark“ werden einzelne, bestehende Festsetzungen verändert. Die Hauptinhalte und Festsetzungen bleiben jedoch grundsätzlich bestehen.

4. Anlass und Ziel der Planung

4.1 Ziel der Planung

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 –Am Bergpark- war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Altenpflegeheims. Das Altenpflegeheim wurde bereits errichtet.

Des Weiteren sollten im Planbereich senioren- und behindertengerechte Bungalows errichtet werden. Diese wurden als Einzel- und Doppelhäuser, z.T. auch in Gruppen mit bis zu drei Reihenhäusern geplant. Im Randbereich des Plangebietes war zudem die Errichtung von 7 Appartementshäusern mit zugehörigen Stellplätzen vorgesehen. Auch diese wurden zwischenzeitlich errichtet.

Mit der vorgesehenen Bebauung sollte der Bedarf an seniorenrechtlichen, barrierefreien Häusern und Wohnungen in Baesweiler zum größten Teil gedeckt werden, der

auf Grund der demografischen Entwicklung in den nächsten Jahre noch verstärkter auftreten wird.

Dies ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelungen.

Gleichwohl haben sich bei der Errichtung der Gebäude, auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, Differenzen zwischen der exakten Lage der Baukörper und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben. Diese Differenzen ergeben sich durch das Vor- und Zurückspringen der Baukörper, die, um eine städtebauliche Monotonie zu vermeiden, vorgenommen wurden. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Baugrenzen an die errichteten Bauvorhaben angepasst werden. Des Weiteren soll die Errichtung von Terrassenüberdachungen ermöglicht werden, da die dafür notwendige überbaubare Grundstücksfläche in der Gesamttiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zwar bereits vorhanden ist, jedoch z.T. vor den Gebäuden liegt und nicht im rückwärtigen Bereich. Diese Diskrepanz soll beseitigt werden. Durch die Reduzierung der Bauflächen im vorderen Grundstücksbereich und Erweiterung in gleicher Größe im Terrassenbereich soll die Möglichkeit zur Errichtung von Überdachungen geschaffen werden. Die überbaubaren Flächen werden dabei für das gesamte Plangebiet um ca. 300 qm reduziert.

Weiterhin ist in einem westlichen Teilbereich geplant, die zulässige Obergrenze für die Anzahl der Wohneinheiten von 8 WE auf 10 WE zu erweitern. Dies ist notwendig, da ein Bedarf an kleineren Wohneinheiten festzustellen ist.

Des Weiteren ist geplant, die im Inneren des Plangebietes vorhandenen Wege („Gartenwege“) entfallen zu lassen und stattdessen einreihige Hecken anzupflanzen. Hecken sollen auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, angepflanzt werden. Es erfolgt somit eine Modifizierung der geplanten Anpflanzungen. Dies ist ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung.

4.2 Erschließung/ Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes ist gemäß den Festsetzungen der der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 –Am Bergpark- erfolgt. Eine diesbezügliche Änderung ist im Rahmen der 5. Änderung nicht vorgesehen.

5. Änderungsinhalte und Festsetzungen

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 –Am Bergpark-, 4. Änderung festgesetzten Baugrenzen weichen in Teilbereichen geringfügig von den bereits errichteten Baukörpern ab. Dies ist im inneren Bereich des Plangebietes, in dem Bereich der

Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung der Fall sowie im Bereich südlich und östlich des Bergmannswegs.

Der Verlauf der Baugrenzen wird entsprechend der vorhandenen Bebauung angepasst und hat zur Folge, dass der Verlauf der Baugrenze individuell, abhängig von der Lage des Baukörpers in einer jeweiligen Tiefe von 15 m (die Bautiefe ist identisch mit der 4.Änderung zum Bebauungsplan Nr. 82) festgesetzt wird. Dadurch ergibt sich ein z.T. „treppenförmiger“ Verlauf der vorderen und rückwärtigen Baugrenzen. Zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen bzw. Möglichkeiten zur Errichtung zusätzlicher Baukörper entstehen durch den geänderten Verlauf nicht, lediglich eine Verschiebung.

5.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im inneren Bereich des Plangebietes waren in der Örtlichkeit zwischen den rückwärtigen Parzellen der Bebauung des Bergmannswegs Privatwege, s.g. Mistewege, inkl. einer jeweiligen Heckenpflanzung vorgesehen. Diese Lösung stellte sich jedoch als nicht praktikabel heraus und ist aus Sicht der Anlieger ein zusätzliches Gefahrenpotential bezüglich möglicher Einbrüche etc. Die Wege sind entfallen und stattdessen wurden einreihige Hecken angepflanzt.

Eine Heckenpflanzung soll ebenfalls zu den öffentlichen Parkplätzen/ Verkehrsflächen am Bergmannsweg bzw. partiell zu den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die geplanten Hecken werden durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern örtlich fixiert und Art und Umfang der Maßnahme textlich festgesetzt.

5.3. Höchstzahl der Wohnungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Bereich des Geschosswohnungsbaus im westlichen Bereich des Plangebiets im WA₂ die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 8 WE pro Wohngebäude beschränkt. Auf Grund des festgestellten Bedarfs an kleineren Wohneinheiten im Rahmen der Gebäudeplanung sollen in diesem Teilbereich, auf den Flurstücken 1456, 1495 und 1496, statt der vorgesehenen 8 Wohneinheiten nunmehr 10 Wohneinheiten festgesetzt werden. Da die geplante Erhöhung der Wohneinheiten um 3 x 2 WE, also insgesamt 6 WE geringfügig ist, sind keine weiteren Auswirkungen auf das planerische Gesamtkonzept bzw. auf den Bebauungsplan zu erwarten.

6. Belange von Natur und Landschaft

6.1 Natur und Landschaft

Belange von Natur und Landschaft sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

6.2 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen einer Abwägung geprüft und in einem Umweltbericht zusammengestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (siehe Anlage).

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Sommer 2011 ist eine faunistische Kontrollbegehung und Potenzialeinschätzung durch das Büro Hamann & Schulte Umweltplanung – Angewandte Ökologie durchgeführt worden. Auf deren Grundlage ist die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Planverfahren erfolgt. Eine erneute faunistische Untersuchung ist im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans aufgrund der sehr kleinflächigen Änderungen ebenfalls nicht erforderlich.

7. Sonstige Planungsbelange, Hinweise

Die Hinweise in der Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen, da durch die Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen oder Modifizierungen erforderlich sind.

Baesweiler,

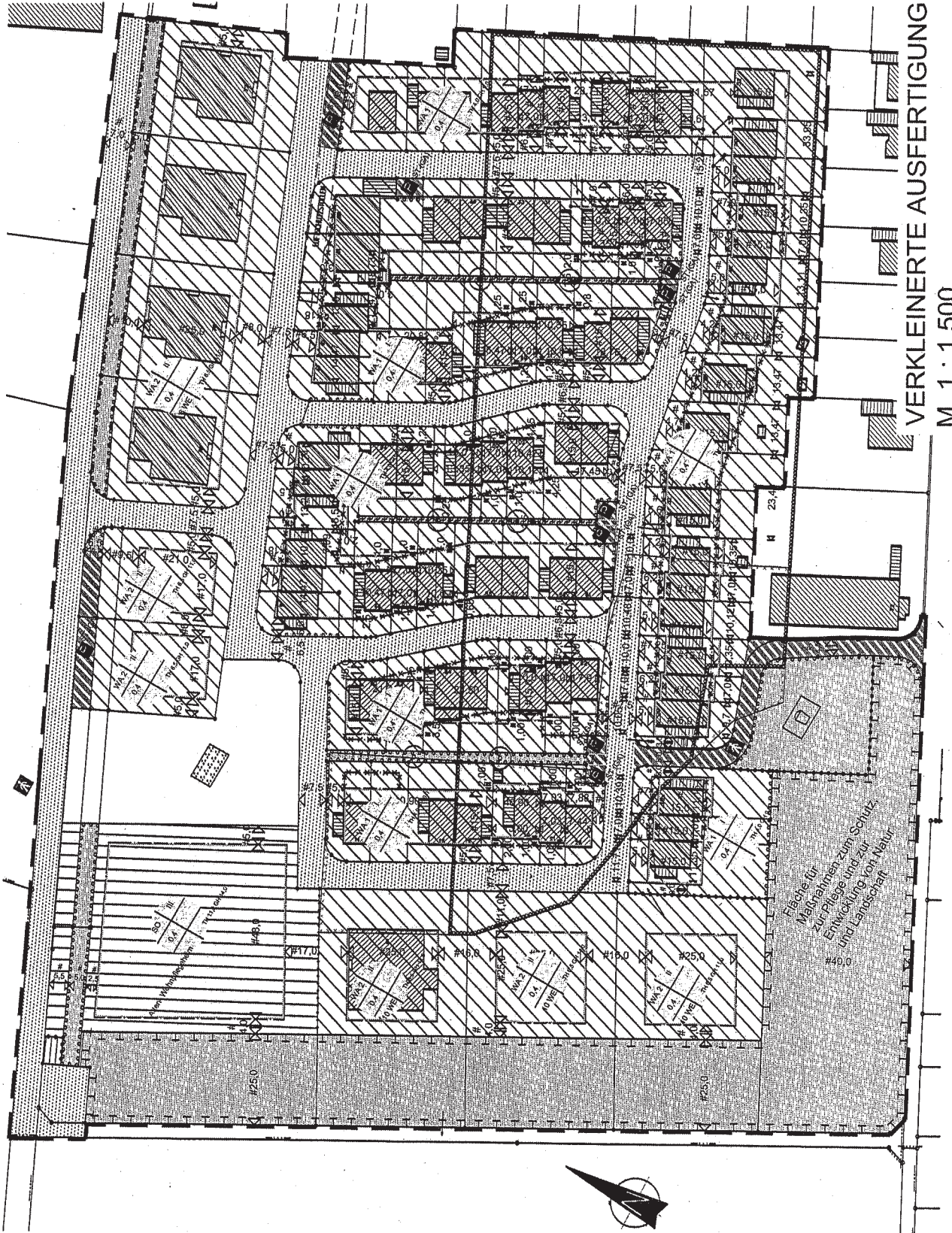
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Anlage: Umweltbericht



STADT BAESWEILER Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark - 5. Änderung



VERKLEINERTE AUSFERTIGUNG ALS TISCHVORLAGE
M. 1 : 1.500

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung.





















BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

GEMEINDEVERORDNUNG (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S 666 / SGV. NW. 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

BAUORDNUNG (BauO NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der gültigen Fassung. Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S.439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

LEGENDE


1. **Art der baulichen Nutzung**
 -  Allgemeine Wohngebiete
 -  Sondergebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I / II Zahl der Vollgeschosse
 - TH 6,5 max. Traufhöhe
 - GH 11,0 max. Gesamthöhe (Firsthöhe)
 - 10 WE max. 10 Wohneinheiten pro Wohngebäude
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 -  Baugrenzen der 4. Änderung (entfallen)
 -  Baugrenzen der 5. Änderung (geplant)
6. **Verkehrsflächen**
 -  Straßenverkehrsflächen
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parken"
7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 -  Fläche für Entsorgungsanlagen
9. **Grünflächen**
 -  Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"
 -  öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
13. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 -  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 -  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 -  Anpflanzung von Bäumen
15. **Sonstige Planzeichen**
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 -  Schallschutzanlage, h= 2,50m
 -  Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
 -  Bereich der Oberflächenmischproben OB 2, OB 3 und OB 6
 -  Umgrenzung von Garagen, Stellplätzen und Carports (St/Ga)
 -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Bearbeitungsstand: 26.05.2015

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
- Begründung zum Bebauungsplan

- Umweltbericht, Davids, Terfrüchte + Partner DTP, Essen vom 17.11.2011
- Artenschutzgutachten, Hamann + Schulte vom 06.09.2011
- Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchung, Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom 12.02.2004
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Möglichkeiten einer Versickerung von Oberflächenwasser, Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom 08.11.2004
- Gutachterliche Stellungnahme zu Schallimmissionskonflikten, SWA Schall- und Wärmereifestelle Aachen GmbH vom 19.09.2011
- Aufmaß- und Katasterdaten des baulichen Zustands durch Vermessungsbüro Tillmanns, Wassenberg vom 16.05.2014

<p>Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom gemäß § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82, 5. Änderung - Am Bergpark - aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsblich bekanntgemacht.</p>	<p>Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte vom bis</p>
<p>Baesweiler, Der Bürgermeister In Vertretung</p>	<p>Baesweiler, Der Bürgermeister In Vertretung</p>
<p>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom In der Zeit vom offengelegt.</p>	<p>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom als Sitzung beschlossen worden.</p>
<p>Baesweiler, Der Bürgermeister In Vertretung</p>	<p>Baesweiler, Der Bürgermeister In Vertretung</p>
<p>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom als Sitzung in Kraft getreten.</p>	<p>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter Bearbeitung des Bebauungsplanes:</p>
<p>Baesweiler, Der Bürgermeister In Vertretung</p>	
<p>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter</p>	<p>Planung, Beratung, Skizze, Bauleitplanung DIPL.-ING. JOSEF HOUBEN Hochlagerweg 11, 52376 Sellert - Sionsberg, Tel.: 024823229 e-mail: houben@bauvermessung-houben.de, Fax: 024856712</p>
<p>Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.</p>	<p>Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besonders bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, weil unter dem Plangebiet der Bergbau geht und zum Teil humose Böden im Plangebiet anstehen.</p>
<p>Baesweiler, Der Bürgermeister In Vertretung</p>	<p>Erdarbeiten sind durch die Untere Bodenenschutzbehörde zu begleiten.</p>
<p>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter</p>	

ÜBERSICHTSPLAN Stadt Baesweiler Bebauungsplan Nr. 82, 5. Änderung "Am Bergpark"



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, M 1:5000

STADT BAESWEILER
BEBAUUNGSPLAN NR. 82, 5. ÄNDERUNG – AM BERGPARK –
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) 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

2.1 Maß der baulichen Nutzung WA₁ - Gebieten:

- 2.1.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm und bei Doppelhausbebauung und Reihenhausbauung 180 qm je Reihen- oder Doppelhausgrundstück nicht unterschreiten.
- 2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist.
- 2.1.3 Für den Bereich der eingeschossigen Bungalows (WA₁-Gebiet) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Lediglich für die Mittelhäuser von Dreiergruppen ist ausnahmsweise eine GRZ von 0,5 zulässig. Dieses ausnahmsweise zulässige Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, da es dem geplanten Vorhaben und damit der beabsichtigten Wohnform des barrierefreien, seniorengerechten Wohnens entspricht und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.
- 2.1.4 Des Weiteren wird festgesetzt, dass die den Mittelhäusern der Dreiergruppen zugeordneten Garagen- und Stellplatzflächen vollständig überbaut werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung WA₂ - Gebieten:

- 2.2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- 2.2.2 Für den Bereich WA₂ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA₁ sind nur Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser bis maximal 3 Gebäude in einer Gesamtbreite von max. 22m zulässig.
- 3.2 Für die Wohngebiete WA₂ sind Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 3.3 Für das Sondergebiet SO ist ein Alten-Wohnpflegeheim zulässig.

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

- 4.1.1 Bei den Appartementshäusern ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz vorgesehen, bei den barrierefreien Seniorenbungalows ist 1 Stellplatz je Bungalow zu errichten.
- 4.1.2 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 3,0 m überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,0 m eingehalten werden.
- 4.1.3 Stellplätze und Carports sind auch im WA₁ - Gebiet, dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten auf dem Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) bei Einfamilienhäusern eine Fläche von maximal 5,0 m Breite, bei Zweifamilienhäusern eine Fläche von maximal 7,5 m Breite in Anspruch genommen wird.
- 4.1.4 Stellplätze und Carports sind auch im WA₂ - Gebiet, dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten auf dem Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) bei Appartementshäusern eine Fläche von maximal 6,0 m Breite in Anspruch genommen wird. Dabei ist eine Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und Stellplätzen durch eine 1m hohe Hecke zu schaffen.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer untergeordneten 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 WA₁ und WA₂ werden die Höhen der Gebäude wie folgt über OK Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt:

WA ₁	Traufhöhe:	max. 4,0 m
	First- bzw. Gesamthöhe:	max. 9,0 m
WA ₂	Traufhöhe:	max. 6,5 m
	First- bzw. Gesamthöhe:	max. 11,0 m

Für das Sondergebiet SO werden die Höhen der Gebäude wie folgt über OK Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt:

SO:	Traufhöhe:	max. 11,0 m
	First- bzw. Gesamthöhe:	max. 14,0 m

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

7. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) – Schallschutz-

7.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA₂ entlang der Straße „Herzogenrather Weg“ östlich der Einmündung in das Bebauungsgebiet gilt:

Zum Schutz der nördlichen Plangebietsbebauung ist entlang der Straße „Herzogenrather Weg“ ein Lärmschutzwall zu errichten. Dieser Lärmschutzwall muss eine Mindesthöhe von 2,5 m über Erdgeschossniveau der Bauflächen Haus 1 bis Haus 3 besitzen.

Die nach Norden hin ausgerichteten Dachterrassen Haus 1 / Haus 2 erhalten dreiseitig eine Brüstung in Massivbauweise. Auf dieser Brüstung ist eine Verglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas als aktive Lärmschutzeinrichtung aufzustellen. Gefordert wird eine Mindesthöhe (Brüstung und Verglasung) von 2,3 m in Bezug zum Obergeschossniveau. Ohne weitere Anforderungen können die Dachterrassen als Wintergarten ausgebildet werden.

Die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Obergeschoss in den Fassadenbereichen gemäß der Kennzeichnung erhalten außen in einem Abstand von ca. 10 cm eine Zusatzverglasung aus einem 6 mm Verbundsicherheitsglas. Die Zusatzverglasung muss die jeweilige Fensteröffnung umlaufend mit mindestens 20 cm überlappen.

Bei Abweichung von der im Gestaltungsplan dargestellten Bebauung ist ein neues Schallschutz-Gutachten hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen vorzulegen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

1. Dächer

- 1.1 Es sind keine Flachdächer in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ zulässig. Im Sondergebiet SO sind Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25° bis maximal 45° für Sattel- und Walmdächer und mindestens 10° für Pultdächer vorgeschrieben.
- 1.3 Garagen, Carports, untergeordnete bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche je Bauteil dürfen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden.
- 1.4 Bei Anbauten an bestehende Nachbargebäude sind 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 dazugehörigen Geschosses festgesetzt.
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

2. Fassaden

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ sind die Fassadenflächen in rot, rot-braunen oder rot-grauen Klinkerflächen auszuführen.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA₂ sowie im Sondergebiet SO sind Fassadenflächen in rot bzw. rot-braunen oder rot-grauen Klinkerflächen mit kombinierten Putzflächen zulässig.

3. Dacheindeckung

- 3.1 Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder rote Dachziegel sowie Metalleindeckungen zulässig.
- 3.2 Sonnenkollektor- Elemente sind von der o.a. Festsetzung ausgenommen.

4. Einfriedungen

Vorgärten dürfen nur bis zu 1,0 m hohe Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnlich transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen nicht in Beton oder Massivbauweise errichtet werden. Die zulässige Höhe beträgt 1,80 m.

C FESTSETZUNGEN DES LANDSCHAFTPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANS gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, 15, 20 und 25 BauGB

1. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Die freiraumrelevanten Festsetzungen sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Grundsätzlich sind hier folgende Normen des BauGB zur Festsetzung der grünplanerischen Belange anzuwenden:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	öffentliche / private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachfolgende beschriebene Maßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:

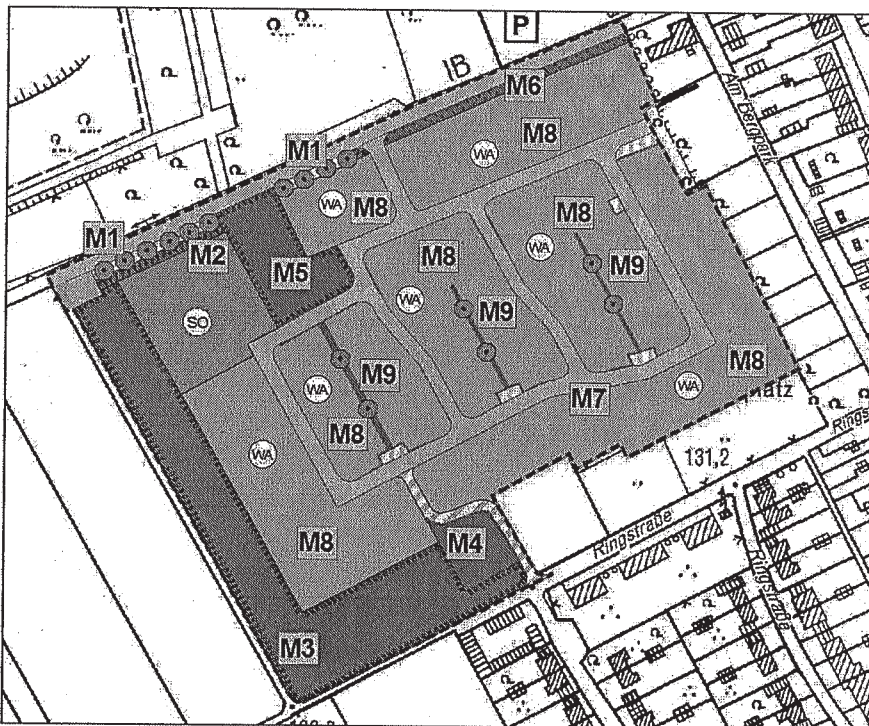


Abbildung: Maßnahmandarstellung freiraumrelevante Festsetzungen

1.1 ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Rechtliche Grundlage

§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB.

§ 9 ABS.1 NR. 25 a / b BAUGB

1.2 FESTSETZUNG

ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ERLÄUTERUNG

Für die Stellplätze im Bereich des Herzogenrather Wegs ist eine begleitende Bepflanzung mit Einzelbäumen **(M1)** vorgesehen. Auf den gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen westlich der geplanten Zufahrt auf dem Herzogenrather Weg wird eine Strauchpflanzung **(M2)** realisiert. Diese öffentlichen Grünflächen sind mit der Signatur Bindung zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Auch für die Platzfläche vor dem Altenpflegeheim, welche im zentralen Bereich mit Einzelbäumen **(M5)** überstanden wird, gilt diese Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung.

Der an der westlichen Plangebietsgrenze liegende 25 Meter breite Waldstreifen **(M3)**, wird als öffentliche Grünfläche mit der „Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und ist mit der Signatur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,“ belegt. Im Bereich der Feuerwehrezufahrt (Südosten) erfolgt zusätzlich eine einreihige Heckenanpflanzung als Abgrenzung zu dieser Zufahrt.

Für die Spielplatzfläche **(M4)**, welche als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, sind keine Pflanzbindungen vorgesehen. Hier soll der vorhandene Baumbestand in den Randbereichen zum Großteil erhalten werden. Zusätzlich wird eine Heckenpflanzung als Grundstücksabgrenzung zur Feuerwehrezufahrt vorgenommen.

Auf der gekennzeichneten Fläche östlich der Zufahrt zum Herzogenrather Weg wird ein Lärmschutzwall **(M6)** errichtet und mit niedrig wachsenden heimischen Gehölzen bepflanzt.

Im Bereich der inneren Erschließung ist die Anpflanzung von Straßen begleitenden Einzelbäumen vorgesehen **(M7)**. Insgesamt werden 55 kleinkronige Bäume der Arten Hainbuche und Zier-Apfel im Straßenraum gepflanzt.

Zur einheitlichen Einbindung der Bebauung und zur gestalterischen Einbindung in das Konzept des angrenzenden Carl-Alexander-Park Baesweiler wird für die privaten Grünflächen (Hausgärten des Allgemeinen Wohngebietes) eine Heckenpflanzung als Grundstücksabgrenzung zu den öffentlichen Stellplätzen und Verkehrswegen festgesetzt, ebenso erfolgt eine Heckenanpflanzung im Bereich der ursprünglich geplanten Mistewege **(M8)**.

Im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Mistewege wird zusätzlich die Anpflanzung von jeweils zwei Einzelbäumen vorgesehen **(M9)**. Insgesamt werden dort somit 6 Laubbäume 2. Ordnung gepflanzt.

Die Festsetzung dieser Maßnahmen dient der Begrünung des Plangebietes sowie zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

1.2.1 M1 – Einzelbaumpflanzung im Bereich der Stellplätze am Herzogenrather Weg

Im Bereich der Stellplätze westlich der Zufahrt am Herzogenrather Weg sind insgesamt 10 großkronige, bodenständige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich nachzupflanzen. Die Hochstämme sollen ebenerdig ohne Pflanzbeete eingebaut werden. Herstellen einer Pflanzgrube 2 x 2 m, Bodenaustausch mit geeignetem Bodensubstrat. Baumroste und Bügel sichern den Bereich vor Beschädigungen durch den Straßenverkehr.

Pflanzenliste:

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde

Pflanzqualität:

Hochstamm mind. 3 x v., m.B., Stammumfang mind. 16-18 cm

1.2.2 M2 – Anpflanzung eines Gehölzstreifens

Anpflanzung eines Gehölzstreifens zwischen Altenpflegeheim und der geplanten Stellplatzflächen am Herzogenrather Weg. Es sind bodenständige Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen. Die Sträucher sind im Verband 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Es sind 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

Pflanzenliste:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Pflanzqualität

Strauch, mind. 2 x v., mind. 100-150 cm

1.2.3 M3 – Erhalt des Waldstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze

Erhalt eines mind. 25 m breiten Gehölzstreifen an der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze. Südlich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbindung „Spielplatz“ ist ein Gehölzstreifen von mind. 10 m Breite zu erhalten. Für die öffentliche Grünfläche ist die „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ist mit der Signatur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ belegt.

Zur gestalterischen Einbindung wird eine Heckenanpflanzung als Grundstücksabgrenzung (entlang der Feuerwehrezufahrt) vorgesehen. Die Heckenpflanzen sollen als geschnittene Hecken eine Mindesthöhe von 1 m und eine maximale Höhe von 1,5 m haben und 0,5 m breit

sein. Dabei sind Aussparungen für Zuwegungen oder „Fensterausblicke“ möglich. Bei der Heckenpflanzung sind Sträucher der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Pflanzenliste:

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

Pflanzqualität:

Strauch, mind. 2 x v., mind 100-150 cm

1.2.4 M4 – Anlage Spielplatzfläche

Anlage einer ca. 1.000 m² großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Eine qualitätsvolle Detailplanung ist bei Umsetzung der Maßnahme erforderlich, welche den Erhalt von Restbeständen des heutigen Gehölzbestands berücksichtigen soll. Der Anteil der versiegelten Flächen soll 40 % gemessen, an der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Zur gestalterischen Einbindung wird eine Heckenanpflanzung als Grundstücksabgrenzung (entlang der Feuerwehrezufahrt) vorgesehen. Die Heckenpflanzen sollen als geschnittene Hecken eine Mindesthöhe von 1 m und eine maximale Höhe von 1,5 m haben und 0,5 m breit sein. Dabei sind Aussparungen für Zuwegungen oder „Fensterausblicke“ möglich. Bei der Heckenpflanzung sind Sträucher der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Pflanzenliste:

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

Pflanzqualität:

Strauch, mind. 2 x v., mind 100-150 cm

1.2.5 M5 – Überpflanzung der öffentlichen Platzfläche mit Einzelbäumen

Die Maßnahme sieht die Realisierung einer repräsentativen öffentlichen Platzfläche am südlichen Ende der Landschaftsader des Carl-Alexander-Park Baesweiler vor. Ein Teil der Platzfläche soll mit einem regelmäßigen Baumraster bepflanzt werden. Eine qualitätsvolle Detailplanung ist bei Umsetzung der Maßnahme erforderlich. Diese soll das Gestaltungskonzept des Carl-Alexander-Park Baesweiler (Landschaftsader) berücksichtigen.

1.2.6 M6 – Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit Gehölzen

Die Fläche des Lärmschutzwalls ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen. Die Sträucher sind im Verband 1,0 x 1,0 m und 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

Pflanzenliste:

Cornus sanguinea – Hartriegel

Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundrose
Rosa gallica – Essigrose
Rosa pimpinellifolia – Bibernelle
Rosa villosa – Apfelrose
Viburnum opulus – Schneeball

Pflanzqualität:

Straucher, mind. 2 x v., mind. 100-150 cm hoch

1.2.7 M7 – Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum

Im Bereich der inneren Erschließung ist die Anpflanzung von Straßen begleitenden Einzelbäumen vorzusehen. Insgesamt sind 55 kleinkronige Einzelbäume der Arten Hainbuche und Zier-Apfel im Straßenraum zu pflanzen. Der äußere Erschließungsring ist mit einer der Sorten der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) und die zwei inneren Erschließungsstraßen mit einer Sorte der Art Zier-Apfel (*Malus hybrida*) zu bepflanzen. Die Bäume sollen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm gepflanzt werden. Es erfolgt keine punktuelle Festsetzung von Einzelbäumen, da im Zuge der Pflanzmaßnahmen Probleme mit noch nicht festgelegten Einfahrten auftauchen können. Die Hochstämme sollen ebenerdig ohne Pflanzbeete eingebaut werden. Herstellen einer Pflanzgrube 2 x 2 m, Bodenaustausch mit geeignetem Bodensubstrat. Baumroste und Bügel sichern, wenn erforderlich, den Bereich vor Beschädigungen durch den Straßenverkehr.

1.2.8 M8 – Heckenpflanzung öffentliche Grünflächen

Zur einheitlichen Einbindung der Bebauung in das Ortsbild wird für die privaten Grünflächen (Hausgärten einschließlich der „Mistewege“) eine Heckenpflanzung als Grundstücksabgrenzung festgesetzt. Bei der Heckenpflanzung sind Sträucher der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Dabei können die Gehölzarten einzeln, aber auch gemischt Verwendung finden.

Die Heckenpflanzen sollen als geschnittene Hecken eine Mindesthöhe von 1 m und eine maximale Höhe von 1,5 m haben und 0,5 m breit sein. Dabei sind Aussparungen für Zuwegungen oder „Fensterausblicke“ möglich. Im Bereich der Anliegerstraßen ist eine einheitliche Höhe von 1,5 m vorzusehen. Zaunanlagen können in die Heckenstruktur integriert werden. Das Aufstellen von Zaunanlagen oder Sichtschutzelementen ohne entsprechende Eingrünung ist in diesen Bereichen nicht gestattet.

Pflanzenliste:

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

Pflanzqualität:

Strauch, mind. 2 x v., mind 100-150 cm

1.2.9 M9 – Anpflanzung von Einzelbäumen auf dem ehemaligen Misteweg

Im Bereich der ehemaligen Mistewege ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorzusehen. Insgesamt sind 6 Einzelbäume der Arten Winterlinde (*Tilia cordata Greenspire*) und Vogelkir-

sche (*Prunus avium*) zu pflanzen. Die Bäume sollen als Hochstämme, ebenerdig, ohne Pflanzbeet, mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm gepflanzt werden.

Pflanzenliste:

Tilia cordata Greenspire – Winterlinde

Prunus avium - Vogelkirsche

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Das verbleibende Kompensationsdefizit von insgesamt **-119.406 Ökowerteinheiten** und der **erforderliche Waldersatz in einer Größenordnung von 8.700 m²** können nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Hierzu wird eine Kompensationsmaßnahme auf einer externen Fläche durchgeführt:

Aufforstungsmaßnahme				Kompensationsmaßnahme 1
Eigentümer:		Evonik Wohnen GmbH		
zuständige Landschaftsbehörde:		Untere Landschaftsbehörde Städteregion Aachen		
Lagebeschreibung: Nordöstlich des Ortsteils Setterich (Gemarkung Puffendorf)				
Flächenverfügbarkeit: Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und steht für die Ersatzmaßnahme kurzfristig zur Verfügung. Der dauerhafte Erhalt der Maßnahme ist über einen Eintrag ins Grundbuch zu sichern („Eintrag einer Verpflichtung des Erhalts im Grundbuch“)				
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Bemerkungen
Puffendorf	3	249, 268 teilweise	7.210	Ortsbezeichnung „Fuchskaul“
<u>Flächenbeschreibung / Bestandsbeschreibung:</u> Bei der Bestandsfläche handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Die Fläche ist von weiteren Ackerflächen umgeben. Der östliche Bereich der Flurstücke ist von einer Hochspannungstrasse überspannt. Nach Auskunft des Versorgungsträgers ist bei einer Aufforstung der Fläche ein Sicherheitsabstand von 16 Metern beidseitig der Hochspannungstrasse einzuhalten. Innerhalb des Sicherheitsabstandes dürfen keine Gehölze gepflanzt werden. Der Bestandswert der Fläche wird mit 6 Ökowerteinheiten angesetzt (6 ÖW/m ² x 7.210 m ² = 43.260 Ökowerteinheiten)				
<u>Maßnahmenplanung</u>				

Aufforstung Laubgehölze mit Krautsaum

Auf der ca. 7.210 m² großen Aufforstungsfläche sind heimische Laubbäume mit einem 10 m breiten Waldmantel zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zur Hochspannungstrasse beträgt über 16 m, der Sicherheitsabstand wird somit eingehalten.

Folgende heimische Laubbäume sind zu verwenden:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rot-Erle (*Alnus glutinosa*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feld-Ulme (*Ulmus carpinifolia*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Pflanzqualität / Verband: Hochstamm, 3xv., mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 10-12 cm oder gleichwertige Forstware

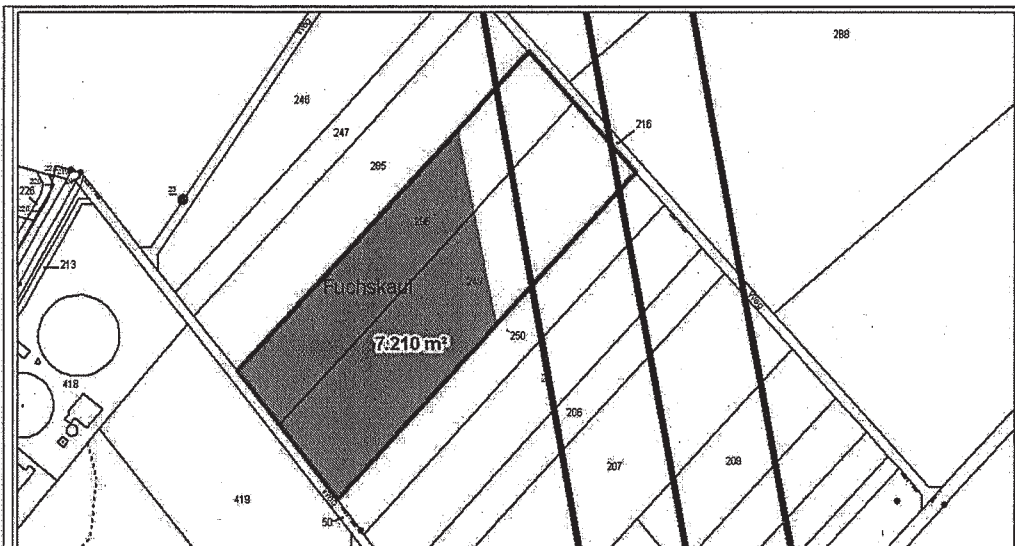
Die Bäume sind im Verband 3 x 3 m zu pflanzen. Ein Verbisschutz ist vorzusehen.

Zum Rand der Aufforstungsfläche ist ein 10 m breiter Waldmantel als Initialpflanzung vorzusehen. Im Waldmantel sind folgende Gehölzarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Feldahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzqualität / Verband: Strauch, mind. 2 x v., mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mind. 80-100 cm oder gleichwertige Forstware.

Die Sträucher sind im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Es sind 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Der Aufwuchs zwischen den Sträuchern ist in den ersten drei Jahren 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen. Ein Verbisschutz ist vorzusehen.



Zeichenerklärung

- Hochspannungsleitung (Sicherheitsabstand zu Gehölzen mind. 16 m)
- Flurstücke 286 und 249 (11.872 m²)
- Aufforstungsfläche (7.210 m²)

Abbildung 1: Maßnahmenfläche Gemarkung Puffendorf

Der erwartete Zielbiotopwert der Aufforstungsmaßnahme wird mit 16 ÖW/m² angesetzt ($16 \text{ ÖW/m}^2 \times 7.210 \text{ m}^2 = 115.360 \text{ ÖW}$).

Die Aufforstungsmaßnahme erfüllt gleichzeitig die Funktion einer Waldersatzmaßnahme, in einer Größenordnung von 7.210 m².

Bilanzierung:

Ausgangszustand der Gesamtfläche : 43.260 ÖW

Planungszustand nach Durchführung der Maßnahme : 115.360 ÖW

Aufwertungswert: 72.100 Ökowerteinheiten

Gesamtkompensationsdefizit: -119.406

Anrechnung der externen Kompensationsmaßnahmen +72.100

Verbleibendes Kompensationsdefizit (Bebauungsplan Nr. 82 - 5. Änderung.) - 47.306

Die verbleibenden Kompensationsverpflichtungen werden über eine Verbuchung mit dem „Ökokonto Grube Adolf“ der EBV GmbH ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

D KENNZEICHNUNG

Teile des Plangebiets werden wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere baulichen Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Die Bauvorschrift 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.

E HINWEISE

1 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 Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2 Bodenschutz / Altlasten

- 2.1 Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Altablagerung „ehemalige Tongrube Carl-Alexander“ (Nr. 5003-0002) im Altlasten-Verdachts-Kataster verzeichnet. Das Büro Tillmanns erstellt im Februar 2004 eine Gefährdungsabschätzung.
- 2.2 Der Bereich der Altablagerung ist in unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. Bei dem abgelagerten Material handelt es sich überwiegend um Bodenaushub mit Beimengungen an Bauschutt, Aschen, Schlacken sowie lokal auch Schwarzdeckenreste. Die Auffüllungsmächtigkeiten betragen im Mittel 5,0 m und nehmen zu den westlichen, südlichen und östlichen Grenzen der Altablagerung ab. Der Maximalwert der Auffüllungsmächtigkeit beträgt 9,2 m. Da es sich nicht um natürlichen Baugrund handelt, sind die Auffüllungen in den Standsicherheitsbetrachtungen entsprechend zu berücksichtigen.
- 2.3 Im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB2, OB3 und OB6) ist der Boden aufgrund der festgestellten PAK-Belastung auszutauschen. Alternativ ist unbelasteter Boden anzudecken. Die Mächtigkeit des Bodenaustausches bzw. der anzudeckenden Schicht richtet sich nach der angestrebten Nutzung:
 - im Bereich von Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen ist eine Überdeckung von 10 cm unbelasteten Boden
 - im Bereich von Nutzgärten (Bereiche, in denen Pflanzen, die verzehrt werden sollen, angebaut werden) ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelasteten Boden und
 - im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelasteten Boden vorzunehmen.
- 2.4 Sofern beabsichtigt ist, im Bereich der Altablagerung die vorhandenen, mit PAK belasteten Auffüllungsböden umzulagern (z.B. zur Geländemodulation), so ist hierzu vor Beginn der Arbeiten die Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hinge-

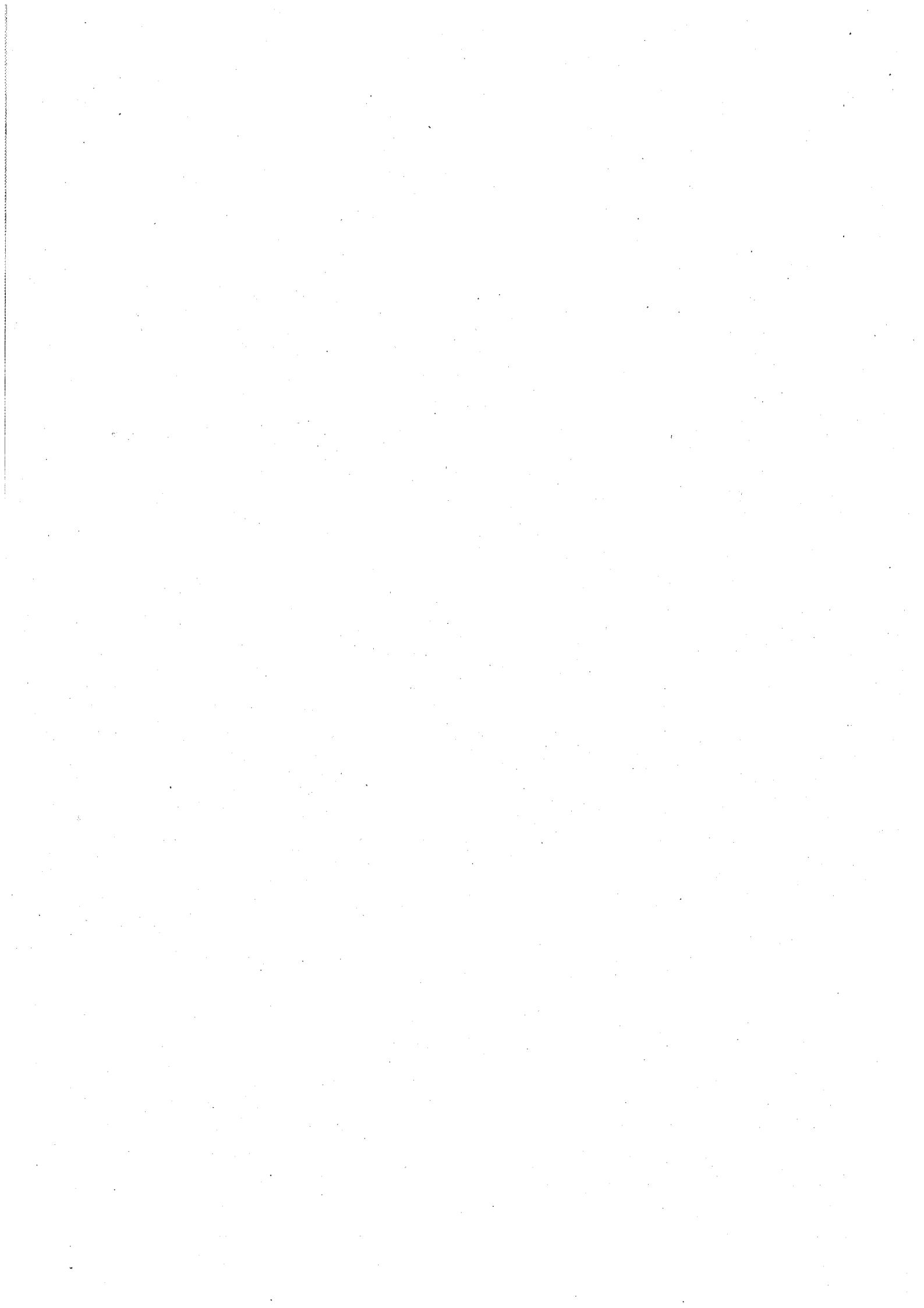
wiesen, dass nach Umlagerung ein direkter Kontakt mit belasteten Auffüllungsböden zu verhindern ist. Dies kann durch Versiegelung (z.B. Straße, Häuser) oder durch Andecken von unbelasteten Boden (die Mächtigkeit richtet sich nach der angestrebten Nutzung; s. Punk 3) erfolgen. Die gutachterliche Begleitung der Umlagerung ist erforderlich.

- 2.5 In Hinblick auf die Entsorgung von Erdaushub sind alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung gutachterlich zu begleiten. An die Entsorgung des Erdaushubs sind aufgrund der festgestellten PAK-Belastung erhöhte Anforderungen zu stellen.
- 2.6.1 Wegen der erforderlichen Sanierung im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB2, OB3 und OB6) und der erforderlichen gutachterlichen Begleitung der Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung ist es notwendig, der Unteren Boden-schutzbehörde alle Einzelbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung zur Stellungnahme vorzulegen.



Bereich der Oberflächenmischproben OB2, OB3 und OB6

- 2.7 Das Plangebiet befindet sich gemäß 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.
1. Hinweis auf Erdbebenzone 3T,
 2. Hinweis auf tektonische Störzone (Sandgewand-Störung),
 3. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Sumpfungsauswirkungen,
 4. Hinweis auf besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich aufgrund unterschiedlich tragfähiger Schichten,
 5. Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes.



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/Punkt 3 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -, Stadtteil Baesweiler;

hier: Vorschlag zum Beschluss zur Aufhebung der Satzung der Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 04.09.2012 TOP 14 den Erlass einer Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasste den im Anlageplan dargestellten Bereich (s. Anlage).

In seiner Sitzung am 01.07.2014 TOP 9 hat der Stadtrat die Verlängerung dieser Veränderungssperre bis zum 05.09.2015 beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde eine Windpotentialstudie für NRW durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen durchgeführt. Auf Grund dieser ist nunmehr eine neue Planung erforderlich, da die bisherige Fläche für das Repowering nicht ausreichend groß ist, um einerseits die Mindestabstände zur Wohnbebauung einzuhalten und darüber hinaus die wirtschaftliche Nutzung der Anlagen innerhalb der Fläche zu gewährleisten.

Damit nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden kann (s. TOP 6), ist die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre vorher gemäß § 17 Abs. 4 BauGB außer Kraft zu setzen.

Beschlussvorschlag:

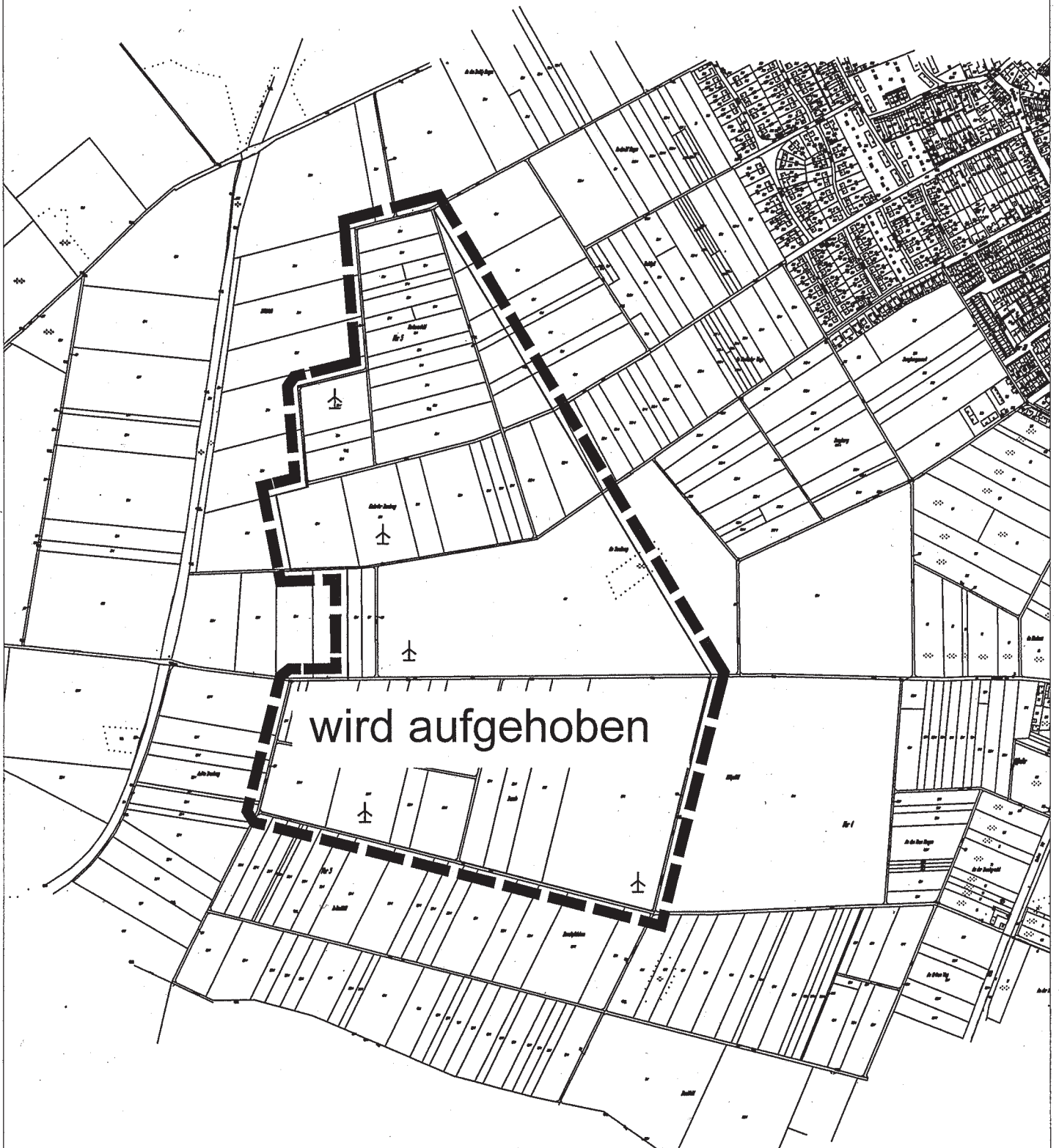
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - gemäß § 17 Abs. 4 BauGB außer Kraft zu setzen.

In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - Stadtteil Baesweiler

Übersicht

M 1:10.000

Geltungsbereich der Veränderungssperre

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



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/Punkt 4 der Tagesordnung)

Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Baesweiler West -, Stadtteil Baesweiler

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

1. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

In der Sitzung des Stadtrates am 04.09.2012, TOP 12 wurde der Aufstellungsbeschluss zur o.g. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Beabsichtigt war die Darstellung einer Fläche für „Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Windkonzentrationszone Repowering“ auf einer Fläche von ca. 61 ha (Anlage 1).

Zwischenzeitlich wurde eine Windpotentialstudie für NRW durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz durchgeführt. Auf Grund dieser Windpotentialstudie ist nunmehr eine Änderungsplanung erforderlich, da die bisherige Fläche für das Repowering nicht ausreichend groß ist, um einerseits die Mindestabstände zur Wohnbebauung einzuhalten und darüber hinaus die wirtschaftliche Nutzung der Anlagen innerhalb der Fläche zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan (Anlage 2) dargestellten Bereich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.677.500 qm (168 ha).

Der ökologische Ausgleich für die Inanspruchnahme der Ackerflächen wird im Rahmen des zu erstellenden Bebauungsplanes festgesetzt.

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

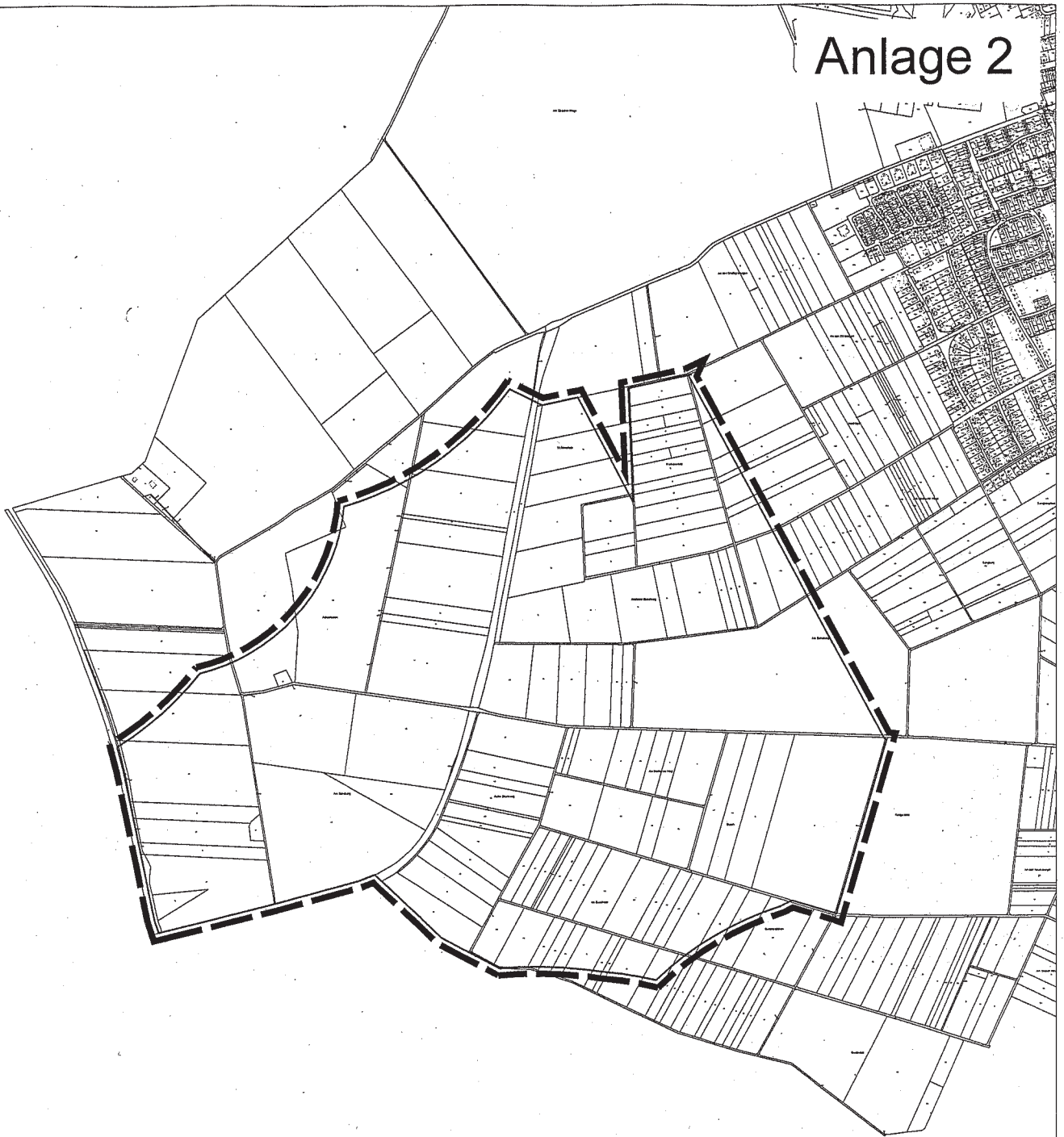
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Baesweiler West - die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter



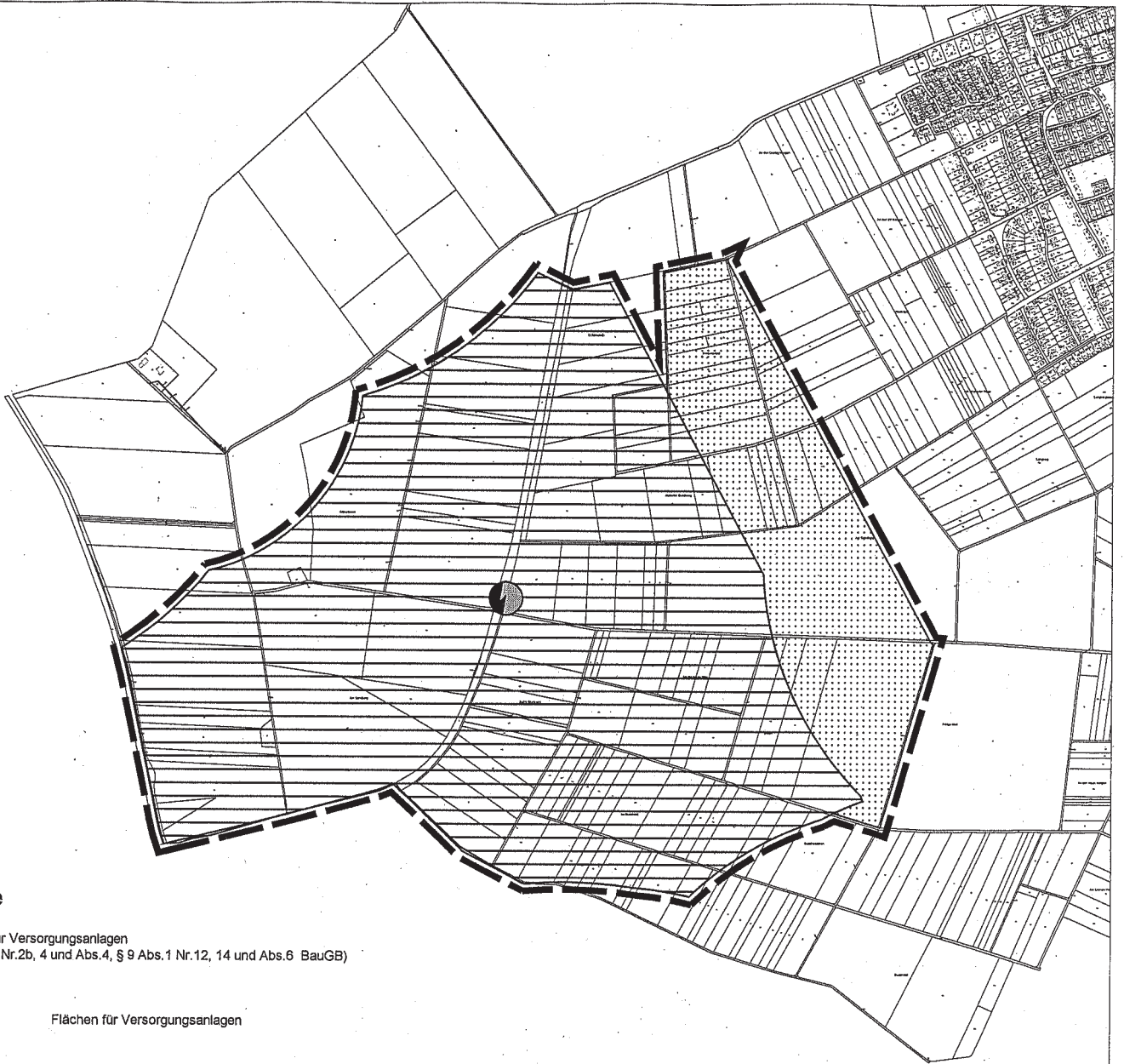
71. Änderung des Flächennutzungsplanes NEU

Übersicht

Geltungsbereich

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





Legende

7. Flächen für Versorgungsanlagen
 (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

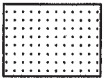


Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 (§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)



12.1. Flächen für die Landwirtschaft

15. Sonstige Planzeichen



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

Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Baesweiler West -

Übersicht

geplante Ausweisung

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. 71
- Vorrangzone Baesweiler West -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB.

Gliederung der Begründung

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



**BEGRÜNDUNG ZUR
Flächennutzungsplanänderung Nr. 71
- Vorrangzone Baesweiler West -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan (Anlage) dargestellten Bereich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.677.500 qm (168 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 Regionaler Grünzug bzw. Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976 incl. 25. Änderung) der Stadt Baesweiler als "Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität", „Fläche für die Landwirtschaft“, „Bahnanlagen“, „Verkehrsflächen“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

2.4 LANDSCHAFTSPPLAN

Der Landschaftsplan II - Baesweiler-Alsdorf-Merkstein - stellt für den Geltungsbereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft, Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“, Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für die Erholung“ sowie Entwicklungsziel 6 „Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung“ dar.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In den vergangenen Jahren hat die Windenergie einen immer höheren Stellenwert eingenommen.

Der technische Fortschritt ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung von Windenergie im Binnenland.

Durch verschiedene Instrumentarien wie z.B. die Novellierungen des BauGB oder das EEG hat der Gesetzgeber die Windenergie gefördert, um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und darüber hinaus eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Mit der Änderung des BauGB vom 22.07.2011 wurden im § 249 Sonderregelungen zur Windenergie in die Bauleitplanung aufgenommen.

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft der Änderung vom 20.07.1998) hat die Stadt Baesweiler zwei Windenergiekonzentrationszonen festgesetzt.

Infolge dieser Änderung und dem § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen dem Vorhaben einer Windenergieanlage innerhalb einer Konzentrationszone keine öffentlichen Belange entgegen.

Bei Errichtung einer Windkraftanlage, (die Aufgrund technischer Weiterentwicklung eine Gesamthöhe von über 150 m erreichen kann) erfolgt ein nicht unbeträchtlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die zunehmende Anzahl an Anlagen nachteilig verändert.

Mittels immer weiterer Entwicklungen fortschrittlicher Technologien ist das Thema „Repowering“ (Ersatz alter Anlagen durch leistungsstärkere neue Anlagen) zu einem wichtigen Thema geworden. Besonders Anlagen, die ein Alter von 10 Jahren oder mehr aufweisen, können in ihrem Wirkungsgrad mit neuern Anlagen nicht mehr mithalten.

Durch die Möglichkeit des „Repowering“ können die Voraussetzungen geschaffen werden, die Anlagenanzahl reduzieren bzw. die Leistung deutlich zu erhöhen.

Aufgrund der fortschrittlicheren Technik und dem damit verbundenen größeren Wirkungsgrad wird unter anderem auch ein Problem der optischen Verträglichkeit reduziert. Anlagen der ersten Generation hatten oft eine Drehzahl von 40-60 pro Minute, die der neuesten Generation von lediglich 10-20 pro Minute. Die geringere Drehzahl hat darüber hinaus noch eine Reduzierung von Schall zur Folge, was zum einen für mehr Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung sorgt, zum andern das Problem mit den störenden Geräuschemissionen mindert.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der gleichzeitigen Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die geplanten „Repowering-Vorhaben“ detailliert steuern zu können.

Die im Rahmen des „Repowering“ vorzunehmenden baulichen Veränderungen der bestehenden Anlagen müssen den Anforderungen an die Mindestabstände zu Wohnbebauungen genügen.

Mit der Verabschiedung des Gesetzpaketes vom 30. Juni 2011 wurde das EEG grundlegend novelliert. So beabsichtigt die Bundesregierung den Anteil der regenerativen Stromerzeugung bis zum Jahr 2020 auf mindestens 35%, bis zum Jahr 2030 auf mindestens 50% und bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80% zu erhöhen. Die Windenergie spielt dabei eine tragende Rolle.

Aus diesem Grund ist gegebenenfalls auch die Ausweisung neuer Windenergiekonzentrationszonen sowie die Erweiterung bestehender Zonen sinnvoll, um die von der Bundesregierung gesteckten Ziele erreichen zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die bestehende Konzentrationszone - Baesweiler West - zu überplanen und zu erweitern, um den wachsenden Anforderungen nachzukommen und den Anteil der regenerativen Energien zu steigern.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Für einen Teilbereich soll eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der besonderen Zweckbestimmung

„Windkonzentrationszone Repowering“ festgesetzt werden. Die Restfläche soll als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Laut UVPG ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 Punkt 1.6.3 vorgesehen.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

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

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.

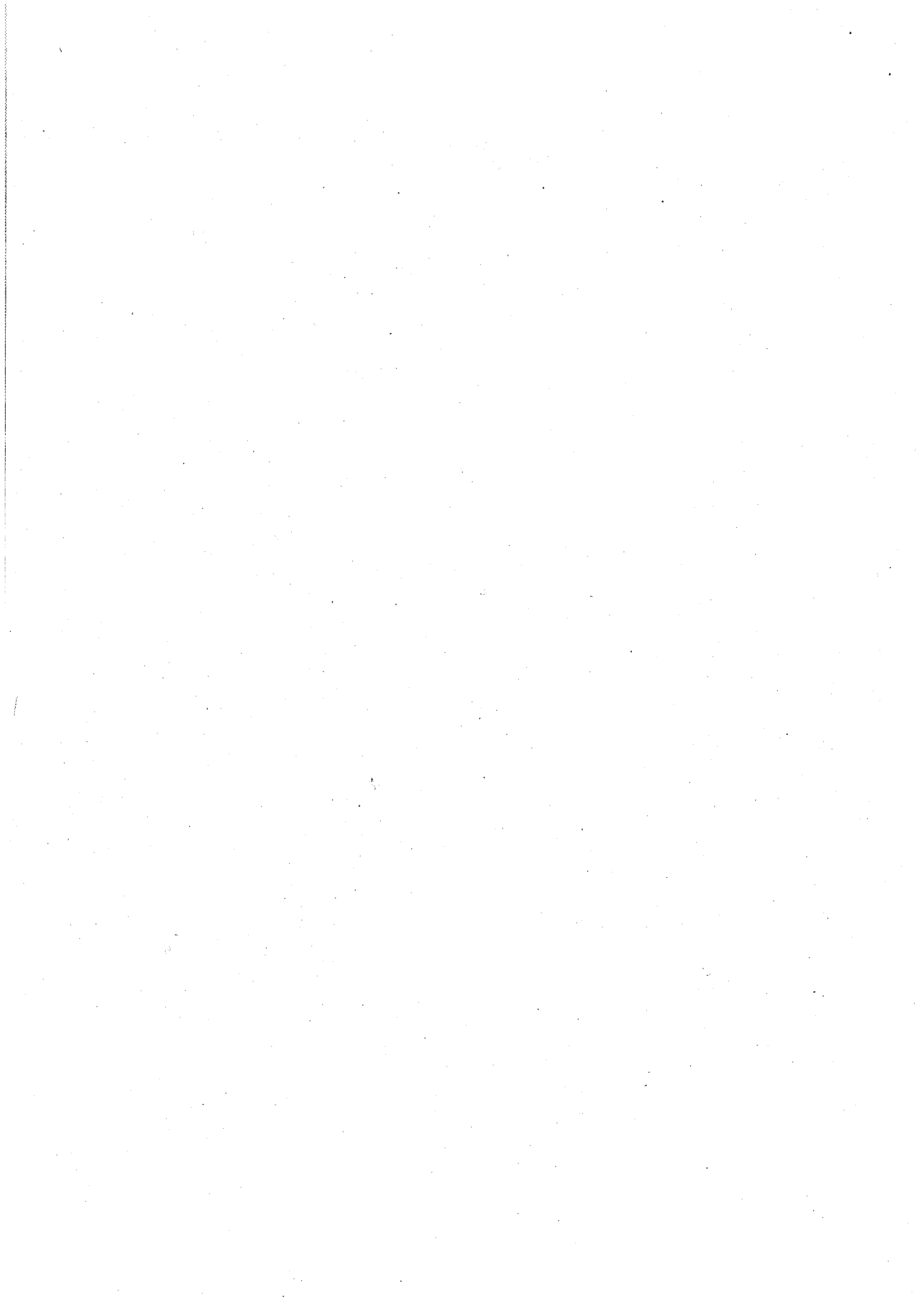
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht 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).

Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/Punkt 5 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -, Stadtteil Baesweiler

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

1. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

In der Sitzung des Stadtrates am 04.09.2012, TOP 13 wurde der Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan gefasst.

Beabsichtigt war die Darstellung einer Fläche für „Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Windkonzentrationszone Repowering“ auf einer Fläche von ca. 61 ha (Anlage 1).

Zwischenzeitlich wurde eine Windpotentialstudie für NRW durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz durchgeführt. Auf Grund dieser Windpotentialstudie ist nunmehr eine Änderungsplanung erforderlich, da die bisherige Fläche für das Repowering nicht ausreichend groß ist, um einerseits die Mindestabstände zur Wohnbebauung einzuhalten und darüber hinaus die wirtschaftliche Nutzung der Anlagen innerhalb der Fläche zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan (Anlage 2) dargestellten Bereich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.677.500 qm (168 ha).

Der ökologische Ausgleich für die Inanspruchnahme der Ackerflächen wird im Rahmen des zu erstellenden Bebauungsplanes festgesetzt.

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

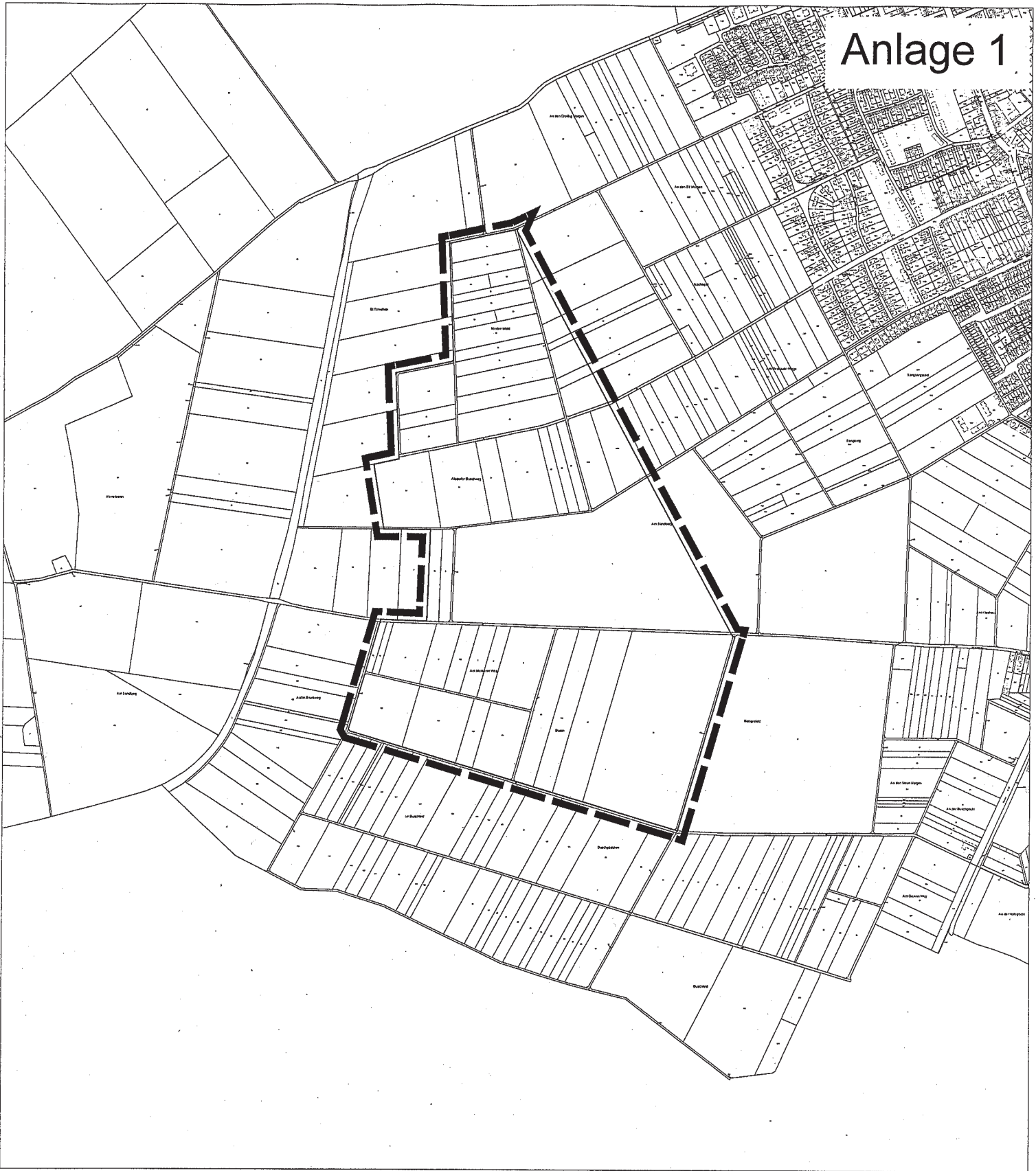
Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - ALT

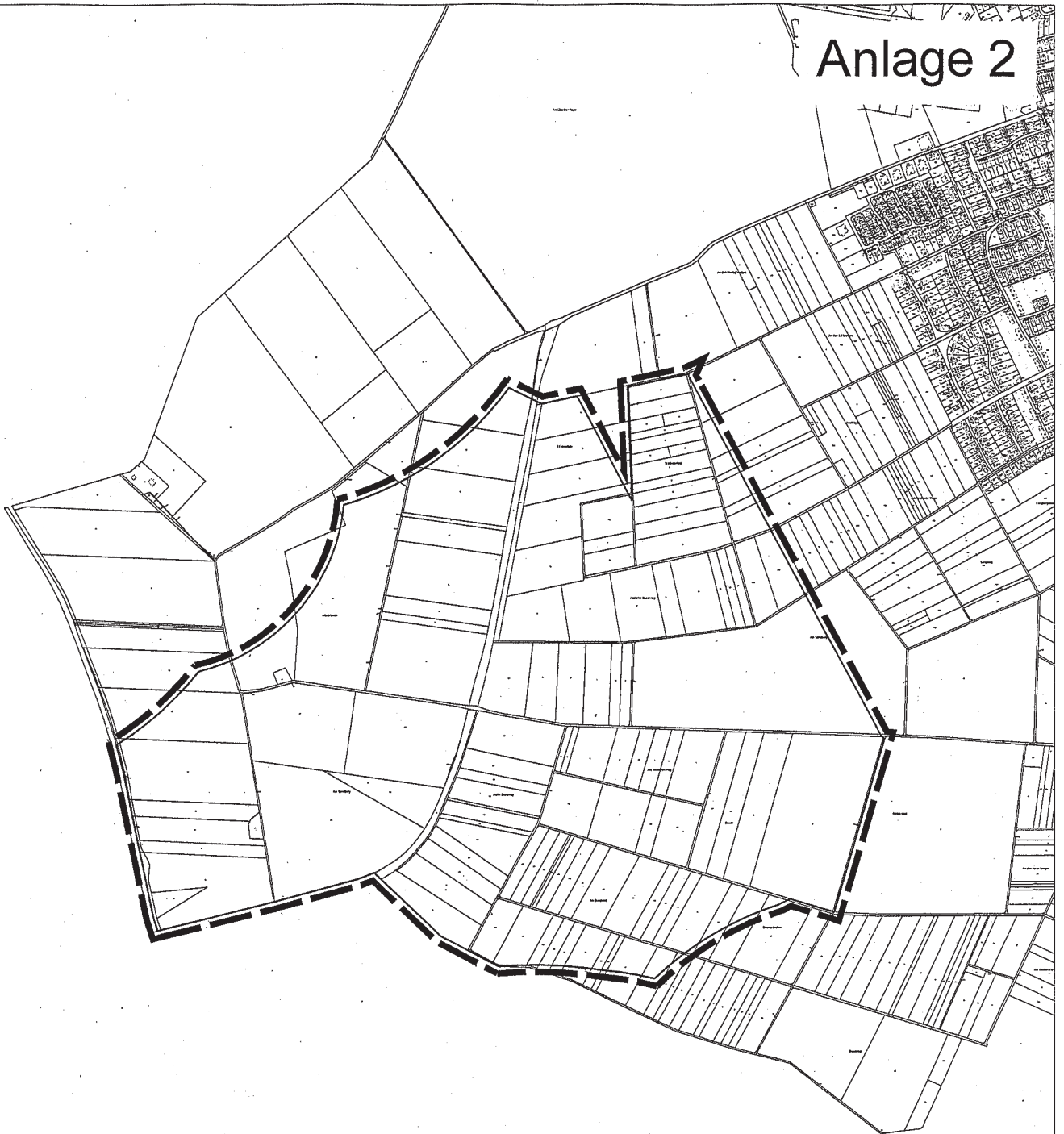
Übersicht

Geltungsbereich

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



Anlage 2



Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - NEU

Übersicht

Geltungsbereich

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





**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 103
- Vorrangzone Baesweiler West -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 103
- Vorrangzone Baesweiler West -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan (Anlage) dargestellten Bereich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.677.500 qm (168 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 Regionaler Grünzug bzw. Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976 incl. 25. Änderung) der Stadt Baesweiler als "Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität", „Fläche für die Landwirtschaft“, „Bahnanlagen“, „Verkehrsflächen“ sowie „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

2.4 LANDSCHAFTSPPLAN

Der Landschaftsplan II - Baesweiler-Alsdorf-Merkstein - stellt für den Geltungsbereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft, Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“, Entwicklungsziel 4 „Ausbau der Landschaft für die Erholung“ sowie Entwicklungsziel 6 „Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung“ dar.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In den vergangenen Jahren hat die Windenergie einen immer höheren Stellenwert eingenommen.

Der technische Fortschritt ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung von Windenergie im Binnenland.

Durch verschiedene Instrumentarien wie z.B. die Novellierungen des BauGB oder das EEG hat der Gesetzgeber die Windenergie gefördert, um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und darüber hinaus eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Mit der Änderung des BauGB vom 22.07.2011 wurden im § 249 Sonderregelungen zur Windenergie in die Bauleitplanung aufgenommen.

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft der Änderung vom 20.07.1998) hat die Stadt Baesweiler zwei Windenergiekonzentrationszonen festgesetzt.

Infolge dieser Änderung und dem § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen dem Vorhaben einer Windenergieanlage innerhalb einer Konzentrationszone keine öffentlichen Belange entgegen.

Bei Errichtung einer Windkraftanlage, (die aufgrund technischer Weiterentwicklung eine Gesamthöhe von über 150 m erreichen kann) erfolgt ein nicht unbeträchtlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die zunehmende Anzahl an Anlagen nachteilig verändert.

Mittels immer weiterer Entwicklungen fortschrittlicher Technologien ist das Thema „Repowering“ (Ersatz alter Anlagen durch leistungsstärkere neue Anlagen) zu einem wichtigen Thema geworden. Besonders Anlagen, die ein Alter von 10 Jahren oder mehr aufweisen, können in ihrem Wirkungsgrad mit neuern Anlagen nicht mehr mithalten.

Durch die Möglichkeit des „Repowering“ können die Voraussetzungen geschaffen werden, die Anlagenanzahl reduzieren bzw. die Leistung deutlich zu erhöhen.

Aufgrund der fortschrittlicheren Technik und dem damit verbundenen größeren Wirkungsgrad wird unter anderem auch ein Problem der optischen Verträglichkeit reduziert. Anlagen der ersten Generation hatten oft eine Drehzahl von 40-60 pro Minute, die der neuesten Generation von lediglich 10-20 pro Minute. Die geringere Drehzahl hat darüber hinaus noch eine Reduzierung von Schall zur Folge, was zum einen für mehr Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung sorgt, zum andern das Problem mit den störenden Geräuschemissionen mindert.

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der es dem Anlagenbetreiber ermöglicht, im Rahmen des „Repowering“ die Anlagen zu modernisieren, auf der anderen Seite aber der Stadt die Möglichkeit zur gezielten Steuerung gibt.

Die im Rahmen des „Repowering“ vorzunehmenden baulichen Veränderungen der bestehenden Anlagen müssen den Anforderungen an die Mindestabstände zu Wohnbebauungen genügen.

Mit der Verabschiedung des Gesetzpaketes vom 30. Juni 2011 wurde das EEG grundlegend novelliert. So beabsichtigt die Bundesregierung den Anteil der regenerativen Stromerzeugung bis zum Jahr 2020 auf mindestens 35%, bis zum Jahr 2030 auf mindestens 50% und bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80% zu erhöhen. Die Windenergie spielt dabei eine tragende Rolle.

Aus diesem Grund ist gegebenenfalls auch die Ausweisung neuer Windenergiekonzentrationszonen sowie die Erweiterung bestehender Zonen sinnvoll, um die von der Bundesregierung gesteckten Ziele erreichen zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die bestehende Konzentrationszone - Baesweiler West - zu überplanen und zu erweitern, um den wachsenden Anforderungen nachzukommen und den Anteil der regenerativen Energien zu steigern.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 71 erforderlich.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich soll eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der besonderen Zweckbestimmung „Windkonzentrationszone Repowering“ festgesetzt 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.

Laut UVPG ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 Punkt 1.6.3 vorgesehen.

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 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 4149:2005 (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).

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/Punkt 6 der Tagesordnung)

**Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -, Stadtteil Baesweiler;
hier: Vorschlag zum Beschluss über den Erlass einer Satzung für eine
Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone
Baesweiler West -**

Gemäß § 14 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Zur Sicherung der Planziele des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - sollte eine Veränderungssperre erlassen werden, damit sichergestellt ist, dass während der Planungsphase Vorhaben i. S. § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

Die Veränderungssperre hat eine Laufzeit von zwei Jahren und kann danach, soweit erforderlich, um ein Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, zur Sicherung der Bauleitplanung wird die anhängende Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - beschlossen.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Satzung

der Stadt Baesweiler über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West

Der Rat der Stadt Baesweiler hat aufgrund des § 7 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit gültigen Fassung (GGV.NW 2023) und der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) in der zurzeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am ____ den Erlass der nachfolgenden Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1 Abgrenzung des Gebietes der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1.358.800 qm (136 ha).

§ 2 Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre beinhaltet, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

§ 3 Geltungsdauer der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren nach Bekanntmachung außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.

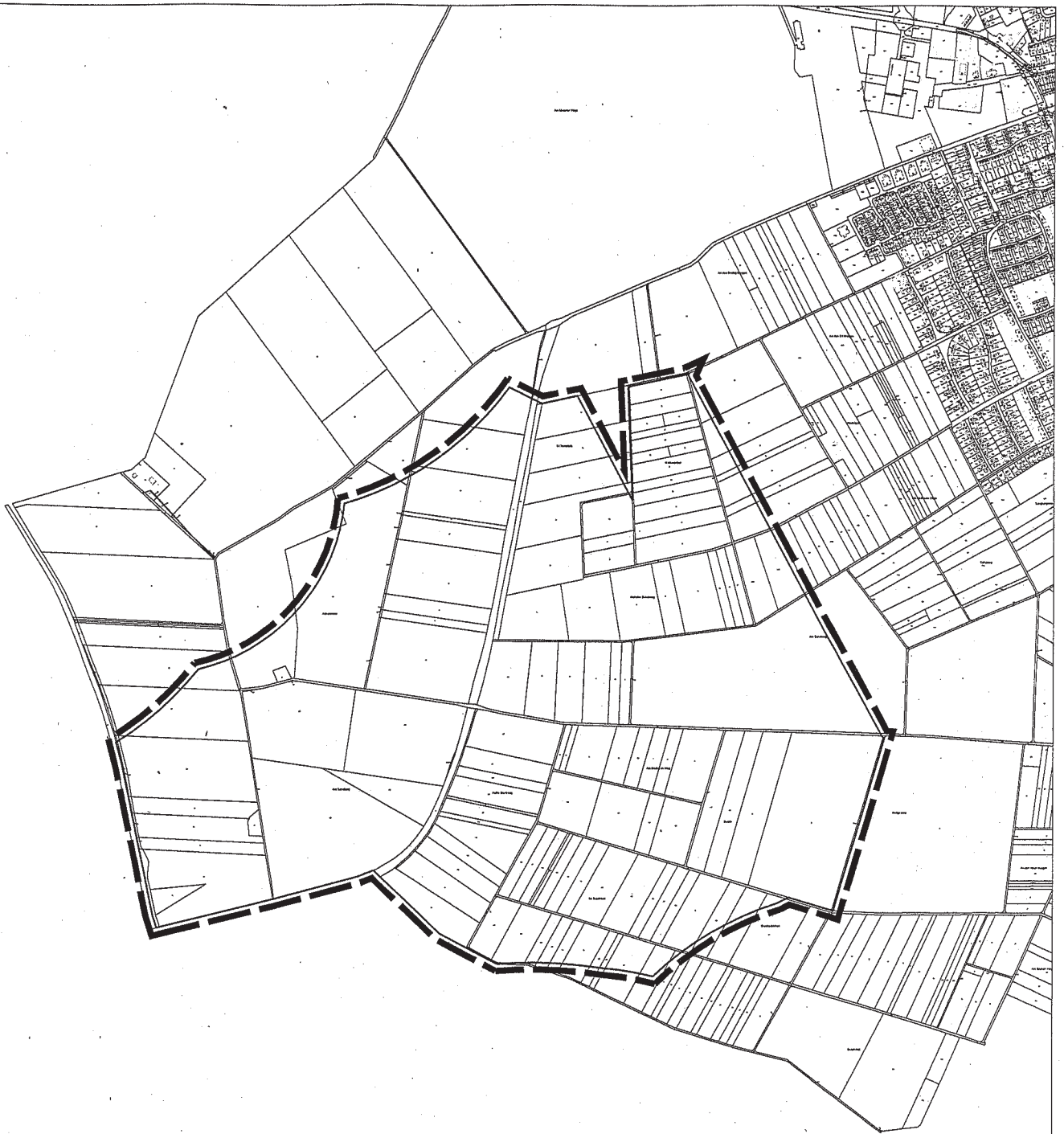
Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Baesweiler, den

(Dr. Linkens)



Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -

Übersicht

Geltungsbereich

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



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/Punkt 7 der Tagesordnung)

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

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - als Satzung gemäß § 10 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 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgt in der Zeit vom 07.05.2015 bis 08.06.2015 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 07.05.2015 bis 08.06.2015.

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.

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 Solitärbüchen-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 Kompensationsmaßnahmen 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 vorgelegt 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.

- 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 wurde folgende Stellungnahmen vorgebracht:

g) **Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 11.05.2015:**

dimensionieren, dass es zu keiner Verschärfung der gewässerökologischen Verhältnisse und der Hochwassergefahren kommt. Maßgeblich hier ist der potentiell natürliche Hochwasserabfluss für den Lastfall HQ 100.

Stellungnahme:

Zusammen mit dem WVER wird ein Niederschlag-Abfluss-Modell erarbeitet.

Sollten wasserwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich werden, werden diese gemeinsam mit dem WVER im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, zusammen mit dem WVER wird ein NA-Modell zu erarbeiten.

Sollten wasserwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich werden, werden diese gemeinsam mit dem WVER im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Die Offenlage läuft bis zum 08.06.2015 einschließlich.

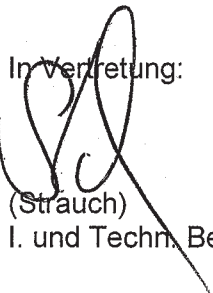
Sollten nach Zusendung der Vorlage weitere Stellungnahmen eingehen, werden diese in der Sitzung behandelt.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

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

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	MD
Maß der Nutzung	
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 ATTLASTEN

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 von Kohlenwasserstoffen.

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

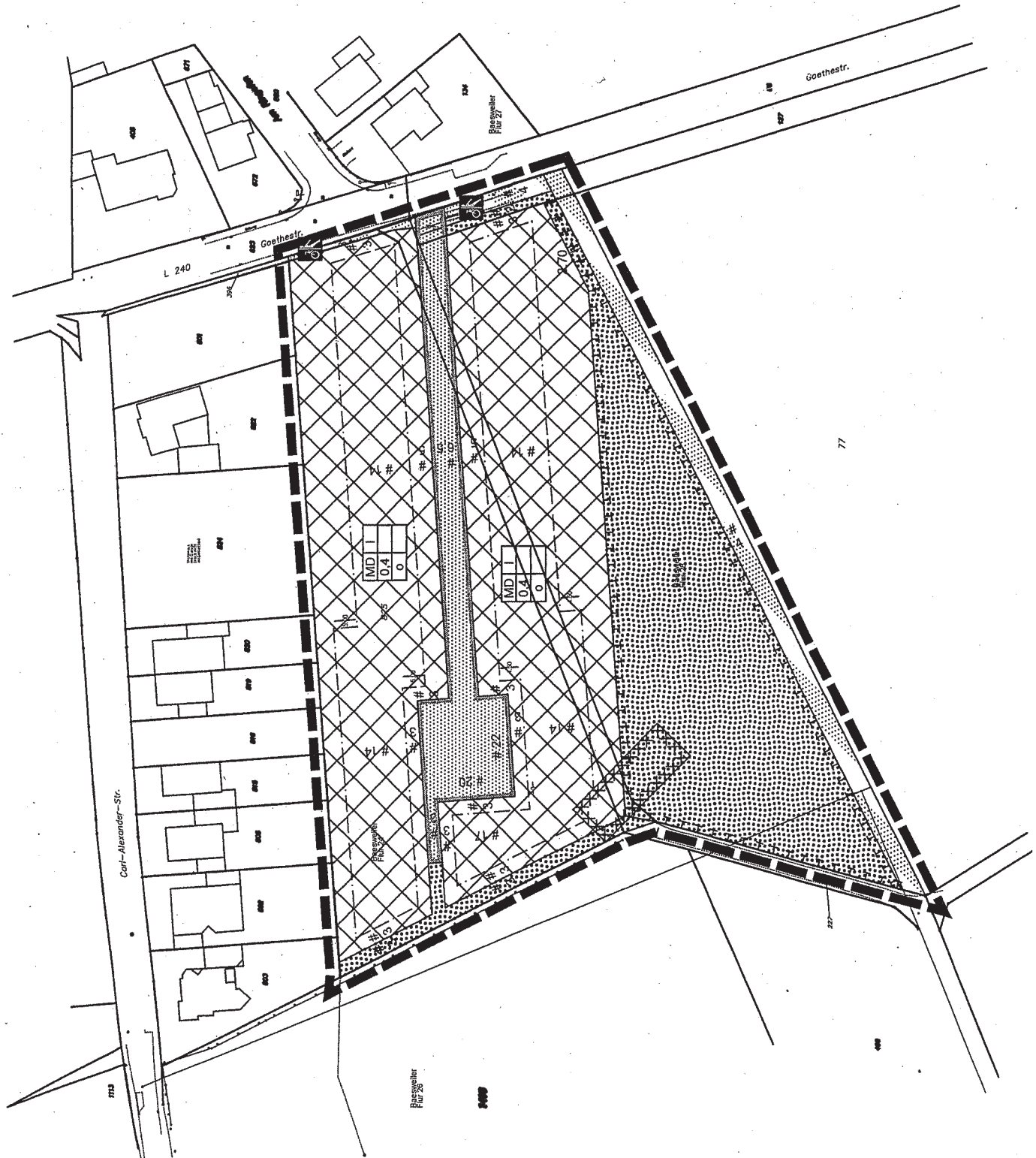
Der Bürgermeister

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

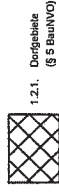
Bebauungsplan Nr. 105 - südlich Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -



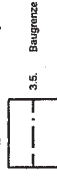
Legende

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

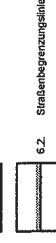
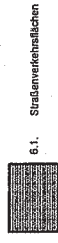
1. Art der räumlichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)



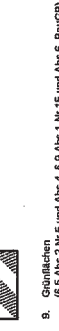
3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



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



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



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



13. Pflanzungen, Maßnahmsregeln, 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)



15. Sonstige Planzeichen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere geotechnische Vorkehrungen gegen Naturgefahren erforderlich sind (Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau ungetriggert 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)



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



kombinierter Rad-Fußweg



MD	1
I	0,4
O	0

= Dorfgebiet
= Zahl der Vollgeschosse
= Grundflächenzahl
= offene Bauweise

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 350 qm, bei Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I.

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.
- 3.3 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) eine Fläche von maximal 5,50 m Breite bei Einfamilienhäusern und 8,25 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird.

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.

- 6.3 Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern wird mit max. 7,5 m festgesetzt.

Bei freistehenden Gebäuden wird ab dem 1. Geschoss ein Staffelgeschoss festgesetzt.

Bei Doppelhäusern kann ausnahmsweise auf den Rücksprung des Staffelgeschosses entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze verzichtet werden.

B) Gestalterische Festsetzungen

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

1. Dächer:

- 1.1 Wohngebäude können mit geneigten Dächern oder mit Flachdach 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 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, Pultdachgauben, Quer- und Nebengiebeln gilt dies für den First.

Die Firsthöhe von Quergiebeln, Nebengiebeln, Pultdachgauben 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.
- 3.4 Von den privaten Grundstücken dürfen keine Zugänge zu der ökologischen Ausgleichsfläche geschaffen werden. Des Weiteren sind im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche keine Ablagerungen wie z.B. Komposter 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

Sümpfungsmaßnahmen 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. Grundwasseranstieg 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 09.06.2015/Punkt  der Tagesordnung)

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

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 28.04.2015 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, 2. Änderung nach § 13 a BauGB aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgt in der Zeit vom 07.05.2015 bis 08.06.2015 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 07.05.2015 bis 08.06.2015.

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

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

a) **Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 11.05.2015:**

Die Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln vom November 2010 weisen für das Beeckfließ Überschwemmungen von bebauten Bereichen in Floverich, Beek und Leiffath aus.

Bei Anschluss von zusätzlichen versiegelten Flächen ist zu gewährleisten, dass durch das geplante Vorhaben die Hochwasserproblematik am Beeckfließ nicht verschärft wird. Daher ist ggf. ein Rückhaltevolumen so zu dimensionieren, dass es zu keiner Verschärfung der gewässerökologischen Verhältnisse und der Hochwassergefahren kommt. Maßgeblich hier ist der potentiell natürliche Hochwasserabfluss für den Lastfall HQ 100.

Stellungnahme:

Zusammen mit dem WVER wird ein Niederschlag-Abluss-Modell erarbeitet.

Sollten wasserwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich werden, werden diese gemeinsam mit dem WVER im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, zusammen mit dem WVER wird ein Niederschlag-Abfluss-Modell zu erarbeiten.

Sollten wasserwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich werden, werden diese gemeinsam mit dem WVER im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

b) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 27.05.2015:

Die Planfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl-Alexander II“ sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Zukunft“, beide im Eigentum der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Die Planfläche befindet sich außerdem über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Walter“ im Eigentum der RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

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.

Der Bebauungsplanbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.60 -2000-1-) außerdem von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahme ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch

bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Bezüglich bergbaulicher Einwirkungen auf die Tagesoberfläche und zukünftiger bergbaulicher Planungen gibt ggf. die RWE Power AG sowie die EBV GmbH, und für konkrete Grundwasserdaten der Erftverband Auskunft.

Der Planbereich liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaberin 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 alleine aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

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.

Die Offenlage läuft bis zum 08.06.2015 einschließlich.

Sollten nach Zusendung der Vorlage weitere Stellungnahmen eingehen, werden diese in der Sitzung behandelt.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, 2. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 - Carl-Alexander-Straße/Goethestraße -, 2. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



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

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	MD
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
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).

C.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25, 2. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.

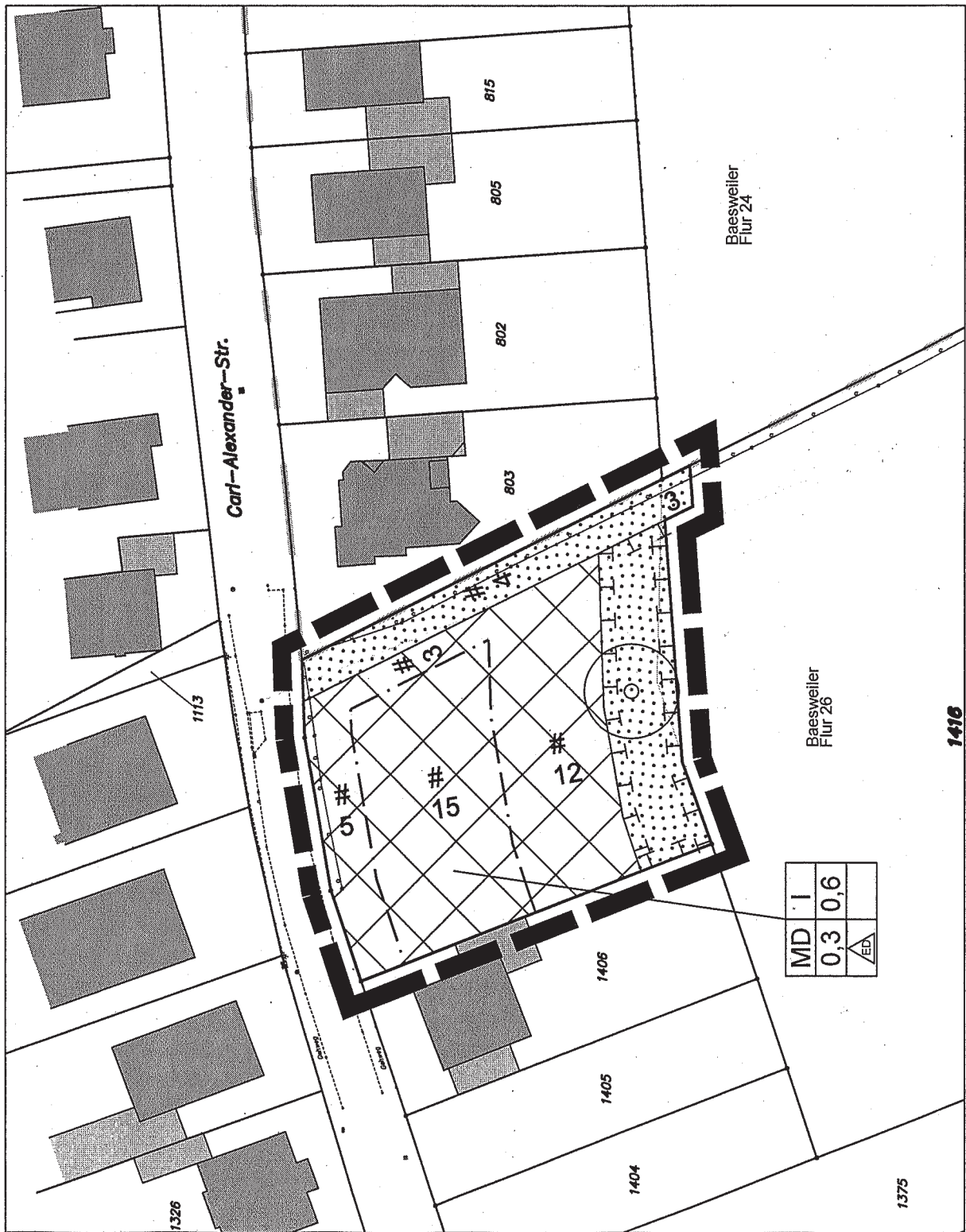
Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

Baesweiler, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

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



Legende
 Signalieren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (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 Bauzonenverordnung -BauZVO-)
- 1.2.1. Dorfgebiete
 (§ 5 BauZVO)
- 3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauZVO)
- 3.5. Baugrenze
- 8. Grünflächen
 (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- 8. Grünflächen
- 13. Forderungen, 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. Umräumung 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
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 (§ 9 Abs.7 BauGB)

MD	I	MD
0,3	0,6	0,3
△	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

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 ist als Heckenpflanzung vorzunehmen, mit den Sorten

Carpinus betulus	Hainbuche oder
Cartaegus monogyna	Weißdorn

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

Gestaltungsvorschriften:

1. Fassadengestaltung

- 1.1 Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem 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° - 45°

- 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 aufgehenden Mauerwerkes des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

4. Dachausbauten

Die Ausbildung von Dachausbauten als Dachgauben ist unter nachstehenden Bedingungen zulässig:

Dachausbauten sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Bei Satteldachgauben ist die Dachneigung der des Hauptdaches anzugleichen. Der First muss unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Bei Schleppegauben ist das Dach unterhalb des Firstes des Hauptdaches anzusetzen.

Ziergiebel sind zulässig; die Breite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten; der First muss unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

5. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Als Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ortsübliche Hecken und Holz- bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zugelassen.

Einfriedungen aus Mauerwerk sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

6. Ausnahmen

Ausnahmen von diesen örtlichen Gestaltungsvorschriften sind zulässig, soweit zumindest gleichwertige gestalterische Lösungen durchgeführt werden.

B) Hinweise

1. 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 - 61.42.60 -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.

2. Grundwasseranstieg 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.

3. 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 09.06.2015/Punkt 9 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 3E - Gewerbegebiet -, Stadtteil Baesweiler

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3E - Gewerbegebiet - mit Gebietsabgrenzung**
 2. **Vorstellung der Planung**
 3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**
-
1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3E - Gewerbegebiet - mit Gebietsabgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3E - Gewerbegebiet - umfasst Teilbereiche der Flurstücke 33 und 37 sowie das Flurstück 35, Flur 28, Gemarkung Baesweiler. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 90.180 qm (9,0 ha).

Die genauen räumlichen Abgrenzungen sind aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage) ersichtlich.

Da über die gewerblichen Bauflächen der bestehenden Bebauungspläne teilweise vollständig verfügt ist und für den kurzfristigen Bedarf nur noch wenige Flächen zur Verfügung stehen, wird es erforderlich, für den weitergehenden Bedarf gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich abzusichern und bereitzustellen.

Im Regionalplan stehen der Stadt Baesweiler noch ca. 9,0 ha Gewerbegebiet zur Verfügung.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 74 erforderlich.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.02.2015, TOP 12, die Aufstellung der Änderung Nr. 74 des Flächennutzungsplanes einstimmig beschlossen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

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

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

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

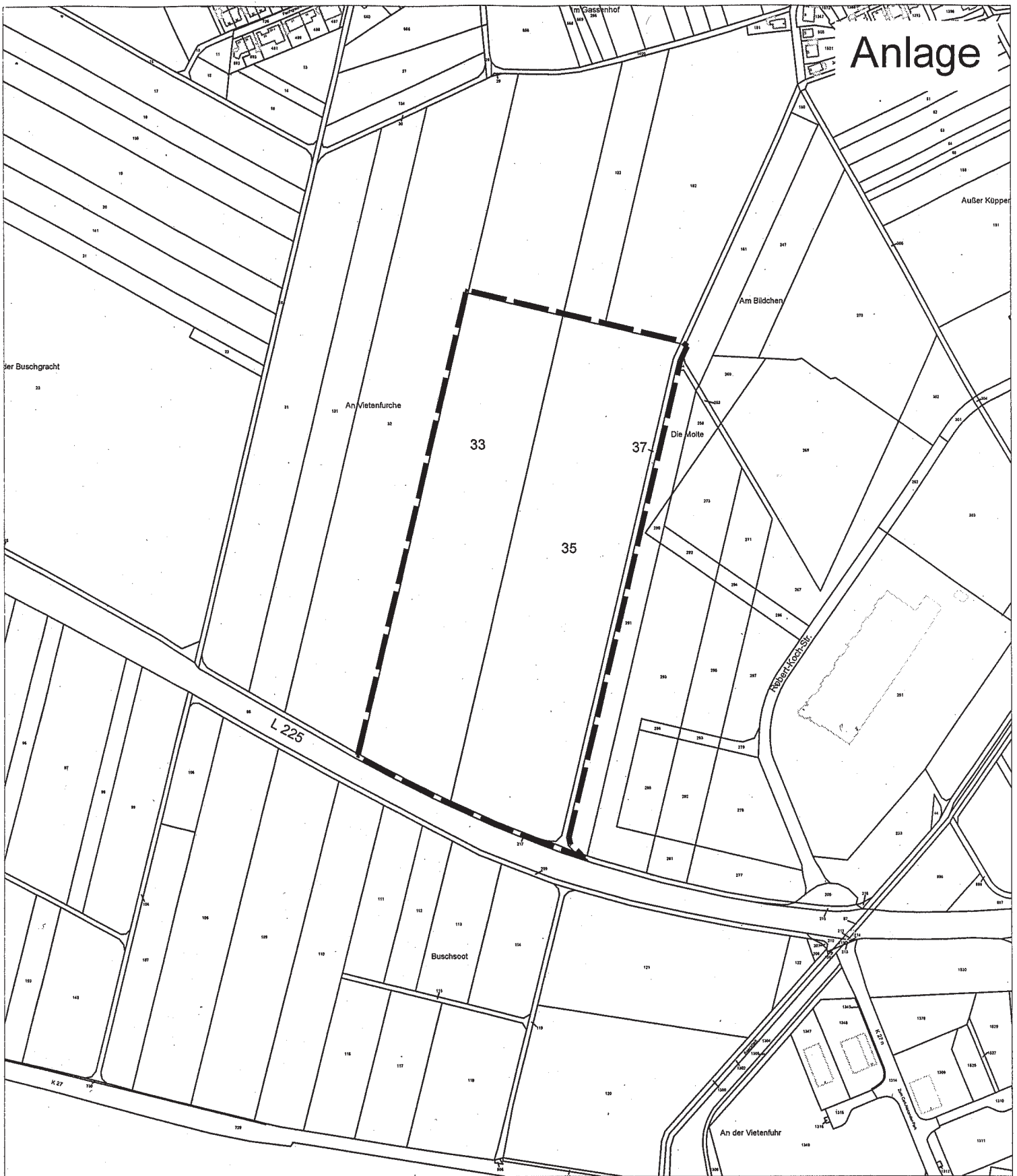
Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



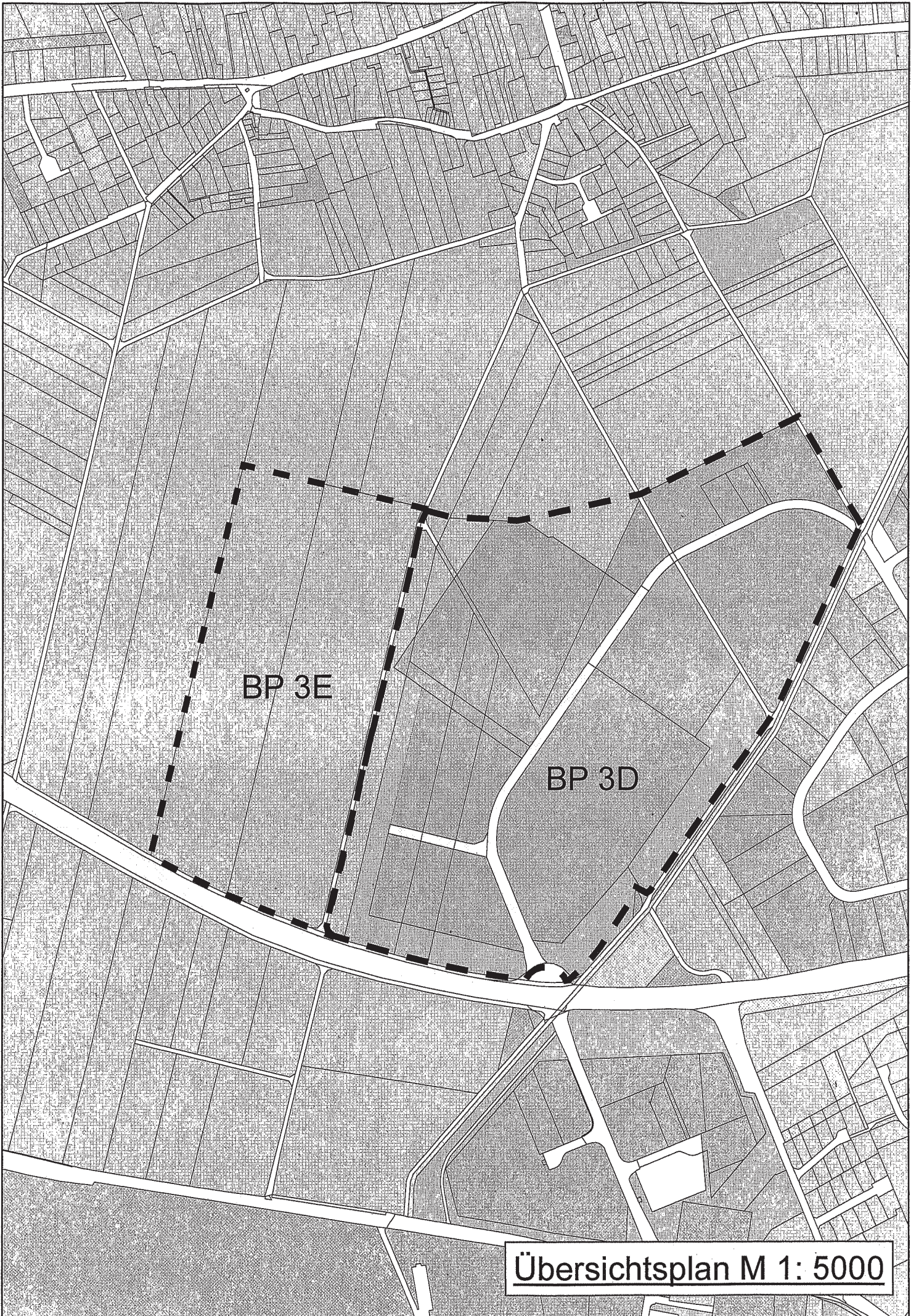
Bebauungsplan Nr. 3E - Gewerbegebiet -

Übersicht

Geltungsbereich

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





BP 3E

BP 3D

Übersichtsplan M 1: 5000



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 3E
- Gewerbegebiet -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

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



**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 3E
- Gewerbegebiet -**

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. 3E - Gewerbegebiet - umfasst Teilbereiche der Flurstücke 33 und 37 sowie das Flurstück 35, Flur 28, Gemarkung Baesweiler. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 90.180 qm (9,0 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 „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dargestellt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976 der Stadt Baesweiler als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan II - Baesweiler-Alsdorf-Merkstein - stellt für den Geltungsbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ sowie das Entwicklungsziel 6 „Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung“ dar.

2.5 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Da über die gewerblichen Bauflächen der bestehenden Bebauungspläne teilweise vollständig verfügt ist und für den kurzfristigen Bedarf nur noch wenige Flächen zur Verfügung stehen, wird es erforderlich, für den weitergehenden Bedarf gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich abzusichern und bereitzustellen.

Im Regionalplan stehen der Stadt Baesweiler noch ca. 9,0 ha Gewerbegebiet zur Verfügung.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 74 erforderlich.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet.

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.

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 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 4149:2005 (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).

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/ Punkt 10.1 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Nr. 50 - östlich der B 57 - gem. § 31 BauGB**

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus ist die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus geplant. Dieser soll als eingeschossiger Anbau errichtet werden. Der Bebauungsplan weist jedoch eine zwingende Zweigeschossigkeit aus.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung eines eingeschossigen rückwärtigen Anbaus mit einer Dachneigung von 3,4° an das bestehende Wohnhaus. Der Anbau soll in einer Tiefe von 5,39 m innerhalb des Baufensters errichtet werden, so dass die rückwärtige Baugrenze eingehalten wird. Der Bebauungsplan setzt jedoch für diesen Bereich zwingend eine zweigeschossige Bebauung sowie eine Dachneigung von 35° bis 45° fest.

Das im Bestand vorhandene – den Straßenraum prägende - Wohnhaus bleibt in seinen Maßen als zweigeschossiges Gebäude vorhanden.

Der Antragsteller plant lediglich eine rückwärtige, von der Straße nicht einsehbare, Erweiterung als eingeschossigen Anbau. Aufgrund der geplanten Eingeschossigkeit soll das Dach dann zudem nur mit einer geringeren als der vorgeschriebenen Dachneigung ausgebildet werden, um die für das Obergeschoss zur Belichtung und Belüftung erforderlichen Fenster nicht zu beeinträchtigen.

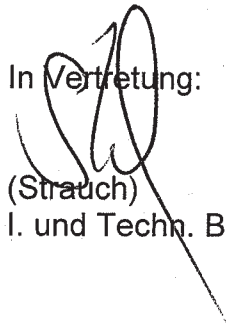
Bei dem geplanten Anbau handelt es sich hier um einen rückwärtigen eingeschossigen Anbau, der von der Straße aus nicht sichtbar ist und somit den Straßenraum nicht prägt. Prägend für den Straßenraum ist das bestehende, zur Straße hin orientierte, durch die vorgelegte Planung in seiner städtebaulichen Wirkung nicht veränderte Hauptwohnhaus.

Die geplante eingeschossige Erweiterung ist hinsichtlich der nachbarschützenden Aspekte wie Belichtung und Verschattung der angrenzenden Grundstücke sogar wünschenswert, so dass die Befreiung sowohl unter dem Aspekt des Nachbarschutzes als auch städtebaulich vertretbar ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Errichtung eines eingeschossigen rückwärtigen Anbaus auf dem Grundstück zuzustimmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

180

1100

1101

1069

1070

1050

882

1063

880

883

572,54 m²

geplanter I-geschossiger Anbau

1062

Baugrenze

-0,18 Gel. vorh.
-0,18 Gel. gepl.

T2 -0,18 Gel. vorh.
±0,00 Terr. gepl.

T1

TH 3,05
OK FFB EG
±0,00

Neubau
PD I
FH 3,365

GA

OK FFB EG
±0,00

FH 9,40

WHS
SD II 38°

24

22

-0,18 Gel. vorh.
-0,18 Gel. gepl.

Baugrenze

Einfahrt

-0,18 Gel. vorh.
-0,18 Gel. gepl.

Baugrenze

Einfahrt

4,33

10,44

Pablo-Picasso-Str.

936

1031

1032

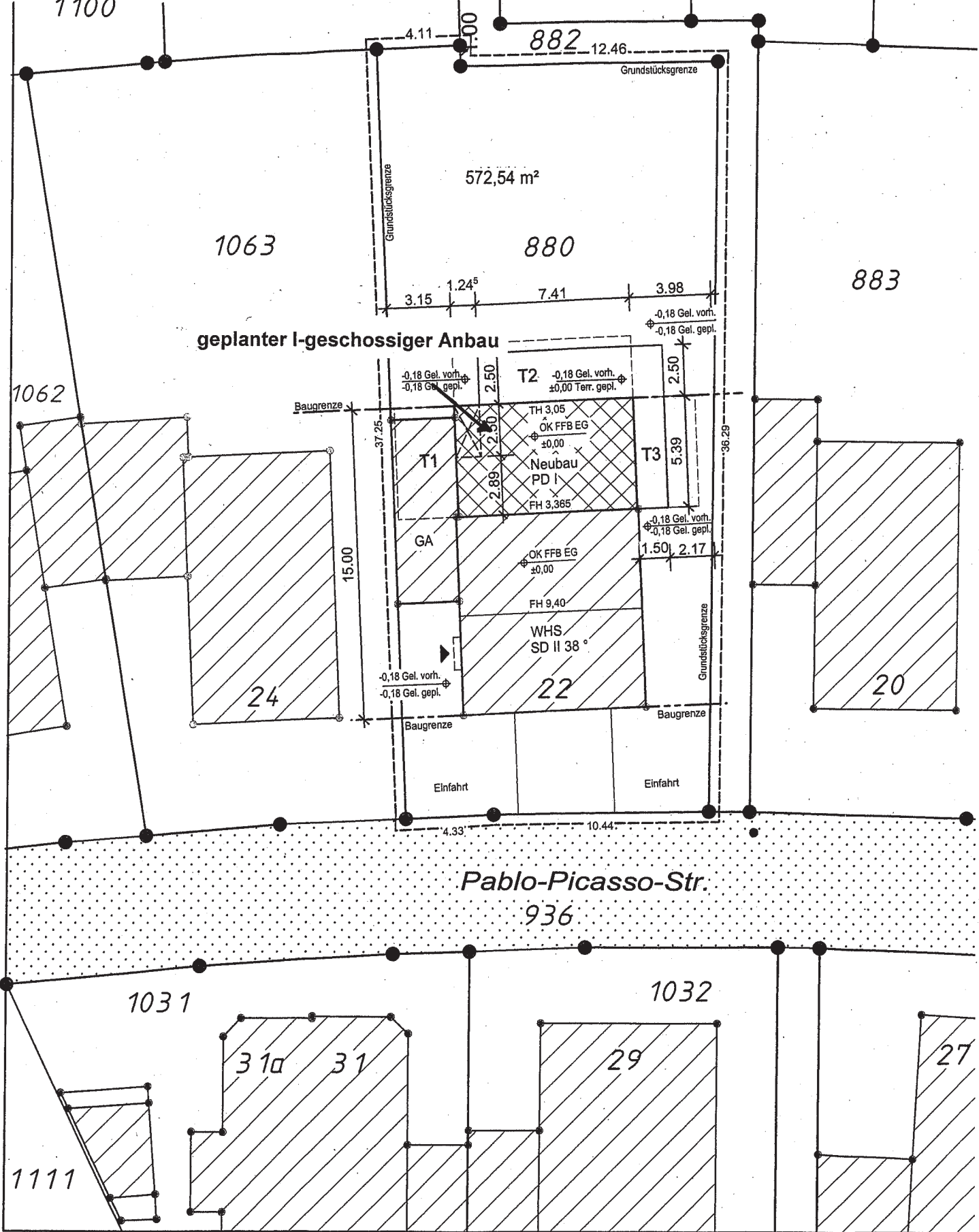
31a

31

29

27

1111



Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/ Punkt 10.2 der Tagesordnung)

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

hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 – Adenauerring/ Raiffeisenstraße - gem. § 31 BauGB

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Aufgrund der im straßenseitigen Bereich verspringenden Baugrenze soll diese seitlich bzw. straßenseitig überschritten werden.

Stellungnahme:

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Der Bebauungsplan und somit auch die hierin festgesetzten Baugrenzen wurden aufgestellt bevor die Grundstücksteilungen vorgenommen wurden. Daher verläuft einerseits die Baugrenze auf dem Grundstück schräg, andererseits der im Bereich der Aufweitung der Straße (Wendebereich) vorgesehene Rücksprung des Baufensters nicht im Bereich der Grundstücksgrenze, sondern mittig im Grundstück. Aufgrund der Größe/ Breite des Grundstücks ist die Bebauung als Doppelhaushälfte und somit an der Grenze, an der entlang das Baufenster verspringt, geplant. In diesem Zusammenhang wird im Verfahren eine Anbauverpflichtung eingetragen werden.

Zugunsten der hier vorgelegten rechtwinkligen Planung soll das Baufenster zudem mit einer Breite von ca. 1,875 m bzw. 2,35 m und einer Tiefe von ca. 3,20 m zur Straße hin im Bereich des Baugrenzenversprunges überschritten werden.

Rückwärtig wird bei dieser Planung das Baufenster nicht vollständig ausgenutzt, so dass die Überschreitung der Baugrenze nicht zur einer größeren Bebauung und Ausnutzbarkeit, sondern lediglich zu einer sinnvollen und städtebaulich gewünschten Bebauung des Grundstücks führt.

Um eine durch den Bebauungsplan nicht gedeckte größere Ausnutzung der Bebauung einzuschränken, wird rückwärtig eine Baubeschränkung im Verfahren festgesetzt und mit Baulast gesichert.

Aufgrund des atypischen Zuschnitts des Grundstücks und der auf dem Grundstück verspringenden Baugrenze ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung und nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:



Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der seitlichen Baugrenze um maximal 2,35m Breite in einer Tiefe von ca. 3,20 m zuzustimmen. Die Befreiung wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die Baulast zur Beschränkung der Bebauung eingetragen wird.

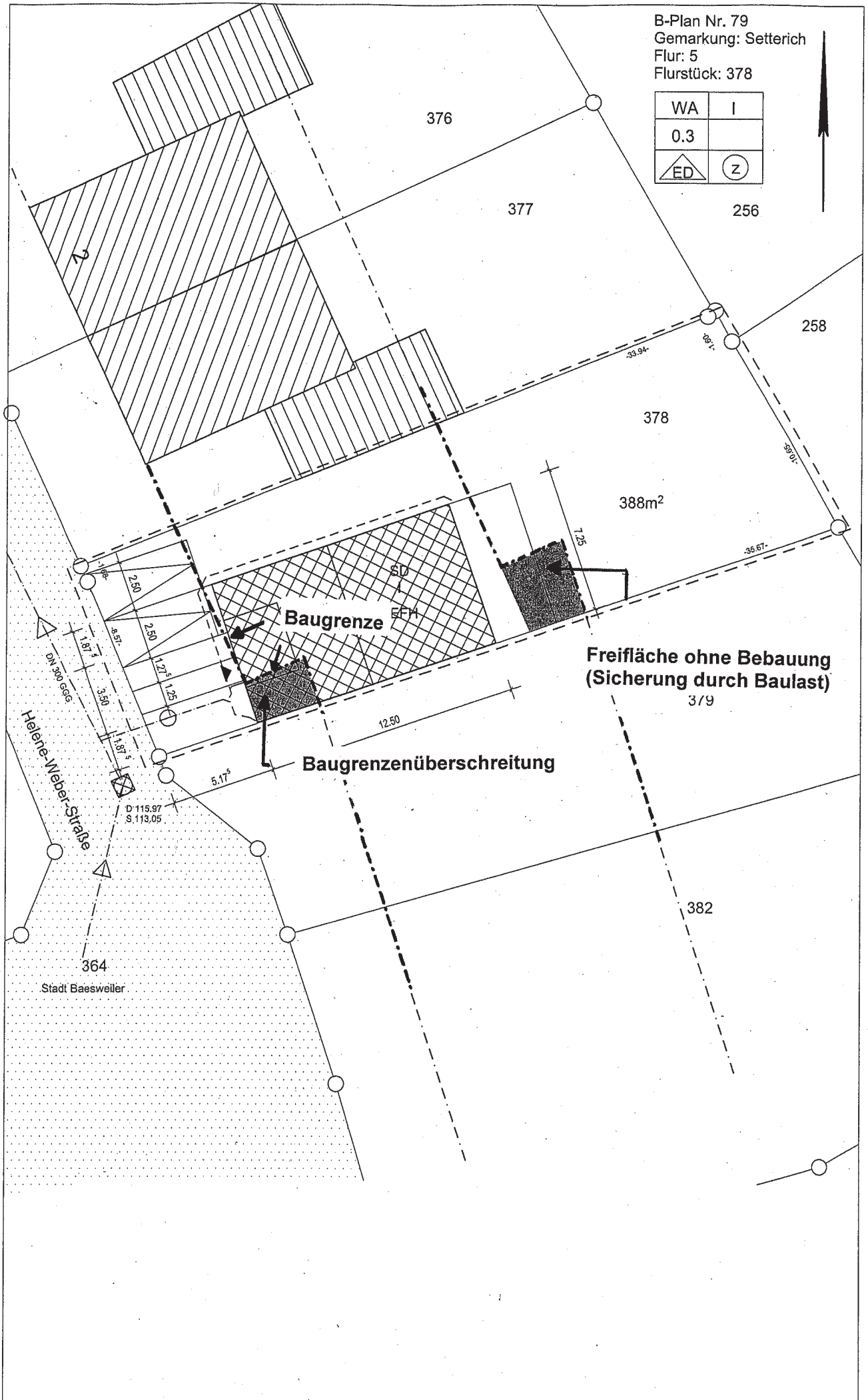
In Vertretung:

(Strach)

I. und Techn. Beigeordneter

B-Plan Nr. 79
Gemarkung: Setterich
Flur: 5
Flurstück: 378

WA	I
0.3	
 ED	 Z



Helene-Weber-Straße

Baugrenze

Freifläche ohne Bebauung
(Sicherung durch Baulast)
379

Baugrenzenüberschreitung

364
Stadt Baesweiler

382

376

377

256

258

378

388m²

378

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/ Punkt ^{10.3} der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71,
- Bebauungsplan Mariastraße Innenbereich - gem. § 31 BauGB**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit PKW-Garage und Stellplätzen. Auf dem Baugrundstück soll die straßenseitig auf dem Grundstück gegenüber den angrenzenden Grundstücken zurück springende Baugrenze mit einem Balkon um 1,40 m überschritten werden.

Stellungnahme:

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit PKW-Garage und Stellplätzen.

Während auf den angrenzenden Grundstücken die vordere Baugrenze in einem Abstand von weniger als 5,00 m verläuft, springt die Baugrenze auf dem Baugrundstück 8,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück.

Das Wohngebäude wird vollständig innerhalb des Baufensters errichtet. Lediglich mit dem zur Straßenseite hin geplanten Balkon soll die Baugrenze überschritten werden.

Der Balkon erstreckt sich über weniger als 50% der Fassade und ist in einer Tiefe von 1,40 m geplant, so dass er sich in seinen Maßen dem Wohngebäude unterordnet und die Baugrenze auch nur um dieses Maß überschreitet. Der Abstand zur Straße beträgt deutlich mehr als 5,00 m.

Aufgrund der auf den Nachbargrundstücken zulässig vorhandenen bzw. möglichen Bebauung deutlich näher an der Straßenbegrenzungslinie und der geplanten Ausführung des Bauteils als untergeordneter Balkon ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung und nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der vorderen Baugrenze mit einem untergeordneten Balkon zuzustimmen.

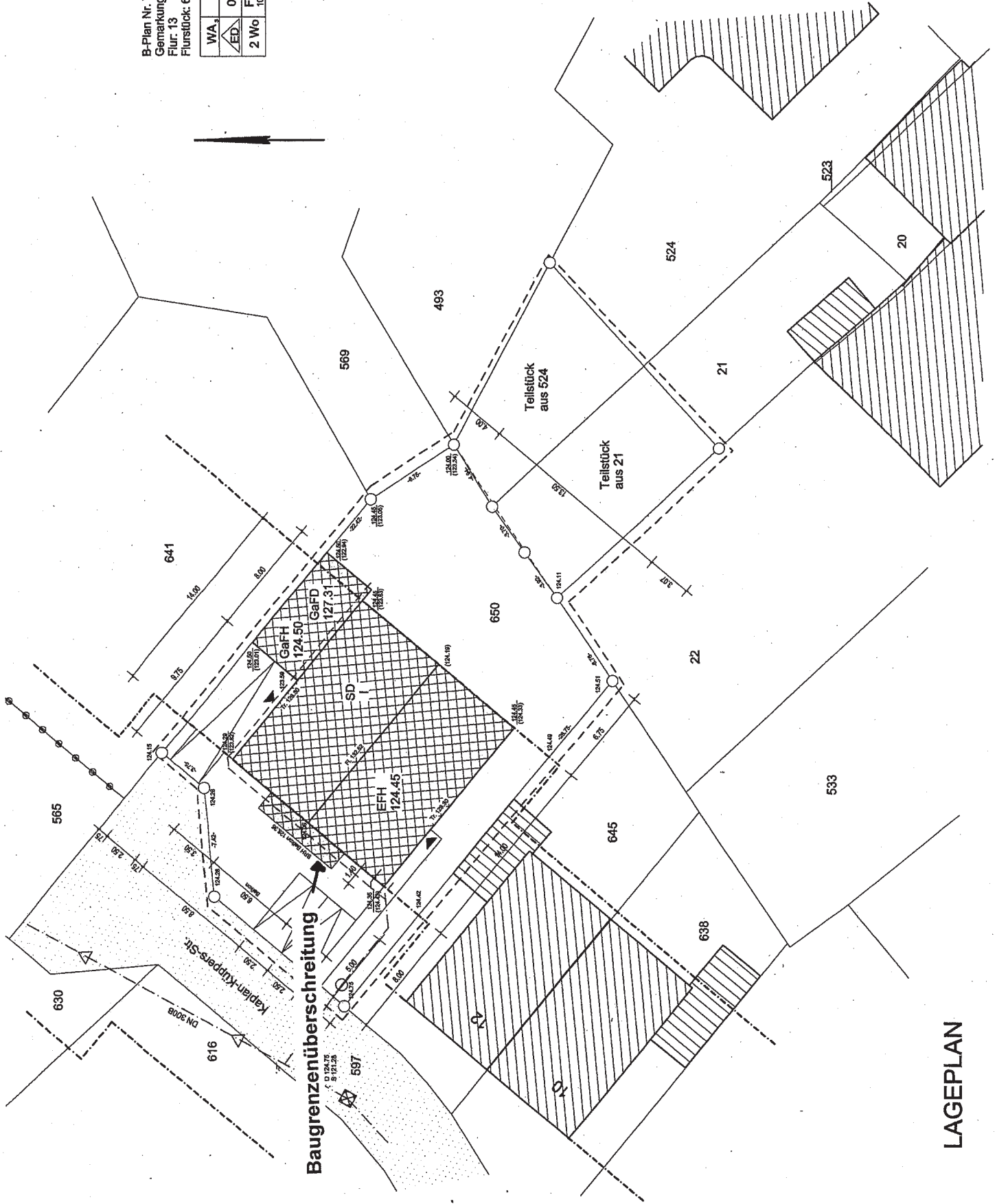
In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

B-Plan Nr. 71
 Gemarkung: Baesweiler
 Flur. 13
 Flurstück: 650

WA	I	
ED	0.3	FH
2 Wc		10 m



Baugrenzüberschreitung

LAGEPLAN

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/ Punkt 10.4 der Tagesordnung)

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3,
- Gewerbegebiet -, 15. und 16. Änderung, gem. § 31 BauGB**

Ein im Gewerbegebiet ansässiges Unternehmen (Abfallbehandlung) beantragt zur weiteren Bestandssicherung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um schädliche Immissionen zu vermeiden schließt der Bebauungsplan Nr. 3 in seiner 15. Änderung Betriebe einiger Abstandsklassen aus, lässt aber unter bestimmten Voraussetzungen (gutachterlichen Nachweisen) Ausnahmen zu.

Stellungnahme:

Aufgrund der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Gewerbegebiet – waren im Gliederungsbereich a (siehe Lageplan) die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig. Mit 16. Änderung wurden später Betriebe bestimmter Abstandsklassen (u.a. Schrottplätze) vollständig ausgeschlossen.

Zur Bestandssicherung wurde für den örtlich lange bestehenden Betrieb auf der Grundlage einer Lärmmessung, eines Immissionsgutachtens und einer gutachterlichen Stellungnahme im Januar 2014 bereits eine umfassende Befreiung durch den Stadtrat erteilt

Diese Befreiung diente dabei ausschließlich der Bestandssicherung im Rahmen des bereits genehmigten Umfangs und war mit dem Hinweis versehen, dass darüber hinaus die Erteilung weiterer Befreiungen für über dieses bereits genehmigte Maß hinaus gehende Mengen oder andere relevante Änderungen (z.B. Abfallkatalog) mit der städtischen Entwicklungsplanung nicht vereinbar seien und daher nicht erteilt werden können.

Nun beantragt der Betreiber in gesonderten Schreiben dennoch zusätzlich zu den bisher genehmigten Abfallschlüsselnummern, eine Befreiung zur Genehmigung weiterer folgender Abfallschlüsselnummern:

- a) AVV 150411 Kabel (mit Ausnahme derer unter 170410)
- b) AVV 200136 gebrauchte elektrische und elektronische Geräte
(mit Ausnahme derer unter 200121, 200123, 200135)
- c) AVV 160214 gebrauchte Geräte (mit Ausnahme derer unter 160209-160213)
- d) AVV 160216 Abfälle aus elektrischen und elektronischen Geräten (Elektromotoren)

Der Antragsteller bietet jeweils im Gegenzug die mengenmäßige Reduzierung bereits zugelassener Abfallschlüsselnummern oder den Verzicht auf einzelne Abfallschlüsselnummern an.

Nach aufwändigen Recherchen und unter Beteiligung weiterer Fachdienststellen bei der Prüfung ist klar, dass im Einklang mit dem städtebaulichen Planungswillen nur unwesentliche Änderungen des Abfallkataloges für eine weitere Befreiung in Betracht kommen können

Eine Erhöhung der Gesamtlagerkapazität muss definitiv ausgeschlossen werden.

Die ggf. zusätzlich freigegebenen Schlüsselnummern dürfen zudem weder eine Entwicklung in Richtung der mit 16. Änderung ganz ausgeschlossenen Betriebe (z.B. Schrottplätze) darstellen, noch anderen regional oder gesetzlich getroffenen Regelungen (z.B. Andienungspflicht zur AWA, Verordnung zur Entsorgung von Elektrogeräten) widersprechen.

zu a)

Als **Kabel** wird allgemein ein mit Isolierstoffen ummantelter Verbund von Adern bezeichnet, Als Isolierstoffe werden üblicherweise unterschiedliche Kunststoffe verwandt. Elektrische Leiter sind meist aus Kupfer, seltener auch aus Aluminium oder Metalllegierungen. Da es sich zudem bei Kabeln um keine komplexen oder verschmutzten Verbindungen von Abfällen handelt, sie keine gefährlichen Abfälle darstellen und ihre wenigen Einzelteile (Kupfer, Aluminium und Kunststoff) zum bereits genehmigten Abfallkatalog des Betriebes zählen, stellt eine geringe Umstellung des Abfallschlüsselkataloges zugunsten der Kabel in einem begrenzten Umfang (max.10 t) im Verhältnis zum Gesamtumfang keine wesentliche Änderung dar.

Gegen diese Befreiung bestehen aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken, sofern die genehmigte Lagermenge der Abfallschlüsselnummer 190112 (Rost- und Kesselasche um mindestens 10 t gegenüber dem bislang genehmigten Umfang reduziert wird (Auflage).

Immissionsmäßig hatte der Gutachter bereits bei der o.a. Befreiung im Januar 2014 eine Atypik des Betriebes hinsichtlich seines immissionsschutzrechtlichen Verhaltens nachgewiesen, was bedeutet, dass aufgrund fehlender emissionsintensiver Betriebseinrichtungen das Immissionsverhalten des Betriebes deutlich besser ist, als das typischerweise geführter Betriebe. Die Aufnahme der Kabel in den Abfallschlüsselkatalog ist immissionsmäßig von vernachlässigbarer Relevanz.

Der Betrieb ist örtlich in hier betrachteter Form bereits seit mehreren Jahren im Betrieb bekannt.

Fazit zu a)

Die Befreiung zu a) ist sowohl unter dem Aspekt des Nachbarschutzes als auch städtebaulich vertretbar ist. Die Grundzüge der Planung werden hierbei nicht berührt.

zu b) – d)

Elektromotoren stellen Abfälle aus elektronischen Geräten dar und bestehen überwiegend aus Metallen, Drähten, Batterien.

Ebenso wie bei **elektrischen, elektronischen und gebrauchten Geräte** können potentiell schadstoffhaltige Bauteile enthalten sein. Dort enthaltene Schadstoffe sind z.B. PCB, Blei, Cadmium, Asbest u.a.. Nicht Schadstoff-entfrachtete Geräte sind dabei nach LAGA - Merkblatt als gefährliche Abfälle zu schlüsseln, so dass es sich bei dieser Änderung des Abfallkataloges nicht mehr um eine nicht-wesentliche Änderung handeln würde.

Gemäß Elektro- und Elektrogerätegesetz müssen alte Elektrogeräte zudem seit dem 24. März 2006 getrennt gesammelt und über kommunale Sammelstellen, Wertstoffstellen oder durch Herstellerrücknahme entsorgt bzw. dem Recycling zugeführt werden. Gerade bei den 20er Schlüsselnummern handelt es sich zudem in der Regel um Siedlungsabfälle, die der Andienungspflicht unterliegen.

Die beantragte Annahme dieser Abfallschlüsselnummern läuft dem städtebaulichen Planungswillen zuwider. Die komplexen Bestandteileverbindungen, denen auch schädliche Bestandteile regelmäßig anhaften, stellen in Hinblick auf die Qualität des bestehenden genehmigten Abfallkataloges eine wesentliche Änderung dar, die auch optisch eher dem Schrottplatz zuzuordnen sind, als die hier zur Reduzierung angebotenen zur Zeit genehmigten Schlüsselnummern (z.B. Beton, Fliesen, Ziegel, Rinden- und Korkabfälle) dies tun.

Fazit zu b) – d)

Weitere Befreiungen für diese 3 Schlüsselnummern (b-d) sind auf der Grundlage auch gerade der in 2014 ausgesprochenen Einschränkung für weitere Befreiungen städtebaulich nicht vertretbar.


Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Erteilung einer Befreiung zur Zulassung einer weiteren Abfallschlüsselnummer AVV 170411 Kabel (mit Ausnahme derer unter 170410) gem. § 31 (2) BauGB zur Bestandssicherung des bestehenden Betriebes unter der Voraussetzung zu zustimmen, dass die Betriebsführung ausschließlich im Rahmen der bereits erteilten Genehmigungen, der nachgereichten Lärmprognose und ergänzten gutachterlichen Stellungnahme erfolgt, wobei die bislang genehmigte Gesamtlagerkapazität nicht überschritten werden darf, sowie statt bislang 50 t nunmehr max. 40 t Rostasche (AVV 190112) angenommen werden dürfen. Weitere Befreiungen werden nicht erteilt.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/Punkt  der Tagesordnung)

Vorstellung der Planung zum Straßenendausbau Bebauungsplangebiet „Am alten Sportplatz“

Die Bebauung des Bebauungsplangebietes „Am alten Sportplatz“ ist fast vollständig erfolgt, sodass nun der Straßenendausbau durchgeführt werden kann.

Hierzu wurde das Ingenieurbüro Quadriga, Würselen, beauftragt, die entsprechende Planung zu erstellen.

Diese wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag

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

In Vertretung



(Strauch)
I. und Technischer Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/Punkt ¹² der Tagesordnung)

Vorstellung des LIFE-Projektes „Amphibienverbund in der StädteRegion Aachen“

Die Biologische Station Städteregion Aachen e.V. plant einen Projektantrag im Rahmen von LIFE+ beim nächsten Aufruf der EU-Kommission in 2015 zu stellen. LIFE+Natur und biologische Vielfalt soll die Kofinanzierung von Maßnahmen im Bereich des Naturschutzes, insbesondere die Umsetzung der Vogelschutz- und der Habitat-Richtlinie ermöglichen und ist allgemein das EU-Finanzierungsinstrument für die Umwelt.

Sachlage

Drei in ihren Beständen landesweit rückläufige und als FFH-Anhangsarten streng geschützte Amphibienarten sollen in der Städteregion Aachen durch gezielte Maßnahmen gefördert werden. Deutschland bzw. Nordrhein-Westfalen ist durch die europäische FFH-Richtlinie verpflichtet, diese Arten in einen besseren Erhaltungszustand zu überführen. Zwei Arten kommen auf dem Stadtgebiet Baesweiler vor. Es ist zum einen die **Kreuzkröte**, eine typische Pionierart, die ehemals in Flussauen durch Hochwässer geschaffene offene Flächen wie z.B. Kies- oder Schotterbänke sowie nach Rückzug des Hochwassers vorübergehend vorhandene Kleinstgewässer besiedelte. In der Kulturlandschaft ist die Art auf Ersatzlebensräume wie beispielsweise Kiesgruben, Steinbrüche oder Bergehalden angewiesen. Die Kreuzkröte war bis vor wenigen Jahren noch regelmäßig in unserem Raum anzutreffen. Mit der Nutzungsaufgabe von Abgrabungen und Halden verschwinden durch Rekultivierung bzw. durch die natürliche spontane Vegetationsentwicklung (Sukzession) die für die Kreuzkröte notwendigen Strukturen wie vegetationsarme Flächen und zeitweilig wasserführende Kleinstgewässer.

Die zweite Froschlurchart ist die **Geburtshelferkröte**. Im Gegensatz zur Kreuzkröte bevorzugt diese Art für ihre Fortpflanzung neben kleinen auch mittelgroße Stillgewässer wie etwa Kleinweiher oder Steinbruchgewässer, die nicht oder erst spät im Jahr austrocknen. Landlebensraum sind mehr oder weniger offene Bereiche, gerne auch Rohbodenstandorte, im Wechsel mit stärker bewachsenen Flächen wie etwa Altgrasbeständen oder Gebüsch. Von besonderer Bedeutung sind offene, besonnte Böschungen. So kommt die Geburtshelferkröte in Steinbrüchen oder anderen Abgrabungen vor und im Stadtgebiet Baesweiler insbesondere auf der Bergehalde Carl-Alexander. Ähnlich wie bei der Kreuzkröte sind die Vorkommen durch fortschreitende Vegetationsentwicklung und Verlandung von Gewässern in ihrem Bestand rückläufig und es besteht die akute Gefahr des Erlöschens der letzten Vorkommen.

Zielsetzung des LIFE-Projektes

Vorgesehen sind gezielte Maßnahmen innerhalb und außerhalb von Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete; in Baesweiler konkret NSG Bergehalde Carl-Alexander) zur Verbesserung der Lebensbedingungen der eingangs genannten Zielarten. Zunächst sollen durch Aufwertung und ggf. Neuanlage der Landlebensräume und Laichgewässer die noch bekannten Vorkommen stabilisiert und die Individuenzahlen der einzelnen Vorkommen deutlich erhöht werden. Um einen für die dauerhafte Erhaltung der Arten notwendigen genetischen Austausch zwischen den Einzelvorkommen zu erreichen, sollen diese durch Anlage geeigneter Lebensräume als sogenannte Trittsteinbiotope vernetzt werden. Daher sind auch Maßnahmen außerhalb von Schutzgebieten notwendig. Die in aller Regel kleinflächigen Trittsteinbiotope sollen im Zuge des Projektes als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 23 Landschaftsgesetz NRW ausgewiesen werden.

Maßnahmen

Ursache für den starken Rückgang der genannten Arten ist der Verlust an geeigneten Lebensräumen. Die Naturschutzmaßnahmen zielen daher auf die Verbesserung der Laichgewässer und der Landlebensräume ab. Mit Projektbeginn erfolgt zunächst eine Bestandsanalyse in der Städteregion, wobei die Verteilung der Vorkommen und deren Populationsgröße / Individuenstärke erfasst werden. Auf der Grundlage dieser Vorarbeiten werden Managementpläne für alle Schutzgebiete bzw. Vorkommensbereiche und die Vernetzungskorridore erstellt und die genauen Maßnahmen festgelegt.

Durch eine gezielte Kommunikation, moderiert durch Projektmitarbeiter und mit Unterstützung der Städteregion sowie der Kommunen sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Hinblick auf die Zielarten abgestimmt und gebündelt werden. Durch diese Maßnahmen soll ein günstiger Erhaltungszustand für die lokalen Populationen der nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Arten erreicht werden, der auch die Umsetzung von Planvorhaben erleichtert.

Weitere Maßnahmen beziehen sich auf die Öffentlichkeitsarbeit. Angedacht sind hier naturtouristisch nutzbare Angebote wie Informationstafeln, Themenwege oder Infopunkte. Vor allem aber soll die Bevölkerung vor Ort z. B. durch Zusammenarbeit mit Schulen (außerschulisches Lernen) oder mit Ehrenamtlichen integriert werden. Denkbar ist die Einbindung von Bürgern etwa als Paten oder geschulte Amphibienscouts nach niederländischem Vorbild, um so das Bewusstsein für lokal und regional besonders bedeutsame Arten durch ortsansässige Multiplikatoren zu fördern und eine soziale Kontrolle im Maßnahmenumfeld zu etablieren.

Laufzeit und Betreuung der Maßnahmen nach Ende des Projektes

Das Projekt wird für eine Laufzeit von acht bis neun Jahren beantragt, bei einem Start Ende 2016 / Anfang 2017 also bis 2025. Eine langfristige Pflege insbesondere der Gewässer erfolgt auch nach Projektende durch die Biologische Station. Außerdem sollen im Rahmen des Projektes Strukturen aufgebaut werden, die darüber hinaus den langfristigen Erhalt der Maßnahmen sichern, z.B. über Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzgelder, Unterstützung durch Patenschaften vor Ort.

Finanzielle Auswirkungen für die Kommune

Für den kommunalen Haushalt entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt ausschließlich aus Projektmitteln, jedoch mit Ausnahme der Finanzierung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführung zum LIFE-Projekt „Amphibienverbund in der StädteRegion Aachen“ zustimmend zur Kenntnis und beschließt dessen Unterstützung.

In Vertretung



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 09.06.2015/Punkt der Tagesordnung)

14

Soziale Wohnraumförderung im Bebauungsgebiet Baesweiler Süd-West (Antrag der SPD-Fraktion)

Mit beigefügtem Antrag (Anlage) stellt die SPD-Fraktion den Antrag, im Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West - (die entsprechende FNP-Änderung läuft unter der Nr. 73) festzuschreiben, dass ein Wohnraumanteil von mindestens 15 % der sozialen Wohnraumförderung unterliegt.

Der Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West ist im Aufstellungsverfahren. Bereits im Rahmen der Beratungen in der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 24.03.2015 wurde seitens der SPD-Fraktion angekündigt, dass ein Antrag vorgesehen sei, um den sozialen Wohnungsbau auch in diesem Bebauungsplangebiet zu fördern. Diese Zielrichtung wurde durch entsprechende Äußerungen der anderen Fraktionen, auch Mehrfamilienhausbebauung in diesem Baugebiet vorzusehen, gestützt. Insofern ist dieser Hinweis bereits in das laufende Verfahren aufgenommen worden und wird im nächsten Verfahrensschritt zu einem Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet.

Da das vorgezogene Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 106 noch nicht abgeschlossen ist und noch nicht Gegenstand der Beratungen im aktuellen Bau- und Planungsausschuss sein kann, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die inhaltliche Konkretisierung und die Möglichkeiten zur Festschreibung von Wohnraumförderungsanteilen in der Bau- und Planungsausschusssitzung zu behandeln, in der auch die Abwägung des vorgezogenen Beteiligungsverfahrens erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

In Vertretung

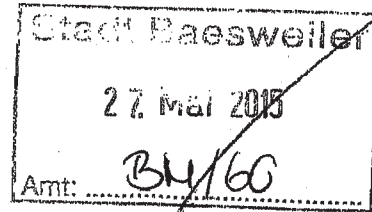


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Ratsfraktion der SPD Baesweiler
SPD Baesweiler, Hubertusstraße 8, 52499 Baesweiler



An den
Bürgermeister der Stadt Baesweiler
Rathaus
Mariastraße 2
52499 Baesweiler

1) Fh 17/10
2) K. 1500 Hh 6/1

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IM BEBAUUNGSGBIET BAESWEILER SÜD-WEST

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Linkens,

die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler stellt den folgenden

Antrag

als Tagesordnungspunkt für die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
am 09.06.2015.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Baesweiler möge beschließen:

Im Bebauungsplan Nr. 73 - Baesweiler Süd-West wird festgeschrieben, dass ein Wohnraumanteil von mindestens 15 % der sozialen Wohnraumförderung unterliegt.

Begründung:


Wie in vielen anderen Städten, ist auch in Baesweiler die gegenwärtige Situation auf dem Wohnungsmarkt geprägt von einem erhöhten Bedarf an Wohnraum für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen. Nach Einschätzung der SPD Fraktion ist es in Baesweiler aber zunehmend schwerer geworden, einen solchen bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der Wohnungsmarkt in der Stadt Baesweiler stellt bisher nicht genügend Wohnraum in der erforderlichen Größe und Ausstattung zur Verfügung, der auch für Familien mit einem geringeren Einkommen bezahlbar ist.

Es müssen daher in Baesweiler Vorkehrungen getroffen werden, die die Sicherung und die Bereitstellung von preiswerten Mietwohnungen für Haushalte gewährleisten, die sich am allgemeinen Wohnungsmarkt mit Zugangsschwierigkeiten konfrontiert sehen. Insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung von Mietobergrenzen für Arbeitslosengeld-Bezieher sowie durch den demografischen Wandel, ist daher auch in Baesweiler erforderlich, für eine Zunahme von Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus zu sorgen.

Insgesamt muss das Ziel sein, dass vor allem für junge Familien auch in Zukunft Mietwohnungen zu günstigen Konditionen angeboten werden können, so dass Baesweiler für alle Bevölkerungsschichten eine attraktive Stadt bleibt.

Das neu ausgewiesene Baugebiet Nr. 73 - Baesweiler Süd-West bietet die Möglichkeit, mit der Festsetzung einer Quote zur sozialen Wohnraumförderung, dieser Entwicklung auch auf dem Baesweiler Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen. Im Bebauungsplan Nr. 73 soll daher festgeschrieben werden, dass mindestens 15 % der Wohnungen der gesetzlich geregelten sozialen Wohnraumförderung unterliegen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Karl Josef Strank
Vorsitzende

