


Einladung

Am **Dienstag**, dem 25.08.2015 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(stelly. Vorsitzender A. Schmitz)

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 09.06.2015
2. Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen

2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsteilung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
4. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
5. Widmung der „Theodor-Heuss-Straße“ im Bebauungsplangebiet Nr. 98, Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße
6. Vorstellung der Planung für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Ederener Weg in Setterich
7. Vorstellung der Planung für den Endausbau Pastor-Engelhard-Straße in Oidtweiler
8. Antrag des CDU-Ortsverbandes Oidtweiler vom 07.07.2015 auf Anlegung einer Spielfläche im Bereich Pastor-Engelhard-Straße;
hier: Vorstellung der Planung
9. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
10. Mitteilungen der Verwaltung
11. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung

12. Vorschlag zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Planungskostenübernahmevereinbarung) zur Windenergiekonzentrationszone Baesweiler-West
13. Vergabe des Planungsauftrages zur Umgestaltung des Volksparks, Stadtteil Baesweiler im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK)
14. Vergabe des Auftrages zur Umgestaltung der Teilbereiche „Im Kirchwinkel/Peterstraße/Am Feuerwehrturm“
15. Vergabe des Auftrages über Ingenieurleistungen für die Kanalsanierung Setterich-Nord

16. Verschiedene städtische Gebäude;
hier: Vergabe des Auftrages für Malerarbeiten
17. Realschule, Schulhofumgestaltung;
hier: Vergabe des Auftrages für die Pflasterarbeiten
18. Lieferung elektrischer Energie für die Betriebsstätten und der Straßenbeleuchtung der Stadt Baesweiler
19. Mitteilungen der Verwaltung
20. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 25.08.2015/Punkt 2 der Tagesordnung)

Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung, Stadtteil Baesweiler

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

In seiner Sitzung am 24.09.2013 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 09.10.2014 bis 07.11.2014 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 09.10.2014 bis 07.11.2014.

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

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

a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 14.10.2014:**

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.

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

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das Erlaubnisfeld "Rheinland" in die Begründung aufzunehmen.

b) EBV mit Schreiben vom 13.10.2014:

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

Die in Rede stehende BP-Fläche wird von einer vermuteten geologischen Störung (vermutlich Sandgewand) gekreuzt. Es wird empfohlen, den vermuteten Verlauf der Störung plus eines Sicherheitsabstandes von 10m 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 gemachter Ausführungen - unsererseits keine Bedenken erhoben.

Stellungnahme:

Auf Nachfrage beim Geologischen Dienst NRW wurde der Stadt Baesweiler eine konkrete Anfrage bei der RWE Power AG empfohlen, welche mit Schreiben vom 05.05.2015 erfolgte.

Die RWE Power AG teilte daraufhin mit, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen eine Bebauung bestehen. Dabei erfolgt diese Stellungnahme nur aus Sicht der Sumpfungsmaßnahme des Braunkohletagebaues.

Die Stadt hat daraufhin ein Gutachterbüro mit der genauen Untersuchung dieser vermuteten geologischen Störung beauftragt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beschränkung von Teilflächen hinsichtlich einer Bebauung aus geotechnischer Sicht nicht erforderlich ist.

Der EBV hält an seiner Stellungnahme vom 16.10.2014 fest, in der auf einen 20 m breiten Korridor der vermuteten Lage der Störung hingewiesen wird.

Es wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan den entsprechenden Korridor darzustellen, mit dem Hinweis, dass hier hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertisen einzuholen und zu berücksichtigen sind.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, einen 20 m breiten Korridor in den Bebauungsplan einzuzeichnen, mit dem Hinweis, dass hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen sind.

c) **Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 29.10.2014:**

Der Wasserverband Eifel-Rur (WVER) ist Betreiber der beiden Regenrückhaltebecken „Otto-Hahnstraße“ und „Adenauerring“. In Folge des vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 54 ist mit einer zusätzlichen Belastung der Regenrückhaltebecken zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Funktionsweise der Regenrückhaltebecken nach Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Der vorliegende Sachverhalt wurde mit dem WVER abgestimmt.

Es wurde durch ein Ingenieur-Büro nachgewiesen, dass sowohl hydraulisch, als auch hinsichtlich der Schmutzfracht, die Situation des Gesamtsystems, durch zusätzliche Belastungen aus dem BP 54, nicht negativ beeinflusst wird.

Ein Niederschlagsabflussmodell ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

d) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 29.10.2014:**

Das von Ihnen kenntlich gemachte Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Emmi“ und „Rothe Erde I“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Carl Alexander I“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erwärme erteilten Erlaubnisfeld „Zukunft“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder „Emmi“ und „Rothe Erde I“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Carl Alexander I“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel zu 51% sowie die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH, Dithmarscher Straße 13 in 26723 Emden zu 49%. Inhaberin der Erlaubnis „Zukunft“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem Aufsuchen versteht man die Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem

Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium alleine aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

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

Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az. 61.42.63 - 2000 - 1) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

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

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

Nach dem derzeitigen Stand des hiesigen Bergbau Alt- und Verdachtsflächenkataloges (Abkürzung: BAV-Kat) liegt das Planungsgebiet im Bereich der ehemaligen Betriebsstätte Carl-Alexander / Betriebsfläche Schachanlage / Nr. 5003-S-001-1. Im Planungsgebiet wurden Gleisanlagen der Grubenanschlussbahn Carl-Alexander betrieben.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind BAV-Kat folgende weitere Flächen ehemaliger bergbaulicher Nutzung verzeichnet:

- Carl-Alexander / Betriebsfläche Lagerplatz / Nr. 5003-S-001-2
- Carl-Alexander / Betriebsfläche Kokerei / Nr. 5003-S-001-3
- Carl-Alexander / Halde / Nr. 5002-A-001

Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 7. Änderung wurde mit Schreiben vom 13.05.2008 - 65.52.1-2008-323 - bereits eine ausführliche Stellungnahme hinsichtlich der o.a. BAV-Kat-Flächenabgegeben, auf die hiermit verwiesen wird.

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

Stellungnahme:

Die von der Bezirksregierung Arnsberg aufgeführten Eigentümer wurden seitens der Stadt beteiligt.

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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine altlastentechnische Untersuchung gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Emmi“, „Rothe Erde I“, „Carl-Alexander I“ 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.

Das Gutachten (altlastentechnische Untersuchung) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

e) Aachener Verkehrsbund GmbH mit Schreiben vom 05.11.2014:

Das betreffende Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler zum Teil als Fläche als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Dementsprechend wird für diesen Bereich im Zuge des Aufstellungsverfahrens eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich sein.

Wir bitten Sie daher, den zuständigen Aufgabenträger für den Schienenpersonennahverkehr, die Nahverkehr Rheinland GmbH, Glockengasse 37-39, 50667 Köln, als Träger öffentlicher Belange sowohl zum vorliegenden Bebauungsplan als auch zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu beteiligen.

Stellungnahme:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB, wonach der Flächennutzungsplan im Rahmen einer redaktionellen Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst wird.

Eine Beteiligung des o.g. Trägers öffentlicher Belange ist dabei nicht erforderlich, da die Fläche für Bahnanlagen in privatem Besitz des EBV war und lediglich als Grubenanschlussbahn betrieben wurde.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

f) Geologischer Dienst mit Schreiben vom 17.10.2014:

Boden und Baugrund:

Gemäß dem Auskunftssystem der BK 50 NRW ist der westliche Bereich des Plangebiets anthropogen aufgebracht Boden, während der mittlere bis östliche Baugrund mit natürlich gewachsenem Lössboden ausgestattet ist, welcher zur Regenwasserversickerung längerfristig nicht geeignet ist (vgl. Punkt 6.1 und 6.2 in der Begründung, Stand 11.12.2013 und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Seite 3, Kap. 21, Stand 21. Jan. 2014).

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Stellungnahme:

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass der Baugrund objektbezogen (vom jeweiligen Bauherrn) zu untersuchen und zu bewerten ist.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis, dass der Baugrund objektbezogen (vom jeweiligen Bauherrn) zu untersuchen und zu bewerten ist, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

g) StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 03.11.2014:

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

A 70 - Umweltamt

Bodenschutz und Altlasten:

Gegen die 12. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn folgende Ergänzungen aufgenommen werden:

Die 12. Änderung bezieht sich auf einen Bereich, der zum ehemaligen Betriebsgelände der Zeche Carl-Alexander gehört. Das ehemalige Zechengelände ist unter der Nummer 5003/0001 im Altlasten-Verdachtsfläche-Kataster der StädteRegion Aachen verzeichnet. Im Bereich der 12. Änderung befanden sich Gleisanlagen. Die Belastungssituation ist daher im Bereich der 12. Änderung nicht so hoch zu vermuten, wie im Bereich der Kokerei, die weiter westlich lag.

Das Gutachten des Büros Tillmanns vom 08.01.2014 weist im Oberboden (0-30 cm) Belastungen mit Blei nach, die den Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete überschreiten. Der direkte Kontakt mit dem belasteten Boden ist daher zu unterbinden. Hierfür ist beispielsweise eine vollständig geschlossene Grasnarbe oder Abdeckung (Pflaster oder Splitt) ausreichend. Offene Bodenbereiche, z.B. Pflanzstreifen sind

- im Bereich von Haus/Kleingärten mit 60 cm
- im Bereich von Kinderspielflächen mit 35 cm und
- im Bereich von Grün- und Freizeitanlagen mit 10 cm

unbelastetem Boden (jeweils Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungswerte der LAGA-Länder-arbeitsgemeinschaft Abfall) abzudecken.

Alternativ zu den Abdeckungsmaßnahmen kann auch ein Bodenaustausch der belasteten Böden erfolgen.

Im Bereich der 12. Änderung wurden durch das Büro Tillmanns Auffüllungen bis ca. 1,2 m nachgewiesen. Es wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Die im Vergleich zur Kokerei zu erwartende niedrige Belastungssituation wird also von den Untersuchungsergebnissen bestätigt. Eine chemische Analyse der Auffüllung wurde - vermutlich aufgrund der organoleptischen Unauffälligkeit - nicht durchgeführt.

Der Gutachter schlägt vor, die bei den Baumaßnahmen anfallenden Auffüllungs-Aushubmassen im Bereich des Schutzwalles einzubauen. Dabei sollen die Auffüllungen im Kern des Schutzwalls eingebaut werden. Die Abdeckung der so umgelagerten Auffüllungen soll mit unbelastetem Boden erfolgen. Gegen diese Vorgehensweise bestehen keine Bedenken, sofern diese Arbeiten durch einen sachkundigen und unabhängigen Gutachter begleitet werden.

Im Bereich der 12. Änderung liegen 2 Bodenmieten. Diese wurden nicht untersucht. Es ist daher unbekannt, woher das Material stammt, um welche Art es sich bei dem Material handelt und ob es belastet ist. Sofern beabsichtigt ist, diese Mieten zur Geländemodulation im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche einzubauen, so sind vorher Untersuchungen durch einen unabhängigen und sachverständigen Gutachter erforderlich. Die Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Vor einem Einbau innerhalb der Altlasten-Verdachtsfläche ist die Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Sollte die untere

Bodenschutzbehörde einem Einbau nicht zustimmen können, so ist das Material ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Im Bereich der 12. Änderung gibt es ein Bodenbecken. Wozu das Becken diente, ist nicht bekannt. Das Becken wurde bisher nicht untersucht. Bevor das Becken verfüllt wird, ist zu klären, welchen Zweck das Becken hatte. Ggf. sind Untersuchungen erforderlich, die belegen, dass hier keine umweltgefährdenden Stoffe versickert oder gelagert wurden. Vor Verfüllung des Beckens ist der unteren Bodenschutzbehörde das Material zu nennen, mit dem verfüllt werden soll. Vor der Verfüllung ist die Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Eine gezielte Versickerung von Oberflächen- und / oder Niederschlagswasser ist im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche ohne zusätzliche technische Maßnahmen nicht zulässig.

Bei allen Baumaßnahmen / Eingriffen in das Erdreich im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche ist die gutachterliche Begleitung der Maßnahme erforderlich.

Alle Baumaßnahmen / Eingriffe in das Erdreich im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Stellungnahme:

Bodenschutz und Altlasten:

Der Umgang mit offenen Bodenbereichen wird, wie vom Gutachter empfohlen, festgesetzt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der ursprünglich geplante Wall wird nicht in die Planung übernommen. Es besteht diesbezüglich seitens des Fachgutachters für Schallschutz keine Notwendigkeit mehr.

Bei den Bodenmieten handelt es sich um unbelastetes Material aus einer externen Maßnahme. Dieses Material wird nur temporär auf dem Gelände zwischengelagert.

Bei dem Bodenbecken handelt es sich um eine Muldenrigole. Mit Schreiben vom 23.08.2006 hat der Kreis Aachen eine befristete Erlaubnis zur Einleitung von unverschmutzten Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen in den Untergrund erteilt.

Die Hinweise, Versickerung von Oberflächenwasser, Eingriffe ins Erdreich werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Hinweise zum Umgang mit offenen Bodenbereichen zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie zu den Eingriffen ins Erdreich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Natur und Landschaft:

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

In der Bilanzierung des zu diesem Änderungsverfahren erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags dürfen für die im Plangebiet auf dem Lärmschutzwall zu pflanzende Hecke gemäß dem Verfahren Sporbeck/Ludwig allerdings maximal lediglich 16 Wertpunkte statt 17 in Ansatz gebracht werden.

Stellungnahme:

Natur und Landschaft:

Die Stellungnahme der StädteRegion Aachen beruhte auf der Annahme, dass ein Lärmschutzwall geplant sei. In so einem Fall hätten die in Ansatz gebrachten Wertpunkte von 17 auf 16 reduziert werden müssen.

Nach Rücksprache mit der StädteRegion Aachen wurde der Sachverhalt, der Wegfall des Lärmschutzwalls, besprochen und die Reduzierung der Wertpunkte von 17 auf 16 ist damit nicht mehr erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



ENTWURF
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
- Haldenvorgelände -
Änderung Nr. 12
(nach § 13a BauGB)

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Gliederung der Begründung

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planvorgaben**
 - 2.1 Geltungsbereich**
 - 2.2 Regionalplan**
 - 2.3 FNP**
 - 2.4 Landschaftsplan**
 - 2.5 Bestehendes Planungsrecht**
- 3. Anlass und Ziel der Planung**
 - 3.1 Ziel der Planung**
 - 3.2 Städtebauliches Konzept**
 - 3.3 Erschließung / Stellplätze**
- 4. Planinhalt**
- 5. Belange von Natur und Landschaft**
- 6. Sonstige Planungsbelange**
 - 6.1 Entwässerung**
 - 6.2 Altlasten**
 - 6.3 Hinweise**
- 7. Flächenbilanzierung**



ENTWURF
BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
(nach § 13a BauGB)
- Haldenvorgelände -
Änderung Nr. 12

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 BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen.

2. PLANVORGABEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände –, 12. Änderung liegt am Herzogenrather Weg im Gewerbegebiet Haldenvorgelände im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 1178. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.160 qm (0,82 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

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

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als "Gewerbegebiet" sowie "Fläche für Bahnanlagen" dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den als "Gewerbegebiet" sowie "Fläche für Bahnanlagen" im FNP dargestellten Bereich ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Weg einer Berichtigung angepasst.

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 54 Änderung Nr. 4.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern im Bereich der Änderung zu schaffen. Der Eigentümer des Grundstückes möchte gerne im Bereich der Änderung Wohnhäuser errichten.

3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung am Herzogenratherweg von GE in MI vor, so dass das gesamte Grundstück als MI (Mischgebiet) in ein- bis zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen wird.

Entlang der Erschließungsstraße werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Einfügung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Bild der Umgebung.

Die geplante Änderung stellt eine städtebauliche sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung im Bereich des Herzogenrather Weges dar und trägt zur Nachverdichtung des Wohngebietes bei.

3.3 ERSCHLIEßUNG / STELLPLÄTZE

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über den ausgebauten Herzogenrather Weg.

Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorgesehen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Stellfläche für den ruhenden Verkehr in diesem Gebiet auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Im MI - Mischgebiet ist vor Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine Behinderungen des Verkehrs erfolgen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	
Art der Nutzung	MI
Bauweise	
Einzel- und Doppelhäuser	E / D
Maß der Nutzung	
Geschossigkeit	I - II
Grundflächenzahl	0,4

4.1 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet ist als MI - Mischgebiet festgesetzt. Die in dem als Mischgebiet (MI) nach § 6 Bau NVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende Nutzung entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter nicht zulässig:

- Nr. 1 Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glücksspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden
- Nr. 2 Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
- Nr. 3 Tankstellen
- Nr. 4 Waschanlagen
- Nr. 5 Reparaturwerkstätte
- Nr. 6 sonstige Werksbetriebe

4.2 MAß DER NUTZUNG

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wird abweichend von § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll die Verdichtung im Plangebiet und zugleich die Versiegelung verringert werden.

Das Maß der Nutzung entspricht der umliegenden Bebauung.

Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Durch Festlegung der Mindestgröße soll sichergestellt werden, dass bei einer Bebauung mit den üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen und Stellplätze bleibt.

4.3 BAUWEISE

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

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

6.1 ENTWÄSSERUNG

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung ist eine Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen in den Untergrund ausgeschlossen, um eine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

Die anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen werden der vorhandenen Mischkanalisation zugeleitet.

6.2 ALTLASTEN

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5003/0001.

Auf dem gesamten ehemaligen Betriebs- und Kokereigelände sind nach den Befunden der Gefährdungsabschätzung Belastungen zu erwarten.
Die Kennzeichnung erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. BauGB.

6.3 HINWEISE

A.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

B.

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

C.

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

D.

In der mit X X X gekennzeichneten Fläche (vgl. 15.12 der Legende) ist vom jeweiligen Bauherren hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

7. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

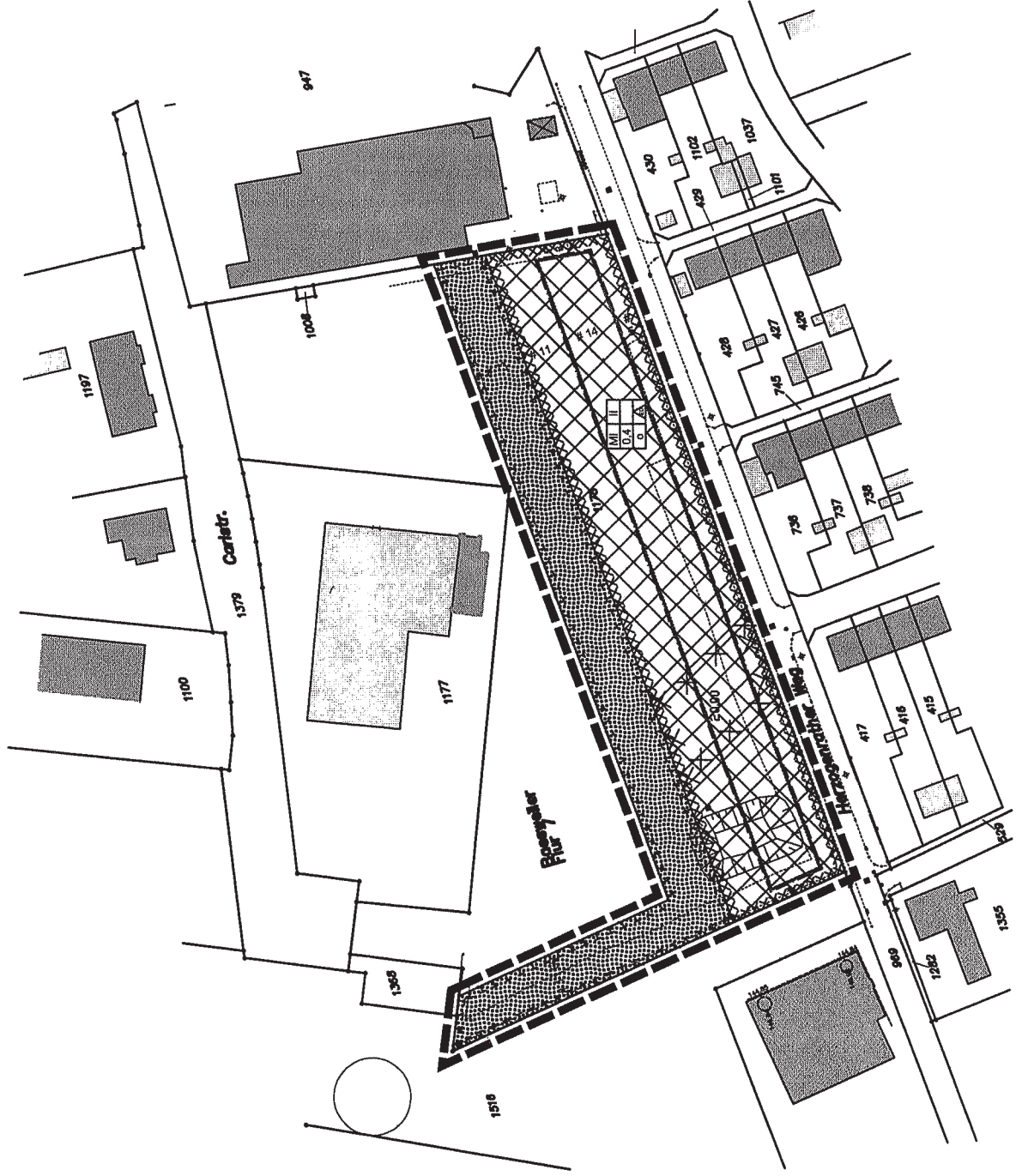
Bebauungsplan Nr. 54-12	Fläche in qm	in %
Mischgebiet	5.145	63,2
Grünfläche	2.995	36,8
Plangebiet, gesamt	8.140	100

Baesweiler, den

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände - 12. Änderung

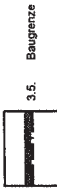


Legende
 Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Primärnetzes (Planzeichenverordnung 1996 - PlanZV 96)

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



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



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



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



15. Sonstige Planzeichen



Mi	II		
0,4			
O			

= Mischgebiet
 = Zahl der Vollgeschosse
 = Grundfläche
 = offene Blauweise
 = nur Einzel- und Doppelhäuser

Stadt Baesweiler- Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -,12. Änderung Stadtteil Baesweiler

Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1 Mischgebiet (MI)

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

- Nr. 1 Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glücksspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden,
- Nr. 2 Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe,
- Nr. 3 Tankstellen,
- Nr. 4 Waschanlagen,
- Nr. 5 Reparaturwerkstätte,
- Nr. 6 sonstige Werksbetriebe.

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

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

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

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

2.2 Innerhalb des MI-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, 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 MI-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sind unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):

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

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

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

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

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

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

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

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

6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 11,00 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.

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 Zeltdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit mindestens 15° für Pultdächer vorgeschrieben.
- 1.3 Drennpel sind bei 2-geschossigen Baukörpern nur innerhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.
- 1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.
- 1.5 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
- 1.6 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien), Quergiebel und Nebengiebel dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

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

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

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

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

2. Dacheindeckung:

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

3. Einfriedungen:

- 3.1 Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.
- 3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken zulässig.
- 3.3 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.
- 3.4 Betonzauenelemente sowie Einfriedigungen aus Mauerwerk sind nicht zulässig.

4. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen erfolgt über ein Mischsystem.

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. 54, 12. Änderung geregelt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Die Pflanzenlisten

des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

D) Festsetzungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Für alle im Wirkungsbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

E) Hinweise

1. Denkmalpflege

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

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

2. **Kampfmittelfreiheit**

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

3. **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3.

4. **Grundwasserabsenkungen durch den rheinischen Braunkohletagebau**

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

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

5. **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.

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

6. **Baugrunduntersuchung**

In der mit X X X gekennzeichneten Fläche (vgl. 15.12 der Legende) ist vom jeweiligen Bauherren hinsichtlich Baugrunduntersuchung sowie Auslegung der Gebäudefundamente entsprechende geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

7. **Altlasten**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5003/0001. Die Kennzeichnung erfolgt gem. § 9 Abs. 5 BauGB.

Die altlastentechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. 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 25.08.2015/Punkt 3 der Tagesordnung)

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

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

In seiner Sitzung am 16.06.2015 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 25.06.2015 bis 23.07.2015 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 25.06.2015 bis 23.07.2015.

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 16.07.2015:**

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

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

Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahmen ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und auch nicht geplant.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme.

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) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 23.07.2015:**

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

A 70 Umweltamt

Bodenschutz und Altlasten

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 ergeben sich folgende Änderungen:

- Anpassung der Baugrenzen und Errichtung von Terrassenüberdachungen,
- Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten im westlichen Teilbereich auf 10 WE,
- Wegfall der inneren Gartenwege und Modifizierung der Anpflanzungen.

Diese Änderungen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht von Belang und somit stehen diesen Änderungen keine Bedenken entgegen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans stammt aus dem Jahr 2011. In der Nachfolgezeit haben innerhalb des Bebauungsplangebietes unsachgemäß Bodenumlagerungen stattgefunden. Dabei wurde auch auf bisher unbelasteten Flächen Material aus der Altlasten-Verdachtsfläche 5003/0002 umgelagert. In der 5. Änderung des Bebauungsplans werden Hinweise zu Bodenschutz/Altlasten gegeben, die komplett aus der 4. Änderung übernommen wurden. Somit werden die Bodenumlagerungen in der 5. Änderung nicht berücksichtigt.

Ich halte es daher für erforderlich, die Begründung und die textlichen Festsetzungen in Hinblick auf den Bereich Bodenschutz/Altlasten zu überarbeiten.

Die vorläufige Fassung des Umweltberichtes Büro Davis, Terfrüchte + Partner vom Mai 2015 sollte im Kapitel 5.2.1 „Altlasten, Ablagerung und Baugrund“ – da das Kapitel auch den „alten“ Stand von der Bodenumlagerung enthält – angepasst werden

Stellungnahme:

Die zu überarbeitenden Hinweise werden mit dem Gutachterbüro des Investors abgestimmt und anschließend dem Umweltamt vorgelegt. Des Weiteren wird der Umweltbericht wie vorgeschlagen angepasst.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Abstimmung durchzuführen und den Umweltbericht wie vorgeschlagen anzupassen.

Natur und Landschaft:

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

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 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 16.06.2015 hat der Rat der Stadt Baesweiler die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 -Am Bergpark- beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom 25.06.2015 bis 23.07.2015 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 19.06.2015 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 Reihenhausbebauung 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.

6.3 Bodenschutz, Altlasten

1. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird als Altablagerung "ehemalige Tongrube Carl-Alexander" (Nr.5003-0002) im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster geführt. Das Büro Tillmanns erstellte im Februar 2004 eine Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung.

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 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 Standsicherheitsuntersuchungen entsprechend zu berücksichtigen.

3. Im Zuge der Erschließung und Bebauung wurde nach 2011 Auffüllungsmaterial aus der Altablagerung sowohl innerhalb der Altablagerung umgelagert und als auch im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes außerhalb der Altablagerung abgelagert. Die so neu geschaffenen Auffüllungen im westlichen Bereich des Bebauungsplans betragen im Mittel etwa 1,5 bis 2 m.

4. Da das Material aus der Altablagerung mit PAK belastet ist und es keine Dokumentation über die Um- und Ablagerungsarbeiten gibt, wurde es erforderlich, das

gesamte Bebauungsplangebiet in Hinblick auf PAK-Konzentrationen für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu untersuchen. Die Untersuchungen wurden vom Büro Tillmanns durchgeführt und sind im Bericht vom 06.10.2014 dokumentiert. Relevant sind nach Bundesbodenschutzverordnung folgende Tiefen, in denen beim Vorhandensein von Schadstoffen eine Gefährdung möglich ist:

- für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Wohnen 10 cm

Seite 3 von 4

- für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Bereich von Kinderspielplätzen

35 cm

- für den Wirkungspfad Boden- Nutzpflanze im Bereich von Nutzgärten

60 cm.

Die im Gutachten vom Büro Tillmanns vom 06.10.2014 nachgewiesenen PAK-Konzentrationen liegen im gesamten Bebauungsplangebiet in den oberen 10 cm unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnen. **Eine Wohnnutzung kann daher ohne Einschränkungen im gesamten Bebauungsplangebiet stattfinden.**

5. Die Bodenuntersuchungen vom 06.10.2014 haben auch gezeigt, dass eine Abdeckung mit unbelastetem Boden mit einer Mindeststärke von 35 cm bzw. 60 cm nicht flächendeckend vorliegt. Wegen der unkontrollierten Umlagerungen und der nicht flächenhaft vorhandenen Abdeckung mit 35 cm bzw. 60 cm kann eine Gefährdung für die Nutzung als Kinderspielfläche oder Nutzgarten nicht ausgeschlossen werden. Daher ist für Kinderspielflächen oder Nutzgärten folgende Vorgehensweise erforderlich:

Sollten Kinderspielflächen oder Nutzgärten angelegt werden, so ist durch einen unabhängigen, sachverständigen Gutachter die Mächtigkeit vorhandene Abdeckung mit unbelastetem Boden zu überprüfen. Wird dabei nachgewiesen, dass die Mindestabdeckung von 60 cm (Nutzgarten) bzw. 35 cm (Kinderspielfläche) nicht erreicht wird, so ist entweder ein Bodenaustausch durchzuführen oder unbelasteter Boden ist aufzutragen. Zwischen der vorhandenen Auffüllung und dem aufgebrachten Boden ist ein Drainflies einzubauen, damit auch bei späteren Eingriffen in das Erdreich die Grenze zwischen Auffüllung und unbelastetem Boden eindeutig zu erkennen ist. Alternativ können vom Gutachter Bodenuntersuchungen mit chemischer Analyse durchgeführt werden. Werden dabei die nutzungsrelevanten Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung überschritten, so sind ein Bodenaustausch oder ein Bodenauftrag (s.o.) erforderlich.

Die Erdarbeiten im Zusammenhang mit einem Bodenaustausch sind durch den Gutachter zu begleiten.

6. Alle Einzelbaumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

7. Alle Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplangebietes sind gutachterlich zu begleiten.

8. Eine gezielte Versickerung durch die belastete Auffüllung ist ohne weitere technische Maßnahmen nicht zulässig.

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.

Der räumliche Geltungsbereich der 5.Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Am Bergpark“ befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Baesweiler,

Der Bürgermeister
In Vertretung

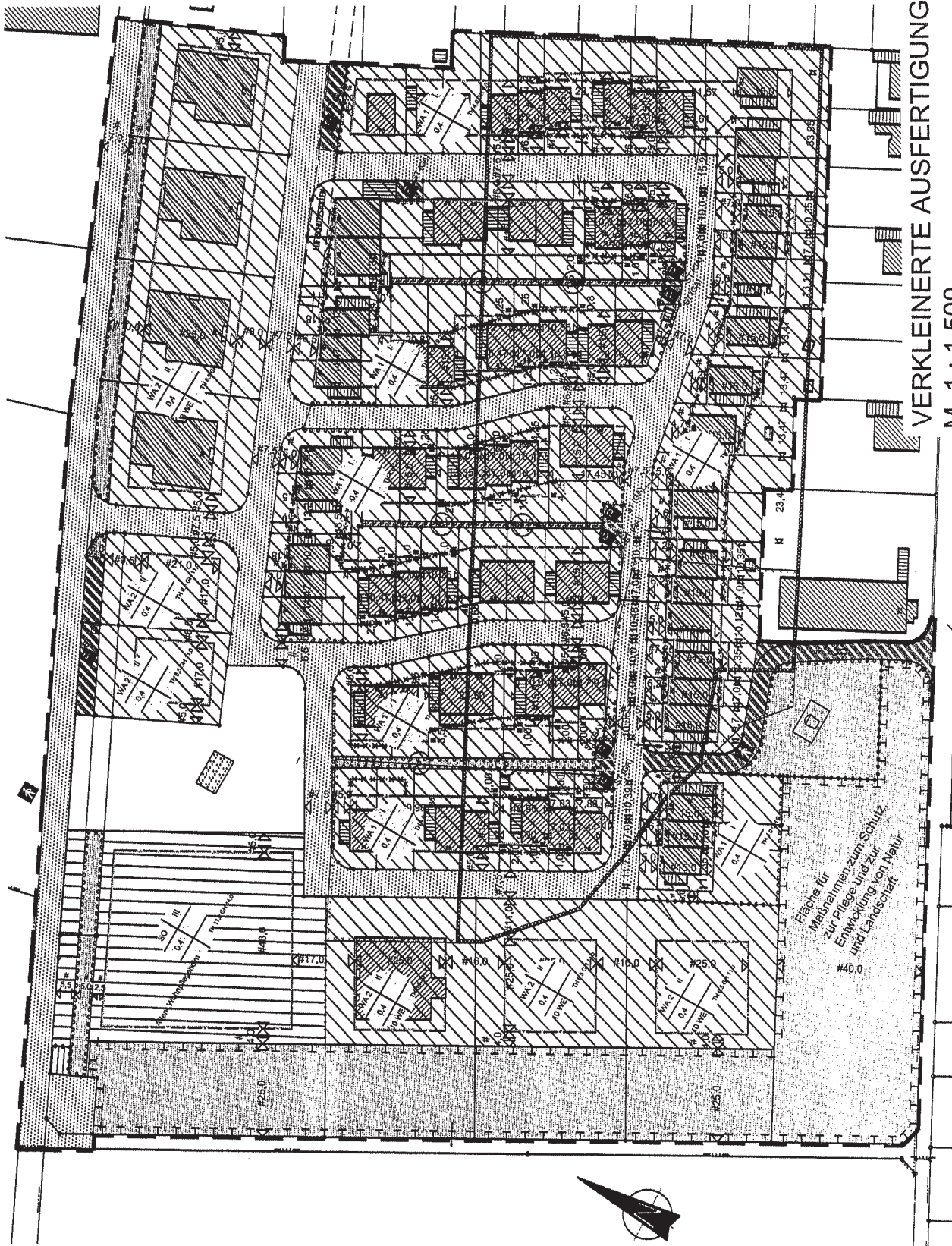
(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter

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

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Sondergebiet
- 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenzen der 4. Änderung (entfallen)
 - Baugrenzen der 5. Änderung (geplant)
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parken"
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Fläche für Entsorgungsanlagen
- Grünflächen**
 - Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
- 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
- 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 (SY/Ga)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
- Begründung zum Bebauungsplan

- Umweltbericht, Davids, Terrüchte + 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 Wärmefestelle 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 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Baesweiler, Der Bürgermeister in Vertretung</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>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter</p> <p>Der Entwurf dieses Planes mit allen Anlagen hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Rates vom in der Zeit vom offengelegen.</p> <p>Baesweiler, Der Bürgermeister in Vertretung</p>	<p>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt vom als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Baesweiler, Der Bürgermeister in Vertretung</p>									
<p>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom als Satzung in Kraft getreten.</p>	<p>Bearbeitung des Bebauungsplanes:</p> 									
<p>Baesweiler, Der Bürgermeister in Vertretung</p>	<table border="1"> <tr> <td>Planung</td> <td rowspan="4"> DIPL.-ING. JOSEF HOUBEN Hauptstr. 11 52228 Badstube e-mail: jhouben@geocontrol.net </td> <td>Fax: 024592629</td> </tr> <tr> <td>Beratung</td> <td>Für: 024592712</td> </tr> <tr> <td>Stellk.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bauführung</td> <td></td> </tr> </table>	Planung	DIPL.-ING. JOSEF HOUBEN Hauptstr. 11 52228 Badstube e-mail: jhouben@geocontrol.net	Fax: 024592629	Beratung	Für: 024592712	Stellk.		Bauführung	
Planung	DIPL.-ING. JOSEF HOUBEN Hauptstr. 11 52228 Badstube e-mail: jhouben@geocontrol.net	Fax: 024592629								
Beratung		Für: 024592712								
Stellk.										
Bauführung										
<p>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter</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>Baesweiler, Der Bürgermeister in Vertretung</p>	<p>Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, weil unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht und zum Teil humose Böden im Plangebiet anstehen.</p> <p>Erdarbeiten sind durch die Untere Bodenschutzbehörde zu begleiten.</p>									

ÜBERSICHTSPLAN

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



Bearbeitungsstand: 26.05.2015

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 Reihenhausbebauung 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 Appartementhäusern 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 Appartementhäusern 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:

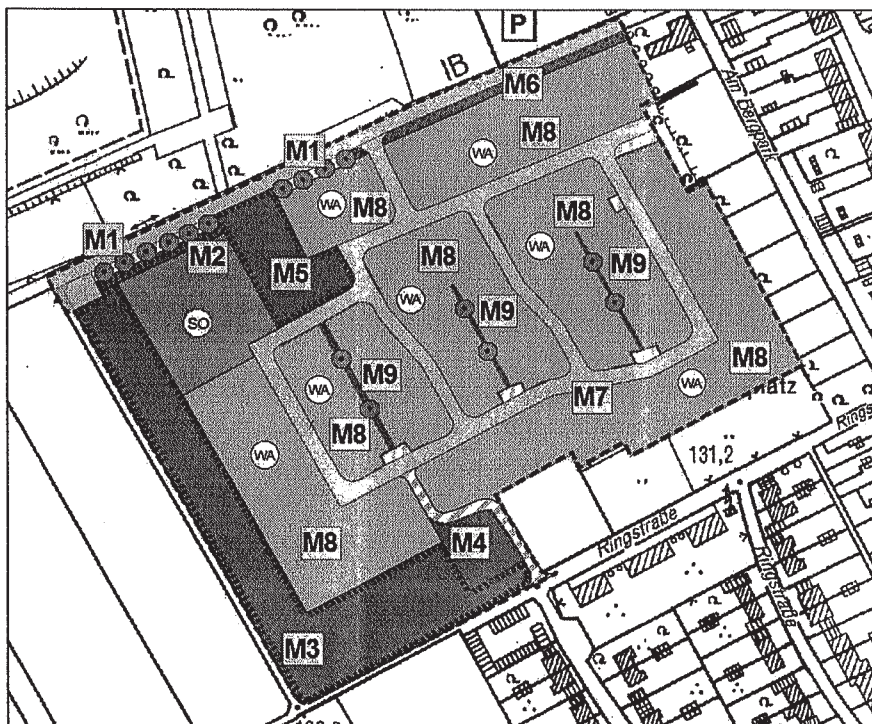


Abbildung: Maßnahmandarstellung freiraumrelevante Festsetzungen

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 – Hundsröse
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:

Sträucher, 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/m² x 7.210 m² = 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

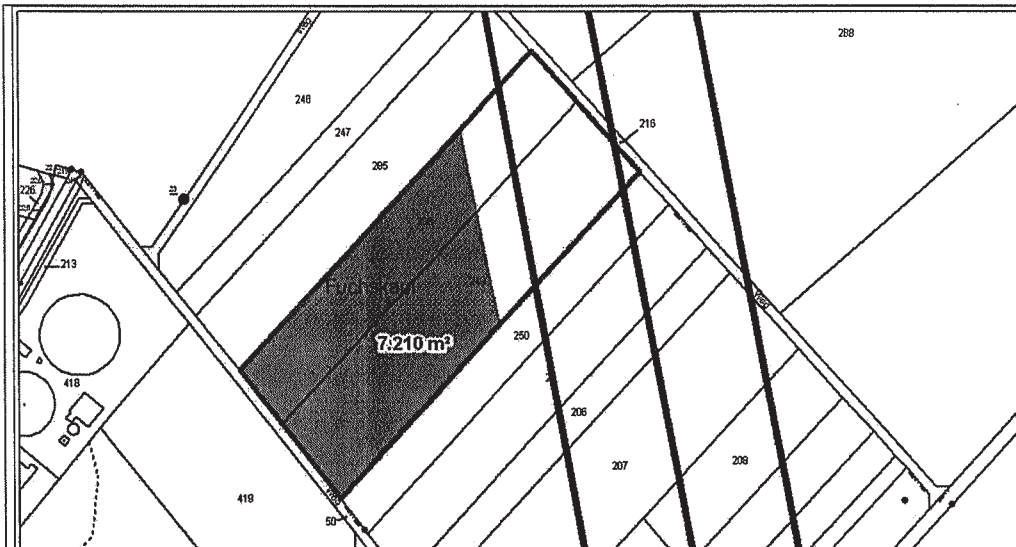
Die Bäume sind im Verband 3 x 3 m zu pflanzen. Ein Verbisschutz ist vorzusehen.

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 (11.672 m²)
-  Aufforstungsfläche (7.210 m²)

Abbildung 1: Maßnahmenfläche Gemarkung Puffendorf

Der erwartete Zielbiotopwert der Aufforstungsmaßnahme wird mit 16 ÖW/m² angesetzt (16 ÖW/m² x 7.210 m² = 115.360 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 Zuge der Erschließung und Bebauung wurde nach 2011 Auffüllungsmaterial aus der Altablagerung sowohl innerhalb der Altablagerung umgelagert und als auch im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes außerhalb der Altablagerung abgelagert. Die so neu geschaffenen Auffüllungen im westlichen Bereich des Bebauungsplans betragen im Mittel etwa 1,5 bis 2 m.
- 2.4 Die im Gutachten vom Büro Tillmanns vom 06.10.2014 nachgewiesenen PAK-Konzentrationen liegen im gesamten Bebauungsplangebiet in den oberen 10 cm unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnen. **Eine Wohnnutzung kann daher ohne Einschränkungen im gesamten Bebauungsplangebiet stattfinden.**
- 2.5 Die Bodenuntersuchungen vom 06.10.2014 haben auch gezeigt, dass eine Abdeckung mit unbelastetem Boden mit einer Mindeststärke von 35 cm bzw. 60 cm nicht flächendeckend

vorliegt. Wegen der unkontrollierten Umlagerungen und der nicht flächenhaft vorhandenen Abdeckung mit 35 cm bzw. 60 cm kann eine Gefährdung für die Nutzung als Kinderspielfläche oder Nutzgarten nicht ausgeschlossen werden. Daher ist für Kinderspielflächen oder Nutzgärten folgende Vorgehensweise erforderlich:

Sollten Kinderspielflächen oder Nutzgärten angelegt werden, so ist durch einen unabhängigen, sachverständigen Gutachter die Mächtigkeit vorhandene Abdeckung mit unbelastetem Boden zu überprüfen. Wird dabei nachgewiesen, dass die Mindestabdeckung von 60 cm (Nutzgarten) bzw. 35 cm (Kinderspielfläche) nicht erreicht wird, so ist entweder ein Bodenaustausch durchzuführen oder unbelasteter Boden ist aufzutragen. Zwischen der vorhandenen Auffüllung und dem aufgetragenen Boden ist ein Drainfließ einzubauen, damit auch bei späteren Eingriffen in das Erdreich die Grenze zwischen Auffüllung und unbelastetem Boden eindeutig zu erkennen ist.

Alternativ können vom Gutachter Bodenuntersuchungen mit chemischer Analyse durchgeführt werden. Werden dabei die nutzungsrelevanten Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung überschritten, so sind ein Bodenaustausch oder ein Bodenauftrag (s.o.) erforderlich. Die Erdarbeiten im Zusammenhang mit einem Bodenaustausch sind durch den Gutachter zu begleiten.

- 2.6 Alle Einzelbaumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes sind der unteren Boden-schutzbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.
- 2.7 Alle Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplangebietes sind gutachterlich zu begleiten.
- 2.8 Eine gezielte Versickerung durch die belastete Auffüllung ist ohne weitere technische Maß-nahmen nicht zulässig.
- 2.9 Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unter-grundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3.
Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unter-grundklassen 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 unterschied-lich tragfähiger Schichten,
 5. Hinweis auf Versickerungseigenschaften des Untergrundes.

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 25.08.2015/Punkt **5** der Tagesordnung)

Widmung der „Theodor-Heuss-Straße“ im Bebauungsplangebiet Nr. 98, Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße

Die Fläche der „Theodor-Heuss-Straße“ im Bebauungsplangebiet 98 (Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße), die sich zur Zeit als Baustraße im Eigentum des Erschließungsträgers Vivawest befindet und nach vollständiger Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Baesweiler übergehen wird, soll gemäß der Regelung im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Baesweiler und der Vivawest zur Benutzung für den öffentlichen Verkehr formal gewidmet werden.

Die Voraussetzungen zur Widmung gem. § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NRW liegen vor.

Die Verwaltung schlägt vor, die Fläche der „Theodor-Heuss-Straße“ nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr zu widmen, und zwar

- die Straßenfläche ab Einmündung Erich-Klausener-Straße zwischen Haus Nr. 8 und 10 als Gemeindestraße sowie
- die fußläufige Verbindung zwischen Erich-Klausener-Straße und Kurt-Schumacher-Straße als Fußweg.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat in seiner Sitzung am 15.09.2015 zu beschließen, die Fläche der „Theodor-Heuss-Straße“ nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr formal zu widmen, und zwar

- die Straßenfläche ab Einmündung Erich-Klausener-Straße zwischen Haus Nr. 8 und 10 als Gemeindestraße sowie
- die fußläufige Verbindung zwischen Erich-Klausener-Straße und Kurt-Schumacher-Straße als Fußweg.

In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 25.08.2015/Punkt 6 der Tagesordnung)

Vorstellung der Planung für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Ederener Weg in Setetrich

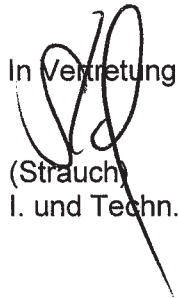
Die Bebauung im 1. Bauabschnitt im Bebauungsplangebiet - Ederener Weg - ist weitgehend abgeschlossen, so dass hier der Endausbau sowie die Erschließung (Kanal- und Baustraße) des 2. Bauabschnittes durchgeführt werden kann.

Das Ingenieurbüro Berg & Partner GmbH, Aachen, hat im Auftrag der Stadt Baesweiler eine Planung erstellt, die in der Sitzung vorgestellt wird

Beschlussvorschlag:

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

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 25.08.2015/Punkt 7 der Tagesordnung)

Vorstellung der Planung für den Endausbau Pastor-Engelhard-Straße in Oidtweiler

Die Bebauung des Bebauungsplangebietes „Hinter den Füllen“ (Pastor-Engelhard-Straße) ist weitgehend abgeschlossen, so dass nun der Endausbau der Straße durchgeführt werden kann.

Das Ingenieurbüro Tuttahs & Meyer, Aachen, hat hierfür im Auftrag der Stadt Baesweiler eine Planung erstellt. Diese wird in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

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

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

+Stadt Baesweiler
Der Bürgermeister
- Abt. 601 -

Baesweiler, 11.08.2015

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 25.08.2015/Punkt  der Tagesordnung)

**Antrag des CDU-Ortsverbandes Oidtweiler vom 07.07.2015 auf Anlegung einer
Spielfläche im Bereich Pastor-Engelhard-Straße;
hier: Vorstellung der Planung**

Mit dem als Anlage beigefügten Schreiben vom 07.07.2015 beantragte der CDU-Ortsverband Oidtweiler die Anlegung einer Spielfläche im Bereich Pastor-Engelhard-Straße.

Im Wohnquartier Pastor-Engelhard-Straße wurde im Rahmen der Herstellung des ökologischen Ausgleichs eine größere zusammenhängende Grünfläche angelegt. Diese verfügt noch über eine kleinere unbeplante Freifläche. Daher könnten in diesem Bereich mit geringem Aufwand drei Kleinkinderspielgeräte und eine Bank aufgestellt werden.

Die Verwaltung hat hierzu ein Konzept erarbeitet, das in der Sitzung vorgestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Konzept zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

In Vertretung:


(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



Ortsverband Oidtweiler

Ina Heinrichs
Vorsitzende

Anschrift: Julius-Leber-Straße 8
52499 Baesweiler

Tel.: 02401 6029931

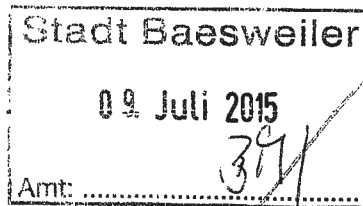
Email: i.heinrichs@cdu-
baesweiler.de

Oidtweiler, 07. Juli 2015

CDU OV Oidtweiler | I. Heinrichs | Julius-Leber-Straße 8 | 52499 Baesweiler

An den
Bürgermeister der Stadt Baesweiler
Herrn Dr. Willi Linkens
Mariastraße 2

52499 Baesweiler



Beantragung einer Spielfläche im Bereich Pastor-Engelhardt-Straße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Linkens,

nachdem ein Großteil der Grundstücke im Bereich der Pastor-Engelhardt-Straße bebaut ist, wird durch die Bürgerinnen und Bürger bei vielen Gelegenheiten die große Zufriedenheit mit dem hervorragend gelungenen Baugebiet betont. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dort der Bedarf an Spielgeräten für Kleinkinder gegeben ist.

Uns ist bewusst, dass die hierfür zur Verfügung stehende Fläche nicht sehr groß ist. Ein Gespräch mit dem zuständigen Mitarbeiter hat jedoch ergeben, dass sich ein Bereich für das Spielen der dortigen Kinder realisieren lässt.

Der CDU Ortsverband Oidtweiler beantragt daher die Erstellung einer Fläche mit Spielgeräten im Wohngebiet „Pastor-Engelhardt-Straße“.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen


Ina Heinrichs

Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses
(Sitzung am 25.08.2015/Punkt 9 der Tagesordnung)

Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden

Stadt Linnich:

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

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

Stadt Herzogenrath:

- 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes II/116 „Bahnstraße I“

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

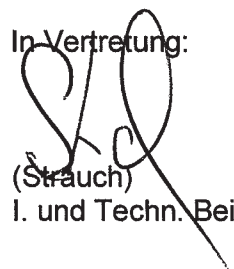
Bezirksregierung Köln/Gemeinde Aldenhoven:

- 17. Änderung des Regionalplanes Köln, Teilabschnitt Region Aachen - Darstellung eines Bereiches für Aufschüttungen und Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfalldéponie, Gemeinde Aldenhoven

hier: öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

In-Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter