

**Einladung**

Am **Dienstag**, dem 27.10.2015 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin: **18.00 Uhr**

Sitzungsort: **Verwaltungsgebäude Baesweiler**

  
\_\_\_\_\_  
(Vorsitzender W. Lankow)

**Tagesordnung:**

**A) Öffentliche Sitzung:**

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.08.2015
2. Vorstellung der Windpotentialstudie für das Stadtgebiet Baesweiler
3. Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzonen für Windkraft -
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzonen für Windkraft - mit Gebietsabgrenzung
  2. Vorstellung der Änderungsplanung
  3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
4. Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung, Stadtteil Baesweiler
  1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82  
- Am Bergpark -, 5. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB
5. Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I -, Stadtteil Baesweiler  
hier: Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3  
(1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vor  
gebrachten Stellungnahmen
6. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
7. Vorstellung des Konzeptes zur gestalterischen Aufwertung des Volksparkes
8. Baumbestand in der Hügelstraße, Stadtteil Baesweiler;  
hier: Vorstellung der Untersuchungsergebnisse zur Verkehrssicherheit
9. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
10. Mitteilungen der Verwaltung
11. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**B) Nichtöffentliche Sitzung**

12. Soziale Stadt Setterich;  
hier: Vergabe des Auftrages über die Umgestaltung der Hauptstraße Nord  
und der Hans-Böckler-Straße in Baesweiler-Setterich
13. Soziale Stadt Setterich;  
hier: Vergabe des Auftrages über punktuelle Wohnumfeldverbesserungs-  
maßnahmen Wolfsgasse, Kanal- und Straßenbau Baesweiler-Setterich
14. Vergabe des Auftrages zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 80 -  
Ederener Weg -, 2. Ausbaustufe in Baesweiler-Setterich
15. Vergabe des Auftrages über den Straßenendausbau im Bebauungsplangebiet  
Nr. 90 - Hinter den Füllen - (Pastor-Engelhard-Straße) in Baesweiler-Oidtweiler
16. Vergabe des Auftrages über den Straßenendausbau im Bebauungsplangebiet  
Nr. 100 - Adenauerring - (Am alten Sportplatz) in Baesweiler-Setterich
17. Mitteilungen der Verwaltung
18. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 27.10.2015/Punkt 2 der Tagesordnung)**

**Vorstellung der Windpotentialstudie für das Stadtgebiet Baesweiler**

Die Windenergie nimmt in den vergangenen Jahren einen immer höheren Stellenwert ein. Regenerative Energien, darunter auch die Windenergie, bewirken eine Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes und stellen eine vergleichsweise günstige Alternative zu den allmählich schwindenden Reserven fossiler Brennstoffe dar. Der technische Fortschritt ermöglicht zudem eine wirtschaftliche Nutzung von Windenergie im Binnenland.

Nach den Plänen der Landesregierung in Nordrhein-Westfalen soll der Anteil der Windkraft an der Stromerzeugung von derzeit 4% auf 15% im Jahr 2020 ansteigen. Dieses Ziel kann nur durch eine Modernisierung der bestehenden Anlagen („Repowering“) einerseits und umfangreiche Neuerrichtung andererseits erreicht werden.

Seitdem der Gesetzgeber mit dem Jahressteuergesetz 2009 den Standortgemeinden von Windparks mindestens 70% des Gewerbesteueraufkommens dieser Parks zugesprochen hat (die übrigen 30% verbleiben am Geschäftssitz des Betreiberunternehmens), ist es für die Städte und Gemeinden auch deutlich attraktiver geworden, ihre Gemeindegebiete für die Windkraft zu öffnen.

Die Katastrophe von Fukushima im März 2011 und das damit verbundene Umdenken in Bezug auf die Atom- und Energiepolitik führte schließlich zu einer gestiegenen Akzeptanz für die erneuerbaren Energien, insbesondere für die Windkraftnutzung.

Der Gesetzgeber fördert die Windenergienutzung durch die Einstufung der Windenergieanlagen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB). Demzufolge sind Windenergieanlagen grundsätzlich zugelassen, soweit öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Da dies auch nicht der Intention des Gesetzgebers entspricht, hat dieser mit § 5 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ein Steuerungselement geschaffen. Als öffentlicher Belang gilt danach auch die Ausweisung von Windkonzentrationszonen im Flächennutzungsplan. Damit kann die Errichtung der Windenergieanlagen im Stadtgebiet über die Ausweisung von Konzentrationszonen in der Art gesteuert werden, dass Windenergieanlagen nur noch an geeigneten Standorten mit möglichst geringen negativen Auswirkungen zulässig sind.

Die Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windkraft im Flächennutzungsplan müssen jedoch bestimmte Anforderungen erfüllen. Der Windenergieerlass NRW gibt u. a. vor, dass der Windenergienutzung in „substantieller Weise“ Raum geschaffen werden muss. Hierbei gibt das Land als Orientierungswert eine Flächengröße von 2 % des Stadtgebietes vor. Da Windenergieanlagen als privilegierte Vorhaben grundsätzlich im Außenbereich zulässig

wären, muss bei einer räumlichen Einschränkung sichergestellt werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb in Abwägung mit der Raumverträglichkeit der Planung möglich ist.

Als Faktoren für einen wirtschaftlichen Anlagenbetrieb kommen die Eignung des Standortes (Windhöffigkeit), die Größe der dargestellten Konzentrationszone und auch anlagenbedingte Faktoren (Anzahl und Höhe der innerhalb dieser Zone zulässigen Anlagen, anfallende Netzanschlusskosten) in Betracht. Es ist nicht zulässig, den Flächennutzungsplan als Mittel zu benutzen, Windenergieanlagen faktisch zu verhindern. Die Planung muss sicherstellen, dass sich das Vorhaben innerhalb der Konzentrationszone gegenüber konkurrierenden Nutzungen durchsetzt. Daher ist zur Ausweisung einer Konzentrationszone in jedem Fall eine Standortuntersuchung (Windpotentialstudie) für das gesamte Stadtgebiet durchzuführen.

Als Grundlage für die eingeleiteten Bauleitplanverfahren in BW-Südwest ist diese Untersuchung des gesamten Stadtgebietes notwendig, um einerseits geeignete Standorte für die Windenergie herauszufiltern und andererseits eine Ausweisung auf der Basis einheitlicher Kriterien durchführen zu können.

Das Planungsbüro VDH, Erkelenz, hat eine solche Windpotentialstudie für das Stadtgebiet Baesweiler erarbeitet. Hierin sind u. a. die bereits mit Vorlage vom 17.01.2013 (vgl. Anlage 1) benannten Windpotentialflächen des Landes NRW (LANUV) enthalten.

Die von VDH erarbeitete Windpotentialstudie kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 16 Potentialflächen in Baesweiler vorhanden sind (Anlage 2).

Diese 16 Potentialflächen wurden untersucht und auf ihre Eignung als Windkraft-Konzentrationszone bewertet.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Flächen Nr. 2 sowie Nrn. 6-10 aufgrund ihrer zu geringen Größe nicht weiter berücksichtigt werden.

Die Fläche Nr. 1 wird aufgrund ihrer Größe und der Windhöffigkeit als geeignet eingestuft. Eine Ausweisung als Konzentrationszone hätte jedoch eine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Eine Bündelung mit bestehenden Windenergieanlagen ist zudem hier nicht möglich.

Die Flächen Nrn. 3-5 sind laut Gutachten als zusammenhängende Fläche zu betrachten und wurden als geeignet eingestuft. Größe und Windhöffigkeit liegen auf ähnlichem Niveau wie die Fläche Nr. 1. Auch hier wäre mit einer deutlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei Errichtung von Windenergieanlagen zu rechnen, sodass auch diese ausscheiden.

Die Flächen Nr. 11-16 wurden ebenfalls als zusammenhängende Fläche betrachtet. Die Flächen bieten das höchste Potential in Bezug auf Größe, Windhöffigkeit, Vorbelastung aufgrund bestehender Anlagen sowie Bündelung mit bestehenden Anlagen. Die Windpotentialstudie empfiehlt daher eine Ausweisung der Flächen 11-16 als Konzentrationszone.

In diesem Zusammenhang wird ebenfalls auf den Umgang mit den bestehenden Konzentrationszonen hingewiesen. Dabei ist klar geregelt, dass alte Konzentrationszonen aufzuheben sind, wenn sie dem gesamtstädtischen Planungskonzept widersprechen und die Mindestabstände zur Wohnbebauung oder auch Einzelhöfen nicht eingehalten werden können.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind zwei Konzentrationszonen ausgewiesen.



Die Konzentrationszone „Baesweiler West“ liegt zum großen Teil in den Potentialflächen Nrn. 11-16 und kann weitestgehend übernommen werden. Die Flächen, die nicht innerhalb der Potentialflächen Nrn. 11-16 liegen, werden aufgehoben und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Konzentrationszone „Baesweiler Ost“ (hinter Parkstraße) liegt zum großen Teil in den Schutzabständen zur Wohnbebauung (Schutzabstand 750 m). Nur ein kleiner Teil ihrer Gesamtfläche (ca. 42 ha) wird als Potentialfläche Nr. 10 (ca. 2 ha) ausgewiesen.

Da die verbleibende Fläche für eine Konzentrationszone zu klein ist, muss die Konzentrationszone „Baesweiler Ost“ aufgehoben werden.

Die bestehenden Anlagen genießen Bestandsschutz.

Somit ergibt sich als auszuweisende Windkonzentrationszone für Baesweiler die zusammenliegende Fläche im Südwesten mit einer Gesamtgröße von 105 ha, was einem Flächenanteil von 3,78 % der Stadtgebietsfläche entspricht. Hiermit wird der Windkraft substantiell Raum geschaffen. Für diese Fläche sind entsprechende Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) bereits eingeleitet.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat nimmt die Windpotentialstudie zustimmend zur Kenntnis und beschließt, diese als Grundlage für die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorrangzonen für Windkraft -

In Vertretung:



(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

Potentielle Windkraftflächen in Baesweiler



M 1: 40.000





### Windpotentialstudie Stadtgebiet Baesweiler

Übersicht

Potentialflächen

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



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 27.10.2015/Punkt 3 der Tagesordnung)**

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzonen für Windkraft -**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzonen für Windkraft - mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzonen für Windkraft - mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzonen für Windkraft - umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2.100.000 qm (210 ha).

Die genauen räumlichen Abgrenzungen sind aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

In der Sitzung des Stadtrates vom 16.06.2015, TOP 8 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem neuen Geltungsbereich von ca. 168 ha beschlossen (siehe Anlage 2).

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 war die Darstellung einer Fläche für „Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Windkonzentrationszone Repowering“.

Grundlage für die damalige geplante Änderung war u.a. die Windpotentialstudie NRW, die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz durchgeführt wurde.

Die aktuelle Rechtsprechung sowie überarbeitete Rechtsgrundlagen (Windenergieerlass; Leitfäden zum Thema Windenergieanlagen) besagen, dass eine

Potentialflächenanalyse erforderlich ist, um Konzentrationszonen innerhalb eines Stadtgebietes auszuweisen.

Der Ausweisung von Konzentrationszonen sind enge Schranken gesetzt. Der Windenergienutzung muss in substantieller Weise Raum geschaffen werden. Da Windenergieanlagen als privilegierte Vorhaben grundsätzlich im Außenbereich zulässig wären, muss bei einer räumlichen Einschränkung sichergestellt werden, dass hier tatsächlich ein wirtschaftlicher Betrieb in Abwägung mit der Raumverträglichkeit der Planung möglich ist. Als Faktoren für einen wirtschaftlichen Anlagenbetrieb kommen die Eignung des Standorts (Windhöflichkeit), die Größe der dargestellten Konzentrationszone und auch anlagenbedingte Faktoren (Anzahl und Höhe der innerhalb dieser Zone zulässigen Anlagen, anfallende Netzanschlusskosten) in Betracht.

Die Planung muss sicherstellen, dass sich das Vorhaben innerhalb der Konzentrationszone gegenüber konkurrierenden Nutzungen durchsetzt. Sind keine geeigneten Flächen vorhanden, darf auch keine Konzentrationszone ausgewiesen werden.

Der Ausweisung einer Konzentrationszone muss in jedem Fall ein schlüssiges Planungskonzept zugrunde liegen, dass sich auf den gesamten Außenbereich erstreckt. Dies macht zunächst eine Standortuntersuchung (auch „Potentialflächenanalyse“) erforderlich. Auch wenn eine Stadt bereits eine oder mehrere Konzentrationszonen ausgewiesen hat, muss eine Standortuntersuchung durchgeführt werden um sicherzustellen, dass die geeignetsten Flächen ausgewiesen werden. Dabei ist darzustellen, welche Zielsetzung und Kriterien für die Abgrenzung der Konzentrationszone maßgebend sind.

Die im vorhergegangenen Tagesordnungspunkt (TOP 2) vorgestellte Windpotentialstudie kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 16 Potentialflächen in Baesweiler vorhanden sind (Anlage 3).

Im weiteren Verlauf der Potentialstudie wurden diese 16 Potentialflächen untersucht und auf ihre Eignung als Windkraft-Konzentrationszone bewertet.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Flächen Nr. 2 sowie Nrn. 6-10 aufgrund ihrer zu geringen Größe nicht weiter berücksichtigt werden.

Die Fläche Nr. 1 wird aufgrund ihrer Größe und der Windhöflichkeit als geeignet eingestuft. Eine Ausweisung als Konzentrationszone hätte jedoch eine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Eine Bündelung mit bestehenden Windenergieanlagen ist zudem hier nicht möglich.

Die Flächen Nrn. 3-5 sind laut Gutachten als zusammenhängende Fläche zu betrachten und wurden als geeignet eingestuft. Größe und Windhöflichkeit liegen auf ähnlichem Niveau wie die Fläche Nr. 1. Auch hier wäre mit einer deutlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei Errichtung von Windenergieanlagen zu rechnen, sodass der Gutachter vorschlägt, auch diese auszuschneiden.

Die Flächen Nr. 11-16 wurden ebenfalls als zusammenhängende Fläche betrachtet. Die Flächen bieten das höchste Potential in Bezug auf Größe, Windhöflichkeit, Vorbelastung aufgrund bestehender Anlagen sowie Bündelung mit bestehenden Anlagen.



Die Windpotentialstudie empfiehlt daher eine Ausweisung der Flächen 11-16 als Konzentrationszone.

In diesem Zusammenhang wird ebenfalls auf den Umgang mit den bestehenden Konzentrationszonen hingewiesen. Dabei ist klar geregelt, dass alte Konzentrationszonen aufzuheben sind, wenn sie dem gesamtstädtischen Planungskonzept widersprechen und die Mindestabstände zur Wohnbebauung oder auch Einzelhöfen (Schutzabstand zu Wohnbebauung 750 m, Schutzabstand zu Einzelhöfen 450m) nicht eingehalten werden können.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind zwei Konzentrationszonen ausgewiesen.

- Die Konzentrationszone „Baesweiler West“ liegt zum großen Teil in den Potentialflächen Nrn. 11-16 und kann weitestgehend übernommen werden. Die Flächen, die nicht innerhalb der Potentialflächen Nrn. 11-16 liegen, werden aufgehoben und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
- Die Konzentrationszone „Baesweiler Ost“ (hinter Parkstraße) liegt zum großen Teil in den Schutzabständen zur Wohnbebauung (Schutzabstand 750 m). Nur ein kleiner Teil ihrer Gesamtfläche (ca. 42 ha) wird als Potentialfläche Nr. 10 (ca. 2 ha) ausgewiesen. Da die verbleibende Fläche für eine Konzentrationszone zu klein ist, muss die Konzentrationszone „Baesweiler Ost“ aufgehoben werden. Die bestehenden Anlagen innerhalb der Zone genießen Bestandsschutz.

### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt für die im Anlageplan 1 dargestellte Fläche die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzonen für Windkraft -

## **2. Vorstellung der Planungsänderung:**

Die Verwaltung wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen.

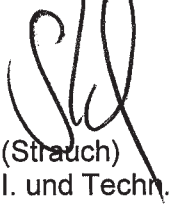
Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss der Änderungsplanung zustimmt, kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgen.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 -Vorrangzonen für Windkraft -**

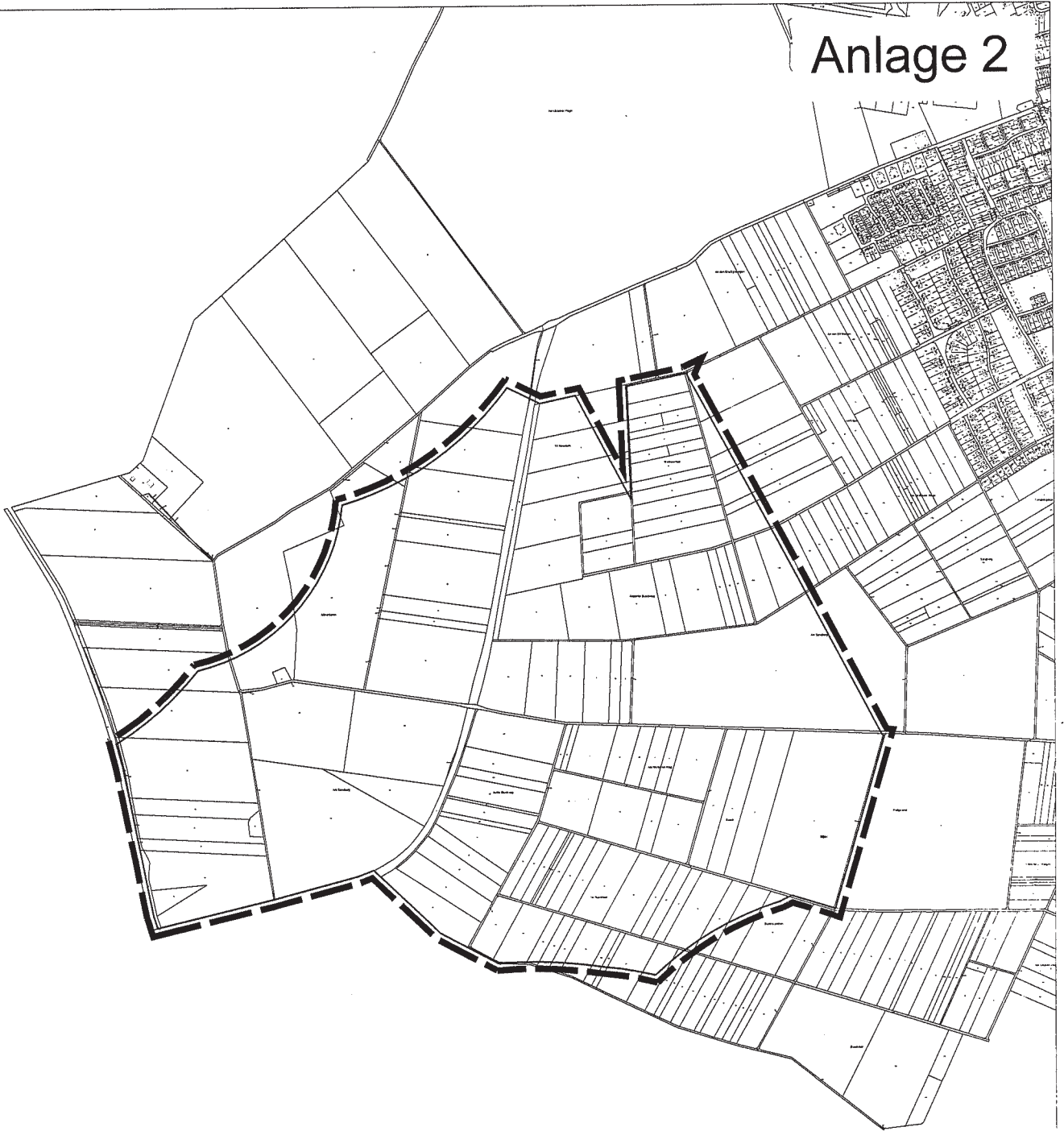
Übersicht

Geltungsbereich

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



# Anlage 2



## 71. Änderung des Flächennutzungsplanes

Übersicht

Geltungsbereich

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







### Stadt Baesweiler Windkraft

Übersicht

Potentialflächen

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







**BEGRÜNDUNG ZUR  
Flächennutzungsplanänderung Nr. 75  
- Vorrangzonen Windenergie -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**Gliederung der Begründung**

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



**BEGRÜNDUNG ZUR  
Flächennutzungsplanänderung Nr. 75  
- Vorrangzonen Windenergie -**

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

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

## **2. PLANVORGABEN**

### **2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 75 - Vorrangzonen Windenergie - umfasst den im Anlageplan (Anlage) dargestellten Bereich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.100.000 qm (210 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **2.2 REGIONALPLANPLAN**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Änderungsbereiches als Regionaler Grünzug bzw. Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

### **2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

### **2.4 LANDSCHAFTSPPLAN**

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

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

In der Sitzung des Stadtrates vom 16.06.2015, TOP 8 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem neuen Geltungsbereich von ca. 168 ha beschlossen.

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 war die Darstellung einer Fläche für „Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Windkonzentrationszone Repowering“.

Grundlage für die damalige geplante Änderung war u.a. die Windpotentialstudie NRW, die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz durchgeführt wurde.

Die aktuelle Rechtsprechung sowie überarbeitete Rechtsgrundlagen (Windenergieerlass; Leitfäden zum Thema Windenergieanlagen) besagen, dass eine Potentialflächenanalyse erforderlich ist, um Konzentrationszonen innerhalb eines Stadtgebietes auszuweisen.

Der Ausweisung von Konzentrationszonen sind enge Schranken gesetzt. Der Windenergienutzung muss in substantieller Weise Raum geschaffen werden. Da Windenergieanlagen als privilegierte Vorhaben grundsätzlich im Außenbereich zulässig wären, muss bei einer räumlichen Einschränkung sichergestellt werden, dass hier tatsächlich ein wirtschaftlicher Betrieb in Abwägung mit der Raumverträglichkeit der Planung möglich ist. Als Faktoren für einen wirtschaftlichen Anlagenbetrieb kommen die Eignung des Standorts (Windhöffigkeit), die Größe der dargestellten Konzentrationszone und auch anlagenbedingte Faktoren (Anzahl und Höhe der innerhalb dieser Zone zulässigen Anlagen, anfallende Netzanschlusskosten) in Betracht.

Die Planung muss sicherstellen, dass sich das Vorhaben innerhalb der Konzentrationszone gegenüber konkurrierenden Nutzungen durchsetzt. Sind keine geeigneten Flächen vorhanden, darf auch keine Konzentrationszone ausgewiesen werden.

Der Ausweisung einer Konzentrationszone muss in jedem Fall ein schlüssiges Planungskonzept zugrunde liegen, dass sich auf den gesamten Außenbereich erstreckt. Dies macht zunächst eine Standortuntersuchung (auch „Potentialflächenanalyse“) erforderlich. Auch wenn eine Stadt bereits eine oder mehrere Konzentrationszonen ausgewiesen hat, muss eine Standortuntersuchung durchgeführt werden um sicherzustellen, dass die geeignetste Fläche ausgewiesen wird. Dabei ist darzustellen, welche Zielsetzung und Kriterien für die Abgrenzung der Konzentrationszone maßgebend sind.

Die im vorhergegangenen Tagesordnungspunkt vorgestellte Windpotentialstudie kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 16 Potentialflächen in Baesweiler vorhanden sind.

Im weiteren Verlauf der Potentialstudie wurden diese 16 Potentialflächen untersucht und auf ihre Eignung als Windkraft-Konzentrationszone bewertet.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Flächen Nr. 2 sowie Nrn. 6-10 aufgrund ihrer zu geringen Größe nicht weiter berücksichtigt werden.

Die Fläche Nr. 1 wird aufgrund ihrer Größe und der Windhöffigkeit als geeignet eingestuft. Eine Ausweisung als Konzentrationszone hätte jedoch eine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Eine Bündelung mit bestehenden Windenergieanlagen ist zudem hier nicht möglich.

Die Flächen Nrn. 3-5 sind laut Gutachten als zusammenhängende Fläche zu betrachten und wurden als geeignet eingestuft. Größe und Windhöffigkeit liegen auf ähnlichem Niveau wie die Fläche Nr. 1. Auch hier wäre mit einer deutlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei Errichtung von Windenergieanlagen zu rechnen, sodass auch diese ausscheiden.

Die Flächen Nr. 11-16 wurden ebenfalls als zusammenhängende Fläche betrachtet. Die Flächen bieten das höchste Potential in Bezug auf Größe, Windhöffigkeit, Vorbelastung aufgrund bestehender Anlagen sowie Bündelung mit bestehenden Anlagen.

Die Windpotentialstudie empfiehlt daher eine Ausweisung der Flächen 11-16 als Konzentrationszone.

In diesem Zusammenhang wird ebenfalls auf den Umgang mit den bestehenden Konzentrationszonen hingewiesen. Dabei ist klar geregelt, dass alte Konzentrationszonen aufzuheben sind, wenn sie dem gesamtstädtischen

Planungskonzept widersprechen und die Mindestabstände zur Wohnbebauung oder auch Einzelhöfen nicht eingehalten werden können.  
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind zwei Konzentrationszonen ausgewiesen.

Die Konzentrationszone „Baesweiler West“ liegt zum großen Teil in den Potentialflächen Nrn. 11-16 und kann weitestgehend übernommen werden. Die Flächen, die nicht innerhalb der Potentialflächen Nrn. 11-16 liegen, werden aufgehoben und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Konzentrationszone „Baesweiler Ost“ (hinter Parkstraße) liegt zum großen Teil in den Schutzabständen zur Wohnbebauung (Schutzabstand 750 m). Nur ein kleiner Teil ihrer Gesamtfläche (ca. 42 ha) wird als Potentialfläche Nr. 10 (ca. 2 ha) ausgewiesen.

Da die verbleibende Fläche für eine Konzentrationszone zu klein ist, muss die Konzentrationszone „Baesweiler Ost“ aufgehoben werden.

Die bestehenden Anlagen genießen Bestandsschutz.

#### **4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Für einen Teilbereich soll eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der besonderen Zweckbestimmung „Windkonzentrationszone Repowering“ festgesetzt werden. Die Restfläche soll als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

#### **5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

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

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

#### **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE**

##### **6.1 HINWEISE**

###### **A.**

Folgender Hinweis wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

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

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

###### **B.**

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



entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. (§§ 15, 16 DschG NW).

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 27.10.2015/Punkt 4 der Tagesordnung)**

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

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung als Satzung gemäß § 10 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 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgt in der Zeit vom 24.09.2015 bis 26.10.2015 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 24.09.2015 bis 26.10.2015.

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

- 1.1 Vor Offenlegung gem. § 3 (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.

- 1.4 Vor der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.5 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.6 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Offenlage läuft bis zum 26.10.2015 einschließlich.

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

**2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, 5. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

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 15.09.2015 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 WA<sub>2</sub> 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 ab-

gelagert. 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 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.

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

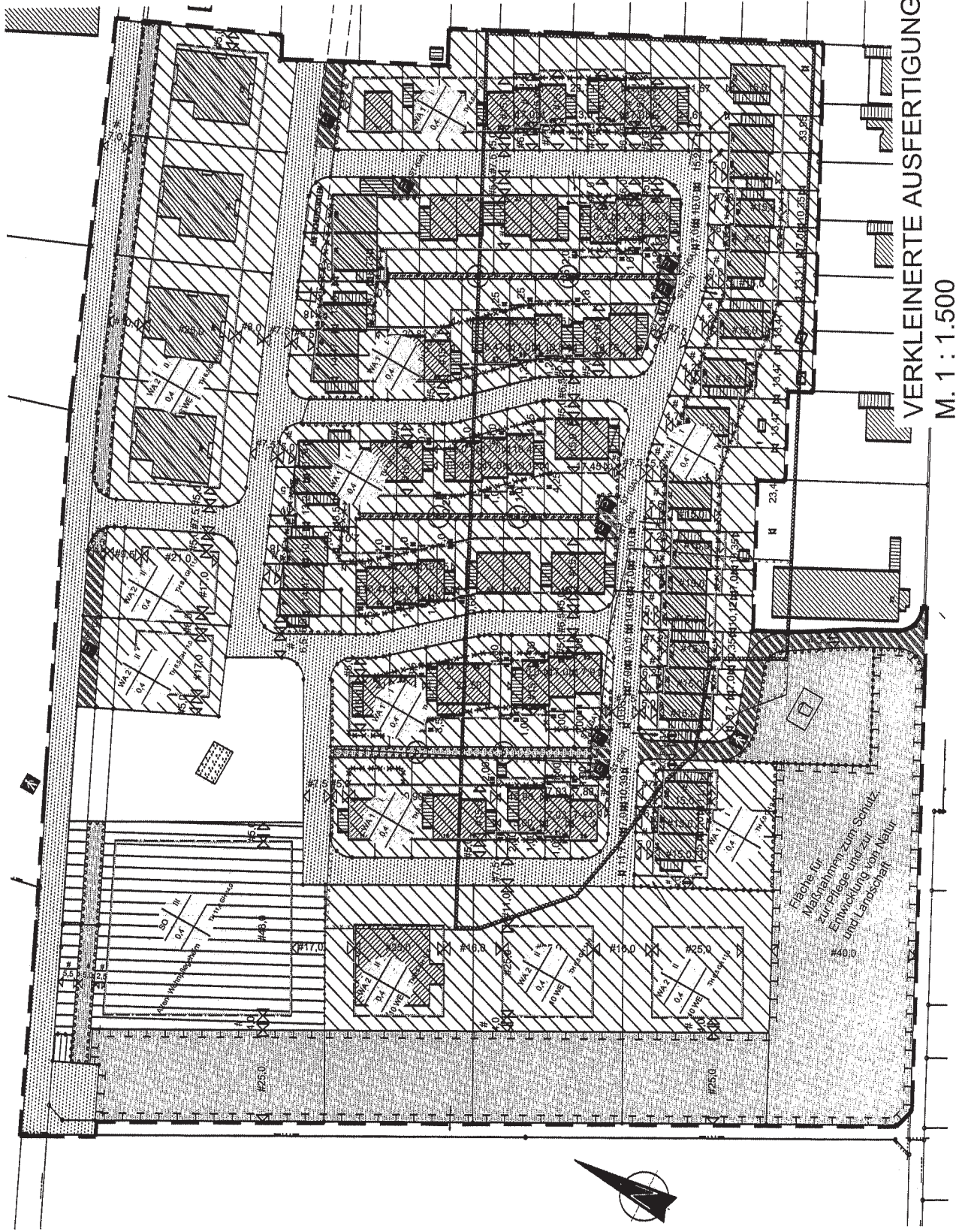
(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter





# 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.


Bestandteile des Bebauungsplanes sind:  
- Begründung zum Bebauungsplan

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

## 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 ( St/Ga)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Bearbeitungsstand: 26.05.2015

<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>Baesweiler, Der Bürgermeister in Vertretung</p>	<p>Bearbeitung des Bebauungsplanes:</p>  <p>Planung: DIPL.-ING. JOSEF HOUBEN Befähigung: Stabk.: Hochplankenweg 11, Tel. 02456/9920 Beteiligung: 52278 Gellert - Schiersen, Fax: 02456/172 www.houben-consulting-houben.de</p>
<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 umgeben und zum Teil humose Böden im Plangebiet anstehen.</p> <p>Erdarbeiten sind durch die Untere Bodenschutzbehörde zu begleiten.</p>
<p>(Strauch) I. und Techn. Beigeordneter</p>	

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



Auszug aus der Deutschen Grundkarte M 1:5000



# STADT BAESWEILER

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



### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) 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 WA<sub>1</sub> - 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 (WA<sub>1</sub>-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 WA<sub>2</sub> - Gebieten:

2.2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2.2 Für den Bereich WA<sub>2</sub> 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 WA<sub>1</sub> sind nur Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser bis maximal 3 Gebäude in einer Gesamtbreite von max. 22m zulässig.

3.2 Für die Wohngebiete WA<sub>2</sub> sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

3.3 Für das Sondergebiet SO ist ein Alten-Wohnpflegeheim zulässig.

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

4.1.1 Bei den Appartementshäusern ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz vorgesehen, bei den barrierefreien Seniorenbungalows ist 1 Stellplatz je Bungalow zu errichten.

4.1.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) und in den seitlichen Abstandsflächen. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,0 m überschreiten. Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,0 m eingehalten werden.

4.1.3 Stellplätze und Carports sind auch im WA<sub>1</sub> - 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 WA<sub>2</sub> - Gebiet, dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten auf dem Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) bei Appartementshäusern eine Fläche von maximal 6,0 m Breite in Anspruch genommen wird. Dabei ist eine Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und Stellplätzen durch eine 1m hohe Hecke zu schaffen.

#### 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

##### 6.1 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss:

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

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

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

WA <sub>1</sub>	Traufhöhe:	max. 4,0 m
	First- bzw. Gesamthöhe:	max. 9,0 m
WA <sub>2</sub>	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 WA<sub>2</sub> 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 WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> 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 WA<sub>1</sub> sind die Fassadenflächen in rot, rot-braunen oder rot-grauen Klinkerflächen auszuführen.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>2</sub> 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:

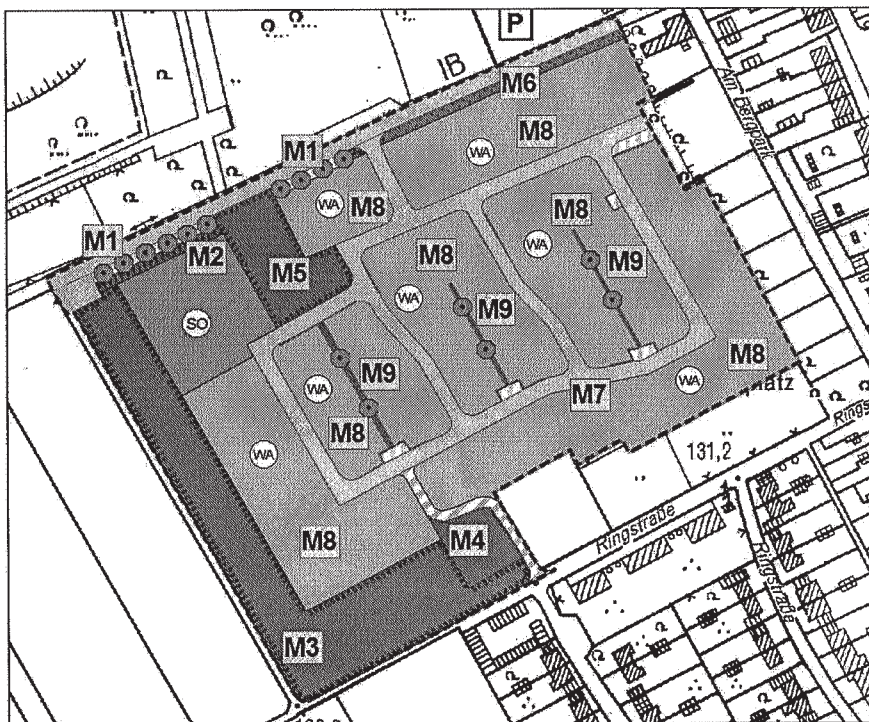


Abbildung: Maßnahmindarstellung freiraumrelevante Festsetzungen

#### 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 Pflanzbee- te 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 exelsior – 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 Stellplatzflä- chen am Herzogenrather Weg. Es sind bodenständige Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen. Die Sträucher sind im Ver- band 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Es sind 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.

#### Pflanzenliste:

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

#### Pflanzqualität:

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

### 1.2.3 M3 – Erhalt des Waldstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze

Erhalt eines mind. 25 m breiten Gehölzstreifen an der westlichen und südwestlichen Plange- bietsgrenze. Südlich der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbindung „Spielplatz“ ist ein Gehölzstreifen von mind. 10 m Breite zu erhalten. Für die öffentliche Grünfläche ist die „Bin- dungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche ist mit der Signatur „Fläche für Maß- nahmen 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 He- cken 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 m<sup>2</sup> 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 hybride*) 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 m<sup>2</sup>** können nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Hierzu wird eine Kompensationsmaßnahme auf einer externen Fläche durchgeführt:

Aufforstungsmaßnahme			Kompensationsmaßnahme 1	
<b>Eigentümer:</b>		Evonik Wohnen GmbH		
<b>zuständige Landschaftsbehörde:</b>		Untere Landschaftsbehörde Städteregion Aachen		
<b>Lagebeschreibung:</b> Nordöstlich des Ortsteils Setterich (Gemarkung Puffendorf)				
<b>Flächenverfügbarkeit:</b> 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 <sup>2</sup>	Bemerkungen
Puffendorf	3	249, 268 teilweise	7.210	Ortsbezeichnung „Fuchskaul“
<b><u>Flächenbeschreibung / Bestandsbeschreibung:</u></b> 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 Bestandwert der Fläche wird mit 6 Ökowerteinheiten angesetzt (6 ÖW/m <sup>2</sup> x 7.210 m <sup>2</sup> = 43.260 Ökowerteinheiten)				
<b><u>Maßnahmenplanung</u></b>				



### Aufforstung Laubgehölze mit Krautsaum

Auf der ca. 7.210 m<sup>2</sup> 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 carpiniifolia*), 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.

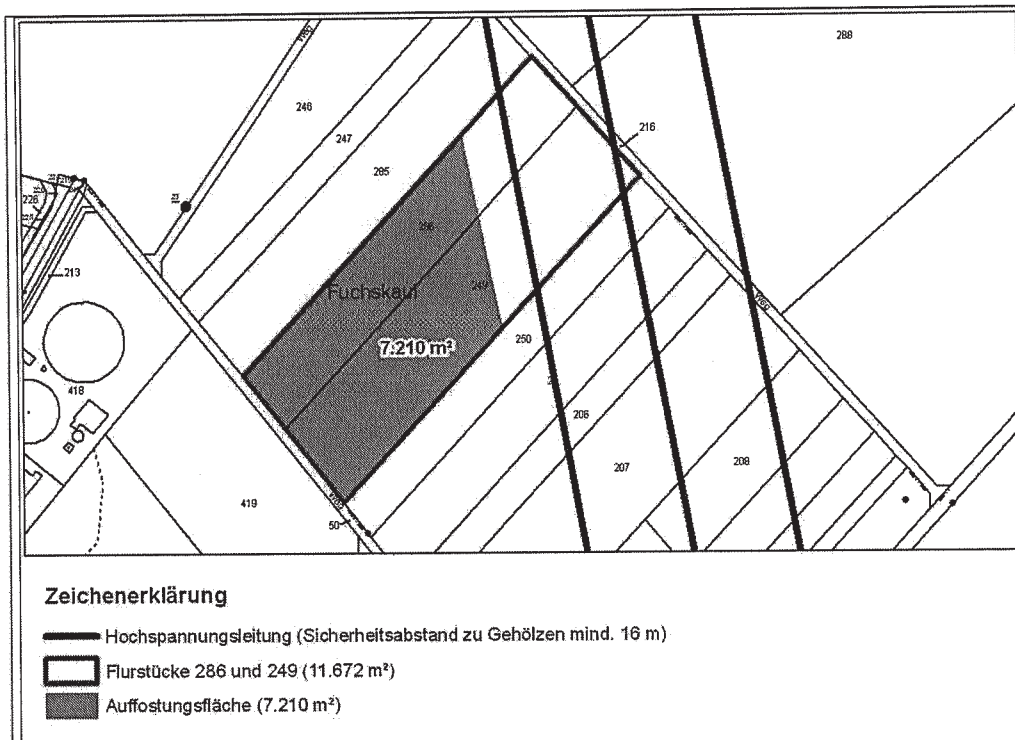


Abbildung 1: Maßnahmenfläche Gemarkung Puffendorf

Der erwartete Zielbiotopwert der Aufforstungsmaßnahme wird mit 16 ÖW/m<sup>2</sup> angesetzt (16 ÖW/m<sup>2</sup> x 7.210 m<sup>2</sup> = 115.360 ÖW).

Die Aufforstungsmaßnahme erfüllt gleichzeitig die Funktion einer Waldersatzmaßnahme, in einer Größenordnung von 7.210 m<sup>2</sup>.

**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 / Sümpfungsauswirkungen,
  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 27.10.2015/Punkt 5 der Tagesordnung)**

**Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I -, Stadtteil Baesweiler;**  
**hier: Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1)**  
**BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten**  
**Stellungnahmen**

In seiner Sitzung am 03.02.2015 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 16.09.2015 bis 14.10.2015 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 16.09.2015 bis 14.10.2015.

**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 wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

**Antrag der SPD Fraktion:**

Mit dem als Anlage beigefügten Scheiben vom 27.05.2015 beantragt die SPD-Fraktion, dass im Bebauungsplan Nr. 106 festgeschrieben wird, dass ein Wohnraumanteil von mindestens 15% sozialer Wohnraumförderung unterliegt.

**Stellungnahme:**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nach der Kommentierung (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 9 BauGB, Rn. 76), dass die Wohngebäude die Voraussetzungen erfüllen müssen, die nach den einschlägigen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung verlangt werden. Als Festsetzung kommt eine Festsetzung in der Weise in Betracht, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die gebäudebezogenen Anforderungen der sozialen Wohnungsförderung erfüllen. Die Festsetzung kann sich auch auf die teilweise Errichtung von Wohngebäuden beziehen. Rechtsfolge einer Festsetzung nach Nr. 7 ist, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Fördervoraussetzungen erfüllen. Dies sind nach den aktuellen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW, z.B.

Anforderungen an städtebaul. Qualitäten, Barrierefreiheit, Wohnungsgrundrisse und Wohnfläche (jeweils bezogen auf die Anzahl der Zimmer).

Nr. 7 umfasst aber nicht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, auch nicht, ein Angebot auf Förderung durch die für soziale Wohnraumförderung zuständige Stelle anzunehmen. Wohngebäude, die auf Flächen errichtet werden, für die Festsetzungen nach Nr. 7 getroffen sind, unterliegen den Bindungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz nur, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden (so Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., Rn. 79).

Niemand kann also durch Festsetzung im B'plan gezwungen werden, mit Mitteln der Wohnraumförderung zu bauen. Angesichts der Zinslage und auch der Beschränkungen bei Inanspruchnahme der Wohnraumförderung (WBS, Mietpreisbindung etc.) wird sich jeder Grundstückseigentümer sicher genau überlegen, ob er die Förderung in Anspruch nehmen will. Dies gilt zumindest für einen Angebotsbebauungsplan, bei dem es viele verschiedene Grundstückseigentümer gibt.

Nach Auskunft der Stadt Aachen hat der Rat am 10.12.2014 mehrheitlich beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, bei Vorhaben des Wohnungsbaus, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden, den Vorhabenträger vertraglich zu verpflichten, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll zwischen 20% und 40% am geplanten Vorhaben betragen. In der Regel wird ein Anteil von 30% angestrebt. Dieser relativ neue Beschluss modifiziert einen Beschluss aus 2000 (den sog. Quotenbeschluss) der verkürzt gesagt bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine Ausgleichsverpflichtung des Investors vorsah, 20% öffentlich geförderten Wohnungsbau zu schaffen oder einen Ausgleichsbetrag zu zahlen.

Daneben gibt es auch noch den sog. Baulandbeschluss für Plangebiete mit mind. 5.000 m<sup>2</sup> mit dem die Verwaltung beauftragt wurde, bevorzugt B'Pläne zu erarbeiten, bei denen die Stadt mind. 25% der Grundstücke besitzt oder entsprechender Grunderwerb gesichert ist. Hier muss sich dann der Grundstückseigentümer vor Einleitung des Planverfahrens bereit erklären, der Stadt ein Kaufangebot über besagte 25% Bauland zum planungsunbeeinflussten Wert zu machen. Die Stadt leitet dann das Verfahren ein und kann dann natürlich auf ihrem Gebiet auch soz. Wohnungsbau fördern, was aber nicht im Bebauungsplan, sondern über städtebauliche Verträge abzusichern ist.

Das hier in der Stadt Baesweiler betroffene Plangebiet ist weder im Eigentum der Stadt noch in der Hand eines Vorhabenträgers, sodass sich das Aachener Verfahren mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nicht realisieren lassen wird.

Da eine Festsetzung wie beantragt nicht umsetzbar ist, wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- in Teilbereichen des Bebauungsplanes wird Geschosswohnungsbau festgesetzt, der die Fördervoraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllt,

- für Bauflächenanteile, die der Stadt im Umlegungsverfahren zugeordnet werden, wird eine Zuteilung im Bereich des Geschosswohnungsbaus angestrebt. Für diese Fläche wird eine Selbstbindung bezgl. des sozialen Wohnungsbaus beschlossen, der beim Verkauf der Fläche vertraglich zu sichern ist.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Da eine Festsetzung wie beantragt nicht umsetzbar ist, wird folgende Vorgehensweise beschlossen:

- in Teilbereichen des Bebauungsplanes wird Geschosswohnungsbau festgesetzt, der die Fördervoraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllt,
- für Bauflächenanteile, die der Stadt im Umlegungsverfahren zugeordnet werden, wird eine Zuteilung im Bereich des Geschosswohnungsbaus angestrebt. Für diese Fläche wird eine Selbstbindung bezgl. des sozialen Wohnungsbaus beschlossen, der beim Verkauf der Fläche vertraglich zu sichern ist.

- 1.2 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

#### **Ortslandwirte (Baesweiler/Oidtweiler):**

Die Anbindung zwischen Kreisverkehr und Merberener Weg ist mit schweren landwirtschaftlichen Zügen kaum befahrbar. Hier sollten die Radien deutlich größer dimensioniert werden.

Im Bereich des Merberener Weges ist heute aufgrund parkender Fahrzeuge die Durchfahrbreite stark eingeengt. Im Rahmen der Planung sollte der Merberener Weg breiter ausgebaut und Parken so geordnet werden, dass er für landwirtschaftlichen Verkehr problemlos befahrbar ist.

#### **Stellungnahme:**

Die verkehrliche Anbindung zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem Merberener Weg wird im weiteren Verfahren an die erforderlichen Radien für landwirtschaftliche Fahrzeuge angepasst und somit den landwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

Im weiteren Verfahren wird die Planung für den Merberener Weg entsprechend neu geordnet und dimensioniert.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die verkehrliche Anbindung zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem Merberener Weg im weiteren Verfahren an die erforderlichen Radien für landwirtschaftliche Fahrzeuge anzupassen.

Im weiteren Verfahren wird die Planung für den Merberener Weg entsprechend neu geordnet und dimensioniert.

1.3 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahme vorgebracht:

a) **Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 17.09.2015:**

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, jedoch muss der Wirtschaftsweg Flur 4, Flurstück 386, weiterhin ausschließlich für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten werden, d.h. die verkehrliche Erschließung der 7 südlich gelegenen Einzel-/Doppelhäuser darf nicht von diesem Weg aus erfolgen. Insbesondere stellen parkende Pkw auf Wirtschaftswegen nicht hinnehmbare Hindernisse für den landwirtschaftlichen Verkehr dar.

Außerdem ist für eine Einmündung des Wirtschaftsweges auf die B 57 zu sorgen, die ungehindertes Ein- und Abbiegen auch für überbreite Maschinen und Erntezüge (Tieflader oder Zugmaschine mit zwei Hängern) ermöglicht.

Es wird begrüßt, dass für die Übergangszeit bis zur weiteren Bebauung der Wirtschaftsweg, Flur 4, Flurstück 135, teilweise erhalten bleiben soll, damit alle Ackerflächen erreichbar bleiben.

**Stellungnahme:**

Der Merberener Weg erschließt bereits derzeit die dort vorhandenen Wohnhäuser, d.h., es kann nicht davon ausgegangen werden, dass er ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr dient.

Die Straße (Flur 4, Flurstück 386) soll im Zuge der Planung ausgebaut werden und als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dementsprechend wird im weiteren Verfahren die Planung für den Merberener Weg entsprechend neu geordnet und so dimensioniert, dass er für landwirtschaftlichen Verkehr befahrbar bleibt.

Die verkehrliche Anbindung zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem Merberener Weg wird an die erforderlichen Radien für landwirtschaftliche Fahrzeuge angepasst und somit den landwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die verkehrliche Anbindung zwischen dem geplanten Kreisverkehr und dem Merberener Weg im weiteren Verfahren an die erforderlichen Radien für landwirtschaftliche Fahrzeuge anzupassen.

Im weiteren Verfahren wird die Planung für den Merberener Weg entsprechend neu geordnet und dimensioniert.



b) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 06.10.2015:**

In o.g. Planverfahren werden Aussagen zu den Themen Erdbebengefährdung sowie Fragen zur Tektonik unter dem Kapitel Schutzgut Boden im Umweltbericht abgefasst (siehe hierzu auch Punkt e) Bodenschutz und Altlasten).

Aus geowissenschaftlicher Sicht zählen diese Standortfaktoren jedoch nicht zu den Schutzgütern, sondern sind unter Kapitel Baugrund / Geologie / Tektonik in den „Textlichen Festsetzungen“ abzufassen (vgl. Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan.

Hinweis zur Erdbebengefährdung:

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

Die Gemarkung Baesweiler ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, Untergrundklasse T zuzuordnen.

**Stellungnahme:**

Die Aussagen zu den Themen Erdbebengefährdung sowie Tektonik werden, wie zuvor beschrieben, unter dem Kapitel Baugrund / Geologie / Tektonik abgefasst (siehe hierzu auch Punkt e) Bodenschutz und Altlasten).

Das Stadtgebiet Baesweiler liegt in der Erdbebenzone 3.

Zur Klarstellung wird die Zuordnung der Erdbebenzone 3 um die Untergrundklasse T ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Aussagen zu den Themen Erdbebengefährdung sowie Tektonik unter dem Kapitel Baugrund / Geologie / Tektonik abzufassen (siehe hierzu auch Punkt e) Bodenschutz und Altlasten).

Die Zuordnung der Erdbebenzone 3 wird um die Untergrundklasse T ergänzt.

c) **RWE Power mit Schreiben vom 07.10.2015:**

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

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung die Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr.

15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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

Stellungnahme:

Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren erfolgen Hinweise auf die zuvor genannten DIN-Normen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlägt dem Stadtrat vor, zu beschließen:  
Der Stadtrat beschließt, im weiteren Verfahren eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Des Weiteren erfolgen Hinweise auf die zuvor genannten DIN-Normen.

d) EBV mit Schreiben vom 08.10.2015:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Brechtsame Steinkohle.

Durch das Plangebiet läuft die Zone des vermuteten Ausbisses der geologischen Störung „Sandgewand“. Im Plan eingezeichnet sind, neben den angenommenen äußeren Begrenzungen der Störzone, die im Verlauf der Abbautätigkeit des Steinkohlebergwerks Emil Mayrisch dokumentierten Unstetigkeiten an der Tagesoberfläche. Es liegt nahe, dass diese durch die untertägige Störung verursacht worden sind. Bei einer Bebauung des Gebietes ist auf eine entsprechend sorgfältige Baugrunduntersuchung und gegebenenfalls hinreichende Sicherung der zu errichtenden Gebäude zu sorgen.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der verlaufenden Sandgewandstörung wurde das Geotechnische Büro Düllmann am 03.12.2012 mit der Untersuchung und Durchführung von 18 Rammkernsondierungen beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aktive Störungen nicht wahrscheinlich sind. Die Sandgewandstörung verläuft zwar entlang des südwestlichen Stadtrandes, ist hier aber nicht mehr fortlebend. Erst ca. 1km südöstlich des Baugebietes ist sie in der Geol. Karte als aktiv gekennzeichnet. Auch morphologisch ist die Störung im Baugebiet nicht erkennbar, es sind parallel zur Störungsrichtung keine Versprünge in der Geländeoberfläche optisch vor Ort oder anhand der Höhenlinie der Deutschen Grundkarte zuerkennen. Der Geologische Dienst NRW schließt sich der Einschätzung des geotechnischen Büros Düllmann an.

Die Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes ist nach den gutachterlichen Untersuchungen gegeben. Der Geologische Dienst NRW schließt sich der Einschätzung des geotechnischen Büros Düllmann an.

Bezüglich der Sandgewandstörung wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, einen Hinweis bezüglich Sandgewandstörung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

e) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 16.10.2015:**

**A70 - Umweltamt**

**Allgemeiner Gewässerschutz:**

Es bestehen keine Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen eingehalten werden.

- Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

**Stellungnahme:**

Die anfallenden Schmutzwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.

Keller und Gründungen sind entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zu planen und auszuführen.

Der Hinweis, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zu zuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.

Keller und Gründungen sind entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zu planen und auszuführen.

Der Hinweis, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Bodenschutz und Altlasten:**

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Gemäß § 1 a (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 (1) des Landesbodenschutzgesetzes des Landes NRW (LBodSchG NRW) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Außerdem sind laut LBodSchG NRW Böden, welche die Bodenfunktion nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllen, besonders zu schützen.

Durch Rechtsverordnung festgelegte Bodenschutzgebiete für besonders schutzwürdige Böden (§ 12 Abs. 1 Satz c LBodSchG NRW) wurden im Gebiet der StädteRegion Aachen noch nicht ausgewiesen. Jedoch orientiert man sich zur Ausgrenzung von Flächen mit hoher Funktionserfüllung bundesweit an einer Bodenwertzahl (nach (Reichs-) Bodenschätzung) von 60, oberhalb der die Voraussetzung von § 12 Abs. 8 der BBodSchV angenommen wird.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend leistungsfähige Ackerböden mit einer durchschnittlichen Bodenzahl von 70-90 (bester deutscher Boden hat eine Bodenzahl von 100). Der Geologische Dienst NRW weist in dem überplanten Gebiet überdies Böden aus, die besonders schutzwürdig sind. Die Schutzwürdigkeit ist in der Erfüllung der Regelungs- und Pufferfunktion und der natürlichen Fruchtbarkeit begründet.

Aufgrund der vorliegenden besonders schutzwürdigen Böden in großen Mengen (langfristig 20 ha Bebauungsfläche) ist die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) der Erdarbeiten für die Erschließung der überplanten Fläche erforderlich. Das Erfordernis der BBB ist im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Sachverständige für die bodenkundliche Baubegleitung dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich 70.4 Altlasten-Bodenschutz, 52090 Aachen, schriftlich zu benennen (Alternativ per Mail an [helge.landskron@staedteregion-aachen.de](mailto:helge.landskron@staedteregion-aachen.de) oder an [angela.schneider@staedteregion-aachen.de](mailto:angela.schneider@staedteregion-aachen.de)). Außerdem ist die grundlegende Vorgehensweise sowie relevante Maßnahmen und deren Umsetzung sind in einem BBB-Konzept vorzulegen.

Die vom Sachverständigen vorgesehenen Maßnahmen sind frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen abzustimmen. Nach Beendigung der Erschließungsarbeiten ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht des Sachverständigen vorzulegen.



Im beigefügten Umweltbericht werden folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens formuliert:

- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Vegetationsbestände, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind nur unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wieder herzustellen.
- Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind im Bereich von Vegetationsflächen die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Eine weitere Maßnahme zur Verringerung und zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist der Schutz des Mutterbodens. In den textlichen Festsetzungen ist der Schutz des Mutterbodens zu berücksichtigen. Ich bitte daher, die folgende Formulierung in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen: Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, der im Bebauungsplangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten.

Neben Maßnahmen zur Verringerung und zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gibt es auch Maßnahmen zum Ausgleich. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ich bitte die Stadt Baesweiler zu prüfen, ob nicht auch Ausgleichsmaßnahmen in Betracht kommen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen kommen aus Sicht der StädteRegion Aachen in Betracht:

- Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet: Nach Rückbau der Versiegelung und Beseitigung der Schadenverdichtung ist eine 1 bis 2 m mächtige Rekultivierungsschicht aufzubringen.
- Rekultivierung von aufgegebenen Abbaustätten und Altablagerungen an andere Stelle im Stadtgebiet durch Auftrag einer Rekultivierungsschicht aus Oberboden.
- Überdecken von baulichen Anlagen, deren Beseitigung unverhältnismäßig wäre (zum Beispiel aufgegebene Straßen, ehemalige Garagenhöfe im Stadtgebiet).
- Aufbringen von Oberbodenmaterial zum Erosionsausgleich oder zur Verbesserung von Böden mit geringer Funktionserfüllung.

Gerade im vorliegenden Fall - vorhandener leistungsstarker Ackerboden in großer Menge - bietet sich der Ausgleich durch sachgemäßen Einbau an geeigneter Stelle als Kompensationsmaßnahme an. Ich bitte die Stadt Baesweiler, nach Abschluss der Maßnahme mitzuteilen, welche der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen stattgefunden hat.

**Stellungnahme:**

Das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) für die Erschließungsmaßnahme wird im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Sachverständige für die BBB wird dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich 70.4 Altlasten-Bodenschutz vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen benannt.

Es wird ein entsprechendes BBB-Konzept erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt.

Nach Beendigung der Erschließungsarbeiten wird dem Umweltamt ein Abschlussbericht des Sachverständigen vorgelegt.

Eine textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da die gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten sind.

Ein Hinweis zur Anweisungen zum Umgang nach DIN 18915 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) für die Erschließungsmaßnahme in den Umweltbericht und in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Sachverständige für die BBB wird dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich 70.4 Altlasten-Bodenschutz vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen benannt.

Es wird ein entsprechendes BBB-Konzept erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt.

Nach Beendigung der Erschließungsarbeiten wird dem Umweltamt ein Abschlussbericht des Sachverständigen vorgelegt.

Eine textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da die gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten sind.

Ein Hinweis zur Anweisungen zum Umgang nach DIN 18915 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Natur und Landschaft:**

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine endgültige Stellungnahme kann allerdings erst nach Vorlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags und der Artenschutzuntersuchung - Stufe II - abgegeben werden.

Stellungnahme:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Artenschutzuntersuchung Stufe 2 werden im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Artenschutzuntersuchung Stufe 2 im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

**A61 - Immobilienmanagement und Verkehr**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken.

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen Bedenken aus folgendem Grund:

Für die Umgestaltung der K 27 ist eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. In diesem Zusammenhang ist die neue Gestaltung der Verkehrsflächen im Rahmen der Entwurfsplanung abzustimmen. Dies betrifft evtl. auch Auswirkungen in der K 27 über die Bebauungsgrenzen hinaus.

Aus Sicht des Radverkehrsbeauftragten bestehen folgende Hinweise:

1. Die geringe Ablenkung der Kfz-Verkehre, die den Kreisverkehr von Süd nach Nord durchfahren, führt zu höheren Geschwindigkeiten und damit zur Gefährdung der Radfahrer. Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) weisen darauf hin, dass bei der Führung der Radfahrer auf der Kreisfahrbahn eine geschwindigkeitsdämpfende Ausbildung des Kreisverkehrs besonders wichtig ist.
2. Die hohe Verkehrsbelastung (gemäß Hochrechnung) aus den gelieferten Zählwerten ca. 17.000 Kfz/Tag) und die Führung des Radverkehrs auf Radwegen in den Anschlussstrecken spricht gemäß ERA gegen die Führung des Radverkehrs auf der Kreisfahrbahn und führt zu Attraktivitätseinbußen für den Radverkehr. Stattdessen soll eine Führung mit umlaufenden bevorrechtigten Radwegen geplant werden. Hierbei ist eine parallel kreisrunde Ausbildung der Radwegführung zu beachten.
3. Für zukünftige Anforderungen an den Knotenpunkt verbleibt wegen der engen räumlichen Verhältnisse so gut wie kein Gestaltungsspielraum.

Die Reduzierung des Kreisdurchmessers auf 26 m wird nicht befürwortet, weil dieser von den Buslinien 51 und 151 mit Gelenkbussen befahren wird.

Es wird befürwortet, dass der Radverkehr zukünftig zwischen dem Knoten Kapellenstraße und dem Knoten Alsdorfer Straße in südlicher Richtung auf der westlichen Fahrbahnseite geführt wird. Angesichts der hohen Verkehrsbelastung ist hierfür statt eines Schutzstreifens jedoch mindestens ein Radfahrstreifen in Regelbreite vorzusehen. Hierzu ist eine Verbreiterung der Fahrbahn erforderlich. Alternativ soll untersucht werden, ob der Radverkehr auch über die westlich parallel zur K 27 geplante

Anliegerfahrbahn geführt werden kann. Diese müsste dann für die Radfahrer sowohl südlich an den Kreisverkehr auch nördlich in Richtung Knoten Kapellenstraße angeschlossen werden.

Für die zu verlegende Bushaltestelle Kloshaus schlägt der Gutachter die Anlage von Busbuchten vor. Stattdessen sollen Buskaps angelegt werden, um auf der östlichen Fahrbahnseite die Radfahrer verträglich am Haltestellenwartebereich vorbeiführen zu können und das Fällen der Straßenbäume zu vermeiden. In südlicher Fahrtrichtung soll die Breite des Radfahrstreifens auch im Haltestellenbereich zur Verfügung stehen. Die Bushaltestellen sollen in Fahrtrichtung jeweils hinter der geplanten Querungshilfe liegen.

Radfahrer, die im Knotenpunktsystem zwischen den Knoten 58 (K 27 in Höhe Schwarzer Weg) und 31 (bei Alt Merberen) fahren, werden an diesem Knoten in der Beziehung südliche Zufahrt K 27 - Merberener Weg geführt. Die Verlegung der Anbindung des Merberener Wegs führt zu einer umständlichen Wegeführung. Es ist sehr wahrscheinlich, dass diese in der Praxis nicht angenommen wird und die Radfahrer den dargestellten Fußweg zwischen dem Merberener Weg und dem Kreisverkehr nutzen. Diese Wegebeziehung soll daher als vollwertige Anbindung für den Radverkehr verkehrssicher geplant werden.

Südlich des Kreisverkehrs schlägt der Gutachter eine Mittelinsel vor, um die in südlicher Richtung fahrenden Radfahrer auf den Zweirichtungsradweg auf der östlichen Seite zu führen.

Dies hat für den Radfahrer den Nachteil, dass sie den starken Verkehrsstrom auf der Fahrbahn nach Süden ohne Vorfahrtberechtigung queren müssen. Diese Lösung wird daher nicht befürwortet. Stattdessen soll die Überleitung auf den Zweirichtungsradweg bereits am Kreisverkehr erfolgen, wo der Radfahrer diesen vorfahrtberechtigt erreicht.

#### Stellungnahme:

Die Umgestaltung bzw. Neuplanung der Verkehrsflächen sowie die Führung des Radverkehrs werden im weiteren Verfahren mit A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr abgestimmt und im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Umgestaltung bzw. Neuplanung der Verkehrsflächen sowie die Führung des Radverkehrs im weiteren Verfahren mit A 61 - Immobilienmanagement und Verkehr abzustimmen und im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

#### f) Wintershall Holding mit Mail vom 14.10.2015:

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



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

Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

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

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

g) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 12.10.2015:

Das von Ihnen kenntlich gemachte Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl-Alexander I“, über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“ und „Aldenhoven 11“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Ebenso liegt es über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Zukunft“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carl-Alexander I“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“ und „Aldenhoven 11“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin des Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH. Inhaberin der Erlaubnis „Zukunft“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

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.

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.

Der Planbereich ist 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.

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

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene 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:

Der Stadtrat nimmt die Hinweise auf die Bergwerksfelder „Carl-Alexander I“, „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“ und „Aldenhoven 11“ sowie die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ zur Kenntnis.

Die aufgeführten Eigentümer wurden im Verfahren beteiligt.

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

#### Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Hinwiese auf die Bergwerksfelder „Carl-Alexander I“, „Rothe Erde I“, „Rothe Erde II“ und „Aldenhoven 11“ sowie die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ zur Kenntnis zu nehmen.

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

h) **Wasserverband Eifel-Rur mit Schreiben vom 12.10.2015:**

Der Wasserverband Eifel-Rur kann dem Vorhaben zustimmen, wenn gesichert wird, dass bei Anschluss der zusätzlichen versiegelten Flächen die ordnungsgemäße Funktionsweise der beaufschlagten Sonderbauwerke gewährleistet wird.

Die Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Köln weist zwar für das Gereonsweiler Fließ so gut wie keine Überschwemmungsflächen aus, jedoch für das sich anschließende Beeckfließ. Aufgrund der zusätzlich versiegelten Flächen aus dem Baugebiet muss vermieden werden, dass es zu einem erhöhten Mischwasserabschlag des Regenüberlaufbeckens vor der Kläranlage Setterich kommt. Nach Aussage der Stadt Baesweiler kann dies nicht geschehen, da der relevante Bereich zum Regenrückhaltebecken Adenauerring entwässert, welches keine natürliche Vorflut zur Kläranlage Setterich hat. Die hier ankommenden Abwässer werden in einer definierten Menge, die nach oben begrenzt ist, mittels Pumpen in Richtung Kläranlage weitergeleitet.

Es muss gewährleistet werden, dass das geplante Vorhaben am Regenrückhaltebecken Adenauerring nicht zu einer unzulässigen Überstauhäufigkeit führt.

**Stellungnahme:**

Die schadensfreie weiterzuleitende Menge ist hydrodynamisch untersucht worden.

Es kann lediglich eine gedrosselte Abwassermenge in die bestehenden Kanäle der Peterstraße und der Straße Im Brühl geleitet werden, sodass Stauraumkanäle o.ä. mit abflussregulierenden Drosselorganen im Erweiterungsgebiet zu erstellen sind.

Somit ist eine Überflutungssicherheit unterhalb des Regenrückhaltebeckens gewährleistet.

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

i) **ASEAG mit Mail vom 16.10.2015:**

Der Streckenzug Aachener Straße/Kloshaus (K27) wird von der ASEAG-Buslinien 51 und 151 in beiden Richtungen befahren. Auf dem Streckenabschnitt der Aachener Straße befinden sich die Bushaltestellen „Oidtweiler Kapelle“ (Fahrtrichtung Aachen) und „Kloshaus“ (beide Fahrtrichtungen).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I - sind alle drei Haltestellenstandorte für den ÖPNV weiterhin zu berücksichtigen. Die Haltestellen „Kloshaus“ sollten nördlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes eingerichtet werden. Alle drei Haltestellen sollten auf 25 m Länge am Fahrbahnrand eingerichtet und barrierefrei ausgebaut werden. Die genaue Lage der Haltestellenstandorte sowie der barrierefreie Ausbau der Haltestellenbereiche sind im weiteren Verfahren mit der ASEAG abzustimmen.

Stellungnahme:

Die Lage der Haltestellen sowie der Ausbau werden im weiteren Verfahren durch das Verkehrsplanungsbüro geprüft und in die Planung einbezogen.

Die genaue Lage sowie der Ausbau werden im weiteren Verfahren mit der ASEAG abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Lage der Haltestellen sowie der Ausbau werden im weiteren Verfahren durch das Verkehrsplanungsbüro geprüft und in die Planung einbezogen.

Die genaue Lage sowie der Ausbau werden im weiteren Verfahren mit der ASEAG abgestimmt.

j) Regionetz mit Schreiben vom 13.10.2015:

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Aufstellung einer Station erforderlich, wir bitten den von uns bevorzugten Platz entsprechend einzuplanen.

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

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.

Stellungnahme:

Die Aufstellung einer Station zur Stromversorgung wird - wie beantragt - berücksichtigt und in den Rechtsplan aufgenommen.

Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt

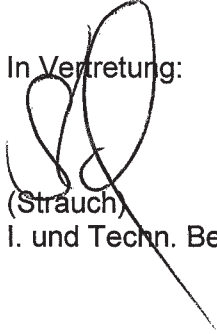


**Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Aufstellung einer Station zur Stromversorgung - wie beantragt - zu berücksichtigen und in den Rechtsplan aufzunehmen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

Anlage TOP 5



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

Stadt Baesweiler  
27. Mai 2015  
Amt: BM/60

An den  
Bürgermeister der Stadt Baesweiler  
Rathaus  
Mariastraße 2  
52499 Baesweiler

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

### SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IM BEBAUUNGSGEBIET BAESWEILER SÜD-WEST

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Linkens,

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

#### Antrag

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

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Baesweiler möge beschließen:

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

**Begründung:**

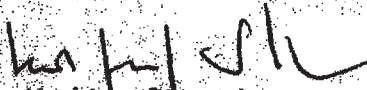
Wie in vielen anderen Städten, ist auch in Baesweiler die gegenwärtige Situation auf dem Wohnungsmarkt geprägt von einem erhöhten Bedarf an Wohnraum für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen. Nach Einschätzung der SPD Fraktion ist es in Baesweiler aber zunehmend schwerer geworden, einen solchen bezahlbaren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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Karl Josef Strank  
Vorsitzende

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 27.10.2015/Punkt 7 der Tagesordnung)**

**Vorstellung des Konzeptes zur gestalterischen Aufwertung des Volksparkes**

Im Rahmen des Förderprogramms „IHK Baesweiler Innenstadt“ soll im Frühjahr 2016 mit der Umgestaltung des Volksparkes begonnen werden.

Das Ingenieurbüro DTP aus Essen 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 hierzu eine Bürgerinformation durchzuführen.

In Vertretung:

  
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 27.10.2015/Punkt der Tagesordnung)**

2

**Baumbestand in der Hügelstraße, Stadtteil Baesweiler;**  
**hier: Vorstellung der Untersuchungsergebnisse zur Verkehrssicherheit**

In der Hügelstraße, Stadtteil Baesweiler, mehren sich Beschwerden seitens der Anwohner über die Standsicherheit der dort vorhandenen 12 Linden.

In der Vergangenheit wurden die Linden regelmäßig durch Gutachten auf Krankheit und Standsicherheit hin untersucht. Zwei Linden wurden in Folge von Lackporlingbefall (Pilzerkrankung) und Wurzelfäule entfernt. Die Kronen der Gehölze wurden durch städtische Gärtner in regelmäßigen Abständen eingekürzt bzw. aufgeastet. Totholz wurde ebenfalls zeitnah entfernt. Der Bestand wurde bislang als standsicher eingeschätzt.

Turnusgemäß wurde erneut ein Verkehrssicherheitsgutachten in Auftrag gegeben. Mittels Zugversuchen an vier Bäumen und weiterer Aufnahmen von Schäden wurden Handlungsempfehlungen für den Gesamtbestand der Hügelstraße erarbeitet. Das Verkehrssicherheitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vier Linden, an denen Zugversuche durchgeführt wurden, deutliche Beeinträchtigung bezüglich der Verankerung im Boden aufweisen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei starker Windeinwirkung bzw. bei den jetzt anstehenden Herbststürmen aufgrund der beeinträchtigten Standsicherheit Linden umstürzen. Eine Verbesserung der Standsicherheit durch bauliche Maßnahmen oder aufwendige statische Verankerungen scheidet aus. Die Beseitigung des Gefährdungspotentials kann nur durch Fällung der Gehölze erfolgen. Da alle Linden zur selben Zeit gepflanzt wurden und die gleichen Erscheinungsmerkmale aufweisen, muss davon ausgegangen werden, dass auch die nicht untersuchten Bäume eine ähnliche Verkehrsgefahr darstellen. Hierfür spricht auch, wie bereits vorgehend erwähnt, dass bereits zwei Linden wegen Wurzelfäule und Pilzfruchtkörper am Stammfuß durch städtische Gärtner entfernt werden mussten.

Wegen der erheblichen Beeinträchtigung der Standsicherheit empfiehlt der Gutachter eine kurzfristige Fällung aller Linden (innerhalb von 6 Wochen nach Zugang des Verkehrssicherheitsgutachtens).

**Stellungnahme:**

Aufgrund der beeinträchtigten Standsicherheit der 12 Linden sollten diese zeitnah gefällt werden. Als Ersatz für die zu fällenden sowie die beiden bereits entfernten Gehölze wird die Pflanzung von 14 kleinkronigen Kugelhornbäumen vorgeschlagen. Hierbei wird insbesondere auch dem dort vorhandenen Straßenraum Rechnung getragen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, zeitnah die Linden in der Hugelstrae zu fallen und als Ersatz 14 kleinkronige Kugelahornbaume zu pflanzen.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 27.10.2015/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 Alsdorf:**

- Bebauungsplan Nr. 338 - Ofden Festwiese -

hier: öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Stadt Übach-Palenberg:**

- Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -

hier: Benachrichtigung gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes

**Stadt Herzogenrath:**

- Bebauungsplan II/58 „Erweiterung Finkenstraße“

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

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

In Vertretung:



(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter