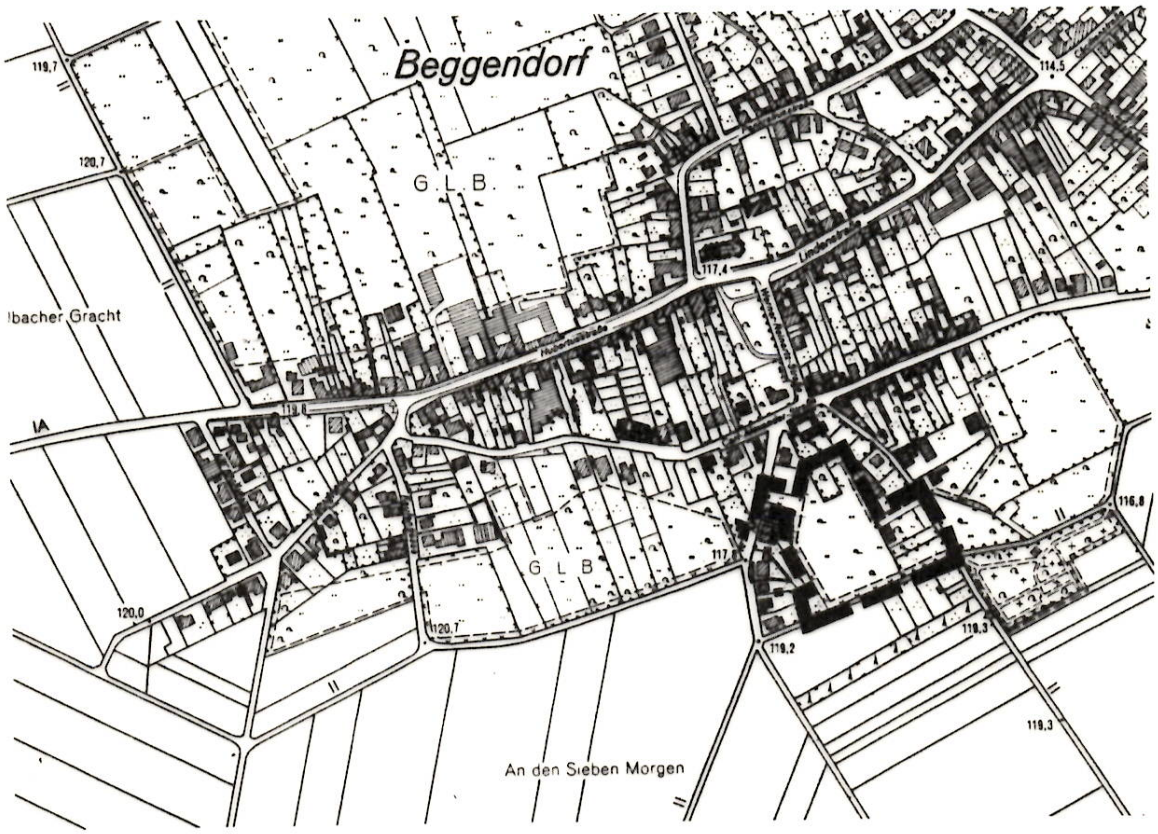
# STADT BAESWEILER

# BEBAUUNGSPLAN NR. 58
# STADTTEIL BEGGENDORF

## - Am Bildchen -

---

# BEGRÜNDUNG



# GLIEDERUNG


**A) PLANUNGSVORGABEN**

1. AUFSTELLUNG
2. GELTUNGSBEREICH
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. BÜRGERBETEILIGUNG

**B) PLANUNGSZIELE**

**C) SITUATION**

1. LAGE UND CHARAKTER DES GEBIETES
2. ERSCHLIESSUNG
3. VEGETATIONSBESTÄNDE
4. PLANUNGSBESCHRÄNKUNGEN/HINWEISE

**D) STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

1. LEITGEDANKE
2. GEMEINBEDARF
3. VERKEHR
4. BEBAUUNG
5. BEGRÜNUNG UND ÖKOLOGIE
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. REGENWASSERBESEITIGUNG
8. KENNDATEN DER PLANUNG
9. EINGRIFFSBEWERTUNG

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 58 "Am Bildchen"

## A) Planungsvorgaben

### 1. Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Am Bildchen" erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 30.08.1994 im Sinne des § 30 BauGB.

### 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Beggendorf im Stadtgebiet Baesweiler. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den Innenbereich des dreiecksförmigen Raumes, gebildet aus der "Werner-Reinartz-Straße", der Straße "Am Bildchen" und eines südlich angrenzenden Wirtschaftsweges.

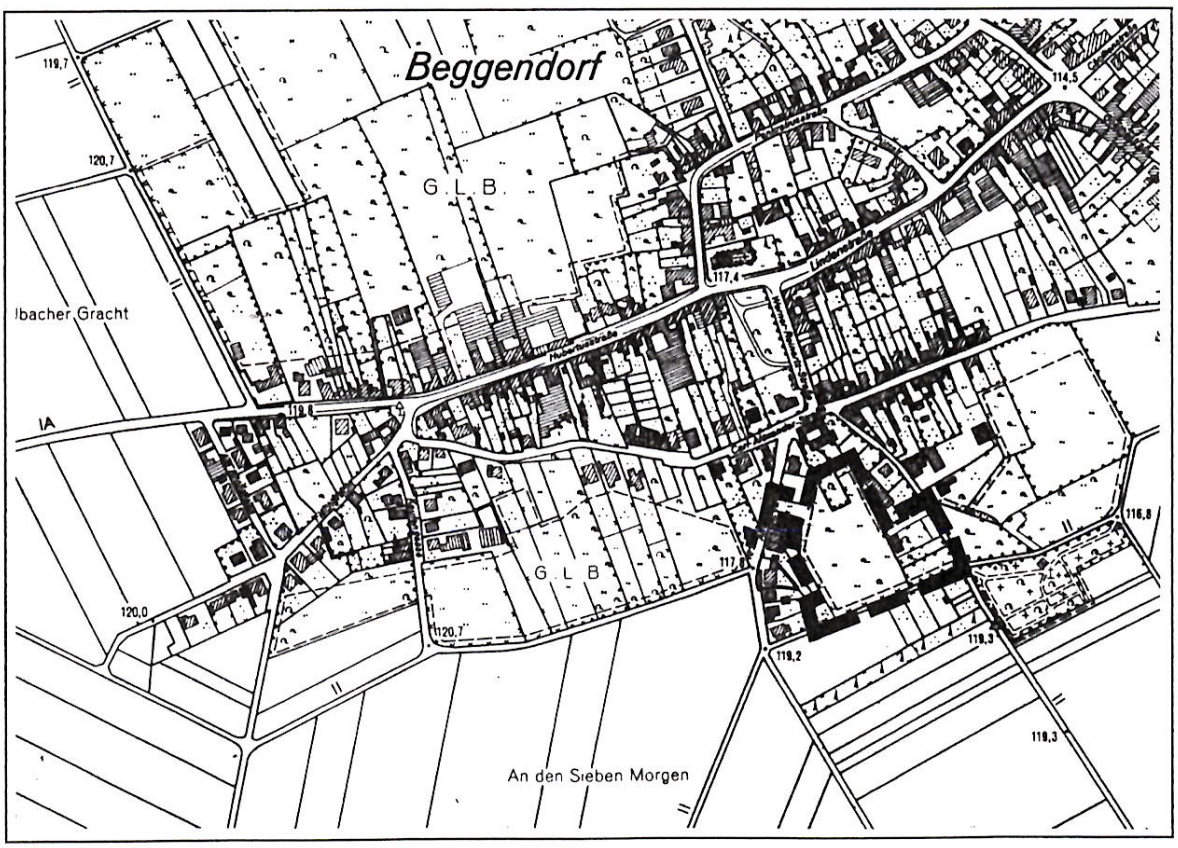



*Abb. 1: Lage im Raum, aus topografischer Karte Blatt Beggendorf*



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58

### 3. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler stellt für den Plangebietsbereich eine Fläche dar, die für Festsetzungen nach dem Landschaftsgesetz vorgesehen ist.

Die umgebenden, im Zusammenhang bebauten Bereiche sind als Dorfgebiet § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

### 4. Bürgerbeteiligung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 01.03.1995 bis einschließlich 31.03.1995 durchgeführt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden abgewogen und in die Planung eingebracht.

## B) Planungsziele

Die Umgebung des Pangebietes wird durch eine dörfliche Mischnutzung geprägt. Landwirtschaftlich genutzte Hofstellen und Wohngebäude liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander. Um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird das Plangebiet als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Dieses Planungsziel berücksichtigt den Fortbestand und die weitere Entwicklung bestehender landwirtschaftlicher Betriebsstätten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem starken Bedarf an Wohnbauland im Stadtgebiet Rechnung zu tragen (gem. § 2 BauGB MaßnG). Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen. Angestrebt ist eine dörfliche Wohnnutzung mit entsprechenden Zier- oder Nutzgärten. Bei der Ausweisung von Dorfgebieten ist von den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Rücksichtnahme gegenüber verträglichen Emissionen aus landwirtschaftlichen Betriebsstätten vorauszusetzen.

## C) Situation

### 1. Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Beggendorf und ist Teil der Stadt Baesweiler. Das Gebiet wird durch die Straßen "Am Bildchen", "Werner-Reinartz-Straße" und einem Feldweg umschlossen.

### 2. Erschließung

Die Anbindung mit dem kommunalen Straßennetz erfolgt über die Straße "Am Bildchen". Die innere Erschließung muß im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans geschaffen werden.

### 3. Vegetationsbestände

Das Gelände unterliegt als intensive Weidefläche weitgehend landwirtschaftlicher Nutzung. Insgesamt wird das Gebiet entlang einiger Parzellengrenzen durch alten Baumbestand und in die Wiese eingestreute Obstgehölze strukturiert. Die nördliche, westliche und südliche Grenze der Parzellen 300 - 302 sind von einer intensiv beschnittenen Hecke umgeben.

### 4. Planungsbeschränkungen/Hinweise

Das Staatliche Umweltamt Aachen weist darauf hin, daß durch bergbaubedingte Senkungen die natürliche Vorflut des Beeckfließes beinträchtigt ist. Nach Abschluß der Senkungen durch den Untertagebaubetrieb ist sicherzustellen, daß das Ausbauverfahren gem. § 31 WHG unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Verrohrung in Floverich durchgeführt wird. Für die Übergangszeit ist zu prüfen, inwieweit sich eine Gefährdung der derzeit vorhandenen und der geplanten Bebauung ergibt und ggf. Sofortmaßnahmen erforderlich sind.

## D) Städtebauliches Konzept

### 1. Leitgedanke

Das Baugebiet ist als Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO) konzipiert und entspricht damit der umgebenden Art der baulichen Nutzung.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnbauland ist in dem Plangebiet eine Wohnnutzung angestrebt.

Der Innenbereich des Quartiers, gebildet aus der Bebauung "Carl-Alexander-Straße"," Werner-Reinartz-Straße" und "Am Bildchen" soll maßvoll mit Wohnbebauung verdichtet werden. Gewählt wurde eingeschossige Einfamilienhausbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern.

Die geplanten Straßenverkehrsflächen bieten den zukünftigen Bewohnern - neben der Funktion der Erschließung - Qualitäten als Spiel- bzw. Aufenthaltsbereich.

Den Übergang des Gebietes zur freien Landschaft definiert ein öffentlicher Pflanzstreifen.

### 2. Gemeinbedarf

Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind im nahen Ortszentrum vorhanden.

## 3. Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das kommunale Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Straße "Am Bildchen". Intern wird das Gebiet über ein Stichstraßensystem erschlossen.

Abzweigend von der Planstraße - mit einem Regelquerschnitt von 5,50 m - übernehmen Wohnwege mit einer Breite von 4,00 m die Feinerschließung des Gebietes. Am Ende der Planstraße ist eine Wendeanlage angeordnet, die Fahrzeugen bis zu einer Länge von 10 m das Wenden ermöglicht.

Um Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird die komplette öffentliche Straßenverkehrsfläche als Verkehrsmischfläche ausgewiesen. Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf privaten Flächen vorgesehen.

Die Bemessung des Straßenquerschnitts sowie des Wendehammers ist gemäß den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95) so ausgelegt, daß der Begegnungsverkehr gesichert ist und auch große Versorgungsfahrzeuge wenden können.

## 4. Bebauung

Die Bebauung soll der Wohnnutzung dienen. Die Ausweisung des Gebietes als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO berücksichtigt die vorhandene dörfliche Struktur. Zulässige Nutzungen gem. § 5 Abs. 2, Nr. 1 u. 4 bis 9 werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Vorgesehen sind ca. 16 Wohneinheiten als Einzel- bzw. Doppelhäuser. Die Grundstücke dürfen bis zu 30 % ihrer Grundfläche überbaut werden. Die Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung gem. § 17 BauNVO für Dorfgebiete wurde unterschritten, um die Baudichte in einem verträglichen Maß zu halten. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen bestimmt, um einen individuellen Spielraum bezüglich der Lage der Baukörper zu ermöglichen.

Die gestalterische Festsetzung der Bebauung ist in der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan geregelt.

## 5. Begrünung und Ökologie

Auf dem Gelände bestehen Gehölzstrukturen, die im Bestand gesichert und nicht überbaut werden sollen.

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzsatzung.

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der dem Bebauungsplan als Bestandteil beigefügt ist. Die grünordnerischen

Festsetzungen wurden aufgrund dieses Fachbeitrages vorgenommen und dienen der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Gehölze sowie der Anreicherung des Plangebietes mit ökologisch wertvollen Grünelementen.

Die Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft wird durch einen öffentlichen Grünstreifen erreicht, der nach den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages einen Großteil der internen ökologischen Ausgleichsfunktion übernimmt.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist eine Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes hinzuzuziehen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Trink- bzw. Abwasser muß noch hergestellt werden. Die Abwasserbeseitigung im Stadtteil erfolgt in Mischkanalisation.

## 7. Regenwasserbeseitigung

Unverschmutzte Niederschlagswässer sind gem. § 51a LWG, unter Beachtung der Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Baesweiler, vorrangig an Ort und Stelle zu versickern oder zu verrieseln bzw. in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein hydrogeologisches Gutachten vom Büro für Umweltforschung, Modellierung und Geoinformatik CumGeo GmbH erstellt.

Nach diesem Fachgutachten besteht derzeit keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser wirtschaftlich zu versickern. Ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung ist nicht vorhanden, so daß die Beseitigung über die städtische Kanalisation erfolgen muß. Die Regelung im Landeswassergesetz zur Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 51a) dient u. a. zur Minimierung der Kosten der Kanalisationsanlagen bei gleichzeitiger Minderung der Abflußspitzen und -mengen.

Dies bedeutet, daß auch bei der Einleitung über die Ortskanalisation viele Maßnahmen zur Verringerung des Oberflächenabflusses des unverschmutzten (nicht belastet) sowie des gering verschmutzten (schwach belastet) Niederschlagswassers bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Im einzelnen sollten folgende Grundsätze beachtet werden:

1. Verzicht auf Vollversiegelung beim Bau von Zufahrten zu Garagen, von Stellplätzen, bei der Zuwegung zu Gebäuden, bei Terassen etc.

   Dies wird durch die Verwendung von Belägen erreicht, die eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser, wenn auch in begrenztem Umfang, ermöglichen. Geeignete Beläge sind z.B. wasserdurchlässige Verbundsteine, breitfugige in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine etc.

2. Abdeckung von Flachdächern(auch von Baunebengebäuden, z.B. Garagen, Carports) mit mind. 10 cm kulturfähigem Substrat und extensive Begrünung.

3. Errichtung von Zisternen zur Sammlung des Regenwassers von Dachflächen.

   Die Verwendung des gesammelten Wassers als Brauchwasser für geeignete Zwecke schont die Grund- und Trinkwasservorräte der Region. Wird das Wasser z.B. zur Gartenbewässerung verwendet, kann es auf diese Weise den unversiegelten Flächen wieder zugeführt werden und somit dem lokalen Wasserhaushalt erhalten bleiben. Die Größe der Zisternen sollte so bemessen sein, daß sie 50 l/m$^2$ bedachter Grundfläche erfaßt. Die Zisterne ist durch einen Überlauf an das weitere Entwässerungssystem anzuschließen.

4. Berücksichtigung von Bereichen für Mulden-/Rigolenversickerung bzw. Rohr- und Rigolenversickerung sowie niederschlagswassergespeisten Feuchtbiotopen innerhalb von Plangebieten.

## 8. Kenndaten der Planung

| | | |
|---|---|---|
| Gebietsgröße | 10.220 m$^2$ | 100 % |
| Art der Nutzung | | |
| Dorfgebiet | 7.625 m$^2$ | 74,6 % |
| davon überbaubare Fläche | 2.288 m$^2$ | |
| Verkehrsflächen | 980 m$^2$ | 9,6 % |
| Öffentliche Grünfläche | 1.615 m$^2$ | 15,8 % |

| | |
|---|---|
| **Nettowohnbauland** | **9.240 m$^2$** |
| **interne Verkehrsflächen** | **980 m$^2$** |
| **Bruttowohnbauland** | **10.220 m$^2$** |

| | |
|---|---|
| Wohneinheiten | |
| Einzel- und Doppelhäuser | 16 WE |

## 9. Eingriffsbewertung

Die Eingriffsbewertung wurde durch das Büro pro terra, Nizzaallee 15, 52072 Aachen, vorgenommen und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Baesweiler, 13.01.95

Bürgermeister
(Plum)

STADT BAESWEILER 11 KREIS AACHEN

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Strauch)
I. und Techn. Beigeordneter