

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.10.2003 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 18.20 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Burghardt, Jürgen
Burghardt, Uwe
für Schaffrath, Siegfried
Esser, Gerd
Fritsch, Dieter
für Gerhards, Michael
Kindler, Hans
Koch, Franz
Koch, Franz-Josef
Kohlhaas, Margarete
Lindlau, Detlef
Nohr, Jens
Nüsser, Hans
Pohlen, Peter
Prepols, Peter
Reinartz, Ferdinand
Thoenissen, Heinz-Josef

b) von der Verwaltung:

I. und Techn. Beigeordneter Strauch
Dipl.-Ing. Meyer
Referendar Mayer
StI z. A. Merschen

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 01.10.2003 auf Dienstag, den 14.10.2003, 18.00 Uhr, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

Ort und Zeit der Sitzung waren öffentlich bekannt gemacht.

Der Ausschuss war nach der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin für den Bau- und Planungsausschuss
2. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.09.2003
3. Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler;
hier: Anpassung an den Gebietsentwicklungsplan
4. Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler;
hier: Änderung Nr. 44 für den Bereich südwestlich der Knappenstraße und südlich des Herzogenrather Weges
5. Bebauungsplan Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße -, Änderung Nr. 1, Stadtteil Baesweiler;
Beschlussvorschlag zur Änderung Nr. 1
6. Beschlussvorschlag zum Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich südwestlich der Knappenstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße -
7. Teileinziehung einer Nebenanlage im Bereich der „Ostlandstraße“ im Stadtteil Setterich

8. Mitteilungen der Verwaltung
9. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

10. Vergabe des Auftrages zum ökologischen Ausgleich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 - Siegenkamp -
11. Vergabe des Auftrages zum ökologischen Ausgleich im Bereich der Bebauungspläne Nr. 55 - Im Kirchwinkel - und Nr. 70 - Urweg, nördlich -
12. Vergabe des Auftrages zur Kanalsanierung/-reparatur in Baesweiler, Stadtteil Beggendorf
13. Vergabe des Auftrages zur Erweiterung des Parkplatzes „Am Feuerwehrturm“ in Baesweiler
14. Mitteilungen der Verwaltung
15. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:

1. Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin für den Bau- und Planungsausschuss

Nach den Vorschriften der GO NW und der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse hat der Bau- und Planungsausschuss einen Schriftführer zu bestellen.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 02.11.1999, TOP 1, wurde die Schriftführung im Ausschuss Herrn Technischen Angestellten Ernst Rommershausen übertragen, als Vertreter wurden Herr Stadtangestellter Kurt Götting und Herr Dipl.-Ing. Bernd Sauren bestellt.

Für den Fall der Verhinderung wird als Vertreterin Frau Stadtinspektorin z. A. Kathrin Merschen vorgeschlagen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, Frau Kathrin Merschen als stellvertretende Schriftführerin zu bestellen.

2. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.09.2003

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift der Sitzung vom 23.09.2003 einstimmig zur Kenntnis.

**3. Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler;
hier: Anpassung an den Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Region Aachen, wurde zwischenzeitlich rechtsverbindlich.

Im Rahmen der Änderung des GEP wurden der Stadt Baesweiler bauliche Erweiterungsflächen im Osten bzw. Südosten des Stadtteiles Setterich und östlich bzw. südwestlich des Stadtteiles Baesweiler zugestanden.

In Zusammenhang mit den Beratungen über den Landschaftsplan wurde angeregt, auch den Landschaftsplan an die Änderungen des GEP anzupassen, obwohl in dem Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler die geforderten Änderungen noch nicht vollständig aufgenommen wurden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind diese Flächen überwiegend noch als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Insoweit wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan den Darstellungen des GEP anzupassen. Insbesondere auch, um den Forderungen gegenüber dem Kreis Aachen bezüglich der Anpassung des Landschaftsplanes an den GEP Nachdruck zu verleihen.

Sinnvollerweise sollte diese Anpassung jedoch nicht in einer gesamten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, sondern bedarfsgerecht in einzelnen Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Hierdurch kann vermieden werden, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Bereich durch evtl. Probleme in einem anderen Änderungsbereich zeitlich verzögert wird.

Die Verwaltung regte daher an, den Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler bedarfsgemäß an die Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes anzupassen.

Beschluss:

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

Der Rat der Stadt Baesweiler beschließt, den Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler bedarfsgerecht an die Festsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes durch Änderung anzupassen.

**4. Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler;
hier: Änderung Nr. 44 für den Bereich südwestlich der Knappenstraße
und südlich des Herzogenrather Weges**

Der Bereich südwestlich der Knappenstraße und südlich des Herzogenrather Weges ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler zum Teil als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft und zum Teil als Fläche für Sportanlagen dargestellt.

Im Gebietsentwicklungsplan (alt) war die Fläche bisher zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Außenbereichsfläche (Landwirtschaft) dargestellt. Im neuen Gebietsentwicklungsplan ist die Fläche insgesamt als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierdurch eröffnet sich die Chance für eine bauliche Abrundung des Stadtteiles Baesweiler an dieser Stelle.

Der Masterplan Carl-Alexander-Park sieht für diesen Bereich unter dem Stichwort „Generationen Wohnen“ Angebote für zukunftsfähiges, innovatives Wohnen vor. Hierdurch wird gleichzeitig die derzeit ungeordnete städtebauliche Situation wesentlich verbessert.

Darüber hinaus sollen aber auch weiterhin Freiflächen für sportliche Aktivitäten sowie für Festveranstaltungen angeboten werden.

Im derzeit offen liegenden Entwurf zur Änderung des Landschaftsplanes II ist die Fläche als Landschaftsschutzgebiet eingeplant.

Durch den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes kann hierdurch die Forderung der Stadt zur Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsplan II gestärkt werden.

Die Verwaltung regte daher an, den Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler an dieser Stelle zu ändern und hier allgemeines Wohngebiet sowie Freiflächen für Sport- und Festveranstaltungen darzustellen.

Auf der Grundlage des geänderten Flächennutzungsplanes kann dann im Anschluss bzw. auch im Parallelverfahren die Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, damit die Bedarfsdeckung für den Stadtteil Baesweiler nach Abschluss des Baugebietes „Siegenkamp/Urweg“ gegeben ist.

Im Anschluss an die Ausführungen von Herrn I. und Techn. Beigeordneten Strauch zu diesem Tagesordnungspunkt stellte Ausschussmitglied Esser die Frage, was mit dem Hundeplatz, dem Bolzplatz und der ökologischen Ausgleichsfläche in dem Bereich südwestlich der Knappenstraße und südlich des Herzogenrather Weges passieren wird, wenn dieser Bereich zu einem Baugebiet wird.

Herr I. und Techn. Beigeordneter Strauch stellte daraufhin klar, dass zunächst nur die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen werden soll. So wird nur die Möglichkeit geschaffen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Wie dieser Bebauungsplan dann konkret aussehen wird, soll in einem 2. Schritt geplant werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Lindlau erklärte Herr I. und Techn. Beigeordneter Strauch, dass die zur Entscheidung stehende Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes zunächst von der Bezirksregierung Köln zu genehmigen ist, bevor dann in einem nächsten Schritt das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden kann.

Beschluss:

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

Für den Bereich südwestlich der Knappenstraße und südlich des Herzogenrather Weges wird der Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler geändert und den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes angepasst.

Ziel und Zweck der Änderung ist die Darstellung von „allgemeinem Wohngebiet“ mit der Möglichkeit wie bisher Sport- und Festveranstaltungen durchführen zu können.

Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 2 BauGB und erhält den Arbeitstitel „Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes“ der Stadt Baesweiler.

5. Bebauungsplan Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße -, Änderung Nr. 1, Stadtteil Baesweiler;

hier: Beschlussvorschlag zur Aufstellung der Änderung Nr. 1

Zu diesem Tagesordnungspunkt erklärte sich Ausschussmitglied Lindlau für befangen, begab sich in den Zuschauerraum und nahm an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße - ist der Bereich südwestlich der Knappenstraße als Fläche für „allgemeines Wohngebiet“ mit zwingender drei- bzw. viergeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung zur Geschossigkeit erfolgte im Jahr 1983 zur Bestandsicherung der vorhandenen Gebäude, die dem Bergarbeiterwohnungsbau dienen.

Die geordnete städtebauliche Abstufung der Geschossigkeit vom Stadtinnenkern (hoch) zur freien Landschaft (niedrig) ist bei der Errichtung der Siedlung West unter der Prämisse der schnellen und kostengünstigen Bereitstellung von Bergarbeiterwohnbauten vernachlässigt worden.

Für die zukünftige Nutzung des Bereiches südwestlich der Knappenstraße als Wohnbauflächen ist es nach heutigen städtebaulichen Leitlinien jedoch unabdingbar, dass eine Neubebauung den Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft durch die Festsetzung der Geschossigkeit berücksichtigt.

Es ist daher davon auszugehen, dass im vorliegenden Falle für den Bereich südwestlich der Knappenstraße nur eine eingeschossige Bebauung festzusetzen ist. Hierzu wird es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße - zu ändern.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße - im Bereich südwestlich der Knappenstraße zu ändern, mit dem Ziel der Festsetzung einer eingeschossigen Wohnbebauung.

6. Beschlussvorschlag zum Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich südwestlich der Knappenstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße -

Aufgrund des engen Zusammenhanges zu Tageordnungspunkt 5 blieb das Ausschussmitglied Lindlau weiter wegen Befangenheit im Zuschauerraum und nahm an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Herr I. und Techn. Beigeordneter Strauch wies darauf hin, dass dieser Tagesordnungspunkt in engem Zusammenhang zum vorangegangenen Tagesordnungspunkt steht, in dem dem Stadtrat einstimmig vorgeschlagen wurde, einen Beschluss zur Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße - zu fassen.

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

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

Zur Sicherung der Planziele der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße - sollte daher eine Veränderungssperre erlassen werden, damit sichergestellt ist, dass während der Änderungsphase Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht errichtet werden dürfen und keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

Konkret, so erläuterte I. und Techn. Beigeordneter Strauch, wird durch die Veränderungssperre ausgeschlossen, dass zurzeit in diesem Bereich z. B. 3-geschossige befindliche Häuser abgerissen werden und 3-geschossig neu aufgebaut werden könnten. Dieser Neubau würde einer städtebaulichen Entwicklung an der Ortsrandlage zuwiderlaufen.

Die Veränderungssperre hat eine Laufzeit von zwei Jahren und kann danach, soweit erforderlich, um ein Jahr verlängert werden.

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

Ausschussmitglied Fritsch fragte an, ob sich auch der Eigentümer, der auf einer Ecke des betroffenen Bereichs sein Haus bis auf den Keller abgerissen hat, bereits an die Veränderungssperre halten muss.

Herr I. und Techn. Beigeordneter Strauch erklärte daraufhin, dass die Veränderungssperre erst mit Rechtskraft der Veränderung des Bebauungsplanes in Kraft treten würde. Momentan gelte also noch die derzeitige Rechtslage.

Für das betroffene Eckgrundstück ist die Regelung der Veränderungssperre aber unproblematisch, weil im Eckbereich sowieso eine eingeschossige Bauweise, auch nach dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan, vorgeschrieben ist.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug dem Stadtrat zur Sicherung der Bauleitplanung einstimmig vor, die der Originalniederschrift beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich südwestlich der Knappenstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 - Drossel-/Feldstraße - zu beschließen.

7. Teileinziehung einer Nebenanlage im Bereich der „Ostlandstraße“ im Stadtteil Setterich

Der Stadtrat hatte sich in seiner Sitzung am 20.05.2003, Punkt 11 der Tagesordnung, mit der o. g. Angelegenheit befasst und beschlossen, das Verfahren zur Teileinziehung für eine Teilfläche von ca. 20 qm der „Ostlandstraße“, gelegen im oberen Bereich der „Ostlandstraße“ zum Kreuzungsbereich zur „Hans-Böckler-Straße“ einzuleiten, da diese Fläche für öffentliche Verkehrszwecke nicht mehr von Bedeutung ist.

Die Absicht dieser Teileinziehung wurde im Amtsblatt Nr. 8 vom 25.06.2003 öffentlich bekannt gemacht. Einwendungen innerhalb der dreimonatigen Frist sind nicht geltend gemacht worden.

Somit sind die rechtlichen Voraussetzungen gegeben, die Teileinziehung dieser Fläche nach § 7 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes NW zu beschließen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss empfahl einstimmig dem Stadtrat zu beschließen, eine Teilfläche von ca. 20 qm der „Ostlandstraße“ im oberen Bereich der „Ostlandstraße“ zum Kreuzungsbereich zur „Hans-Böckler-Straße“ gemäß § 7 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes NW einzuziehen, da diese Fläche für öffentliche Verkehrszwecke nicht mehr von Bedeutung ist.

8. Mitteilungen der Verwaltung

Es wurden keine Mitteilungen vonseiten der Verwaltung gemacht.

9. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es wurden keine Anfragen gestellt.