

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 08.11.2005 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 19.00Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Burghardt, Jürgen
Casielles, Juan Jose
Creuels, Peter
Dederichs, Norbert
für Nohr, Jens
Diesburg, Mechtilde
Esser, Gerd
Gerhards, Michael
Koch, Franz
Koch, Franz-Josef
Körlings, Franz
Lindlau, Detlef
Pehle, Bernd
Pohlen, Peter
Reinartz, Ferdinand
Schaffrath, Siegfried

als Vorsitzender

b) beratendes Mitglied nach § 58 Abs. 1 Satz 7 GO NW:

Nüßer, Hans

c) von der Verwaltung:

I. und Techn. Beigeordneter Strauch
Dipl.-Ing. Meyer
Verw.-Ang. Götting

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 26.10.2005 auf Dienstag, den 08.11.2005, 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. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 13.09.2005
2. Ablösung des Erschließungsbeitrages und des Kostenerstattungsbeitrages nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 80 - Ederener Weg -;
hier: Bildung einer Erschließungseinheit nach § 130 Abs. 2 Satz 3 des Baugesetzbuches
3. Vorschlag zum Beschluss zur Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über den Erlass der Veränderungssperre für den Bereich der Bauflächen südwestlich der Knappenstraße
4. Planfeststellungsverfahren für den Neubau der B 57 n - Ortsumgebung Baesweiler -, von der B 56 bis zur L 240 n;
hier: Stellungnahme der Stadt Baesweiler
5. Anregungen gem. § 24 GO NW § 6 Hauptsatzung
 - 5.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring - Stadtteil Setterich
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss
 2. Vorstellung der Planung
 3. Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung

- 5.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Georgstraße -, Stadtteil Baesweiler, hinsichtlich Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen (Einfriedigungen)
6. Sachstandsbericht zur Umgestaltung des Reyplatzes - hierzu wird in der Sitzung mündlich vorgetragen -
7. Mitteilungen der Verwaltung
8. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung

9. Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 44 - Pestalozzistraße -;
hier: Verlängerung der Frist für die Abwicklung des Vertrages über die Herstellung von Erschließungsanlagen und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße - vom 03.07.2001/05.07.2001
10. Vergabe der Ingenieurleistung für die Erschließung des Bebauungsplangebietes 80 - Ederener Weg - in Setterich
11. Vergabe des Auftrages zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der B 57 Höhe Hofstraße in Puffendorf
12. Vergabe des Auftrages für die Umgestaltung der Breite Straße zwischen Reyplatz und Kreuzung Kampstraße
13. Vergabe des Auftrages zur Umgestaltung Teilstück Burgstraße in Baesweiler

14. Mitteilungen der Verwaltung

15. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 13.09.2005

Der Bau- und Planungsausschuss stellte fest, dass Ausschussmitglied Lindlau in der Sitzung vom 13.09.2005 anwesend war, was irrtümlich in der Niederschrift nicht vermerkt wurde und nahm die Niederschrift vom 21.06.2005 zur Kenntnis.

2. Ablösung des Erschließungsbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 80 - Ederener Weg -;

hier: Bildung einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches

Die Stadt hat das Grundstück Gemarkung Setterich, Flur 10, Flurstück 137, groß: 62.290 qm erworben, das von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg - überplant wird. Damit wird die Stadt Eigentümerin aller Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 80 - Ederener Weg -.

Es bietet sich deshalb an, den mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen verbundenen Erschließungsaufwand und die mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verbundenen Kosten nicht über Beitragsbescheide zu veranlagern, sondern sowohl den Erschließungsbeitrag als auch den Kostenerstattungsbetrag beim Verkauf der einzelnen Grundstücke abzulösen.

Bei der Ermittlung des Ablösungsbetrages ist die voraussichtliche Höhe des nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Baesweiler vom 27.06.1997 zu ermittelnden Erschließungsbeitrages für jede selbständige Anbaustraße zu ermitteln.

Die von dem Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - festgesetzten Straßenverkehrsflächen bilden unter erschließungsbeitragsrechtlichen Gesichtspunkten zwei selbständige Anbaustraßen. Die beiden selbständigen Anbaustraßen sind in dem Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - liniert und kariert dargestellt.

Damit nicht zwei unterschiedliche Ablösungssätze für die Ablösung des Erschließungsbeitrages zugrunde gelegt werden müssen und um das Entstehen von Eckgrundstücken zu vermeiden, wird vorgeschlagen, eine Erschließungseinheit gemäß § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches zu bilden. Der Hauptzug der zu bildenden Erschließungseinheit ist in dem der Verwaltungsvorlage beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - liniert dargestellt und die von diesem Hauptzug funktionell abhängige ringförmige Anbaustraße kariert.

Mit der Bildung der Erschließungseinheit wird erreicht, dass für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 80 - Ederener Weg - ein einheitlicher Ablösungssatz für die Ablösung des Erschließungsbeitrages angesetzt werden kann.

Beschlussvorschlag:

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

Im Bebauungsplangebiet Nr. 80 - Ederener Weg - wird der in dem der Verwaltungsvorlage beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - liniert dargestellte Hauptzug und die von diesem Hauptzug funktionell abhängige ringförmige Anbaustraße, die kariert dargestellt ist, als Erschließungseinheit zusammengefasst.

3. Vorschlag zum Beschluss der Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich der Bauflächen südwestlich der Knappenstraße

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

Der Rat der Stadt Baesweiler hat aufgrund des § 7 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein in der derzeit gültigen Fassung (GGV.NW 2023) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) in seiner Sitzung am 04.11.2003 den Erlass der nachfolgenden Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1
Abgrenzung des Gebietes
der Veränderungssperre

Das Plangebiet umfasst im Stadtteil Baesweiler die Flurstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nrn. 606 und 608, gelegen südwestlich der Knappenstraße. Die Abgrenzung ist kartographisch bestimmt.

§ 2
Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre beinhaltet, dass

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

§ 3
Geltungsdauer der Veränderungssperre

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

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

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

Stellungnahme:

Da die Zweijahresfrist der Geltungsdauer in Kürze abläuft, ohne dass die verbindliche Bauleitplanung (BP 24 - Feld-/Drosselstraße -, Änderung Nr. 1) in Rechtskraft gesetzt werden konnte (kann erst nach Baubeginn der Kläranlage erfolgen), wird es erforderlich, die Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre gem. § 17 BauGB um ein Jahr zu verlängern.

Zur Sicherung der Bauleitplanung in dem o. a. Bereich schlägt die Verwaltung vor, die Geltungsdauer der Satzung um 1 Jahr zu verlängern. Der Bebauungsplan Nr. 24 - Feld-/Drosselstraße -, Änderung Nr. 1, kann voraussichtlich am 27.12.2005 in Rechtskraft gesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

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

Zur Sicherung der Bauleitplanung für den Bereich südwestlich der Knappenstraße wird die Geltungsdauer der Satzung über den Erlass der Veränderungssperre für den Bereich der Bauflächen südwestlich der Knappenstraße gem. § 17 BauGB um 1 Jahr verlängert.

4. Planfeststellungsverfahren für den Neubau der B 57 n - Ortsumgehung Baesweiler -, von der B 56 bis zur L 240 n

hier: Stellungnahme der Stadt Baesweiler

Der Landschaftsverband Rheinland - hier der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Aachen, hat bei der Bezirksregierung Köln mit Datum vom 29.08.2005 für das o. a. Bauvorhaben das Planfeststellungsverfahren beantragt.

Der vorliegende Planfeststellungsabschnitt umfasst den Neubau der B 57 n auf einem ca. 7,2 km langen Streckenabschnitt und liegt auf dem Gebiet der Städte Geilenkirchen, Übach-Palenberg und Baesweiler.

An den Verknüpfungspunkten mit der L 240, der L 225 sowie am Ende beim Anschluss an die L 240 n werden vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit Kreisverkehrsplätze vorgesehen, an der L 225 mit zweistreifiger Kreisfahrbahn und einstreifigen Zufahrten und an den übrigen mit einstreifiger Fahrbahn und einstreifigen Zufahrten. Die Kreuzungen mit der K 27 sowie mit den oben genannten Wegen erfolgen planfrei ohne Verknüpfung.

Die Baumaßnahme ist im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen nunmehr als „vordringlicher Bedarf“ eingestuft.

Das Konzept wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.10.2004 unter Punkt 16 der Tagesordnung vorgestellt. Diesem wurde mehrheitlich zugestimmt.

Die Planunterlagen (Zeichnungen und Erläuterungsberichte) liegen seit dem 17.10.2005 bis einschließlich 16.11.2005 während der Dienststunden im Rathaus Baesweiler zur allgemeinen Einsichtnahme aus. Bis zum 14.12.2005 einschließlich können Einwendungen vorgebracht werden. Die Abgabe der Stellungnahme der Stadt Baesweiler hat ebenfalls innerhalb dieser Frist zu erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist sind Einwendungen gem. § 17 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz ausgeschlossen.

Stellungnahme:

Den Planungen des Landesbetriebes Straßenbau stimmt die Stadt Baesweiler im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens B 57 n, Ortsumgehung Baesweiler, grundsätzlich zu.

Die Stadt Baesweiler hält jedoch an ihrer Forderung auf eine Anbindung der K 27 an die B 57 n weiterhin fest. Der Neubau der B 57 n führt zwar insgesamt zu Entlastungen in den Ortsdurchfahrten von Baesweiler, aufgrund einer fehlenden Verknüpfung mit der K 27 wird sich aber das Verkehrsaufkommen lt. Verkehrsgutachten IVV im Zentrum auf einigen Straßen um bis zu 24 % erhöhen, insbesondere auf dem Herzogenrather Weg. Dieser Straßenabschnitt ist als Schulweg für die Grundschule Grengracht ausgewiesen. Ein Anstieg des Gefährdungspotentials durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer, kann daher nicht akzeptiert werden. Darüber hinaus wird der in Verlängerung des Herzogenrather Weges liegende Reyplatz mit Städtebaumitteln zz. saniert, mit dem Ziel, ihn attraktiver und verkehrssicherer zu gestalten.

Falls eine Anbindung der K 27 an die B 57 n nicht möglich ist, fordert die Stadt Baesweiler statt dessen eine Verbindungsstraße zwischen der K 27 und der L 225, um die aus der B 57 n prognostizierte Verkehrszunahme auf dem Herzogenrather Weg zu verhindern.

Weiterhin sind die Planungen zur B 57 n mit dem in der Umsetzung befindlichen EuRegionale 2008 Projekt „Carl-Alexander-Park“ abzustimmen.

Darüber hinaus sollten die erforderlichen ökol. Ausgleichsmaßnahmen möglichst ortsnah vorgesehen werden.

Gleichzeitig fordert die Stadt Baesweiler mit Nachdruck eine zeitnahe Realisierung der Ortsumgehung Baesweiler und die damit einhergehende Entlastung der Ortsteile Baesweiler und Setterich.

Ausschussmitglied Esser bezweifelt den Nutzen der B 57 n und lehnt auch im Namen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aus verkehrstechnischen und ökologischen Gründen sowie auch im Hinblick auf die angespannte allg. Finanzlage den Bau der B 57 n ab.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmte mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme der v. g. Stellungnahme zu.

5. Anregungen gem. § 24 GO NW/§ 6 Hauptsatzung

5.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring - Stadtteil Setterich

- 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss**
 - 2. Vorstellung der Planung**
 - 3. Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung**
-

1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring - weisen an der Ostseite der Straße „Am Feld“ die Baufenster eine Bautiefe von 11,50 m auf, da eine Anbaubeschränkung von 20 m zur B 57 einzuhalten ist.

Der Antragsteller beabsichtigt auf der Parzelle Gemarkung Setterich, Flur 1, Flurstück 1024, einen Wintergarten zu errichten und hat die Erweiterung der rückwärtigen Baugrenze um ca. 5,00 m beantragt.

Dies kann aus Gründen der Gleichbehandlung allerdings nur für die gesamte Ostseite erfolgen, was ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2005 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, den genauen ökologischen Ausgleich zu ermitteln, die Möglichkeit der Bereitstellung von Ersatzland zu prüfen, eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gutachterlich erarbeiten zu lassen und die voraussichtlichen Kosten zu ermitteln.

Das beauftragte Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass passive Lärmschutzmaßnahmen an zukünftig geplanten Wintergärten und Ausbauten im Bereich der erweiterten Baugrenze erforderlich sind. Entsprechende Vorgaben sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Der genaue ökologische Ausgleich ist zwischenzeitlich ermittelt. Eine entsprechende Ersatzfläche ist vorhanden.

Der Landesbetrieb Straßenbau hat gegen die Erweiterung der rückwärtigen Baugrenze um 5 m und die damit verbundene Reduzierung der Anbauverbotszone keine Bedenken.

Die Kosten für die Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich und für das Lärmschutzgutachten trägt der Antragsteller. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Beschlussvorschlag:

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

Für die im Anlageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellte Fläche wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring - beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Erweiterung der rückwärtigen Baugrenze, um den Anbau von Wintergärten zu ermöglichen.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung stellte den Entwurfsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 - Nordring, Änderung Nr. 1, in der Sitzung vor.

3. **Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Form einer vierwöchigen Offenlegung durchzuführen.

5.2 **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Georgstraße -, Stadtteil Baesweiler, hinsichtlich Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen (Einfriedigungen)**

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat auf der Parzelle Georgstraße 9 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Vietenfuhr) einen Betonzaun mit einer Höhe von 1,90 m - 2,00 m errichten lassen.

Gem. Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen zum o. a. Bebauungsplan sind an den Grenzen zu den Verkehrsflächen, die nicht in der Fläche „A“ liegen, Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m und Rasenkantsteine zulässig.

Mit folgender Begründung bittet der Antragsteller um Änderung des Bebauungsplanes:

„Verkehrsrechtliche Bedenken kommen nicht zum Tragen, da die vorher seit Jahren dort stehende Hecke ungefähr die gleiche Höhe hatte, ohne dass Beeinträchtigungen des Verkehrs aufgetreten wären. Darüber hinaus hat sich die Einsehbarkeit der Kurve gegenüber dem alten Zustand dadurch verbessert, dass der neue Zaun ca. 20 cm auf mein Grundstück zurückverlegt worden ist. Der somit als öffentliche Verkehrsfläche entstandene Randstreifen wird von mir stets in Ordnung gehalten.

Aufgrund der positiven Stellungnahme Ihrer Mitarbeiterin haben wir größere Investitionen vorgenommen.

- a) Die bis dahin bestehende Hecke wurde entfernt und abtransportiert (Eigenleistung).
- b) Die Zaunelemente wurden gekauft und eingesetzt. Preis lt. Rechnung der Firma Beckers 5.800 €.
- c) Der Zaun wurde entsprechend versiegelt und gestrichen (Materialkosten und in Eigenleistung).

Wir sind nicht bereit, diese Kosten zuzüglich der Errichtung einer neuen Grundstücksabgrenzung zu tragen. Im Übrigen befinden sich in dieser Wohngegend noch mehrere Zäune in der beanstandeten Höhe, die alle entfernt werden müssten. Im Sinne der Bürgerschaft wäre es zu überlegen, ob nicht eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 anzustreben ist."

Stellungnahme:

Ziel der Planfestsetzung war es, die vorhandene Siedlungsstruktur durch Einfriedigungen zu ergänzen, die sich in den Gebietscharakter mit den relativ großen Hausgärten harmonisch einfügen.

Der errichtete Betonzaun in seiner massiven Form berührt die Grundzüge der Planung und beeinträchtigt nachbarliche Interessen.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes stellen grundsätzlich eine Einschränkung dar. Zudem würde hier ein Präzedenzfall geschaffen, so dass vergleichbare Vorhaben, die in der Vergangenheit bereits mehrfach abgelehnt wurden, in Zukunft wohl kaum noch verhindert werden könnten.

Einen Betonzaun in vergleichbarer Form und Höhe hat der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 21.06.2005 (TOP 6) abgelehnt.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag nicht zuzustimmen.

Eine Befragung der in der Begründung erwähnten Mitarbeiterin hat ergeben, dass ihrerseits keine diesbezüglichen Zusagen gemacht wurden, zudem Beurteilungen und Entscheidungen in planungsrechtlicher Hinsicht nicht in den Zuständigkeitsbereich dieser Mitarbeiterin fallen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Georgstraße - nicht zuzustimmen.

6. Sachstandsbericht zur Umgestaltung des Reyplatzes

Die vom Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 13.09.2005 (TOP 16) beschlossene Bürgerinformation zur Umgestaltung des Reyplatzes wurde inzwischen durchgeführt.

Neben der überwiegenden Zustimmung wurden auch Einwendungen erhoben und zwar hinsichtlich des Wegfalls der Pkw-Parkplätze im Bereich der Häuser Reyplatz 3 - 15.

Bemängelt wird hierbei, dass die Parkplätze zukünftig in der Mitte des Reyplatzes angeordnet sind und somit die Nutzung der Geschäfte und sonstigen Gewerbe erschwert wird.

Ohne wesentliche Änderung des Gesamtkonzeptes ist lediglich die Anlegung von 2 Parkplätzen in Höhe des Hauses Reyplatz 11 - 13 möglich. Folge hiervon wäre jedoch eine Abkehr von der städtebaulichen Vorgabe alle Parkplätze zentral anzulegen.

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, das in der Sitzung vom 13.09.2005 vorgestellte Konzept beizubehalten.

7. **Mitteilungen der Verwaltung:**

Es wurden keine Mitteilungen gemacht.

8. **Anfragen von Ausschussmitgliedern:**

Es wurden keine Anfragen gestellt.