

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 08.03.2005 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 19.00 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Burghardt, Jürgen **als Vorsitzender**
Casielles, Juan Jose
Creuels, Peter
Esser, Gerd
Geller, Herbert
für Koch, Franz-Josef
Gerhards, Michael
Koch, Franz
Körlings, Franz
Lindlau, Detlef
Nohr, Jens
Pehle, Bernd
Pohlen, Peter
Reinartz, Ferdinand
Schäfer, Markus
für Schaffrath Siegfried
Schmidt, Kathi
für Diesburg, Mechtilde

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
T. A. Rommershausen

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 21.02.2005 auf Dienstag, den 08.03.2005, 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 25.01.2005
2. Flächennutzungsplan (FNP), Änderung Nr. 47, für Flächen im Bereich Pastorsweide/Ederener Weg
 1. Aufhebung des Beschlusses als Flächennutzungsplan vom 09.11.2004, Punkt 17 der Tagesordnung des Stadtrates
 2. Vorschlag zur Änderung des Erläuterungsberichtes
 3. Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur erneuten verkürzten Offenlegung gem. § 4 a (3) BauGB
3. Flächennutzungsplan (FNP), Änderung Nr. 48 für Flächen im Bereich zwischen L 225 und K 27, Stadtteil Baesweiler (Erweiterung des Gewerbegebietes)
 1. Aufhebung des Beschlusses als Flächennutzungsplan vom 09.11.2004, Punkt 19 der Tagesordnung des Stadtrates
 2. Vorschlag zur Änderung der Gebietsabgrenzung
 3. Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch -, Änderung Nr. 14, Stadtteil Baesweiler;

hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.12.2004, Punkt 13 der Tagesordnung des Stadtrates
5. Bebauungsplan Nr. 85 - Vorrangzone Baesweiler - Ost -, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB
6. Bebauungsplan Nr. 86 - Wolfsgasse -, Stadtteil Setterich

hier: Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss mit Gebietsabgrenzung
7. Beschlussvorschlag zum Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich nordwestlich der Wolfsgasse im Bereich zwischen Bahnstraße und An der Burg
8. Vorstellung der Planung für eine Radwegeverbindung zwischen den Ortsteilen Loverich und Puffendorf
9. Vorstellung der Planung zur Erschließung des Bebauungsgebietes Nr. 78 - Puffendorfer Straße -, Stadtteil Loverich
10. Vorstellung der Planung zur Erschließung des Bebauungsgebietes Nr. 79 - Adenauerring/Raiffeisenstraße - im Stadtteil Setterich
11. Vorstellung der Planung zum Straßenendausbau des Bebauungsgebietes Nr. 67 - Von-Reuschenberg-Straße -, Stadtteil Setterich

12. Widmung der Straßen im Bebauungsplangebiet Nr. 43 - Am Wasserwerk/Teilstück Adenauerring -, im Stadtteil Setterich
13. Widmung der Straßen und Wege im Bebauungsplangebiet Nr. 51 - Siegenkamp -, nordöstlicher Teilbereich im Stadtteil Baesweiler
14. Widmung der Straßen und Wege im Bebauungsplangebiet Nr. 67 - Bahnstraße -, Stadtteil Setterich
15. Anregungen gem. § 24 GONW/§ 6 Hauptsatzung
 1. Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 - Gut Driesch -, Stadtteil Baesweiler
 2. Antrag zur Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen durch die evangelische Kirchengemeinde Baesweiler
 3. Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49.2 - Settericher Siedlung -, Stadtteil Baesweiler
 4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring -, Stadtteil Setterich
16. Mitteilungen der Verwaltung
17. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung

18. Vergabe von Ingenieurleistungen im Rahmen der Umsetzung Carl-Alexander-Park
19. Vergabe des Auftrages zur Herstellung der Flächen für den ökologischen Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 67 - Bahnstraße, Stadtteil Setterich

20. Vergabe des Auftrages für die Deckenerneuerungs- und Instandsetzungsarbeiten von Straßen im Stadtgebiet Baesweiler

21. Vergabe des Auftrages für die Instandsetzung des Wirtschaftsweges im Stadtteil Loverich

22. Vergabe des Auftrages für die Kanalerneuerung in der Straße „Am Mühlenbach“, Stadtteil Baesweiler

23. Vergabe des Auftrages für den Umbau und die Sanierung der Burg Baesweiler;

hier: Tischlerarbeiten

24. Vergabe des Auftrages für den Umbau und die Sanierung der Burg Baesweiler;

hier: MSR-Technik Heizung/Lüftung

25. Vergabe des Auftrages für den Umbau und die Sanierung der Burg Baesweiler;

hier: Schreinerarbeiten für Brandschutzelemente

26. Vergabe des Auftrages für den Umbau und die Sanierung der Burg Baesweiler;

hier: Natursteinarbeiten

27. Vergabe des Auftrages für den Umbau und die Sanierung der Burg Baesweiler;

hier: Estrich- und Parkettarbeiten

28. Mitteilungen der Verwaltung
29. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.01.2005

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift vom 25.01.2005 einstimmig zur Kenntnis.

2. Flächennutzungsplan (FNP), Änderung Nr. 47, für Flächen im Bereich Pastorsweide/Ederener Weg

1. **Aufhebung des Beschlusses als Flächennutzungsplan vom 09.11.2004, Punkt 17 der Tagesordnung des Stadtrates**
2. **Vorschlag zur Änderung des Erläuterungsberichtes**
3. **Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur erneuten verkürzten Offenlegung gem. § 4 a (3) BauGB**

1. Aufhebung des Beschlusses als Flächennutzungsplan vom 09.11.2004, Punkt 17 der Tagesordnung des Stadtrates:

Die Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes wurde der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung gem. § 6 BauGB vorgelegt.

Im Rahmen der Rechtsprüfung weist diese darauf hin, dass im Erläuterungsbericht dargelegt ist, dass die Änderung mit dem Ziel der Darstellung von Flächen für „allgemeines Wohngebiet“ und von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft erfolgt.

Da diese ökologischen Ausgleichsflächen zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Änderung noch nicht bekannt waren (Größe und Lage), wurden diese im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Hierin sieht die Bezirksregierung Köln unter Umständen einen Rechtsverstoß und regt an, den Beschluss als Flächennutzungsplan aufzuheben und im Rahmen einer erneuten verkürzten Offenlegung (§ 4 a (3) BauGB) den Erläuterungsbericht an die Planzeichnung anzupassen und nach erneutem Beschluss wieder vorzulegen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit empfahl die Verwaltung, so wie von der Bezirksregierung vorgeschlagen, zu verfahren.

Beschlussvorschlag:

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

Der Beschluss vom 09.11.2004 als Flächennutzungsplan wird gemäß der vorstehenden Begründung aufgehoben.

2. **Vorschlag zur Änderung des Erläuterungsberichtes:**

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

Der Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes wird an die Plandarstellung angepasst, in dem als Ziel und Zweck der Änderung die Darstellung von Flächen für „allgemeines Wohngebiet“ (WA) erläutert wird.

3. **Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur erneuten verkürzten Offenlegung gem. § 4 a (3) BauGB:**

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

Der Rechtsplan zur Änderung Nr. 47 des Flächennutzungsplanes ist mit dem geänderten Erläuterungsbericht zu erstellen und gemäß § 4 a (3) BauGB auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen.

3. **Flächennutzungsplan (FNP), Änderung Nr. 48 für Flächen im Bereich zwischen L 225 und K 27, Stadtteil Baesweiler (Erweiterung des Gewerbegebietes)**
 1. **Aufhebung des Beschlusses als Flächennutzungsplan vom 09.11.2004, Punkt 19 der Tagesordnung des Stadtrates**
 2. **Vorschlag zur Änderung der Gebietsabgrenzung**
 3. **Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB**
-

1. **Aufhebung des Beschlusses als Flächennutzungsplan vom 09.11.2004, Punkt 19 der Tagesordnung des Stadtrates:**

In der Sitzung am 09.11.2004 hat der Stadtrat beschlossen, die Bedenken des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege bezüglich des Nachweises und Schutzes eines Teilbereiches für eine römische Straßentrasse sowie des Nachweises einer Besiedlung des Teilbereiches aus verschiedenen Zeitstellungen, zurückzuweisen und die planungsrechtliche Bewältigung hierzu im Rahmen der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes vorzunehmen.

Besprechungen zwischen dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW, der Bezirksregierung Köln und den Städten Baesweiler und Übach-Palenberg haben ergeben, dass Teile der Änderungsbereiche von Flächennutzungsplänen aus den vorgehenden Gründen des Denkmalschutzes keiner baulichen Nutzung zugeführt werden können, sondern im derzeitigen Zustand zu erhalten sind.

Die Bezirksregierung Köln sieht sich daher außer Stande, die Änderung Nr. 48 des Flächennutzungsplanes in der vorgelegten Gebietsabgrenzung zu genehmigen (s. Anlageplan 1 der Originalniederschrift).

Um einer Versagung der Genehmigung für das Gesamtgebiet zu entgehen, empfiehlt es sich, den Genehmigungsantrag zurückzuziehen, den Beschluss als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 48, vom 09.11.2004 aufzuheben, die Gebietsabgrenzung auf den genehmigungsfähigen Umfang zu reduzieren (s. Anlageplan 2 zur Originalniederschrift) und hierzu das Verfahren mit einer erneuten Offenlegung für diesen Bereich fortzuführen.

Auf die Durchführung einer Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB kann verzichtet werden, da diese auch für den reduzierten Bereich bereits erfolgt sind.

Beschlussvorschlag:

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

Der Beschluss vom 09.11.2004 als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 48, wird aus der vorstehenden Begründung aufgehoben.

2. **Vorschlag zur Änderung der Gebietsabgrenzung:**

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

Das Plangebiet zur Änderung Nr. 48 des Flächennutzungsplanes wird auf die im Anlageplan 2 dargestellte Größe reduziert.

3. **Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur erneuten Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB:**

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

Der Rechtsplan zur Änderung Nr. 48 des Flächennutzungsplanes ist in der geänderten Gebietsabgrenzung zu erstellen und gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

4. **Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch -, Änderung Nr. 14, Stadtteil Baesweiler;**

hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.12.2004, Punkt 13 der Tagesordnung des Stadtrates

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.12.2004 die Änderung Nr. 14 des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung von überbaubaren Flächen über der Kückstraße (Stadttor) beschlossen.

Nachdem der Investor zwischenzeitlich erklärt hat, dass aus ökonomischen Gründen auf die Überbauung der Kückstraße verzichtet werden soll, besteht kein Grund zur Weiterführung der Änderung Nr. 14 des Bebauungsplanes Nr. 11 - An Gut Driesch - .

Der Aufstellungsbeschluss hierzu sollte aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 14 des Bebauungsplanes Nr. 11 - An Gut Driesch - vom 21.12.2004 wird aufgehoben.

5. **Bebauungsplan Nr. 85 - Vorrangzone Baesweiler - Ost -, Stadtteil Baesweiler**

1. **Auswertung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken**
 2. **Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB**
-

1. **Auswertung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken:**

Zu dem Bebauungsplan Nr. 85 - Vorrangzone Baesweiler-Ost - wurde in der Zeit vom 19.01.2005 bis 16.02.2005 einschließlich die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Anregungen und Bedenken wurden wie folgt vorgetragen:

- a) **Staatliches Umweltamt Aachen und Gemeinde Aldenhoven:**

Es wird eine lärmtechnische Untersuchung des Plangebietes gefordert und hieraus resultierend die Festsetzung von Schalldruckpegeln.

Des Weiteren wird eine Untersuchung zum Schattenwurf angeregt.

Hierdurch soll gesichert werden, dass die angrenzende Wohnbebauung Oidtweiler, Baesweiler - im Bereich der ehemaligen „Windmühle“ - und der Wohnbebauung des Gemeindeteiles Siersdorf durch Immissionen nur im zulässigen Rahmen beeinträchtigt wird.

Das StUA und die Gemeinde Aldenhoven nehmen ihre Bedenken zurück, wenn sichergestellt wird, dass die Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erstellt werden.

Stellungnahme:

Lärmtechnische Untersuchungen sind abhängig von dem tatsächlich geplanten Anlagen- und Getriebetypen. Die entsprechenden Angaben werden im konkreten Baugenehmigungsverfahren vorgelegt, so dass die genaue Prüfung zum Lärm- und Schattenwurf sinnvollerweise im Genehmigungsverfahren erfolgen sollte.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, aus o. a. Gründen eine lärmtechnische Untersuchung sowie eine Untersuchung zum Schattenwurf im Rahmen der Genehmigungsplanung zu fordern.

b) **BUND, Ortsgruppe Alsdorf:**

Der BUND hat mit beigefügtem Schreiben (Anlage 3 zur Originalniederschrift) Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme:

Zu 0. S. 1.:

Es erfolgt keine weitere Ausweisung von Windkraftvorrangflächen. Die jetzt geplante Fläche ist im Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 25, als Windkraftvorrangfläche dargestellt.

Zu 1. S. 1.:

Windräder von mehr als 100 m Höhe wirken visuell in der ausgeräumten Agrarlandschaft wesentlich stärker als solche unter 100 m. Insbesondere sind Anlagen ab einer Höhe von 100 m für den Flugverkehr durch rotes Blinklicht und rot-weiße Flügel zu signalisieren. Durch ansteigendes Gelände wird diese Wirkung verstärkt.

Zu 2. S. 1:

Hier wird darauf abgestellt, dass durch Windkraftnutzung eine wesentliche Umweltverbesserung erfolgt.

Aus städtebaulicher Sicht kann dies aber nicht dazu führen, dass alle anderen, insbesondere auch soziale Belange, diesem Ziel untergeordnet werden.

Aufgrund der Gebietsgröße kann nur eine begrenzte Zahl von WKA aufgestellt werden.

Zu 3. u. 4. S. 2:

Die Fläche der ehemaligen Windmühle ist nicht Planungsinhalt.

Die Vorgaben des Landschaftsplanes II sind ebenfalls nicht Planungsinhalt und die Umsetzung ist auch noch nicht erfolgt.

Der ökologische Ausgleich erfolgt im Genehmigungsverfahren. Größe und Lage sind mit der ULB Kreis Aachen abzustimmen.

Zu 5. S. 2:

Da die Vorprüfung für eine UVP bereits im Verfahren zur Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes erfolgt ist, bedarf das Planverfahren keiner erneuten Vorprüfung zur UVP.

Zu 6. u. 7. S. 2:

Die Landesgesetzgebung hat im Rahmen des Landschaftsgesetzes Regelungen zum Ausgleich von WKA festgesetzt, die nicht durch städtebauliche Regelungen außer Kraft gesetzt werden können.

In welcher Größe ökologischer Ausgleich zu erfolgen hat und in welcher Form, ist im Genehmigungsverfahren zwischen dem Investor und der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages abzustimmen.

Zu 9. S. 2:

Wie bereits zu 1. S. 1: erläutert, wirken WKA unter 100 m Höhe visuell wesentlich geringer störend und die Beeinträchtigung wird allgemein als unerheblich gewertet.

Zu 10. S. 2:

Genauere faunistische Untersuchungen werden bei der Aufstellung von landschaftspflegerischen Begleitplänen erfolgen müssen, wobei dann auch die genaue Beeinträchtigung feststeht.

Zu 11. S. 3 bis 17. S. 5:

Die Ausführungen betreffen die Durchführung von Maßnahmen und den hierzu erforderlich werdenden ökologischen Ausgleich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stellungnahme teilweise von der falschen Annahme ausgeht, dass eine zweite Windkraftvorrangzone neu festgesetzt wird.

Ein weiterer Teil betrifft die Durchführung der Planung und ist insoweit nicht planungsrelevant.

Die Bewertungen in Hinsicht auf den Umweltbericht sind subjektiv zwar nachvollziehbar, können jedoch planungsrechtlich so nicht in die Planung eingestellt werden und sind zurückzuweisen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Anregungen und Bedenken zum Teil von der falschen Annahme ausgehen, dass eine zweite Windkraftvorrangzone neu geplant werden soll.

Ein weiterer Teil betrifft die Durchführung der Planung und ist insoweit nicht planungsrelevant. Die Bewertungen in Hinsicht auf den Umweltbericht sind subjektiv und können aus planungsrechtlicher Sicht nicht in die Planung eingestellt werden und werden zurückgewiesen.

c) **NaBu Kreis Aachen-Land:**

Der NaBu hat mit beigefügtem Schreiben (Anlage 4 zur Originalniederschrift) Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme:

Genauere faunistische Untersuchungen werden bei der Aufstellung von landschaftspflegerischen Begleitplänen bei der Genehmigung von Windkraftanlagen erfolgen müssen. Dann kann auch die Beeinträchtigung genau festgestellt werden.

Vom Grundsatz her ist festzustellen, dass durch die Festsetzung der Vorrangzone für Windkraft als überlagernde Festsetzung im Plangebiet auf Flächen für die Landwirtschaft keine wesentliche Beeinträchtigung erfolgt.

Insbesondere bleiben im Umgebungsraum ausreichend große landwirtschaftliche Flächen für die vorkommende Fauna erhalten und im Rahmen von Ausgleichsflächen werden in der Regel Forstflächen geschaffen, die eine Aufwertung der Flächen für die Fauna bewirken.

Diese Einschätzung wird von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen mitgetragen und von dieser werden keine Bedenken erhoben.

Ausschussmitglied Esser regte an, den Beschlussvorschlag so zu ändern, dass beschlossen wird, dass die genauen faunistischen Untersuchungen im Genehmigungsverfahren erfolgen sollen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch erläuterte, dass die genauen Untersuchungen über die vorhandene Flora und Fauna gemäß der gesetzlichen Pflicht des Landschaftsgesetzes im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgen müssen. Da in diesem Verfahren die genauen Angaben zur aufzustellenden Windkraftanlage vorzulegen sind und somit der Eingriff genau bewertet werden kann, ist dies auch verfahrensmäßig sinnvoll.

Beschlussvorschlag:

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

Die Bedenken des Naturschutzbundes werden gem. vorstehender Begründung zurückgewiesen.

2. **Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB:**

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

Der Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 85 - Vorrangzone Baesweiler-Ost - ist unter Einbeziehung der Beschlüsse zu 1. zu erstellen und gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

6. **Bebauungsplan Nr. 86 - Wolfsgasse -, Stadtteil Setterich**

hier: Aufstellungsbeschluss

Im Bereich nordwestlich der Wolfsgasse zwischen „Bahnstraße“ und „An der Burg“ sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden, von denen zumindest ein Grundstück von der Größe her für ca. 6 Einfamilienhäuser geeignet ist. Zur Bebauung ist von der Lage und dem Zuschnitt die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser sollte dann auch den Bereich der Flurstücke 1081, 1082 und 1083 und dem Flurstück Nr. 1449 erfassen, um hier die Bebauung städtebaulich zu ordnen und den Charakter des Bereiches als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wesentlich zu stärken.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Gemarkung Setterich, Flur 1, Flurstücke Nrn. 1081, 1082, 1083, 1623, 1026, 1029, 1030, 1433, 1434, 403 und 1449, gelegen nordwestlich der Wolfsgasse zwischen „Bahnstraße“ und „An der Burg“.

Die genaue Abgrenzung ist kartographisch bestimmt.

Die Aufstellung erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 2 BauGB und erhält den Arbeitstitel „Bebauungsplan Nr. 86 - Wolfsgasse -“.

Ziel und Zweck der Planung ist die städtebauliche Ordnung und Stärkung des „allgemeinen Wohngebietes“ (WA).

7. Beschlussvorschlag zum Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich nordwestlich der Wolfsgasse innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 86

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 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.

Für den Bereich nordwestlich der Wolfsgasse wurde im vorhergehenden Tagesordnungspunkt dem Stadtrat vorgeschlagen, einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 - Wolfsgasse - zu fassen.

Zur Sicherung der Planziele des Bebauungsplanes Nr. 86 - Wolfsgasse - sollte eine Veränderungssperre erlassen werden, damit sichergestellt ist, dass während der Planungsphase Vorhaben i. S. § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

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.

Beschlussvorschlag:

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

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird die anhängende Satzung (Anlage 5 zur Originalniederschrift) über eine Veränderungssperre für den Bereich nordwestlich der Wolfsgasse im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 - Wolfsgasse - beschlossen.

8. Vorstellung der Planung für eine Radwegeverbindung zwischen den Ortsteilen Loverich und Puffendorf

Mit Schreiben vom 02.02.2004 hat der CDU-Ortsverband Puffendorf-Loverich-Floverich die Anlegung eines Radweges entlang der Lovericher Straße von der Aldenhovener Straße bis zum Ortseingang Loverich beantragt, da durch den Bau der B 56 n die bisher genutzte Verbindung über einen Wirtschaftsweg nicht mehr möglich ist.

Ausschussmitglied Esser wies darauf hin, dass in der Vergangenheit Bündnis 90/Die Grünen ebenfalls v. g. Radweg beantragt hatten.

Zur Umsetzung dieses Projektes hat die Verwaltung daraufhin einen Einplanungsantrag auf Bezuschussung nach GVFG bei der Bezirksregierung gestellt.

Zwischenzeitlich teilte die Bezirksregierung mit, dass die Maßnahme für 2006 eingeplant sei und die entsprechenden formgebundenen Anträge nunmehr gestellt werden könnten.

Das dazugehörige Konzept wurde in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Konzept einstimmig zu, beauftragte die Verwaltung die entsprechenden Förderanträge zu stellen und Verbesserungsvorschläge für den Bereich der Brücke über die B 56 zu erarbeiten.

9. Vorstellung der Planung des Baugebietes 78 - Puffendorfer Straße -, in Loverich

Das o. g. Baugebiet soll im Frühjahr/Sommer 2005 erschlossen werden.

Für die Erschließung des o. g. Baugebietes ist die Planung für die Entwässerung und Herstellung einer Baustraße erstellt worden.

Die Entwässerung erfolgt über einen Mischwasserkanal DN 300 und wird an dem vorhandenen Kanal im Adenauerring angeschlossen. Im ersten Schritt soll eine Baustraße in einer Breite von 3,50 m angelegt werden.

Hierfür wurde zwischenzeitlich durch die Verwaltung eine Planung erstellt, die in der Ausschusssitzung vorgestellt wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmte der Planung einstimmig zu und beauftragte die Verwaltung, die Ausschreibung vorzunehmen.

10. Vorstellung der Planung des Baugebietes BP 79 - Adenauerring/Raiffeisenstraße - in Setterich

Zu diesem Tagesordnungspunkt erklärten sich die Ausschussmitglieder Koch und Körlings für befangen und begaben sich in den Zuschauerraum und nahmen an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Das o. g. Baugebiet soll im Frühjahr/Sommer 2005 erschlossen werden.

Für die Erschließung des o. g. Baugebietes ist die Planung für die Entwässerung und Herstellung einer Baustraße erstellt worden.

Die Entwässerung erfolgt über einen Mischwasserkanal DN 300 und wird an dem vorhandenen Kanal im Adenauerring angeschlossen. Im ersten Schritt soll eine Baustraße in einer Breite von 3,50 m angelegt werden.

Hierfür wurde zwischenzeitlich durch die Verwaltung eine Planung erstellt, die in der Ausschusssitzung vorgestellt wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmte der Planung einstimmig zu und beauftragte die Verwaltung, die Ausschreibung vorzunehmen.

11. **Vorstellung der Planung zum Straßenendausbau des Bebauungsgebietes Nr. 67 „Von-Reuschenberg-Straße“ in Setterich**

Nachdem die Grundstücke im Bebauungsplangebiet „Von-Reuschenberg-Straße“ weitgehend bebaut worden sind, ist es erforderlich, den Endausbau durchzuführen. Die vorhandene Baustraße soll als Mischverkehrsfläche in Betonsteinpflaster hergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt über eine dreizeilige Mittelrinne. Als Verkehrsberuhigung werden Parkflächen und Baumscheiben angeordnet.

Eine vom Ingenieurbüro MWM, Aachen, erarbeitete Planung wurde in der Sitzung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig der Planung zuzustimmen und die Ausschreibung vorzunehmen.

12. **Widmung der Straßen im Bebauungsplangebiet Nr. 43 - Am Wasserwerk/Teilstück Adenauerring -, im Stadtteil Setterich**

Sowohl die in der „August-Peters-Straße“ als auch die in den beiden gegenüber dem „Adenauerring“ neu ausgebauten Stichstraßen befindlichen Verkehrsflächen sind zwischenzeitlich endgültig ausgebaut worden. Da sich diese Flächen alle im Eigentum der Stadt befinden, liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW vor.

Deshalb schlug die Verwaltung vor, die entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 befindlichen Straßen nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als Stadtstraße zu widmen.

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfahl dem Stadtrat einstimmig zu beschließen, die dargestellten Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 43 - Am Wasserwerk/Teilstück Adenauerring - im Stadtteil Setterich nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als Stadtstraße zu widmen.

13. **Widmung der Straßen und Wege im Bebauungsplangebiet Nr. 51 - Siegenkamp -, nordöstlicher Teilbereich im Stadtteil Baesweiler**

Die im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 51 - Siegenkamp - befindlichen Straßen und Wege befinden sich alle im Eigentum der Stadt. Somit liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) vor.

Im Hinblick auf die nach dem endgültigen Ausbau dieses Teilbereiches durchzuführende Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen schlägt die Verwaltung vor, diese Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW zu widmen und zwar die im Lageplan zur Verwaltungsvorlage

- a) rautierten Flächen für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als Stadtstraße

und

- b) die schwarz gekennzeichneten Flächen für den Benutzerkreis „Fußgänger“.

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfahl dem Stadtrat einstimmig zu beschließen, die im Lageplan zur Verwaltungsvorlage enthaltenen Straßen und Wege im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 51 - Siegenkamp - gemäß § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW zu widmen, wobei

- a) die rautierten Flächen für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als Stadtstraße

und

- b) die schwarz gekennzeichneten Flächen für den Benutzerkreis „Fußgänger“

festgesetzt werden.

14. **Widmung der Straßen und Wege im Bebauungsplangebiet Nr. 67 - Bahnstraße -, Stadtteil Setterich**

Die im Bebauungsplangebiet Nr. 67 - Bahnstraße - befindlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt, so dass die Voraussetzungen für eine Widmung nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW vorliegen.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden Straßenverkehrsflächen und Teilbereiche als fußläufige Wege ausgewiesen. Es ist deshalb erforderlich, den Gemeingebrauch entsprechend festzulegen.

Die Verwaltung schlägt vor, die im o. g. Bebauungsplangebiet befindlichen Straßen und Wege nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW zu widmen und zwar die im Lageplan zur Verwaltungsvorlage

- a) rautierten Flächen für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als Stadtstraße

und

- b) die schwarz gekennzeichneten Flächen für den Benutzerkreis „Fußgänger“.

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfahl dem Stadtrat einstimmig zu beschließen, die im Lageplan zur Verwaltungsvorlage enthaltenen Straßen und Wege gemäß § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW zu widmen, wobei

- a) die rautierten Flächen für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als Stadtstraße

und

- b) die schwarz gekennzeichneten Flächen für den Benutzerkreis „Fußgänger“

festgesetzt werden.

15. **Anregungen gem. § 24 GONW/§ 6 Hauptsatzung**

15.1 Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 - Gut Driesch -, Stadtteil Baesweiler

Für den Bereich Reyplatz/Breite Straße/Kückstraße hatte ein Investor beantragt, den Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch - so zu ändern, dass eine Überbauung der Kückstraße möglich würde.

Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich aus ökonomischen Gründen zurückgezogen.

Nunmehr ist beabsichtigt, nur noch die Grundstücke Nr. 211 und 379 zu bebauen.

Um die auf den Flurstücken Nr. 211 und 379 geplanten Gebäude attraktiver gestalten zu können, hat der Investor nunmehr beantragt, im ersten Obergeschoss die Baugrenzen zur Breite Straße und zur Kückstraße um ca. 1,25 m i. M. und zum Reyplatz gem. Anlageplan überschreiten zu dürfen.

Stellungnahme:

In Hinsicht auf die geringe Tiefe des Flurstückes Nr. 211 und die Lage der geplanten Gebäude im Eckbereich Breite Straße/Kückstraße/Reyplatz, am Anfang der Geschäftsachse (städtebauliche Dominante), erscheint es vertretbar, die beantragten Überschreitungen der Baugrenzen im 1. Obergeschoss durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 zuzulassen. Hierdurch kann eine wesentliche Attraktivitätssteigerung der geplanten Gebäude im Konsens mit dem Umfeld erwartet werden.

An anderen ähnlichen Flächen konnte mit dieser Lösung durch Arkaden etc. eine sehr gute städtebauliche Lösung erreicht werden.

Planungsrechtliche und verkehrsrechtliche Gründe stehen der Befreiung nicht entgegen. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der Nachbarschutz ist im Rahmen der Planung gewährleistet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig:

Der beantragten Überschreitung der Baugrenzen im ersten Obergeschoss zur Breite Straße und zur Kückstraße um ca. 1,25 m i. M. und zum Reyplatz gem. Anlageplan wird zugestimmt und die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 - An Gut Driesch - wird erteilt.

15.2 **Antrag zur Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen durch die evangelische Kirchengemeinde Baesweiler**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, auf der Parzelle Gemarkung Baesweiler, Flur 2, Flurstücke 592 und 399, Otto-Hahn-Straße, eine Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten für betreutes sowie alten- und behindertengerechtes Wohnen zu errichten.

Neben einem angemessenen Preis-Leistungsverhältnis sollen im Wesentlichen folgende Serviceleistungen bzw. Mindestanforderungen angeboten werden:

- Bereitstellung und Vermietung von altengerechtem Wohnraum.
- Betreuerischer Grundservice wie z. B. Hausmeister-, Reinigungs-, Reparatur- und Wartungsdienste sowie Beratungs- und Vermittlungsdienste.
- Zusatzangebote für weitergehende Hilfen im Krankheitsfall.

Die Parzelle liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt ist.

Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen, die an Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs zu stellen sind und ist somit gem. § 34 BauGB zulässig.

Der Bau- und Planungsausschuss nahm das Vorhaben zur Kenntnis.

15.3 **Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49.2 - Settericher Siedlung -, Stadtteil Baesweiler**

Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Wohngebäude (Doppelhaushälfte) in Baesweiler, Aachener Straße 62, weitgehend abzubauen und neu zu errichten. Hierbei soll das vorhandene Kellergeschoss mit der entsprechenden Kellergeschossdecke, welche 1,00 m über der angrenzenden Erschließungsfläche liegt, erhalten bleiben.

Gem. Ziff. 5 der textl. Festsetzungen sind höchstens 0,50 m, Differenz zwischen Erdgeschossdecke und Straßenoberkante, zulässig.

Da aufgrund des weitgehenden Gebäudeabbruches der Bestandschutz für das Kellergeschoss nicht mehr gegeben ist, bittet der Antragsteller mit folgender Begründung um Befreiung:

„Das vorhandene Kellergeschoss soll deshalb erhalten bleiben, weil sich in diesem sämtliche Hausversorgungsleitungen, unterhalb der Kellergeschossdecke verlaufend, befinden. Bei der jetzigen Festlegung der Höhenlage würde eine Tieferlegung des Kellers zum einen eine Unterfangung des Nachbargebäudes bedeuten, zum anderen die Neuverlegung sämtlicher Hausversorgungsleitungen. Die Bau- und Abbruchkosten würden sich deutlich erhöhen.

Da der derzeit vorhandene Hauseingang von der Aachener Straße zur Seite verlegt werden soll und eine Wärmedämmung und Verklammerung der Fassade geplant ist, wird die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens optisch nicht mehr abzulesen sein.

Für den Fall, dass uns die jetzt vorhandene Erdgeschossfußbodenhöhe gestattet wird, sind wir bereit, die Hausplanung entsprechend zu ändern und auf den ursprünglich geplanten Drempel im Dachgeschoss vollständig zu verzichten. Hierdurch würde sich die First- und Traufhöhe reduzieren.“

Stellungnahme:

Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, auf die planungsrechtlich zulässige Errichtung von Drempel sowie von Dachgauben zu verzichten, so dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Hinblick auf die angrenzende Doppelhaushälfte vermieden werden kann. Die Abweichung ist somit städtebaulich vertretbar.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung schlug vor, dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

Unter der Voraussetzung, dass der Antragsteller auf die Errichtung von Drempele und Dachgauben verzichtet, beschloss der Bau- und Planungsausschuss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49.2 - Settericher Siedlung - zuzustimmen.

15.4 **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring -, Stadtteil Setterich**

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.

Ein Anwohner der Straße „Am Feld“ hat nun beantragt, die rückwärtige Baugrenze seines Grundstückes um ca. 5,00 m zur B 57 zu verschieben, um einen Wintergarten zu errichten.

Der Landesbetrieb Straßenbau hat ihm auf Anfrage mitgeteilt, dass gegen den Anbau eines Wintergartens und der damit verbundenen Unterschreitung der Anbaubeschränkung grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme:

Die Bautiefen wurden seinerzeit unter Einhaltung der Anbaubeschränkung von 20 m zur B 57 festgesetzt.

Durch die Reduzierung der Anbaubeschränkung auf 15 m wäre es möglich, die Baugrenzen an der Ostseite der Straße „Am Feld“ zu erweitern.

Dies kann aus Gründen der Gleichbehandlung allerdings nur für die gesamte Ostseite erfolgen.

Dies hätte zur Folge, dass die im gesamten Plangebiet neu zu versiegelnden Flächen von ca. 360 qm einen ökologischen Ausgleich von ca. 360 qm (bei Umwandlung Ackerfläche in Baum- und Strauchpflanzungen) erforderlich machen.

Im Plangebiet selbst sind keine weiteren ökologischen Aufwertungen möglich, insoweit wird es erforderlich Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes aufzuwerten.

Vor der Einleitung einer Änderung des Bebauungsplanes erscheint es angeraten, die Größe des erforderlichen ökologischen Ausgleiches genau zu ermitteln und mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Des Weiteren sollte dem Antragsteller und den übrigen Eigentümern erläutert werden, dass für den ökologischen Ausgleich Ersatzflächen bereitzustellen sind und für den Ankauf von Flächen und deren Bepflanzung Kosten entstehen, die auf die Eigentümer des Plangebietes umgelegt werden müssen.

Darüber hinaus ist ggf. die Frage des Lärmschutzes bei einer an die B 57 heranrückenden Bebauung zu überprüfen. Sich hieraus ergebende Maßnahmen bzw. Kosten müssten ebenfalls auf die Eigentümer der Parzellen verteilt werden.

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen

- a) den genauen ökologischen Ausgleich zu ermitteln und mit der ULB abzustimmen,
- b) die Möglichkeit der Bereitstellung von Ersatzland zu prüfen und
- c) evtl. erf. Lärmschutzmaßnahmen gutachterlich zu erarbeiten,
- d) den Eigentümern der betroffenen Grundstücke die voraussichtlichen Kosten für den ökologischen Ausgleich und evtl. Lärmschutzmaßnahmen mitzuteilen und zu ermitteln, ob Interesse an einer Erweiterung der hinteren Baugrenze besteht.

Im Anschluss hieran soll dem Ausschuss berichtet werden und über eine Änderung des Bebauungsplanes beraten werden.

16. Mitteilungen der Verwaltung

Es wurden keine Mitteilungen gemacht.

17. **Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Es wurden keine Anfragen gestellt.