

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 13.12.2005 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 18.35 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Burghardt, Jürgen

Beckers, Rolf

für Esser, Gerd

Casielles, Juan Jose

Creuels, Peter

Diesburg, Mechtilde

Fritsch, Dieter

für Gerhards, Michael

Koch, Franz

Koch, Franz-Josef

Körlings, Franz

Lindlau, Detlef

Mandelartz, Alfred

für Pehle, Bernd

Nohr, Jens

Pohlen, Peter

Reinartz, Ferdinand

Schaffrath, Siegfried

als Vorsitzender

b) von der Verwaltung:

I. und Techn. Beigeordneter Strauch

Dipl.-Ing. Meyer

T. A. Rommershausen

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 28.11.2005 auf Dienstag, den 13.12.2005, 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 08.11.2005
2. Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 16, Stadtteil Baesweiler;
hier: Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen
 - 2.1 Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 16 des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet -
 - 2.2 Vorstellung der geänderten textlichen Festsetzungen
 - 2.3 Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Bebauungsplan Nr. 3 A - Gewerbegebiet östlich -, Änderung Nr. 4, Stadtteil Baesweiler
hier: Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen
 - 3.1 Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 3 A - Gewerbegebiet östlich -
 - 3.2 Vorstellung der geänderten textlichen Festsetzungen
 - 3.3 Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung

4. Bebauungsplan Nr. 3 B - Gewerbegebiet nordwestlich -, Stadtteil Baesweiler;
hier: Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen
 - 4.1 Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 3 B - Gewerbegebiet nordwestlich -
 - 4.2 Vorstellung der geänderten textlichen Festsetzungen
 - 4.3 Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung

5. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 50, für Flächen im Bereich „Kloshaus“ (Bebauungsplan 77)
 - 5.1 Auswertung der Stellungnahme aus der Offenlegung
 - 5.2 Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes als Flächennutzungsplan Änderung Nr. 50

6. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 51, für Flächen im Bereich der Otto-Hahn-Straße
 - 6.1 Auswertung der Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
 - 6.2 Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

7. Bebauungsplan Nr. 87 - Otto-Hahn-Straße -, Stadtteil Baesweiler
 - 7.1 Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
 - 7.2 Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

8. Bebauungsplan Nr. 20 - neben der alten Schule -, Änderung Nr. 1, Stadtteil Oidtweiler
 - 8.1 Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
 - 8.2 Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

9. Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände, Änderung Nr. 6, Stadtteil Baesweiler
 - 9.1 Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 - 9.2 Vorstellung der Planung
 - 9.3 Vorschlag zum Satzungsbeschluss

10. Anregungen gemäß § 24 GO NW § 6 Hauptsatzung
hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring -, Stadtteil Setterich

11. Ausbau der Keufengasse in Beggendorf;
hier: Schaffung der rechtlichen Voraussetzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB

12. Mitteilungen der Verwaltung

13. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung

14. Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 22 - Urweg - Änderung Nr. 2 -;
hier: Verlängerung der Frist für die Abwicklung des Vertrages über die Herstellung von Erschließungsanlagen - Bebauungsplan Nr. 22 - Urweg - Änderung Nr. 2 vom 06.03.2003/12.03.2003

15. Ausbau der K 27 n zwischen der K 27 und der L 225
hier: Spätere Abstufung des Teilstücks der K 27 vom Anschluss K 27 n bis zur Stadtgrenze Übach-Palenberg

16. Vergabe des Auftrages zur Anlegung des Haldenrundweges, Bergparks sowie von Ausgleichspflanzungen im Rahmen der Realisierungsstufe 1, Carl-Alexander-Park

17. Vergabe des Auftrages für die Erneuerung der Filteranlage für das Hauptbecken in der Schwimmhalle Parkstraße

18. Vergabe des Auftrages für die Lieferung und Montage der Kücheneinrichtung für die Burg Baesweiler

19. Vergabe des Auftrages für die Lieferung und Montage von Einrichtungsgegenständen für die Burg Baesweiler

20. Vergabe des Auftrages für die Lieferung und Montage von Video- und Audiotechnik für die Burg Baesweiler

21. Mitteilungen der Verwaltung

22. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.11.2005

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift vom 08.11.2005 einstimmig zur Kenntnis.

2. Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 16, Stadtteil Baesweiler;

hier: Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen

1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 16 des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet

2. Vorstellung der geänderten textlichen Festsetzungen

3. Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 16 des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet:

Das Gewerbegebiet in Baesweiler ist zum überwiegenden Teil mit Fördermitteln finanziert worden und soll dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Ziel dieser Festlegung ist die Maximierung von Arbeitsplätzen.

In der Sitzung am 09.11.2004 hat der Stadtrat beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet - die Neufestsetzung einer „Negativliste“ zu erlassen.

Hierdurch wurde klargestellt, welche Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet der Stadt Baesweiler nicht zulässig sind.

In jüngster Zeit ist allgemein ein Trend zu beobachten, wonach Schrottsammelbetriebe und Wiederverwertungsbetriebe entstehen, die sich wie Schrott- und Altmaterialsammelbetriebe darstellen und so die optische Wertigkeit von Gewerbegebieten wesentlich beeinträchtigen und mindern.

Zur Vermeidung der Ansiedlung derartiger Betriebe schlägt die Verwaltung vor, Schrottplätze und Betriebe zur Sammlung und Wiederverarbeitung von Abfällen, Schrott etc. (im Abstandserlass NRW unter Abstandsklasse V, Nrn. 127, 130, 131, 132 und Nr. 149 aufgeführt) durch entsprechende Erweiterung der Negativliste als unzulässig festzusetzen.

Nr. 127 Anlagen in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag,

Nr. 130 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig,

Nr. 131 Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen, ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle,

Nr. 132 Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sowie

Nr. 149 Schrottplätze.

Unabhängig von fördertechnischen Vorgaben sprechen weitere städtebauliche Gründe für einen Ausschluss der o. a. Nutzungen. Insbesondere stehen derartige Nutzungen dem Ziel der Schaffung eines städtebaulich hochwertigen Gewerbegebietes entgegen.

Des Weiteren steht ein relativ großer Flächenbedarf der Schaffung von nur wenigen Arbeitsplätzen gegenüber.

Gemäß der vorstehenden Begründung hielt die Verwaltung den Ausschluss derartiger Nutzungen für erforderlich und städtebaulich für begründet.

Des Weiteren sollte für den Bereich des Gewerbegebietes der Ausschluss von Bordellen festgesetzt werden.

2. **Vorstellung der geänderten textlichen Festsetzungen:**

Die Verwaltung stellte die geänderten Festsetzungen in der Sitzung vor.

Beschlussvorschlag:

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

Gemäß der vorstehenden Begründung beschließt der Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet - im Verfahren nach § 2 BauGB zu ändern und die Negativliste der textlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen:

Für den gesamten Planbereich wird die Unzulässigkeit von Bordellen festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet - werden die Betriebe und Anlagen gem. dem Abstandserlass NRW, Abstandsklasse V, Nrn. 127, 130, 131, 132 und Nr. 149 als nicht zulässig festgesetzt.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt in einer vierwöchigen Auslegung.

3. **Bebauungsplan Nr. 3 A - Gewerbegebiet östlich -, Änderung Nr. 4, Stadtteil Baesweiler;**

hier: Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 3 A - Gewerbegebiet östlich -**

2. **Vorstellung der geänderten textlichen Festsetzungen**

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

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 3 A - Gewerbegebiet östlich:**

Das Gewerbegebiet in Baesweiler ist zum überwiegenden Teil mit Fördermitteln finanziert worden und soll dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Ziel dieser Festlegung ist die Maximierung von Arbeitsplätzen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A - Gewerbegebiet östlich - bestehen textliche Festsetzungen in Form einer Negativliste, wodurch die Unzulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen festgesetzt ist.

In jüngster Zeit ist allgemein ein Trend zu beobachten, wonach Schrottsammelbetriebe und Wiederverwertungsbetriebe entstehen, die sich wie Schrott- und Altmaterialsammelbetriebe darstellen und so die optische Wertigkeit von Gewerbegebieten wesentlich beeinträchtigen und mindern.

Zur Vermeidung der Ansiedlung derartiger Betriebe schlägt die Verwaltung vor, Schrottplätze und Betriebe zur Sammlung und Wiederverarbeitung von Abfällen, Schrott etc. (im Abstandserlass NRW unter Abstandsklasse V, Nrn. 127, 130, 131, 132 und Nr. 149 aufgeführt) durch entsprechende Erweiterung der Negativliste als unzulässig festzusetzen.

Nr. 127 Anlagen in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag,

Nr. 130 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig,

Nr. 131 Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen, ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle,

Nr. 132 Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sowie

Nr. 149 Schrottplätze.

Unabhängig von fördertechnischen Vorgaben sprechen weitere städtebauliche Gründe für einen Ausschluss der o. a. Nutzungen. Insbesondere stehen derartige Nutzungen dem Ziel der Schaffung eines städtebaulich hochwertigen Gewerbegebietes entgegen.

Des Weiteren steht ein relativ großer Flächenbedarf der Schaffung von nur wenigen Arbeitsplätzen gegenüber.

Gemäß der vorstehenden Begründung hielt die Verwaltung den Ausschluss derartiger Nutzungen für erforderlich und städtebaulich für begründet.

Des Weiteren sollte für den Bereich des Gewerbegebietes der Ausschluss von Bordellen festgesetzt werden.

2. **Vorstellung der geänderten textlichen Festsetzungen:**

Die Verwaltung stellte die geänderten Festsetzungen in der Sitzung vor.

Beschlussvorschlag:

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

Gemäß der vorstehenden Begründung beschließt der Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 3 A - Gewerbegebiet östlich - im Verfahren nach § 2 BauGB zu ändern und die Negativliste der textlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen:

Für den gesamten Planbereich wird die Unzulässigkeit von Bordellen festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A - Gewerbegebiet östlich - werden die Betriebe und Anlagen gem. dem Abstandserlass NRW, Abstandsklasse V, Nrn. 127, 130, 131, 132 und Nr. 149 als nicht zulässig festgesetzt.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt in einer vierwöchigen Auslegung.

4. **Bebauungsplan Nr. 3 B - Gewerbegebiet nordwestlich -, Stadtteil Baesweiler;**

hier: Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 3 B - Gewerbegebiet nordwestlich -**

2. **Vorstellung der geänderten textlichen Festsetzungen**

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

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 3 B - Gewerbegebiet nordwestlich:**

Das Gewerbegebiet in Baesweiler ist zum überwiegenden Teil mit Fördermitteln finanziert worden und soll dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Ziel dieser Festlegung ist die Maximierung von Arbeitsplätzen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 B - Gewerbegebiet nordwestlich - bestehen textliche Festsetzungen in Form einer Negativliste, wodurch die Unzulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen festgesetzt ist.

In jüngster Zeit ist allgemein ein Trend zu beobachten, wonach Schrottsammelbetriebe und Wiederverwertungsbetriebe entstehen, die sich wie Schrott- und Altmaterialsammelbetriebe darstellen und so die optische Wertigkeit von Gewerbegebieten wesentlich beeinträchtigen und mindern.

Zur Vermeidung der Ansiedlung derartiger Betriebe schlägt die Verwaltung vor, Schrottplätze und Betriebe zur Sammlung und Wiederverarbeitung von Abfällen, Schrott etc. (im Abstandserlass NRW unter Abstandsklasse V, Nrn. 127, 130, 131, 132 und Nr. 149 aufgeführt) durch entsprechende Erweiterung der Negativliste als unzulässig festzusetzen.

Nr. 127 Anlagen in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag,

Nr. 130 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig,

Nr. 131 Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen, ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle,

Nr. 132 Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sowie

Nr. 149 Schrottplätze.

Unabhängig von fördertechnischen Vorgaben sprechen weitere städtebauliche Gründe für einen Ausschluss der o. a. Nutzungen. Insbesondere stehen derartige Nutzungen dem Ziel der Schaffung eines städtebaulich hochwertigen Gewerbegebietes entgegen.

Des Weiteren steht ein relativ großer Flächenbedarf der Schaffung von nur wenigen Arbeitsplätzen gegenüber.

Gemäß der vorstehenden Begründung hielt die Verwaltung den Ausschluss derartiger Nutzungen für erforderlich und städtebaulich für begründet.

Des Weiteren sollte für den Bereich des Gewerbegebietes der Ausschluss von Bordellen festgesetzt werden.

2. **Vorstellung der geänderten textlichen Festsetzungen:**

Die Verwaltung stellte die geänderten Festsetzungen in der Sitzung vor.

Beschlussvorschlag:

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

Gemäß der vorstehenden Begründung beschließt der Stadtrat, den Bebauungsplan Nr. 3 B - Gewerbegebiet nordwestlich - im Verfahren nach § 2 BauGB zu ändern und die Negativliste der textlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen:

Für den gesamten Planbereich wird die Unzulässigkeit von Bordellen festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 B - Gewerbegebiet nordwestlich - werden die Betriebe und Anlagen gem. dem Abstandserlass NRW, Abstandsklasse V, Nrn. 127, 130, 131, 132 und Nr. 149 als nicht zulässig festgesetzt.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt in einer vierwöchigen Auslegung.

5. **Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 50, für Flächen im Bereich „Kloshaus“ (Bebauungsplan 77):**

1. **Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlegung**

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 50**

1. **Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlegung:**

Zu der o. a. Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 17.10.2005 bis 17.11.2005 einschließlich die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Somit kann für den Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 50, der Beschluss zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 50 erfolgen.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 50:**

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

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 50, wird als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 50, beschlossen.

6. **Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 51, für Flächen im Bereich der Otto-Hahn-Straße**

1. **Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange**
 2. **Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB**
-

1. **Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange:**

Zu der Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 17.10.2005 bis 14.11.2005 einschließlich die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat beschließt, den Rechtsplan zur Änderung Nr. 51 des Flächennutzungsplanes zu erstellen und die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchzuführen.

7. Bebauungsplan Nr. 87 - Otto-Hahn-Straße -, Stadtteil Baesweiler

- 1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange**
 - 2. Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB**
-

- 1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 - Otto-Hahn-Straße - wurde in der Zeit vom 17.10.2005 bis 14.11.2005 die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Durch das Staatliche Umweltamt wurde eine Lärmschutzuntersuchung in Hinsicht auf die angrenzenden Gebäude (Jugendheim und Pädagogisches Zentrum des Gymnasiums) gefordert.

Das Lärmschutzgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt. Gemäß dem Ergebnis werden keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da die Richtwerte für allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Beschlussvorschlag:

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

Aufgrund der Ergebnisse stellt der Stadtrat fest, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, da die Richtwerte für allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

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

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

Der Rat beschließt, den Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 87 - Otto-Hahn-Straße -, zu erstellen und die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchzuführen.

8. **Bebauungsplan Nr. 20 - neben der alten Schule -, Änderung Nr. 1, Stadtteil Oidtweiler**

1. **Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange**

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

1. **Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange:**

Zu der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 20 - neben der alten Schule - wurde in der Zeit vom 17.10.2005 bis 14.11.2005 die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

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

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

Der Rat beschließt, den Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 20, Änderung Nr. 1, zu erstellen und die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchzuführen.

9. **Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 6, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss gem. § 13 BauGB**

2. **Vorstellung der Planung**

3. **Vorschlag zum Satzungsbeschluss**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss gem. § 13 BauGB:**

Seitens der Eigentümer/Religionsgemeinschaft, die die Moschee am Herzogenrather Weg nutzt, wurde die Vergrößerung der Parkplatzflächen auf dem Grundstück angeregt und zwar von 50 Parkplätzen, wie im Bebauungsplan Nr. 54, Änderung 1, festgesetzt, auf 58 Parkplätze.

Stellungnahme:

Die Erstellung der zusätzlichen 8 Stellplätze ist planerisch unproblematisch, jedoch muss hierzu der Bebauungsplan 54 geändert werden.

Durch die Änderung betroffen sind der ökologische Ausgleich und der Lärmschutz.

Der ökologische Ausgleich wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Durch die Religionsgemeinschaft ist ein externer ökologischer Ausgleich von ca. 100 qm als Feldgehölzhecke durchzuführen, da der gesamte Ausgleich nicht mehr auf dem Baugrundstück in voller Höhe erzielt werden kann.

In Hinsicht auf den Lärmschutz wurde durch den Lärmschutzplaner des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - festgestellt, dass der Lärmschutz für die heranrückende Bebauung am Bergpark durch die Errichtung einer 1,30 m hohen Mauer entlang der Grenze des Moscheegrundstückes mit dem Herzogenrather Weg in ausreichender Weise gegeben ist.

Dies ist im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 6, festgesetzt.

Wegen der geringen Größe der Änderungsplanung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Betroffen durch die Änderung sind nur die Stadt Baesweiler und die Religionsgemeinschaft. Belange des Naturschutzes und des Lärmschutzes sind hinreichend mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Es ist nicht erkennbar, dass weitere Träger öffentlicher Belange durch die Änderungsplanung berührt werden.

Insoweit kann die Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachte Änderung) erfolgen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt Baesweiler stellt fest, dass der ökologische Ausgleich für den Eingriff mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und der Lärmschutz durch die Errichtung einer 1,30 m hohen Mauer entlang der südlichen Grundstücksgrenze in ausreichendem Maß gegeben ist.

Der Rat der Stadt Baesweiler beschließt die Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände mit dem Ziel und Zweck weitere Parkplätze für die Moschee planungsrechtlich abzusichern und zwar im Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Rat stellt weiterhin fest, dass der ökologische Ausgleich mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt, der Lärmschutz in ausreichendem Maße eingeplant wurde und dass weitere Träger öffentlicher Belange nicht betroffen werden.

Des Weiteren stellt der Stadtrat fest, dass von der Änderung nur das Grundstück der Religionsgemeinschaft und die Stadt Baesweiler betroffen sind.

2. **Vorstellung der Planung:**

Der Planentwurf wurde in der Sitzung vorgestellt.

3. **Vorschlag zum Satzungsbeschluss:**

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

Der Bebauungsplan Nr. 54, Änderung Nr. 6, wird einschließlich der Begründung als Satzung beschlossen.

10. **Anregungen gem. § 24 GO NRW/§ 6 Hauptsatzung;**

hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring -, Stadtteil Setterich

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus in Baesweiler, Ostring 3, sowohl seitlich als auch rückwärtig zu erweitern. Hierbei ist geplant, seitlich an die vorhandene Nachbarbebauung anzubauen, was eine Doppelhausbebauung zur Folge hätte.

Nach den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes sind jedoch nur Einzelhäuser zulässig.

Mit folgender Begründung bittet der Antragsteller um Befreiung von dieser Festsetzung:

„Wir sind Erwerber des Hauses Ostring Nr. 3 in 52499 Baesweiler-Setterich und beabsichtigen das vorhandene Wohnhaus, mit einer derzeit bebauten Fläche von 50,00 qm, rückwärtig und seitlich zu erweitern. Dies auch deshalb, weil die jetzige Wohnfläche nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entspricht.

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Planungsunterlagen für das Erweiterungsvorhaben stellte sich heraus, dass unser Grundstück mit einer Baulast zu Gunsten des bestehenden eingeschossigen grenzständigen Anbaus auf dem Flurstück 297 belastet ist. Es handelt sich hierbei um eine Abstandflächenbaulast mit einer Tiefe von 6,00 m, welche sich auf unserem Grundstück erstreckt. Dadurch bedingt ist diese Fläche von jeglicher rückwärtiger Bebauung freizuhalten.

Dieser Umstand macht eine rückwärtige Wohnhauserweiterung zunichte.

Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen wurden wir von den Eigentümern nicht auf das Bestehen dieser Baulast und der damit verbundenen Bebauungseinschränkung aufgeklärt bzw. hingewiesen. Stattdessen weisen uns die Voreigentümer auf eine mögliche rückwärtige zweigeschossige Wohnhauserweiterung, bis zu einer Tiefe von 6,00 m, gem. Bebauungsplan, hin.

Zwischenzeitlich haben wir einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung unserer Interessen beauftragt. Es ist beabsichtigt, in letzter Konsequenz, eine Rückabwicklung des Kaufvertrages zu erzielen. Da dieser Schritt für alle Beteiligten eine langwierige juristische Auseinandersetzung bedeutet, beantragen wir zu prüfen, ob eine Befreiung in der Form möglich ist, welche uns in die Lage versetzen würde gemäß den beigefügten Unterlagen rückwärtig an die vorhandene Grenzbebauung eingeschossig anzubauen.

Damit entstünde eine Doppelhausbebauung, welche der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht vorsieht. Der Grundstücksnachbar hat in Aussicht gestellt hinsichtlich einer Baulastumwandlung (von Abstandflächenbaulast in Anbaubaulast) mitzuwirken.

Wir bitten um Prüfung, ob eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen geschilderten Einzelfall von Ihnen erteilt werden kann. Wir hoffen auf einen positiven Bescheid."

Stellungnahme:

Ziel der Planfestsetzung war es, die im Plangebiet vorhandenen giebelständigen Gebäude als Einzelhäuser zu erhalten und zudem die Firststrichung beizubehalten. Städtebauliche Zielrichtung war hierbei die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Das geplante Vorhaben berührt die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich nicht vertretbar.

Zudem würde hier ein Präzedenzfall geschaffen, so dass vergleichbare Vorhaben in Zukunft wohl kaum noch verhindert werden könnten.

Die Verwaltung schlug vor, dem Antrag nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring - nicht zuzustimmen.

11. Ausbau der Keufengasse in Beggendorf;**hier: Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch**

Mit Abschluss des Ausbaus der Keufengasse steht die Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen an.

Die Erschließungsanlage „Keufengasse“ wird nicht von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes überplant. Nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuches muss die Erschließungsanlage „Keufengasse“ in diesem Fall unter erschließungsbeitragsrechtlichen Gesichtspunkten den in § 1 Absatz 4 bis 7 des Baugesetzbuches bezeichneten Anforderungen entsprechen.

In dem Urteil vom 26.11.2003 - 9 C 2/03 (OVG Münster) - hat das Bundesverwaltungsgericht den § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuches dahingehend konkretisiert, dass die wichtigste materiell-rechtliche Bindung, in deren Rahmen sich jede planende Gemeinde bei Ausübung jener Gestaltungsfreiheit und damit auch bei der bebauungsplanersetzenden Planung einer Erschließungsanlage nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuches halten muss, das in § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches normierte Gebot ist, alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dieses Gebot bezieht sich sowohl auf das Abwägen als Vorgang, insbesondere also darauf, dass überhaupt eine Abwägung stattfindet und dass bei dieser Abwägung bestimmte Interessen in Rechnung gestellt werden, als auch auf das Abwägungsergebnis, also auf das, was bei dem Abwägungsvorgang „herauskommt“.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 14.10.2004 wurde unter Tagesordnungspunkt 19 die Entwurfsplanung für den Ausbau der Keufengasse vorgestellt. Der Bau- und Planungsausschuss stimmte der Planung einstimmig zu und beauftragte die Verwaltung, eine Bürgerinformation durchzuführen.

Mit Schreiben vom 02.11.2004 informierte die Verwaltung die Eigentümer der von der Keufengasse erschlossenen Grundstücke über den geplanten Straßenausbau.

Dem Schreiben war der Lageplan „Ausbau Keufengasse Ausführungsplanung“ beigefügt. Das Schreiben enthielt zur technischen Ausführung folgende Erläuterung:

Der geplante Ausbau wird als Mischfläche, d. h. Fahrbahn und Nebenanlage sind nicht mittels Bordsteine voneinander getrennt, in einer Breite von ca. 5,00 m im Mittel mit einer einseitig verlaufenden 3-zeiligen Rinne aus rotbraunem Betonsteinpflaster ausgeführt.

Um eine Auflockerung des Straßenbildes zu erzielen, wird die Fahrbahnoberfläche wechselnd in Schwarzdecke und in Betonsteinpflaster ausgebaut. Die geplanten Parkflächen werden durch ein dunkelfarbiges Pflaster abgesetzt und mittels angelegten Baumscheiben eingegrenzt.

Im Einmündungsbereich „Fischgracht“ ist eine Anrampung und auf der Höhe des Wohnhauses Nr. 12 ein Baumtor mit einer Durchfahrtsbreite von 3,50 m zwecks Geschwindigkeitsdämpfung vorgesehen.

Anregungen und Bedenken zu der Planung sollten bis zum 30.11.2004 vorgebracht werden.

Neben Einzeleingaben wandten sich die Anwohner der Keufengasse mit Schreiben vom 14.11.2004 gegen den geplanten Straßenausbau der Straße Keufengasse.

Den Eingang der Eingabe vom 14.11.2004 bestätigte die Verwaltung mit Schreiben vom 13.12.2004 und gab gleichzeitig weitergehende Erläuterungen zu den Absichten der Stadt im Zusammenhang mit dem geplanten Straßenausbau.

Die öffentliche Ausschreibung erfolgte am 24.01.2005 im Subreport und am 25.01.2005 im Submissionsanzeiger. Der Ausschreibungstext sah neben dem Leistungsumfang für die im Schreiben vom 02.11.2004 vorgestellte Ausführungsplanung alternativ die Ausführung der Fahrbahn nur in bituminöser Decke vor.

Die alternative Ausschreibung berücksichtigte bereits die vorgebrachten Einwendungen hinsichtlich Alternativen zu der geplanten Ausbauvariante und einer genauen Kostenaufstellung.

Nach einer Bürgerversammlung am 15.02.2005 teilte die Verwaltung mit Schreiben vom 01.03.2005 den Eigentümern neben Informationen über die Rechtslage hinsichtlich der Stundung und Verzinsung möglicher Erschließungsbeiträge die voraussichtliche Höhe des Gesamtbeitrages für die einzelnen Grundstücke aufgrund des Ausschreibungsergebnisses für die beiden ausgeschriebenen Varianten mit. Gleichzeitig erfolgte die Einladung zur Bürgerinformation für Dienstag den 15.03.2005 um 20:00 Uhr ins Vereinsheim Beggendorf.

Nachdem in der Bürgerversammlung die bisherigen Verfahrensschritte zusammengefasst und die ausgeschriebenen Varianten erläutert sowie Fragen und Einwendungen beantwortet waren, verständigten sich die Teilnehmer der Bürgerversammlung auf die Ausschreibung einer 3. Variante „Ausführung der Verkehrsfläche in Betonsteinpflaster mit abgesetzten Parkflächen in dunkelfarbigem Pflaster und Aufpflasterung im Einmündungsbereich Fischgracht / Keufengasse.

Mit Schreiben vom 23.03.2005 teilte die Verwaltung den Eigentümer mit, dass die 3. Variante des Straßenausbaus in Betonsteinpflaster, Farbe grau geprüft und bearbeitet wurde und bis zum 08.04.2005 eingesehen werden konnte.

Die öffentliche Ausschreibung der 3. Variante erfolgte am 11.04.2005 im Subreport und am 12.04.2005 im Submissionsanzeiger.

Die voraussichtlichen Beitragssätze für alle 3 Varianten teilte die Verwaltung in dem Schreiben vom 04.05.2005 den Eigentümern mit und unterbreitete aufgrund des Eindrucks, dass die Mehrheit der Teilnehmer der Bürgerversammlung vom 15.03.2005 die 3. Variante bevorzugen, den Vorschlag, dem Ausschuss die Vergabe der 3. Variante vorzuschlagen, falls bis zum 25.05.2005 seitens der Eigentümer keine anderen Informationen übermittelt werden.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 21.06.2005 wurde unter Tagesordnungspunkt 12 - Vergabe des Auftrages für den Straßenendausbau Keufengasse in Beggendorf - die 3. Variante vergeben.

Die gegen den Ausbau der Keufengasse eingereichte Petition vom 21.02.2005 sah der Petitionsausschuss durch Beschluss vom 06.09.2005 als erledigt an.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Anforderungen des § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuches für die Herstellung der Erschließungsanlage „Keufengasse“ erfüllt sind.

12. **Mitteilungen der Verwaltung:**

Es wurden keine Mitteilungen gemacht.

13. **Anfragen von Ausschussmitgliedern:**

Es wurden keine Anfragen gestellt.