

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 21.06.2005 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 18.50Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Beckers, Rolf

für Esser, Gerd

Bockmühl, Gabriele

für Pehle, Bernd

Burghardt, Jürgen

als Vorsitzender

Casielles, Juan Jose

Creuels, Peter

Diesburg, Mechtilde

Fritsch, Dieter

für Lindlau, Detlef

Gerhards, Michael

Koch, Franz

Koch, Franz-Josef

Körlings, Franz

Nohr, Jens

Pohlen, Peter

Reinartz, Ferdinand

Schaffrath Siegfried

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

Nüßer, Hans

c) sachkundiger Einwohner:

Yilmaz, Ergün

d) von der Verwaltung:

I. und Techn. Beigeordneter Strauch

Dipl.-Ing. Meyer

Dipl.-Ing. Sauren

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 06.06.2005 auf Dienstag, den 21.06.2005, 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.

Herr Ergün Yilmaz wurde vor Beginn der Sitzung als sachkundiger Einwohner durch den Ausschussvorsitzenden eingeführt und zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung seiner Aufgaben verpflichtet.

Die Verpflichtung wurde in der Weise vollzogen, dass Herr Yilmaz durch Erheben von seinem Platz sein Einverständnis mit folgender von dem Ausschussvorsitzenden verlesener Erklärung bekundete:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Stadt erfüllen werde.“

Über die Verpflichtung wurde eine besondere Niederschrift gefertigt, die von dem verpflichteten Ausschussmitglied unterzeichnet worden ist.

Tagesordnung:

Die Verwaltung hatte kurzfristig zum Bebauungsplan Nr. 81, Bahnhofstraße II, eine Tischvorlage vorgelegt. Die Tagesordnung wurde daher um den Punkt 5 a erweitert.

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.04.2005

2. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 48, für Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der erneuten Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Flächennutzungsplanes in der Form der Änderung Nr. 48 mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 48

3. Bebauungsplan Nr. 83 - In den Füllen -, Stadtteil Oidtweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 85 - Vorrangzone Baesweiler-Ost -, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 85 - Vorrangzone Baesweiler-Ost - mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB

5. Bebauungsplan Nr. 86 - Wolfsgasse -, Stadtteil Setterich
 1. Vorstellung der Planung
 2. Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

- 5 a. Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, Stadtteil Oidtweiler
 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. Anregungen gem. § 24 GO NW § 6 Hauptsatzung;
hier: Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 - Georgstraße -, Stadtteil Baesweiler
7. Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden
 - a) Mitteilungen zur Planung einer Teststrecke in Aldenhoven/Siersdorf (IPEM)
 - b) Andere Städte und Gemeinden
8. Mitteilungen der Verwaltung
9. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung

10. Information über die hydraulische Untersuchung der öffentlichen Kanalisation im Bereich Setterich, Puffendorf, Beggendorf, Floverich und Loverich
11. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die gemeinsame Nutzung der Kläranlage Baesweiler/Setterich zwischen der Gemeinde Aldenhoven und der Stadt Baesweiler
12. Vergabe des Auftrages für den Straßenendausbau der Keufengasse in Beggendorf

13. Vergabe des Auftrages für den Straßenendausbau „Zum Münchshof“ in Puffendorf
14. Vergabe des Auftrages für die Erschließung BP 79 Adenauer-ring/Raiffeisenstraße in Setterich
15. Vergabe des Auftrages für die Dachsanierung an Teilflächen des Erweiterungsbaus der Friedensschule (Dachdecker- und Zimmererarbeiten)
16. Vergabe des Auftrages für die Dachsanierung der Nebenräume (Umkleidegebäude und Eingangstrakt) an der Sporthalle des Gymnasiums (Dachdecker- und Zimmererarbeiten)
17. Vergabe des Auftrages für Schlosser- und Glaserarbeiten für Aluminium-Fensterelemente für die Lessingschule, Realschule, Schule Loverich, Andreasschule und das Gymnasium
18. Vergabe des Auftrages für Schreiner- und Glaserarbeiten für Holzfenster sowie Sonnenschutz für die Goetheschule und Andreasschule
19. Vergabe des Auftrages für Schlosserarbeiten für Stahlaußentreppen und -podeste für Kindergarten Loverich, Gymnasium, Grengracht-schule und Realschule
20. Mitteilungen der Verwaltung
21. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.04.2005

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift vom 26.04.2005 einstimmig zur Kenntnis.

2. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 48, für Flächen im Bereich der Gewerbegebietserweiterung zwischen L 225 und K 27, Stadtteil Baesweiler

1. Auswertung der im Rahmen der erneuten Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 48, mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 48

1. Auswertung der im Rahmen der erneuten Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken:

Zu der o. a. Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 29.03.2005 bis 29.04.2005 die erneute Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 a (3) BauGB durchgeführt.

Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Somit kann für den Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 48, der Beschluss zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 48 erfolgen.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 48, mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 48:

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

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 48, wird einschl. des Erläuterungsberichtes als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 48, beschlossen.

3. **Bebauungsplan Nr. 83 - In den Füllen -, Stadtteil Oidtweiler**

1. **Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken**
 2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB**
-

1. **Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken:**

Zu dem o. a. Bauleitplan wurde in der Zeit vom 29.03.2005 bis 29.04.2005 einschließlich die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Somit kann der Bebauungsplan Nr. 83 - In den Füllen - mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen werden.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 - In den Füllen - einschließlich der Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB.

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

1. **Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken**
 2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 85 - Vorrangzone Baesweiler-Ost - mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB**
-

1. **Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken:**

Zu der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 25.04.2005 bis 27.05.2005 einschließlich die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Bedenken und Anregungen wurden wie folgt vorgebracht:

a) BUND, Ortsgruppe Alsdorf:

Der BUND trägt mit dem der Originalniederschrift beigefügten Schreiben vom 24.01.2005 die gleichen Anregungen und Bedenken wie im Rahmen der Trägerbeteiligung vor.

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.

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.

b) Kreis Aachen, Umweltamt

Mit dem der Originalniederschrift beigefügten Schreiben regt der Kreis Aachen die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes an.

Stellungnahme:

Die Festsetzung einer Windkraftvorrangzone durch einen Bebauungsplan stellt einen Sonderfall dar, da hier weder konkrete überbaubare Flächen noch eine bestimmte Anzahl und Leistungsgröße von Windkraftanlagen festgesetzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes ist es möglich, die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten etc. durchzuführen und so die Wertigkeit der betroffenen Biotoparten festzustellen.

Nicht möglich dagegen ist die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der Eingriffe sowie die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichen Ablauf der Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen, da hierüber in der Planungsphase keine Kenntnisse bestehen.

Konkrete Angaben zu diesem Komplex erfolgen in der Regel erst im Bauantragsverfahren bzw. im Zulassungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz, so dass es sich städtebaulich und planungsrechtlich anbietet, die Berechnung des genauen Eingriffes und die erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen in diesem Planungsstadium, dann auch in Kenntnis der genauen Auswirkungen und der Größe der Eingriffsfolgen vorzunehmen (Abschichtung).

Hierbei ist dann auch zu berücksichtigen, dass nach dem Landschaftsgesetz NRW bis zur Erstellung von zwei Windkraftanlagen kein Eingriff erfolgt und somit im Umkehrschluss kein Ausgleich erforderlich wird. Erst ab der 3. Anlage sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch landschaftspflegerische Fachbeiträge festgelegt werden.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen städtebaulichen und ökologischen Problematik schlägt die Verwaltung vor, den landschaftspflegerischen Fachbeitrag in das Genehmigungsverfahren bzw. in das Zulassungsverfahren gem. Bundesimmissionsschutzgesetz abzuschichten. Im Bebauungsplan sollte zur Klarstellung eine entsprechende Festsetzung aufgenommen werden, um den Belangen der Unteren Landschaftsbehörde zu entsprechen.

Der Bau- und Planungsausschuss schlug dem Stadtrat einstimmig vor, zu beschließen, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahrens gem. Bundesimmissionsschutzgesetz zu erstellen.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 85 - Vorrangzone Baesweiler-Ost - mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 - Vorrangzone Baesweiler-Ost - einschließlich der Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB.

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

1. **Vorstellung der Planung**

2. **Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

1. **Vorstellung der Planung:**

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 15.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 - Wolfsgasse - beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Bebauung des Grundstückes Gemarkung Setterich, Flur 1, Nr. 1449 mit Einfamilienhäusern sowie die städtebauliche Ordnung und die Festsetzung von Flächen für „allgemeines Wohngebiet“ im gesamten Planbereich planungsrechtlich abzusichern.

Die Verwaltung hatte für die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 26.04.2005 einen Entwurf erstellt, der auf Beschluss des Ausschusses überarbeitet werden sollte.

Die Verwaltung hat den überarbeiteten Entwurf in der Sitzung vorgestellt.

Ausschussmitglied Reinartz begrüßte die überarbeitete Planung und betonte, dass es wichtig sei, hier keine Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Um auszuschließen, dass mehr als 2 Wohneinheiten pro Haus realisiert werden können, schlug er vor, hierzu die Firsthöhe zu begrenzen.

Ausschussmitglied Beckers regte an, die Zahl der möglichen Häuser auf 5 zu begrenzen. I. und Techn. Beigeordneter Strauch antwortete hierauf, dass bei Einhaltung aller Vorgaben eine größere Anzahl nicht möglich sei.

Ausschussmitglied Gerhards stimmte der geänderten Planung ebenfalls zu und schloss sich dem Vorschlag auf Begrenzung der Firsthöhe an.

Ausschussmitglied Schaffrath bat um Auskunft, ob vor den Baufronten ausreichend Platz für Stellplätze vorhanden sei. I. und Techn. Beigeordneter Strauch teilte hierzu mit, dass, wie zuletzt üblich, 1,5 Stellplätze/WE gefordert würden. Die erforderlichen Stellplätze können im Bereich der Garagen sowie im Zusammenhang mit den Zufahrten vor den Häusern nachgewiesen werden. Dabei dürfen die Zufahrt und der Stellplatz eine Fläche von max. 5 m Breite in Anspruch nehmen.

Ausschussvorsitzender Burghardt bat die Verwaltung darum, den Vorschlag auf Begrenzung der Firsthöhe in das weitere Verfahren aufzunehmen.

2. **Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfs unter Einbeziehung des Zusatzes die Firsthöhe zu begrenzen für die Dauer von vier Wochen eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.

5 a. **Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, Stadtteil Oidtweiler**

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. 81 - Bahnhofstraße II - erfolgte in der Zeit vom 21.07.2004 bis 30.08.2004 einschließlich die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.

Es wurden die folgenden Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- a) **MIC-GmbH, Hameln (Antragsteller für zwei WKA in der Windkraftkonzentrationszone östlich von Baesweiler, Bereich ehem. Windmühle):**

Es werden Bedenken erhoben gegen die Planung des Gebietes als „reines Wohngebiet“ (WR) und die Prüfung der immissionschutzrechtlichen Voraussetzungen in Hinsicht auf die Einwirkungen der beiden WKA's auf die Wohnbebauung gefordert und die Festsetzung eines Lärmpegels von ≤ 40 dB (A) zumindest für zwei an den Außenbereich angrenzende Gebäudereihen gem. Urteil OVG NRW aus 99.

Stellungnahme:

Die Bauanträge für die WKA's in der östl. Windkraftkonzentrationszone liegen der Stadt vor, ohne dass die Immissionsverträglichkeit mit den nächstgelegenen Wohnbebauungen bzw. gepl. Wohngebieten abschließend nachgewiesen wurden.

Zum Schutz der Bürger hat die Stadt bisher den Nachweis mit den Werten für ein reines Wohngebiet gefordert und dabei unterstellt, dass faktisch reine Wohngebiete vorhanden sind bzw. geplant sind.

Aufgrund der Rechtsprechung des OVG Münster kann diese Forderung nicht durchgesetzt werden, da für Wohngebiete die an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich angrenzen, maximal der Schutzwert für „allgemeines Wohngebiet“ zumindest für die äußeren zwei Baureihen angesetzt werden muss (gem. DIN 18 005, 55 dB tags und 40 dB nachts).

Hieraus resultierend hat die Stadt das neue Baugebiet zum Bebauungsplan 81 - Bahnhofstraße II - als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) geplant. Insoweit sind die Bedenken der MIC-GmbH gegenstandslos, da in der Planung beachtet. Aus formalrechtlichen Gründen sollte dennoch die Abwägung mit dem Ergebnis, dass den Belangen der MIC-GmbH im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen wurde, durch den Rat vorgenommen werden.

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Planung zum Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II - als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) vorgenommen wurde und somit dem Immissionsschutz zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Außenbereich und zu der östlich vorhandenen Windkraftvorrangzone ausreichend Rechnung getragen wird.

Die Forderung der MIC-GmbH ist durch die Planung zu einem allgemeinen Wohngebiet erledigt.

b) **Staatliches Umweltamt:**

b 1 Immissionsschutz:

Es wird auf die östlich des Plangebietes vorhandene Windkraftvorrangzone hingewiesen und ein entsprechender Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan angeregt.

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

Durch die Planung zu einem „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist der Immissionsschutz zum Außenbereich und zu der im FNP dargestellten Windkraftvorrangzone in ausreichendem Maße beachtet.

Zur Klarstellung wird in die Begründung zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

c) **Kreis Aachen, Umweltamt:**

c 1:

Es wird angeregt, die Überbauung der Grundstücke mit 50 % statt 30 % wie im LPF eingerechnet in Ansatz zu bringen und für diese Fläche (Hausgärten) einen Wertansatz von 2,5 ÖE/qm statt 3,0 ÖE/qm (LPF) vorzunehmen.

Stellungnahme:

Das Umweltamt geht bei dem Ansatz von 50 % der Flächen davon aus, dass die Höchstgrenze der BauNVO für Überbauungen in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 angesetzt wird und von der Überschreitungsregelung des § 19 BauNVO von 50 %, also gesamt eine Überbauung von 0,6 (Wohngebäude und Nebengebäude etc.), erfolgen kann.

Die Grundflächenzahl wird jedoch im Bebauungsplan 81 mit 0,3 festgesetzt, um die Bebauung zu begrenzen und die Baudichte zu minimieren. Somit ist bei voller Anrechnung der Überschreitungsregelung (§ 19 BauNVO) eine Überbauung von max. 45 % (0,45) möglich.

Da für den Planbereich nicht die allerkleinsten siedlungsraumtypischen Größen der Grundstücke angesetzt werden, kann erwartet werden, dass die tatsächliche Bebauung bei ca. 40 % (0,4) erfolgen wird. In die Berechnungen zum LPF sind 30 % (0,3) eingestellt worden.

Die Minderung der Ökowertigkeit auf 2,5 ÖE/qm, da die Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken nur unzureichend umgesetzt wird, beruht auf einer Empfehlung der HLB zur Umsetzung des Verfahrens zum ökologischen Ausgleich der Landesregierung NRW und wird zz. von den unteren Landschaftsbehörden allgemein so gehandhabt.

Bisher hat die Stadt auch bei allen ökologischen Ausgleichsberechnungen einem Maximalwert von 2,5 ÖE/qm für Hausgärten in Abstimmung mit der ULB angesetzt.

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

Gemäß der vorstehenden Begründung wird die mögliche Versiegelung der Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der Stadtrat stellt fest, dass bei Ausnutzung der Überschreitung gem. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,45 möglich ist. Gem. vorst. Begründung wird von einer tatsächlichen Bebauung in Höhe von ca. 40 % (0,4) ausgegangen und in den LPF eingestellt. Die Wertigkeit der Hausgartenflächen wird mit 2,5 ÖE/qm festgesetzt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist entsprechend zu ergänzen.

c 2 - Artenliste der Straßenbäume und Wertigkeit für Intensivgrünland:

Für die Artenliste der Straßenbaumpflanzung wird eine Abwertung von 4 ÖE/qm auf 3 ÖE/qm gefordert, da teilweise Zuchtformen festgesetzt wurden (schmalkronige Bäume).

Für den Bereich der Extensivgrünfläche im mittleren Bereich des Bebauungsplanes wird eine Abwertung von 4 ÖE/qm auf 3 ÖE/qm gefordert, da ein mehrmaliges Mähen befürchtet wird.

Stellungnahme:

Die Artenliste für die Straßenpflanzung sieht schmalkronige Bäume vor, da das Lichtraumprofil bei einer Straßenbreite von 7,50 m hierfür ausreichend bemessen ist, jedoch keine Bäume mit 15 m Kronendurchmesser zulässt.

Zum ökologischen Ausgleich wurden hier vergrößerte Pflanzbeete und im Bereich der Hauptzufahrt durchgehende Pflanzbeete vorgesehen.

Dies hat neben der Begrünung den Zweck, die Versickerungsrate in den Pflanzbeeten zu erhöhen.

Eine Abwertung auf 3 ÖE/qm ist hier nicht gerechtfertigt.

Zur Aufwertung der inneren Wiesenflächen wurde bewusst die Form der extensiven Wiese gewählt, da hierdurch ein größerer Ausgleich angestrebt wird und die Pflege der Wiesenflächen allein aus Kostengründen auf zweimaliges Mähen beschränkt wird.

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

Gemäß der vorstehenden Begründung beschließt der Stadtrat die Artenliste für die Straßenbäume und die Zielsetzung für eine extensive Wiesenfläche im mittleren Bereich des Plangebietes beizubehalten.

Die ökologische Bewertung wird hierdurch nicht geändert.

Der ökologische Ausgleich für das Plangebiet erfolgt somit zu 100 %.

d) **Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege (RAB):**

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat im nördlichen Planbereich bodendenkmalpflegerische Sondageuntersuchungen vorgenommen.

Hierbei wurden archäologische Funde gemacht, die nach Angaben des RAB eine vollflächige Untersuchung des betroffenen Planbereichs rechtfertigen.

Dabei will das RAB das Bodendenkmal ausgraben und die Fläche kann sodann der Planung und Bebauung zugeführt werden.

Das RAB erhebt unter o. a. Vorgehen keine Bedenken, den Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss weiterzuführen.

Die Inkraftsetzung kann danach im Benehmen mit dem RAB erfolgen.

Die Verwaltung hat die Kosten für eine derartige Untersuchung ermittelt und den Grundstückseigentümern mitgeteilt, dass erst bei Kostenübernahme die Ausgrabungen erfolgen.

Die Zustimmung aller Eigentümer liegt zz. noch nicht vor.

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

Unter der Prämisse der Kostenübernahme für die archäologische Untersuchung im nördlichen Planbereich sowie die hieran anschließende Ausgrabung des Bodendenkmals stellt der Stadtrat fest, dass die Bedenken des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege gegenstandslos geworden sind.

e) **Heinz-Josef und Karola Lewandrowski-Walmanns, Bahnhofstraße 10:**

Die Eheleute Lewandrowski wenden sich gegen jede Bebauung auf ihren Grundstücken und gegen die Verkehrsführung einer Durchgangsstraße über ihr Grundstück bzw. angrenzend an Ihre Grundstücke.

Sie befürchten hierdurch eine Verlärmung ihrer Grundstücke, eine Einschränkung ihrer Wohnqualität und die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Sie weisen in ihrem Schreiben darauf hin, dass sie gegen jede Verplanung ihrer Grundstücke den Rechtsweg beschreiten werden.

Stellungnahme:

Die Bedenken und Einwendungen der Familie Lewandrowski-Walmanns sind planungsrechtlich nicht von Belang.

Aus dem Hinweis auf den Rechtsweg wird jedoch klar, dass der Bebauungsplan beklagt werden soll und so auf nicht absehbare Zeit behindert wird und im Falle, dass eine Umlegung angeordnet wird, diese ebenfalls beklagt werden soll.

Da die Grundstücke der Eheleute Lewandrowski-Walmanns für die Planung nicht zwingend erforderlich sind, schlägt die Verwaltung vor, diese aus der Planung zu entlassen und den angrenzenden Planbereich in Form einer Sackgasse mit Wendehammer zu erschließen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Beckers teilte I. und Techn. Beigeordneter Strauch mit, dass bei Herausnahme des Grundstückes Walmanns die Plangebietsabgrenzung entsprechend geändert würde.

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

Gemäß der vorstehenden Begründung beschließt der Stadtrat die Grundstücke der Familie Lewandrowski-Walmanns aus dem Plangebiet herauszunehmen und die Erschließung der Restbereiche über Sackgassen mit Wendehämmern einzuplanen.

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. 81 - Bahnhofstraße II - ist unter Einbezug der Beschlüsse zu 1. zu erstellen und nach der Einverständniserklärung aller Grundstückseigentümer zur Kostenübernahme für die archäologische Untersuchung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

6. **Anregungen gem. § 24 GO NRW/§ 6 Hauptsatzung:**

Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 - Georgstraße -, Stadtteil Baesweiler

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Parzelle Albertstraße 5 einen Betonzaun von ca. 2,00 m Höhe errichten lassen. Gem. Ziff. 8 der textl. Festsetzungen zum o. a. Bebauungsplan können Einfriedigungen an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 0,50 m in massiver Bauart errichtet werden. Hierauf sind Spiegel- und Maschendrahtzäune zulässig. Die Einfriedigung darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

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

„Am 07.01.2005 wurde in unserem Garten an der rückseitigen Grundstücksgrenze ein Betonzaun errichtet. Am 06.04.2005 bekamen wir eine Anzeige betreffend des Zaunes. Bei der Anhörung wurde uns mitgeteilt, dass man trotz Genehmigungsfreiheit solcher Zäune diesen nicht hätte aufstellen dürfen. Da ich Anfang 2004 bei der Stadt angefragt habe, ob man solch einen Zaun setzen darf, wurde mir lediglich gesagt, dass man dafür keine Genehmigung braucht ohne irgendwelche anderen Aussagen bezüglich des Bebauungsplans. Laut § 65 Abs. 13 BauO NRW besteht aber die Möglichkeit eine 2 m hohe Einfriedung zu errichten, ohne Hinweis auf den Bebauungsplan.

Aufgrund dieser Aussage habe ich etwa Mitte 2004 mit Fr. Leising gesprochen, ob sie etwas dagegen hat, wenn wir einen Sichtzaun setzen. Sie war damit einverstanden und meinte, dass es in Ordnung ist, da sie auch nicht mehr in der Lage ist die dortige Hecke zu schneiden. Danach habe ich mir Angebote eingeholt und diesen Zaun errichten lassen.

Daher bitte ich Sie einer Befreiung zuzustimmen.“

Stellungnahme:

Für die Errichtung von Einfriedigungen bis zu 2,00 m Höhe bedarf es gem. § 65 BauO NRW keiner Baugenehmigung. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um das formelle Verfahren. Diese Bestimmung entbindet den Bauherrn nicht von der Verpflichtung, sonstige Vorschriften wie z. B. die Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder auch das Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

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.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag nicht zuzustimmen.

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 - Georgstraße - nicht zuzustimmen.

7. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden

Die Stadt wurde an den folgenden Planungen anderer Städte und Gemeinden beteiligt:

a) **Gemeinde Aldenhoven, Änderung Nr. 30 des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 44 S - Teststrecke Siersdorf -**

Testzentrum der Gemeinde Aldenhoven:

Auf dem Gelände der ehemaligen Steinkohlenzeche Emil-Mayrisch in Aldenhoven-Siersdorf soll ein Testzentrum für die Automobilindustrie und eine Filmproduktionsstrecke entstehen. Auf dem Testgelände sollen in einem Nass- und einem Trockenbereich Fahrzeuge und Fahrzeugteile auf ihre Alltagstauglichkeit überprüft werden. Zu Filmproduktionszwecken wird ein Autobahnteilstück nachgebaut, um unter realistischen Bedingungen - jedoch ohne Streckensperrungen öffentlicher Straßen - Filmaufnahmen erstellen zu können.

Mit Schreiben vom 08.03.2005 wurde die Stadt Baesweiler über die Offenlage der Änderung Nr. 30 des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 44 S - Teststrecke Siersdorf - informiert.

Da seitens der Gemeinde Aldenhoven keine Aussagen zum Immissionsschutz und zur Umweltverträglichkeit der Anlage, insbesondere in Hinsicht auf den nächstgelegenen Stadtteil Setterich, gemacht wurden, hat die Stadt Baesweiler mit Schreiben vom 13.04.2005 entsprechende Bedenken bei der Gemeinde Aldenhoven vorgetragen.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.04.2005 diesen Bedenken zugestimmt und das Vorgehen der Verwaltung in Hinsicht auf den Fristablauf am 22.04.2005 gebilligt.

Um Nutzungskonflikte zwischen den schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld und dem Betrieb des Test- und Filmgeländes auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen, wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Gemäß diesem Gutachten wurde ein Lärmkontingent für das Gesamtgelände im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses Kontingent definiert den Rahmen möglicher Lärmimmissionen als Höchstmaß für zukünftige Nutzer des Geländes. Selbst wenn dieses Höchstmaß erreicht werden sollte, ist sichergestellt, dass an der nächstgelegenen Wohnnutzung die gesetzlichen Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts (TA Lärm BimSchG Tag: 55 dB (A), Nacht: 40 dB (A)) eingehalten werden.

Die Betrachtung des nächstgelegenen Wohnhauses mit einer Entfernung von ca. 300 m zum Testgelände sichert den übrigen Wohnnutzungen, die alle weiter entfernt liegen, insbesondere dem Stadtteil Setterich mit einer Entfernung von ca. 1.000 m mit zunehmender Distanz weiter abnehmende Belastungswerte zu.

Des Weiteren wird nachgewiesen, dass das Vorhaben umweltverträglich erstellt und betrieben wird.

Da durch die gutachterlichen Nachweise und die Festsetzung eines Flächenschallpegels die Bedenken der Stadt Baesweiler ausgeräumt werden, schlägt die Verwaltung vor, die Bedenken gegen die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückzuziehen.

Ausschussmitglied Beckers hielt es für sinnvoll, die Zechenbrache Emil-Mayrisch künftig als Gewerbefläche zu nutzen. Er äußerte jedoch Zweifel, ob die Lärmgrenzwerte bei den geplanten Filmaufnahmen mit einem Hubschrauber eingehalten würden.

Ausschussmitglied Reinartz schloss sich der Auffassung von Herrn Beckers an, dass die vorgesehene Maßnahme auch positive Auswirkungen auf das Baesweiler Gewerbe haben könnte.

Der Bau- und Planungsausschuss nahm einstimmig zur Kenntnis, dass durch Gutachten der Nachweis der Umweltverträglichkeit und zum Immissionsverhalten der Anlage nachgewiesen wurde und beschloss einstimmig, die Bedenken zurückzuziehen.

b) **Stadt Übach-Palenberg:**

- Änderung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Palenberg
- Änderung Nr. 29 des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Palenberg und
- Bebauungsplan Nr. 96 - Breiler Gracht, Stadtteil Palenberg

Interessen der Stadt Baesweiler werden durch die Planungen erkennbar nicht betroffen.

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Information einstimmig zur Kenntnis.

8. **Mitteilungen der Verwaltung:**

Zum Sachstand EuRegionale/Carl-Alexander-Park teilte I. und Techn. Beigeordneter Strauch dem Ausschuss mit, dass zwischenzeitlich weitere 5 Projekte „gelabelt“ worden sind.

Für den Carl-Alexander-Park bestehe Aussicht, dass in Kürze bereits eine Bewilligung zur Umsetzung erster Maßnahmen erteilt würde. Um danach zügig mit der Umsetzung beginnen zu können, wurden vorab bereits Ausführungsplanungen beauftragt, deren Ergebnisse voraussichtlich nach der Sommerpause vorgestellt werden können. Nach erfolgter Ausschreibung im Herbst sind erste Bauaktivitäten im Bereich der Halde noch in diesem Jahr zu erwarten.

Eine weitere Mitteilung bezog sich auf die neben der Halde im Bereich des Carl-Alexander-Parks verlaufende Römerstraße. Hierzu teilte Herr I. und Techn. Beigeordneter Strauch mit, dass seinerzeit angeregt worden ist, die Römerstraße zu einem Projekt der EuRegionalen 2008 zu machen. Mittlerweile ist hierzu ein Arbeitskreis, bestehend aus den Städten Baesweiler, Übach-Palenberg und Landgraf sowie den Bodendenkmalämtern aus Deutschland und Holland, gebildet worden.

Für erste Planungen wurde bereits ein Betrag in Höhe von 25.000,00 € bereitgestellt und eine Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Planungsbüros beauftragt, entsprechende Konzepte zu erarbeiten. Diese sollen dazu dienen, die Römersiedlungen in Rimburg und Baesweiler sowie die dazwischenliegende Römerstraße zu einem späteren Zeitpunkt vor Ort wieder „sichtbar“ zu machen. I. und Techn. Beigeordneter Strauch ging davon aus, dass diese Pläne mit den Entwürfen zum Carl-Alexander-Park nach der Sommerpause präsentiert werden können.

9. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es lagen keine Anfragen vor.