

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 25.01.2005 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 18.50 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

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

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

Nüßer, Hans

c) von der Verwaltung:

I. und Techn. Beigeordneter Strauch
Verw.-Ang. Götting

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 14.01.2005 auf Dienstag, den 25.01.2005, 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 30.11.2004
2. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 20, Stadtteil Beggendorf
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 20 des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 20
3. Bebauungsplan Nr. 59 - Bongardstraße -, Stadtteil Beggendorf
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 59 - Bongardstraße - mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB

4. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 44, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorstellung der aufgrund der Anregungen und Bedenken geänderten Planung und Vorschlag zur Änderung der Gebietsabgrenzung
 3. Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB

5. Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark - Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorstellung der aufgrund der Anregungen und Bedenken geänderten Planung und Vorschlag zur Änderung der Gebietsabgrenzung
 3. Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB

6. Bebauungsplan Nr. 24 - Drosselstraße/Feldstraße -, Änderung Nr. 1, 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

7. Bebauungsplan Nr. 1 - Bahnhofstraße -, Änderung Nr. 7, Stadtteil Oidtweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken.
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1 - Bahnhofstraße -, Änderung Nr. 7 mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB

8. Bebauungsplan Nr. 12 - Settericher Weg -, Änderung Nr. 8, Stadtteil Loverich
 1. Auswertung der im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB

9. Ansiedlung eines Baumarktes „Hornbach“ im Gewerbegebiet Aachener Kreuz;

hier: Interkommunaler Konsens zum Antrag auf Gebietsentwicklungsplanänderung

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

Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 - Am Bildchen -, Stadtteil Beggendorf

11. Information über die Beteiligung der Stadt an Planungen anderer Städte und Gemeinden

12. Mitteilungen der Verwaltung

13. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung

14. Mitteilungen der Verwaltung
15. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 30.11.2004

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift vom 30.11.2004 einstimmig zur Kenntnis.

2. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 20, Stadtteil Beggendorf

2.1 Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken

2.2 Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 20 des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 20

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

Zu dem o. a. Bauleitplan wurde in der Zeit vom 24.11.2004 bis 30.12.2004 die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

1.1 Kreis Aachen, A 70 - Umweltamt -:

- a) Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.

Stellungnahme:

Die Entwässerungsregelung wurde zwischenzeitlich mit dem Staatlichen Umweltamt abgestimmt.

- b) Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist um einige Festsetzungen zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Hierbei handelt es sich um den Austausch der Festsetzung einer Obstwiese in eine Baum-/Heckenpflanzung auf der ca. 10 m breiten externen Ausgleichsfläche östlich der L 240 und die redaktionelle Ergänzung, dass im Umgebungsraum der Planung 2 Nisthilfen für den Steinkauz anzubringen sind, sowie das mit den Bau-tätigkeiten nur in der Zeit vom 1. September bis 31. Januar begonnen werden darf.

Stellungnahme:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist inzwischen mit dem Umweltamt abgestimmt worden. Die textlichen Festsetzungen enthalten den vom Umweltamt des Kreises Aachen geforderten Hinweis auf die Brutzeiten des Steinkauzes.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat stellt fest, dass der landschaftspflegerische Fachbeitrag mit dem Umweltamt des Kreises Aachen abgestimmt wurde und die textlichen Festsetzungen den Hinweis auf die Brutzeiten des Steinkauzes enthalten.

1.2 Staatliches Umweltamt:

Das Staatliche Umweltamt erhebt Bedenken hinsichtlich möglicher Immissionen durch die geringe Entfernung zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehhaltung.

Stellungnahme:

Einer der beiden noch verbliebenen Landwirte an der Waidmühlenstraße hält noch einige Tiere für den Eigenbedarf. Er beabsichtigt, die Viehhaltung vollständig auslaufen zu lassen. Auf der anderen landwirtschaftlichen Hofstelle werden keine Tiere gehalten und es besteht auch keine Absicht, die Viehhaltung in Zukunft wieder aufzunehmen.

Andere Immissionen neben der Tierhaltung sind nicht zu befürchten, da die beiden landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb von Hofgevierten wirtschaften und durch die Wohnhäuser/Stallungen abgeschirmt sind.

Des Weiteren liegen sie in Abwindlage zum Bebauungsplan-gebiet, wobei an ca. 220 Tagen eine Westdrifte vorherrscht (Wetteramt Essen).

Diese Einschätzung wird durch die Tatsache gestärkt, dass Wohnhäuser unmittelbar an die landwirtschaftlichen Hofstellen angrenzen, ohne dass es hierbei zu Beschwerden gekommen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Die Anregungen und Bedenken des Staatlichen Umweltamtes werden gem. vorstehender Begründung zurückgewiesen.

1.3 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen erhebt ebenfalls Bedenken hinsichtlich des Abstandes zwischen dem Plan-gebiet und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben.

Stellungnahme:

Einer der beiden noch verbliebenen Landwirte an der Waidmühlenstraße hält noch einige Tiere für den Eigenbedarf. Er beabsichtigt, die Viehhaltung vollständig auslaufen zu lassen. Auf der anderen landwirtschaftlichen Hofstelle werden keine Tiere gehalten und es besteht auch keine Absicht, die Viehhaltung in Zukunft wieder aufzunehmen.

Weitere Immissionen sind nicht zu befürchten, da die beiden landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb von Hofgevierten wirtschaften und durch die Wohnhäuser/Stallungen abgeschirmt sind.

Des Weiteren liegen sie in Abwindlage zum Bebauungsplan-gebiet, wobei an ca. 220 Tagen eine Westdrifte vorherrscht (Wetteramt Essen).

Diese Einschätzung wird durch die Tatsache gestärkt, dass Wohnhäuser unmittelbar an die landwirtschaftlichen Hofstellen angrenzen, ohne dass es hierbei zu Beschwerden gekommen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Die Anregungen und Bedenken der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen werden gem. vorstehender Begründung zurückgewiesen.

2.2 Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes der Änderung Nr. 20 des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 20

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 20, wird einschließlich des Erläuterungsberichtes als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 20, beschlossen.

3. **Bebauungsplan Nr. 59 - Bongardstraße - Stadtteil Beggendorf**

3.1 **Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken**

3.2 **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 59 - Bongardstraße - 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 24.11.2004 bis 30.12.2004 die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Es wurden folgende Anregungen vorgetragen:

1.1 **Rolf Smolka, Bongardstraße 40:**

Die von Herrn Smolka vorgetragenen Bedenken waren der Verwaltungsvorlage beigefügt.

Stellungnahme:

Die vorgetragenen Bedenken des Herrn Smolka sind nicht planungsrelevant, da es sich um allgemeine Anmerkungen zur Begrünung des Stadtgebietes und zur Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen handelt.

Der ökologische Ausgleich für den vorgenannten Bebauungsplan ist zwischenzeitlich mit dem Kreis Aachen abgestimmt worden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Die Anregungen und Bedenken von Herrn Rolf Smolka werden als nicht planungsrelevant zurückgewiesen.

1.2 Kreis Aachen, A 70 - Umweltamt -:

- a) Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.

Stellungnahme:

Die Entwässerungsregelung wurde zwischenzeitlich mit dem Staatlichen Umweltamt abgestimmt.

- b) Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist um einige Festsetzungen zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Hierbei handelt es sich um den Austausch der Festsetzung einer Obstwiese in eine Baum-/Heckenpflanzung auf der ca. 10 m breiten externen Ausgleichsfläche östlich der L 240 und die redaktionelle Ergänzung, dass im Umgebungsraum der Planung 2 Nisthilfen für den Steinkauz anzubringen sind, sowie das mit den Bautätigkeiten nur in der Zeit vom 1. September bis 31. Januar begonnen werden darf.

Stellungnahme:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist inzwischen mit dem Umweltamt abgestimmt worden. Die textlichen Festsetzungen enthalten den vom Umweltamt des Kreises Aachen geforderten Hinweis auf die Brutzeiten des Steinkauzes.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat stellt fest, dass der landschaftspflegerische Fachbeitrag mit dem Umweltamt des Kreises Aachen abgestimmt wurde und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 59 - Bongardstraße - den Hinweis auf die Brutzeiten des Steinkauzes enthalten.

1.3 Staatliches Umweltamt:

Das Staatliche Umweltamt erhebt Bedenken hinsichtlich möglicher Immissionen durch die geringe Entfernung zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehhaltung.

Stellungnahme:

Einer der beiden noch verbliebenen Landwirte an der Waidmühlenstraße hält noch einige Tiere für den Eigenbedarf. Er beabsichtigt, die Viehhaltung vollständig auslaufen zu lassen. Auf der anderen landwirtschaftlichen Hofstelle werden keine Tiere gehalten und es besteht auch nicht die Absicht, die Viehhaltung in Zukunft wieder aufzunehmen.

Andere Immissionen sind nicht zu befürchten, da die beiden landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb von Hofgevierten wirtschaften und durch die Wohnhäuser/Stallungen abgeschirmt sind.

Des Weiteren liegen sie in Abwindlage zum Bebauungsplangebiet, wobei an ca. 220 Tagen eine Westdrifte vorherrscht (Wetteramt Essen).

Diese Einschätzung wird durch die Tatsache gestärkt, dass Wohnhäuser unmittelbar an die landwirtschaftlichen Hofstellen angrenzen, ohne dass es hierbei zu Beschwerden gekommen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Die Anregungen und Bedenken des Staatlichen Umweltamtes werden gem. vorstehender Begründung zurückgewiesen.

1.4 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen erhebt ebenfalls Bedenken hinsichtlich des Abstandes zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben.

Stellungnahme:

Einer der beiden noch verbliebenen Landwirte an der Waidmühlenstraße hält noch einige Tiere für den Eigenbedarf. Er beabsichtigt, die Viehhaltung vollständig auslaufen zu lassen. Auf der anderen landwirtschaftlichen Hofstelle werden keine Tiere gehalten und es besteht auch nicht die Absicht, die Viehhaltung in Zukunft wieder aufzunehmen.

Neben der Tierhaltung sind andere Immissionen nicht zu befürchten, da die beiden landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb von Hofgevierten wirtschaften und durch die Wohnhäuser/Stallungen abgeschirmt sind.

Des Weiteren liegen sie in Abwindlage zum Bebauungsplan-gebiet, wobei an ca. 220 Tagen eine Westdrifte vorherrscht (Wetteramt Essen).

Diese Einschätzung wird durch die Tatsache gestärkt, dass Wohnhäuser unmittelbar an die landwirtschaftlichen Hofstellen angrenzen, ohne dass es hierbei zu Beschwerden gekommen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Die Anregungen und Bedenken der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen werden gem. vorstehender Begründung zurückgewiesen.

3.2 Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 59 - Bongardstraße - mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 - Bongardstraße - mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 44, Stadtteil Baesweiler:

- 4.1 Auswertung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken**
 - 4.2 Vorstellung der aufgrund der Anregungen und Bedenken geänderten Planung und Vorschlag zur Gebietsabgrenzung**
 - 4.3 Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB**
-

4.1 Auswertung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken:

Zu der Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 21.07.2004 bis 30.08.2004 die Bürgerbeteiligung und parallel die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Gebietsabgrenzung gemäß dem Anlageplan 1 zur Verwaltungsvorlage durchgeführt.

Hierzu wurden die folgenden Anregungen und Bedenken vorgebracht:

a) Bezirksregierung Köln, Bezirksplanungsstelle:

Die Bezirksplanung hat die landesplanerische Anpassung gem. § 20 Landesplanungsgesetz nur für die Gebietsabgrenzung gemäß dem Anlageplan 2 zur Verwaltungsvorlage erteilt.

Die Erweiterung der Plangebietsfläche, wie im Anlageplan 1 zur Verwaltungsvorlage dargestellt, wird abgelehnt, da durch die Verlagerung des Grünzuges vom Westrand des Plangebietes in dessen Mitte und die damit verbundene Verschiebung der Bauflächen in den Freiraum die Darstellungen des Siedlungsraumes deutlich überschreitet. Es wird befürchtet, dass diese Überschreitung Vorbildcharakter für die südlich angrenzenden Bereiche hat und das Baugebiet hinter dem Grünstreifen den Charakter eines städtebaulichen Neuansatzes erhält und keine organische Wertentwicklung aus dem Bestand darstellt.

Stellungnahme:

Die erweiterte Fassung der Änderung des Flächennutzungsplanes (und hierauf aufbauend des Bebauungsplanes Nr. 82) wurde aus dem städtebaulichen Ansatz der Weiterführung des Grünzuges aus dem Haldenvorgelände durch das Plangebiet und spätere Verlängerung des Grünzuges westlich der Bebauung der Ringstraße geplant.

Aufgrund der Nichterteilung des landesplanerischen Einvernehmens zur Gebietserweiterung muss die Planung auf die Gebietsabgrenzung gemäß der Anlagekarte 2 zur Verwaltungsvorlage zurückgenommen werden.

Hierbei wird der Grünzug an das westliche Ende des Plangebietes als Teil der Ortsrandeingrünung geplant, wobei die Möglichkeit zur späteren Weiterführung des Grünzuges entlang dem westlichen Rand der Bebauung Ringstraße erhalten bleibt.

Das Landesplanungsgesetz setzt in Verbindung mit dem GEP den planungsrechtlichen Rahmen für die Planung von Siedlungsbereichen.

Da insoweit kein planungsrechtlicher und Abwägungsspielraum bleibt, muss die Gebietsabgrenzung auf die Darstellung der Anlagekarte 2 zur Verwaltungsvorlage reduziert werden.

b) Kreis Aachen, Amt für Kreisplanung:

Es werden die gleichen Bedenken wie von der Bezirksplanungsstelle der Bezirksregierung vorgetragen, erhoben.

c) Kreis Aachen, Umweltamt:

Es werden Bedenken erhoben, da im Landschaftsplan II die Bereiche, die über das Plangebiet gemäß Anlagekarte 2 zur Verwaltungsvorlage hinausgehen, als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt sind.

Eine Erweiterung der Gebietsabgrenzung wird abgelehnt und die Ausbildung einer großflächigeren Grünfläche am Westrand des Planungsgebietes gefordert.

Stellungnahme:

Es wird auf die Stellungnahme zu a) verwiesen.

Bei der Änderung des Plangebietes wird die großflächige Darstellung einer Grünanlage am westlichen Plangebietsrand eingeplant.

Aufgrund der Altlastenproblematik sowie der eingeschränkten Standfestigkeit des Baugrundes (siehe hierzu Pkt. 5 der Tagesordnung) schlug Ausschussmitglied Esser vor, über die Punkte 1 a) bis c) nicht zu entscheiden sondern eine entsprechende Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Nein-Stimmen bei 1 Ja-Stimme dem Stadtrat vor, den Antrag abzulehnen.

Beschlussvorschlag zu 1. a) - c):

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken zu der Gebietsabgrenzung gem. Anlageplan 1 zur Verwaltungsvorlage beschließt der Stadtrat, das Plangebiet auf die im Anlageplan 2 zur Verwaltungsvorlage dargestellte Größe zu reduzieren und am Westrand des Plangebietes eine großflächige Grünfläche darzustellen.

d) RWE-Power AG:

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bereichen des Plangebietes humose Böden anstehen und eine Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gefordert.

Stellungnahme:

Da die Kenntnis der Bauherren über die Baugrundverhältnisse von erheblichem Belang ist, schlägt die Verwaltung vor, eine entsprechende Kennzeichnung in den Entwurfsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

In den Entwurf des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 44, wird eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB aufgenommen.

4.2 Vorstellung der aufgrund der Anregungen und Bedenken geänderten Planung und Vorschlag zur Gebietsabgrenzung:

Die Verwaltung erläuterte dem Ausschuss den gemäß der Beschlüsse zu 1. geänderten Planentwurf.

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

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Rechtsplan zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 44, ist unter Einbezug der Beschlüsse zu 1. zu erstellen und gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

5. **Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, Stadtteil Baesweiler:**

- 5.1 **Auswertung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken**
 - 5.2 **Vorstellung der aufgrund der Anregungen und Bedenken geänderten Planung und Vorschlag zur Gebietsabgrenzung**
 - 5.3 **Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB**
-

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

Zu dem o. a. Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 21.07.2004 bis 30.08.2004 die Bürgerbeteiligung und parallel die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Gebietsabgrenzung gemäß Anlageplan 1 zur Verwaltungsvorlage durchgeführt.

Hierzu wurden die folgenden Anregungen und Bedenken vorgebracht:

a) **Kreis Aachen, Amt für Kreisplanung:**

Die Erweiterung der Plangebietsfläche, wie im Anlageplan 1 zur Verwaltungsvorlage dargestellt, wird abgelehnt, da sie nicht der Darstellung der Siedlungsbereiche im Gebietsentwicklungsplan entspricht und somit nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Stellungnahme:

Die erweiterte Fassung der Änderung des Flächennutzungsplanes (und hierauf aufbauend des Bebauungsplanes Nr. 82) wurde aus dem städtebaulichen Ansatz der Weiterführung des Grünzuges aus dem Haldenvorgelände durch das Plangebiet und spätere Verlängerung des Grünzuges westlich der Bebauung der Ringstraße geplant.

Aufgrund der Nichterteilung des landesplanerischen Einvernehmens zur Gebietserweiterung muss die Planung auf die Gebietsabgrenzung gemäß der Anlagekarte 2 zurückgenommen werden.

Hierbei wird der Grünzug an das westliche Ende des Plangebietes als Teil der Ortsrandeingrünung geplant, wobei die Möglichkeit zur späteren Weiterführung des Grünzuges entlang dem westlichen Rand der Bebauung Ringstraße erhalten bleibt.

Das Landesplanungsgesetz setzt in Verbindung mit dem GEP den planungsrechtlichen Rahmen für die Planung von Siedlungsbereichen.

Da insoweit kein planungsrechtlicher und Abwägungsspielraum bleibt, muss die Gebietsabgrenzung auf die Darstellung der Anlagekarte 2 zur Verwaltungsvorlage reduziert werden.

b) Kreis Aachen, Umweltamt:

Es werden Bedenken erhoben, da im Landschaftsplan II die Bereiche, die über das Plangebiet gemäß Anlagekarte 2 zur Verwaltungsvorlage hinausgehen, als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt sind.

Eine Erweiterung der Gebietsabgrenzung wird abgelehnt und die Ausbildung einer großflächigeren Grünfläche am Westrand des Plangebietes gefordert.

Stellungnahme:

Es wird auf die Stellungnahme a) verwiesen.

Bei der Änderung des Plangebietes wird die großflächige Darstellung einer Grünanlage am westlichen Plangebietsrand eingeplant.

Beschlussvorschlag zu 1. a) - b:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken zu der Gebietsabgrenzung gem. Anlageplan 1 zur Verwaltungsvorlage beschließt der Stadtrat, das Plangebiet auf die im Anlageplan 2 zur Verwaltungsvorlage dargestellte Größe zu reduzieren und am Westrand des Plangebietes eine großflächige Grünfläche festzusetzen (ökologischer Ausgleich).

Hinsichtlich Altlasten und Bodenschutz werden vom Umweltamt des Kreises Aachen keine Bedenken erhoben, wenn die nachfolgenden Punkte in die Begründung aufgenommen werden:

1. Es ist aufzunehmen, dass der nordöstliche Bereich des Plangebietes als Altablagerung „ehemalige Tongrube Carl-Alexander“ (Nr. 5003-0002) im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster verzeichnet ist. Das Büro Tillmanns erstellte im Februar 2004 eine Gefährdungsabschätzung.
2. Der Bereich der Altablagerung ist in unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. Bei dem abgelagerten Material handelt es sich überwiegend um Bodenaushub mit Beimengungen an Bauschutt, Aschen, Schlacken sowie lokal auch Schwarzdeckenreste. Die Auffüllungsmächtigkeiten betragen im Mittel 5,00 m und nehmen zu den westlichen, südlichen und östlichen Grenzen der Altablagerung ab. Der Maximalwert der Auffüllungsmächtigkeit beträgt 9,20 m. Da es sich nicht um natürlichen Baugrund handelt, sind die Auffüllungen in den Standsicherheitsbetrachtungen entsprechend zu berücksichtigen.
3. Im westlichen Bereich der Altablagerung (Bereich der Oberflächenmischproben OB 2, OB 3 und OB 6) ist der Boden aufgrund der festgestellten PAK-Belastung auszutauschen. Alternativ ist unbelasteter Boden anzudecken. Die Mächtigkeit des Bodenaustausches bzw. der anzudeckenden Schicht richtet sich nach der angestrebten Nutzung:
 - im Bereich von Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen ist eine Überdeckung von 10 cm mit unbelastetem Boden,

- im Bereich von Nutzgärten (Bereiche, in denen Pflanzen, die verzehrt werden sollen, angebaut werden) ist eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden und
 - im Bereich von Kinderspielplätzen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden vorzunehmen.
4. Sofern beabsichtigt ist, im Bereich der Altablagerung die vorhandenen, mit PAK belasteten Auffüllungsböden umzulagern (z. B. zur Geländemodulation), so ist hierzu vor Beginn der Arbeiten die Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Umlagerung ein direkter Kontakt mit den belasteten Auffüllungsböden zu verhindern ist. Dies kann durch Versiegelung (z. B. Straße, Häuser) oder durch Andeckung von unbelastetem Boden (die Mächtigkeiten richten sich nach der angestrebten Nutzung; siehe hierzu Punkt 3) erfolgen. Die gutachterliche Begleitung der Umlagerungsarbeiten ist erforderlich.
5. In Hinblick auf die Entsorgung von Erdaushub sind alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung gutachterlich zu begleiten. An die Entsorgung des Erdaushubs sind aufgrund der festgestellten PAK-Belastung erhöhte Anforderungen zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat stellt fest, dass die Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchung erfolgt sind und mit dem zuständigen Umweltamt des Kreises Aachen abgestimmt wurden.

In die Begründung sind die vorstehenden Punkte 1- 5 einzuarbeiten.

Das Staatliche Umweltamt ist hierüber informiert.

c) Staatliches Umweltamt:

c 1) Immissionsschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich ein Reiterhof, ein Hundedressurplatz und ein Fest-/Bolzplatz befinden, deren Immissionen mit dem Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes kollidieren.

Stellungnahme:

Der bezeichnete Reiterhof, Hundedressurplatz und Fest-/Bolzplatz werden durch den Bebauungsplan Nr. 82 - überplant und entfallen vor dem Baubeginn, so dass hieraus keine relevanten Immissionsprobleme entstehen können.

Klarstellend wird in die Begründung aufgenommen, dass der Reiterhof, der Hundedressurplatz und der Fest-/Bolzplatz vor der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgegeben werden.

Für die Durchführung des Siedlerfestes ist die Nutzung der neu zu schaffenden Parkanlage an der Ringstraße vorgesehen. Mögliche hierdurch verursachte Lärmimmissionen werden in einem entsprechenden Gutachten untersucht.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aus dem Verkehrsaufkommen zum sozial-/kulturellen Zentrum (Moschee) Lärmimmissionen in das Plangebiet einwirken können. Es wird der Nachweis über ein Gutachten gefordert, dass die Immissionswerte für allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Stellungnahme:

Zwischen dem Herzogenrather Weg und den Baugrundstücken des Plangebietes zum Bebauungsplan 82 wurde ein 10 m breiter Grünstreifen als Hecke eingepflanzt.

Der geforderte Nachweis liegt vor und wird entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat stellt fest, dass der Reitstall, Hundedressurplatz und Bolzplatz vor Baubeginn der Bebauung aufgegeben werden und somit keine Beeinträchtigung des Plangebietes hieraus erfolgen.

Klarstellend wird in die Begründung aufgenommen, dass der Reiterhof, der Hundedressurplatz und der Fest-/Bolzplatz vor der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgegeben werden.

Die Beeinträchtigung des Plangebietes aus dem Verkehrslärm des Herzogenrather Weges und des sozial-/kulturellen Zentrums sowie der eventuellen Immissionen durch den neuen Festplatz werden entsprechend den Vorschlägen des Gutachters berücksichtigt.

c 2) Abwasserbeseitigung:

Das StUA erhebt Bedenken in Hinsicht darauf, dass das Plangebiet zur Kläranlage Setterich entwässert.

Diese Kläranlage hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht bzw. derzeit teilweise schon überschritten.

Aufgrund fehlender Reserven entspricht sie insgesamt nicht mehr dem Stand der Technik und ist sanierungsbedürftig.

Zurzeit werden durch den Wasserverband Eifel-Rur Planungen mit dem Ziel der Sanierung der Kläranlage in geeigneter Form durchgeführt.

Das StUA wird seine Bedenken erst zurücknehmen, wenn mit den notwendigen Sanierungsmaßnahmen begonnen wurde.

Stellungnahme:

Aufgrund der Bedenken des Staatlichen Umweltamtes kann der Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark - zurzeit wegen der fehlenden ausreichenden Erschließung nicht in Rechtskraft gesetzt werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass gem. dem Zeitplan zum Bebauungsplan 82 und zur zugehörigen Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes die Bekanntmachung zur Rechtskraft (§ 10 BauGB) der beiden Bauleitpläne und der Beginn der Sanierungsarbeiten an der Kläranlage Setterich in der Mitte des Jahres 2005 zusammenfallen.

Zur Klarstellung sollte die Begründung entsprechend ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark - wie folgt zu ergänzen:

Aufgrund der zurzeit nicht gesicherten Erschließung (Kläranlage Setterich) wird die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - (Bekanntmachung gem. § 10 BauGB) erst mit dem Beginn der erforderlichen Sanierungsarbeiten an der Kläranlage Setterich erfolgen.

c 3) Altlasten und Bodenschutz:

Es wird auf die Altlastenverdachtsfläche ISAL-Reg.-Nr. 5003/0002 hingewiesen und eine Gefährdungsabschätzung gefordert.

Stellungnahme:

Die Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und durch das zuständige Umweltamt des Kreises Aachen geprüft und dem StUA zur Stellungnahme zugeleitet.

Nach fernmündlicher Rücksprache sieht das StUA seine vorgebrachten Bedenken als ausgeräumt an.

c 4) Beseitigung von Niederschlagswasser:

Es wird der Nachweis über die Beseitigung des Niederschlagswassers gefordert.

Stellungnahme:

Die Untersuchung ist inzwischen erfolgt und hat ergeben, dass eine Versickerung nicht zu empfehlen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Nachweis gem. § 51 a LWG zur Ableitung der unbelasteten Niederschlagswässer hat ergeben, dass eine Versickerung nicht zu empfehlen ist und das Niederschlagswasser somit dem städt. Mischwasserkanal zuzuführen ist. Das Ergebnis ist mit dem StUA abzustimmen.

d) RWE-Power AG:

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bereichen des Plangebietes humose Böden anstehen und eine Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gefordert.

Stellungnahme:

Da die Kenntnis der Bauherren über die Baugrundverhältnisse von erheblichem Belang ist, schlägt die Verwaltung vor, eine entsprechende Kennzeichnung in den Entwurfsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

In den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, wird eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB aufgenommen.

e) Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich archäologische Bodenfunde möglich sind und gebeten, einen Hinweis auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG aufgenommen.

f) Anton Dinslaken:

Es wurden die Anregungen und Bedenken gemäß dem Schreiben vom 18.03.2004 vorgetragen (der Vorlage als Anlage 3 beigelegt).

Stellungnahme:

Im Entwurf zum Bebauungsplan 82 - Am Bergpark - ist im zentralen Bereich mit Anschluss an die Ringstraße ein Festplatz von ca. 4.000 qm als Wiesenfläche/Rasenfläche eingeplant.

In der Zeit, in der auf dem Festplatz keine Festveranstaltungen stattfinden, kann die Fläche auch bespielt und bei Notfällen als Landeplatz für den Rettungshubschrauber genutzt werden.

Insoweit sind die Bedenken des Herrn Dinslaken durch die Planung gegenstandslos.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Stadtrat stellt fest, dass in dem Entwurf zum Bebauungsplan 82 - Am Bergpark - ein Festplatz als Rasen-/Wiesenfläche von ca. 4.000 qm eingeplant ist, der in der festfreien Zeit bespielt und in Notfällen als Landeplatz für den Rettungshubschrauber genutzt werden kann.

Die Bedenken des Herrn Dinslaken sind hierdurch ausgeräumt.

5.2 Vorstellung der aufgrund der Anregungen und Bedenken geänderten Planung und Vorschlag zur Gebietsabgrenzung:

Die Verwaltung erläuterte dem Ausschuss den gemäß der Beschlüsse zu 1. geänderten Planentwurf.

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

Der Bau- und Planungsausschuss schlug mit 14 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme dem Stadtrat vor, zu beschließen:

Der Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 82 - Bergpark - ist unter Einbeziehung der Beschlüsse zu 1. zu erstellen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

6. **Bebauungsplan Nr. 24 - Drosselstraße/Feldstraße -, Änderung Nr. 1, Stadtteil Baesweiler:**

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

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

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

Zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 24 - Drosselstraße/Feldstraße - wurde in der Zeit vom 21.07.2004 bis 30.08.2004 die Bürgerbeteiligung und parallel die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange durchgeführt.

Hierzu wurden die nachfolgenden Anregungen und Bedenken vorgebracht:

a) Staatliches Umweltamt:

a 1) Immissionsschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich ein Reiterhof, ein Hundedressurplatz und ein Fest-/Bolzplatz befinden, deren Immissionen mit dem Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes kollidieren.

Stellungnahme:

Die bezeichneten Nutzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 24 -, Änderung Nr. 1, überplant und entfallen vor dem Baubeginn, so dass hieraus keine relevanten Immissionsprobleme entstehen können.

Klarstellend wird in die Begründung aufgenommen, dass der Reiterhof, der Hundedressurplatz und der Fest-/Bolzplatz vor der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgegeben werden.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aus dem Verkehrsaufkommen zum sozial-/kulturellen Zentrum (Moschee) Lärmimmissionen in das Plangebiet einwirken können. Es wird der Nachweis über ein Gutachten gefordert, dass die Immissionswerte für allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Stellungnahme:

Zwischen dem Herzogenrather Weg und den Baugrundstücken des Plangebietes zum Bebauungsplan 24, Änderung 1, wurde ein 10 m breiter Grünstreifen als Hecke eingeplant.

Der geforderte Nachweis liegt vor und wird entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Nutzungen als Reitstall, Hundedressurplatz und Bolzplatz vor Baubeginn der Bebauung aufgegeben werden und somit keine Beeinträchtigungen des Plangebietes hieraus erfolgen.

Klarstellend wird in die Begründung aufgenommen, dass der Reiterhof, der Hundedressurplatz und der Fest-/Bolzplatz vor der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgegeben werden.

Die Beeinträchtigung des Plangebietes aus dem Verkehrslärm des Herzogenrather Weges und des sozial-/kulturellen Zentrums wird entsprechend den Vorschlägen des Gutachters berücksichtigt.

c 2) Abwasserbeseitigung:

Das StUA erhebt Bedenken in Hinsicht darauf, dass das Plangebiet zur Kläranlage Setterich entwässert.

Diese Kläranlage hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht bzw. derzeit teilweise schon überschritten.

Aufgrund fehlender Reserven entspricht sie insgesamt nicht mehr dem Stand der Technik und ist sanierungsbedürftig.

Zurzeit werden durch den Wasserverband Eifel-Rur Planungen mit dem Ziel der Sanierung der Kläranlage in geeigneter Form durchgeführt.

Das StUA wird seine Bedenken erst zurücknehmen, wenn mit den notwendigen Sanierungsmaßnahmen begonnen wurde.

Stellungnahme:

Aufgrund der Bedenken des Staatlichen Umweltamtes kann der Bebauungsplan Nr. 24, Änderung Nr. 1, zurzeit wegen der fehlenden ausreichenden Erschließung nicht in Rechtskraft gesetzt werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass gem. dem Zeitplan zum Bebauungsplan 82 und zur zugehörigen Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes die Bekanntmachung zur Rechtskraft (§ 10 BauGB) der beiden Bauleitpläne und der Beginn der Sanierungsarbeiten an der Kläranlage Setterich in der Mitte des Jahres 2005 zusammenfallen.

Zur Klarstellung sollte die Begründung entsprechend ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 - Drosselstraße/Feldstraße -, Änderung Nr. 1, wie folgt zu ergänzen:

Aufgrund der zurzeit nicht gesicherten Erschließung (Kläranlage Setterich) wird die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 - Drosselstraße/Feldstraße -, Änderung Nr. 1, (Bekanntmachung gem. § 10 BauGB) erst mit dem Beginn der erforderlichen Sanierungsarbeiten an der Kläranlage Setterich erfolgen.

a 3) Beseitigung von Niederschlagswasser:

Es wird der Nachweis über die Beseitigung des Niederschlagswassers gefordert.

Stellungnahme:

Die Untersuchung wurde zusammen mit der Untersuchung des Plangebietes Bebauungsplan 82 - Am Bergpark - durchgeführt und hat ergeben, dass eine Versickerung nicht zu empfehlen ist.

Beschlussvorschlag:

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

Der Nachweis gem. § 51 a LWG zur Ableitung der unbelasteten Niederschlagswässer hat ergeben, dass eine Versickerung nicht zu empfehlen ist und das Niederschlagswasser somit dem städt. Mischwasserkanal zuzuführen ist. Das Ergebnis ist mit dem StUA abzustimmen.

b) RWE-Power AG:

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bereichen des Plangebietes humose Böden anstehen und eine Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gefordert.

Stellungnahme:

Da die Kenntnis der Bauherren über die Baugrundverhältnisse von erheblichem Belang ist, schlägt die Verwaltung vor, eine entsprechende Kennzeichnung in den Entwurfsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

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

In den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 - Drosselstraße/Feldstraße -, Änderung Nr. 1, wird eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB aufgenommen.

c) Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich archäologische Bodenfunde möglich sind und gebeten, einen Hinweis auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

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

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG aufgenommen.

6.2 Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB:

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

Der Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 24 - Drosselstraße/Feldstraße - ist unter Einbeziehung der Beschlüsse zu 1. zu erstellen und gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

7. Bebauungsplan Nr. 1 - Bahnhofstraße -, Änderung Nr. 7, Stadtteil Oidtweiler

7.1 Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken

7.2 Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1 - Bahnhofstraße -, Änderung Nr. 7 mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB

7.1 Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken:

Zu der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 1 - Bahnhofstraße - wurden während der Offenlegungsfrist vom 24.11.2004 bis 30.12.2004 einschließlich keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Somit kann der Vorschlag zum Satzungsbeschluss erfolgen.

7.2 Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1 - Bahnhofstraße -, Änderung Nr. 7 mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB:

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 - Bahnhofstraße -, Änderung Nr. 7, wird mit Begründung als Satzung beschlossen.

8. **Bebauungsplan Nr. 12 - Settericher Weg -, Änderung Nr. 8, Stadtteil Loverich**

8.1 **Auswertung der im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken**

8.2 **Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB**

8.1 **Auswertung der im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken:**

Zu der Änderung Nr. 8 des Bebauungsplanes Nr. 12 - Settericher Weg - wurde in der Zeit vom 24.11.2004 bis 30.12.2004 einschließlich die Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Somit kann der Vorschlag zur Ausfertigung des Rechtsplanes und zur öffentlichen Auslegung gefasst werden.

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

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

Der Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 12 - Settericher Weg -, Änderung Nr. 8, ist zu erstellen und auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

9. **Ansiedlung eines Baumarktes „Hornbach“ im Gewerbegebiet Aachener Kreuz;**

hier: Interkommunaler Konsens zum Antrag auf Gebietsentwicklungsplanänderung

Die Thematik ist in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 29.06.2004 unter Punkt 26 c) der Tagesordnung und in der Sitzung des Stadtrates vom 06.07.2004 unter Punkt 19) der Tagesordnung behandelt worden.

Seinerzeit hat der Stadtrat auf einstimmigen Vorschlag des Bau- und Planungsausschusses beschlossen, seitens der Stadt Baesweiler vorsorglich Bedenken gegen die Ansiedlung des Baumarktes „Hornbach“ bzw. gegen den Antrag der Stadt Würselen auf Gebietsentwicklungsplanänderung zu erheben, da eine Verträglichkeitsstudie hinsichtlich der Auswirkungen der Konzentration von ca. 40.000 qm Verkaufsfläche mit Schwerpunkt Baustoff-, Baumarkt- und Gartenbedarfssegment am Standort Aachener Kreuz für die umliegenden Kommunen derzeit nicht vorliegt.

Zwischenzeitlich wurde dieses Verträglichkeitsgutachten erstellt.

Kernpunkt der Verträglichkeitsanalyse ist die Prüfung der Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente des Baumarktes „Hornbach“ auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen.

Für Baesweiler führt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Der Einzelhandelsbesatz wird insgesamt als kleinteilig und weit gestreut bezeichnet. Insgesamt verfügt die Stadt Baesweiler über 6.170 qm Verkaufsfläche und erzielt einen Einzelhandelsumsatz von rund 19,5 Mio. Euro.

Der Anteil der durch das Projekt berührten Randsortimente in Baesweiler beträgt, bezogen auf die Verkaufsflächen 14 %, bezogen auf den relevanten Umsatzanteil, 10 %. Im Bereich der Randsortimente kommt es bei Realisierung des Projektes zu einer Umsatzverlagerung von 2,1 %.

Unter Einbeziehung aller Aspekte und der aktuellen Strukturen in der Innenstadt von Baesweiler sei nach Ansicht des Gutachters bei dieser Umlenkungsquote keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung zu erwarten. Der Anteil der Randsortimente am gesamten Innenstadtumsatz sei zwar im Vergleich zu anderen Städten deutlich höher, allerdings seien die Auswirkungen aufgrund der schon größeren Distanz zum Projekt deutlich geringer.

Bezogen auf die gesamte Region kommt es bei den zentrenrelevanten Randsortimenten zu einer Umsatzverlagerung von 2,3 %. Somit ist aus gutachterlicher Sicht das geprüfte Projekt auch in seiner geplanten Größenordnung verträglich für die Region und die betroffenen Innenstadtzentren.

Neben den Auswirkungen der Hornbach Ansiedlung wurden auch die Auswirkungen einer gleichzeitigen Bauhaus Ansiedlung analysiert.

Bei der Realisierung beider Projekte kommt es bei den zentrenrelevanten Randsortimenten zu einer Umsatzverlagerung für die Region von insgesamt 5,2 %. Die Umsatzverlagerung in Baesweiler steigt auf 4,6 %.

Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass insgesamt beide Objekte in der untersuchten Größenordnung tragfähig und städtebaulich verträglich für die geprüften Zentren sind. Beide Objekte entsprechen dem Beeinträchtigungsgebot und wären aus gutachterlicher Sicht genehmigungsfähig.

Stellungnahme:

Aus regionaler Sicht sind die vorgenannten Umsatzverlagerungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der innerstädtischen Strukturen gegebenenfalls verträglich. Aus lokaler Sicht ist dies nicht der Fall.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zentrenrelevanten Randsortimente in Baesweiler höher sind als in anderen Städten. Dies ist sicher eine Folge der Bemühungen der Stadt Baesweiler im Gewerbegebiet nur produzierendes Gewerbe zuzulassen, um das Zentrum zu stärken.

Eine Konzentration von drei Baumärkten an dem regional zentral gelegenen Standort „Aachener Kreuz“ und der damit verbundenen Umsatzverlagerung von 4,6 % im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente führt für die Stadt Baesweiler sehr wohl zu einer Beeinträchtigung der innerstädtischen Strukturen und zu einem Kaufkraftverlust für den städtischen Einzelhandel in diesem Bereich.

Es ist nicht auszuschließen, dass kleineren dezentralen Anbietern die wirtschaftliche Grundlage entzogen wird.

Aus den vorgenannten Gründen sollten seitens der Stadt Baesweiler weiterhin Bedenken gegen die Ansiedlung des Baumarktes „Hornbach“ bzw. den Antrag der Stadt Würselen auf Entwicklungsplanänderung erhoben werden.

Beschlussvorschlag:

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

Seitens der Stadt Baesweiler werden weiterhin Bedenken gegen die Ansiedlung des Baumarktes „Hornbach“ bzw. den Antrag der Stadt Würselen auf Entwicklungsplanänderung erhoben.

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

hier: Antrag auf Befreiung (gem. § 31 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 - Am Bildchen -, Stadtteil Beggendorf

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

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, auf der Parzelle Gemarkung Baesweiler, Flur 26, Flurstück Teil aus 990, eine Garage zu errichten.

Hierbei überschreitet die Garage die hintere Baugrenze sowie rückwärtig die seitliche Abstandsfläche um 3,65 m.

Dies ist gem. Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 58 nicht zulässig.

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

„Hiermit stellen wir einen Antrag auf Abweichung der baulichen Festsetzungen und bitten um Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer zweiten Garage so, wie im Bauantrag dokumentiert.

Begründung: Die zweite Garage soll zur rechten Seite des Hauses fluchtgleich mit der bereits bestehenden Garage zur linken Seite sein. Unserem Antrag auf Abweichung der baulichen Festsetzungen fügen wir ferner die Einverständniserklärung unserer Nachbarn bei.“

Stellungnahme:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Die seitliche Abstandsfläche kann als Ausnahme bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter und seitlich der Abstandsfläche überschritten werden.

Ziel der Festsetzung ist es, den rückwärtigen Grundstücksbereich (Garten- und Ruhebereich) weitgehend von baulichen Anlagen freizuhalten, die üblicherweise diesen Nutzungszweck nicht dienen.

Auch die seinerzeit genehmigte Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 3,65 m für die bereits auf der o. a. Parzelle bestehende Garage (Sitzung des Stadtrates am 03.02.1998/TOP 14.6) kann hier nicht als Bezugsfall herangezogen werden.

Es handelte sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung, bei der der geplante Wohnungsgrundriss des Wohngebäudes großzügig zu Gunsten des Bauherrn berücksichtigt wurde.

Die Befreiungstatbestände des § 31 BauGB sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Eine weitere Beeinträchtigung des Gartenbereiches ist auch im Hinblick auf die Bauherren, die sich bei der Errichtung ihrer Garagen an die Festsetzungen gehalten haben, nicht zu vertreten.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag auf Befreiung nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 - Am Bildchen - nicht zuzustimmen.

11. Information über die Beteiligung der Stadt an Planungen anderer Städte und Gemeinden

- a) Die Stadt Baesweiler wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu folgenden Planungen gehört:

Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 232 - Husemannstraße -, Stadtteil Alsdorf

Stadt Geilenkirchen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen, Änderung Nr. 54, Stadtteil Hünshoven

Stadt Übach-Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 54 - Holthausen Süd -, Änderung Nr. 7

Interessen der Stadt Baesweiler werden durch die Planungen nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

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

- b) Die Stadt Geilenkirchen hat die Stadt Baesweiler im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren für einen Teilflächennutzungsplan Windkraft beteiligt.

Ziel der Planung ist die Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen nordwestlich des Stadtteiles Tripsrath und östlich des Stadtteils Würm.

Die dem Stadtteil Baesweiler/Floverich nächstgelegene Konzentrationszone bei Würm ist vom Nordrand der Bebauung des Stadtteiles Floverich ca. 4,5 km entfernt. Somit erfolgen keine Beeinträchtigungen der Stadt Baesweiler durch die geplante Konzentrationszonen für Windkraft der Stadt Geilenkirchen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stellte einstimmig fest, dass durch die geplanten Konzentrationszonen für Windkraft in der Stadt Geilenkirchen keine Beeinträchtigungen für die Stadt Baesweiler erfolgen.

12. Mitteilungen der Verwaltung:

Es wurden keine Mitteilungen gemacht.

13. Anfragen von Ausschussmitgliedern:

Das beratende Ausschussmitglied Nüßer äußerte Bedenken bezüglich des Tätigwerdens der Stadt als An- und Verkäufer von Grundstücken im Rahmen der Bauleitplanung.

Diese Bedenken wurden übereinstimmend und entschieden zurückgewiesen. Die Stadt handelt hier im Interesse der Bürger, denen durch diese Vorgehensweise möglichst zügig und preisgünstig, vor allem auch in den kleineren Ortsteilen, Bauland zur Verfügung gestellt werden soll.