

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 26.04.2005 ab 17.00 Uhr in der Burg Baesweiler und ab 18.00 Uhr im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung im Verwaltungsgebäude Baesweiler: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 18.55 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
Reinartz, Ferdinand
Schäfer, Markus
für Pohlen, Peter
Schaffrath Siegfried

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

Es fehlte entschuldigt: Nüßer, Hans

c) von der Verwaltung:

I. und Techn. Beigeordneter Strauch
Dipl.-Ing. Meyer
Dipl.-Ing. Busch (während der Besichtigung der Burg)
T. A. Rommershausen

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 08.04.2005 auf Dienstag, den 26.04.2005, 17.00 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.

Zwischen 17.00 Uhr und 18.00 Uhr besichtigte der Ausschuss die Baustelle der Burg Baesweiler.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch und Dipl.-Ing. Busch erläuterten den Stand der Bauarbeiten und die zukünftige Nutzung der Gebäudeteile und beantwortete Fragen der Ausschussmitglieder.

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.03.2005

2. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 44, für Flächen im Bereich des Bebauungsplanes 82 - Am Bergpark -, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken

 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 44, mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 44

3. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 47, für Flächen im Bereich des Bebauungsplanes 80 - Ederener Weg -, Stadtteil Setterich
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken

 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 47, mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 47

4. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 50, für Flächen im Bereich Kloshaus, Stadtteil Oidtweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes
 2. Vorstellung der Planung
 3. Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung

5. Bebauungsplan Nr. 12 - Settericher Weg , Änderung Nr. 8, Stadtteil Loverich
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 12 - Settericher Weg -, Änderung Nr. 8, mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB

6. Bebauungsplan Nr. 24 - Drosselstraße/Feldstraße -, Änderung Nr. 1, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 24, Änderung Nr. 1, mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB

7. Bebauungsplan Nr. 3 C - Gewerbegebiet zwischen K 27 und L 225 -, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorstellung der Planung
 2. Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

8. Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorstellung der Planung
 2. Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

9. Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB

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

11. Vorschlag zur Erstellung einer Gestaltungssatzung gem. § 86 der BauONW für den Bereich der Kapellensiedlung;

hier: Teilbereich Kirchwinkel von Nr. 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113 und 115; Leostraße; Kapellenstraße 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81; Ludwigsplatz; Karl-Theodor-Platz; Karl-Theodor-Straße; Paulstraße; Peterstraße 91, 93 - 156 und Hans-Lothar-Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 und 40, Peterstraße 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89; Petronellastraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55; Aachener Straße 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330 und 332

12. Anregungen gem. § 24 GO NW/§ 6 Hauptsatzung
 1. Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring -
 2. Antrag auf Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49.2 - Settericher Siedlung -
13. Vorstellung der Planung zum Straßenendausbau des Bebauungsplangebietes Nr. 65 „Zum Münchshof“ in Puffendorf
14. Information über die Beteiligung der Stadt an Planungen anderer Städte und Gemeinden
15. Mitteilungen der Verwaltung
16. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung

17. Vergabe des Auftrages zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 78 - Puffendorfer Straße - im Stadtteil Loverich
18. Vergabe des Auftrages zur Umgestaltung der Einmündung Jülicher Straße/Breite Straße/Siegenkamp in Baesweiler
19. Vergabe des Auftrages für die Lieferung von Material für die Erneuerung des Schulhofes der Realschule Setterich (Entwässerungsmaterial und Beton-Verbundsteinpflaster)
20. Mitteilungen der Verwaltung
21. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.03.2005

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift vom 08.03.2005 einstimmig zur Kenntnis.

2. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 44, für Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark -, Stadtteil Baesweiler

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

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 44, mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 44

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

Zu der o. a. Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 24.02.2005 bis 23.03.2005 einschließlich die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Somit kann der Entwurf der Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 44, beschlossen werden.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 44, mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 44:

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

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 44, wird einschließlich des Erläuterungsberichtes als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 44, beschlossen.

3. **Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 47, für Flächen im Bereich des Bebauungsplanes 80 - Ederener Weg -, Stadtteil Setterich:**

1. **Auswertung der im Rahmen der erneuten Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken**
 2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 47, mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 47**
-

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 13.04.2005 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. 47, der Beschluss zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 47 erfolgen.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 47, mit Erläuterungsbericht als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 47:**

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

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, Änderung Nr. 47, wird einschl. des Erläuterungsberichtes als Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 47, beschlossen.

4. **Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 50, für Flächen im Bereich Kloshaus, Stadtteil Oidtweiler**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes**
 2. **Vorstellung der Planung**
 3. **Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung**
-

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes:**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der baulichen Abrundung des Stadtteiles Oidtweiler hat der Rat der Stadt Baesweiler in seiner Sitzung am 09.07.2002 die Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes in der Gebietsabgrenzung gem. der Anlage 1 zur Originalniederschrift beschlossen.

Um die geplante GE-Fläche sowohl ökonomisch als auch städtebaulich sinnvoller entwickeln zu können, wird nun im Rahmen der Plangebietsänderung eine weitere Fläche hinzugenommen - Anlage 2 zur Originalniederschrift -.

Beschlussvorschlag:

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

Für den im Anlageplan 2 zur Originalniederschrift dargestellten Bereich des Stadtteiles Oidtweiler wird die Aufstellung der Änderung Nr. 50 des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Baesweiler beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Hinzunahme einer Fläche zur günstigeren Gestaltung des ökologischen Ausgleiches. Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 2 BauGB und erhält den Arbeitstitel „Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 50“.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung hatte einen Änderungsentwurf erarbeitet und stellte diesen in der Sitzung vor.

3. **Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfes für die Dauer von vier Wochen eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

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

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

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 12 - Settericher Weg -, Änderung Nr. 8, mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB**

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

Zu der o. a. Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 24.02.2005 bis 23.03.2005 einschließlich die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 12 - Settericher Weg -, Änderung Nr. 8, 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. 12, Änderung Nr. 8, wird einschließlich der Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

1. **Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken**
 2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 24, Änderung Nr. 1, mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB**
-

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

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

Zu der o. a. Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 24.02.2005 bis 23.03.2005 einschließlich die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 24, Änderung Nr. 1, 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. 24 - Feldstraße/Drosselstraße -; Änderung Nr. 1, wird einschl. der Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7. **Bebauungsplan Nr. 3 C - Gewerbegebiet westlich - (zwischen K 27 und L 225), Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorstellung der Planung**

2. **Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

1. **Vorstellung der Planung:**

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 10.03.2004, unter Punkt 13 der Tagesordnung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 C - Gewerbegebiet westlich - beschlossen.

Aufgrund der engen Verknüpfung des neuen Gewerbegebietes mit der Planung zum Haldenvorgelände und dem Carl-Alexander-Park musste die Planreife der Entwürfe hierzu abgewartet werden.

Zwischenzeitlich ist die Planung soweit vorangetrieben worden, dass nunmehr die Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgen kann. Die Verwaltung stellte in der Sitzung den städtebaulichen Rahmenplan vor.

2. **Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfes für die Dauer von vier Wochen eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) zu dem Planentwurf durchzuführen.

8. **Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, Änderung Nr. 5, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorstellung der Planung**

2. **Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

1. **Vorstellung der Planung:**

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 06.07.2004, unter Punkt 13 der Tagesordnung, die Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände - beschlossen.

Aufgrund der engen Verknüpfung mit den Planungen zum Carl-Alexander-Park und der Erweiterung des Gewerbegebietes musste die Planreife der Entwürfe hierzu abgewartet werden.

Zwischenzeitlich ist die Planung soweit vorangetrieben worden, dass nunmehr die Planung für den Bereich des Haldenvorgeländes erfolgen kann.

Die Verwaltung stellte in der Sitzung den städtebaulichen Rahmenplan vor.

2. **Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfes für die Dauer von vier Wochen eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) zu dem Planentwurf durchzuführen.

9. **Bebauungsplan Nr. 82 - Am Bergpark -, Stadtteil Baesweiler**

1. **Auswertung der im Rahmen der Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken**
 2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB**
-

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

Zu der o. a. Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 24.02.2005 bis 23.03.2005 einschließlich die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Vom Staatlichen Umweltamt wurde die folgende Anregung vorgebracht.

In Hinsicht auf die Pferdehaltung am Herzogenrather Weg sollte überprüft werden, dass keine Gerüche auf die heranrückende Bebauung einwirken.

Stellungnahme:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - wurde im Rahmen der Untersuchungen zur Lärmimmission festgestellt, dass der Pferdehof und der Hundeübungsplatz vor Beginn der Bebauung aufgegeben werden müssen.

Dies wurde in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 aufgenommen.

Es macht von daher keinen Sinn ein Geruchsgutachten nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) vorzunehmen, das gem. Auskunft von Gutachtern aufwendig und teuer ist.

Nach Rücksprache mit dem StUA ist dieses mit der Vorgehensweise einverstanden und erhebt keine Bedenken hiergegen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug dem Stadtrat mehrheitlich bei 1 Gegenstimme vor, zu beschließen:

Gemäß der vorstehenden Begründung stellt der Stadtrat fest, dass der Anregung des StUA zur Geruchsuntersuchung nicht gefolgt werden muss, da der Pferdehof vor Beginn der Bebauung im Bebauungsplan-gebiet Nr. 82 aufgegeben werden muss, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB**

Der Bau- und Planungsausschuss schlug dem Stadtrat mehrheitlich bei 1 Gegenstimme vor, zu beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 - Am Bergpark - wird einschließlich der Begründung und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

10. **Bebauungsplan Nr. 86 - Wolfsgasse -, Stadtteil Setterich:**

1. **Vorstellung der Planung**

2. **Beschluss über die 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 ca. 6 - 8 Einfamilienhäusern sowie die städtebauliche Ordnung der Bebauung und die Festsetzung von „Flächen für allgemeines Wohngebiet“ (WA) im gesamten Plangebiet.

Die Verwaltung hat einen Entwurfsplan erstellt und stellte diesen in der Sitzung vor.

2. **Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB:**

Ausschussmitglied Reinartz beantragte eine Planalternative mit dem Ziel einer Straßenslängsbebauung im Bereich der Flurstücke Nrn. 152, 403, 1433, 1434 und 1449 zu erarbeiten und diese in der nächsten Sitzung zur Beratung zu stellen.

Ausschussmitglied Gehards regte ebenfalls eine Verringerung der Bauflächen an.

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen eine Planalternative mit einer Straßenslängsbebauung und wesentlich verringerten Bauflächen zu entwickeln und diese in der nächsten Sitzung vorzustellen.

11. **Vorschlag zur Erstellung einer Gestaltungssatzung gem. § 86 der Bau-ONW für den Bereich der Kapellensiedlung;**

hier: Teilbereich Kirchwinkel von Nr. 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113 und 115; Leostraße; Kapellenstraße 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81; Ludwigsplatz; Karl-Theodor-Platz; Karl-Theodor-Straße; Paulstraße; Peterstraße 91, 93 - 156 und Hans-Lothar-Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 und 40, Peterstraße 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89; Petronellastraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55; Aachener Straße 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330 und 332

Die Gebäude der vorstehend benannten Straßenteilstücke waren seit ihrer Errichtung bis heute im Eigentum einer einzelnen Gesellschaft.

Die Gebäude wurden im Zeitraum zwischen den beiden Weltkriegen bzw. nach dem Ende des zweiten Weltkrieges bedarfsgerecht für den Bergarbeiterwohnungsbaue errichtet.

Aufgrund des Einzeleigentums und der Planung durch nur einen Architekten wurde der Siedlungsteilbereich homogen erstellt und spiegelt den Zeitgeist seiner Entstehungsgeschichte in Hinsicht auf die Bauart und Baukultur für den Bergarbeiterwohnungsbaue wieder. Gestalterisch wurden die Häuser kaum verändert und stellen sich als Ensemble dar.

Um das Siedlungsbild auch bei den jetzt anstehenden Verkäufen an Einzeleigentümer zu erhalten, hält die Stadt Baesweiler aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen den Erlass einer Gestaltungssatzung für zwingend erforderlich.

Anderenfalls steht zu befürchten, dass durch viele einzelne Gestaltungsmaßnahmen der Käufer dieser Häuser der gesamte gestalterische Eindruck der Siedlung verloren geht und städtebauliche Spannungen und Missstände auftreten.

Ziel der Satzung ist es, das historische Erscheinungsbild der „Kapellensiedlung“ in diesem Bereich als Bergarbeitersiedlung zu erhalten und einen Gestaltungsrahmen für notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Wohnwertes vorzugeben.

Alle baulichen Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sowie noch zu errichtende zulässige Anbauten haben sich in das Ortsbild bzw. den gestalterischen Charakter der Siedlung einzufügen. Hierbei legt die Gestaltungssatzung den Schwerpunkt auf die Wirkung der Siedlung in den öffentlichen Raum, vor allem die straßenseitigen Fassaden, sowie die aus dem öffentlichen Raum einsehbaren Giebel- und Rückfassaden.

Die gestalterischen Vorschriften werden hierbei auf das unabdingbar notwendige Maß begrenzt, so dass für andere Bauteile ausreichender Gestaltungsspielraum verbleibt.

Ausschussmitglied Reinartz beantragte, den § 5 Fassadengestaltung wie folgt zu ändern und zu ergänzen:

Die Fassaden sind in ihrem ursprünglichen Zustand als gemauerte Ziegelfassaden zu erhalten. Für den Fall, dass eine zusätzliche Außendämmung zur Verbesserung der Wärmebilanz des Hauses bzw. seitlicher oder rückwärtiger Anbauten vorgesehen werden soll, ist hierfür eine äußere Wärmedämmung über Wärmedämmschicht und Verklinkerung zulässig.

Die Vormauerziegel (Klinker) sind nur in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Putzfassaden sind **nicht** zulässig.

Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem Material sowie von Verkleidungen aus bituminösem Material oder aus Kunststoff als Mauerwerksimitationen ist **nicht** zulässig.

Aneinandergrenzende Gebäude sind in Material und Farbe anzugleichen.

Des Weiteren wurde darum gebeten, den unbestimmten Begriff (in § 5) „nicht wesentliche“ Änderung der Fensteröffnungen zu konkretisieren.

Der Bau- und Planungsausschuss schlug dem Stadtrat einstimmig vor, aus der vorstehenden Begründung für den Siedlungsbereich der Kapellenstraße in der Abgrenzung wie in der Satzung beschrieben und einschließlich des geänderten/ergänzten § 5, eine Gestaltungssatzung (Anlage 3 zur Originalniederschrift) auf der Grundlage des § 86 Bauordnung NRW, in der zurzeit gültigen Fassung, zur Erhaltung und Stärkung des Siedlungsbildes zu erlassen.

12. **Anregungen gemäß § 24 GO NW/§ 6 Hauptsatzung:**

12.1 **Antrag auf Befreiung (gem. § 31 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring -, Stadtteil Setterich**

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Einfamilienhaus, Am Anger 5, durch Um- und Anbau zu erweitern.

Unter anderem ist vor der Gebäudefront ein Windfang in eingeschossiger Bauweise als Hauseingang geplant. Diese Hauseingangserweiterung befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenzen und zudem in der Fläche „A“, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Der Antragsteller bittet daher um Befreiung von den Festsetzungen.

Stellungnahme:

Die Vorderfront des Nachbargebäudes, Am Anger 3, liegt vor der Front des Hauses Am Anger 5.

Da der geplante Hauseingang diese Vorderfront nicht überschreitet, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

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

In einem ähnlich gelagerten Fall - Ostring 9 - wurde in der Vergangenheit ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 - Nordring - erteilt.

Die Verwaltung schlug vor, dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

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

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

Die Antragsteller beabsichtigen ihr Wohnhaus Alexanderstraße 18 um 6 m seitlich zu erweitern, um es den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dabei soll die vorhandene bauliche Substanz aus Kostengründen erhalten bleiben.

Ein barrierefreies Zusammenfügen von vorhandener Bausubstanz und geplantem Anbau ist jedoch nur möglich, wenn die vorhandene Höhe der Erdgeschossdecke auch für die Hauserweiterung zugelassen wird, d. h. ein Wohnen im Erdgeschoss ohne Stufen.

Gem. Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes sind höchstens 0,50 m Differenz zwischen Erdgeschossdecke und Straßenoberkante zulässig. Das vorh. Wohnhaus weist einen Höhenunterschied von 0,83 m auf, genießt jedoch Bestandschutz.

Die Oberkante der Erdgeschossdecke des beantragten Anbaus liegt im Mittel ebenfalls 0,33 m über der im Bebauungsplan zulässige Fußbodenhöhe von 0,50 m.

Die Antragsteller bitten daher aus den vorgenannten Gründen um Befreiung.

Das vorhandene Wohnhaus, Alexanderstraße 18, genießt im Hinblick auf die Höhenüberschreitung von 0,33 m Bestandsschutz.

Bei Realisierung des Anbaus im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49.2 käme es zu Stufen im Erdgeschoss.

Ziel der Antragsteller ist es jedoch, auch im Alter barrierefrei wohnen zu können, was die Planung eines zweiten Bades im Erdgeschoss unterstreicht.

Aufgrund der Erhaltung des vorhandenen Gebäudes ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Den Antragstellern sollte allerdings auferlegt werden, auf die planungsrechtlich zulässige Errichtung von Drenpel und Dachgauben zu verzichten, so dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Hinblick auf die angrenzende Doppelhaushälfte vermieden werden kann.

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

Die Verwaltung schlug vor, dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

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

13. **Vorstellung der Planung zum Straßenendausbau des Bebauungsplangebietes Nr. 65 „Zum Münchshof“ in Puffendorf**

Es ist vorgesehen, für das Bebauungsplangebiet „Zum Münchshof“ in Puffendorf den Endausbau vorzunehmen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch erläuterte die Planung wie folgt:

Die vorhandene Baustraße soll als Mischverkehrsfläche in Betonsteinpflaster hergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt über eine dreizeilige Mittelrinne. Als Verkehrsberuhigung werden Parkflächen und Baumscheiben angeordnet.

Eine vom Ingenieurbüro Hoppe, Aldenhoven, erarbeitete Planung wurde in der Sitzung vorgestellt.

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

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

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

Gemeinde Aldenhoven:

- Änderung Nr. 30 des Flächennutzungsplanes für das Testzentrum Emil-Mayrisch

Die Stadt wurde bisher im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 30, und zum Bebauungsplan 44S - Testzentrum - beteiligt.

Da der Stadt keine Umweltverträglichkeitsprüfung und kein Immissionsschutzgutachten vorgelegt wurde, hat die Stadt Bedenken gegen die Planung vorgebracht (siehe Bau- und Planungsausschuss vom 29.06.2004, Punkt 26 der Tagesordnung).

Jetzt wird die Stadt über die Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 gem. § 3 (2) BauGB informiert, ohne dass die geforderten Nachweise vorliegen.

Es sollten daher in Hinsicht auf die Wohnbebauung des Stadtteiles Setterich die Bedenken vorsorglich weiter erhoben werden.

Die Verwaltung hat in Hinsicht auf das Fristende vom 22.04.2005 vorsorglich die Bedenken bei der Gemeinde Aldenhoven vorgetragen.

Der Bau- und Planungsausschuss nahm einstimmig von der Sach- und Rechtslage Kenntnis und stimmte den vorgetragenen Bedenken zu.

Gemeinde Aldenhoven:

- Änderung Nr. 28 des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 42 N, Gemeindeteil Niedermerz

Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 253, Stadtteil Hoengen
- Bebauungsplan Nr. 275, Stadtteil Hoengen

Stadt Linnich:

- Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 15, - Stadtteil Linnich -
- Bebauungsplan Nr. 34 - Gewerbeflächen SIG Combibloc -, Stadtteil Linnich
- Bebauungsplan Nr. 21 - Stadtteil Linnich -

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

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

15. **Mitteilungen der Verwaltung:**

Es wurden keine Mitteilungen gemacht.

16. **Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Es wurden keine Anfragen gestellt.