

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 15.01.2009 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 19.24 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Baumann, Marita

für Casielles, Juan Jose

Burghardt, Jürgen

als Vorsitzender

Creuels, Peter

Dederichs, Norbert

für Diesburg, Mechthilde

Esser, Gerd

Fritsch, Dieter

für Lindlau, Detlef

Koch, Franz

Koch, Franz-Josef

Körlings, Franz

Menke, Wilfried

für Reinartz, Ferdinand

Nohr, Jens

Pehle, Bernd

Schäfer, Markus

für Pohlen, Peter

Schaffrath, Siegfried

Spindler, Helene

b) beratendes Mitglied:

Nüßer, Hans

c) von der Verwaltung:

Bürgermeister Prof. Dr. Linkens

I. und Techn. Beigeordneter Strauch

Dipl.-Ing. Meyer

Dipl.-Ing. Peters

TA. Rommershausen

d) Sonstige:

Prof. Rongen vom Architekturbüro Rongen
Dipl.-Ing. Dülles vom Planungsbüro VIKA-Ingenieure

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 06.01.2009 auf Donnerstag, 15.01.2009, 18.00 Uhr, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

Ort und Zeit der Sitzung waren öffentlich bekannt gemacht worden.

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 09.12.2008
2. Bebauungsplan Nr. 77 - Kloshaus -, Änderung Nr. 2, Stadtteil Oidtweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss
 2. Vorstellung der Planung
 3. Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
3. Energetische Sanierung Gymnasium der Stadt Baesweiler mit Turnhalle;
hier: Vorstellung des allgemeinen Planungskonzeptes
4. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.2 - Urweg -, im Verfahren gem. § 13 BauGB
5. Mitteilungen der Verwaltung
6. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

7. Vergabe des Auftrages für die Herstellung des Casino-Parks im Carl-AlexanderPark
8. Vergabe des Auftrages zur Herstellung des Spielplatzes im Bebauungsplangebiet Nr. 80 - Ederener Weg -
9. Vergabe des Auftrages zur Neugestaltung der Nebenanlagen in der Alexanderstraße in Baesweiler
10. Energetische Sanierung Gymnasium der Stadt Baesweiler mit Turnhalle;
hier: Beauftragung der externen Ingenieurleistungen gemäß Honorarangebote
11. Erteilung eines Auftrages für die Umlegungsvermessung des Bebauungsplanes Nr. 91 - Hubertusstraße -
12. Mitteilungen der Verwaltung
13. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:

1. **Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 09.12.2008**

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift vom 09.12.2008 einstimmig zur Kenntnis.

2. Bebauungsplan Nr. 77 - Kloshaus -, Änderung Nr. 2, Stadtteil Oidtweiler

- 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss**
 - 2. Vorstellung der Planung**
 - 3. Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**
-

1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 77 - Kloshaus - wurde im Jahr 2006 aufgestellt mit dem Ziel der Auslagerung eines Baustoffhandels in den östlichen Teilbereich (GE) und der Ansiedlung eines Autohauses auf den westlichen Plangebietsflächen (MI).

Da zurzeit auf Grund der unwägbaren wirtschaftlichen Situation nicht klar ist, wann die geplanten Vorhaben realisiert werden bzw. ob diese überhaupt noch realisiert werden, erscheint es angeraten, für den Planbereich durch eine Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich nicht erwünschte Vorhaben, die auch zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen würden, gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO auszuschließen.

Hierbei handelt es sich um folgende Betriebe gem. Abstandserlass vom 06.06.2007:

- | | |
|---------|---|
| Nr. 127 | Sortieranlagen für Hausmüll mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag. |
| Nr. 128 | Geschlossene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3.000 Tonnen oder mehr je Jahr. |
| Nr. 130 | Anlagen zur Behandlung von verunreinigten Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag. |
| Nr. 131 | Anlagen zur zweitweisen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerflächen von 1.000 bis 15.000 qm oder einer Lagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr. |

- | | |
|---------|---|
| Nr. 132 | Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag. |
| Nr. 133 | Geschlossene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag. |
| Nr. 186 | Schrottplätze mit weniger als 1.000 qm Gesamtlagerfläche. |

Des Weiteren sollten ausgeschlossen werden:

- Bordelle (als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - § 7 (2) 3 BauNVO),
- bordellähnliche Betriebe (als Vergnügungsstätten - § 7 (2) 2 BauNVO),
- Sex-Shops (als Einzelhandelsbetriebe - § 7 (2) 2 BauNVO).

Der Ausschluss der vorstehend bezeichneten Nutzungen findet die Rechtsgrundlage in § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO.

Die in § 1 (9) BauNVO geforderten Gründe für den Ausschluss liegen vor.

Die Forderung des § 1 (5) BauNVO wonach die Grundzüge der Planung unberührt und die Zweckbestimmung der Plangebiete erhalten bleiben muss, ist erfüllt, da die ausgeschlossenen Nutzungsmöglichkeiten nur einen geringfügigen Teil der im Plangebiet zulässigen Nutzungsmöglichkeiten darstellen.

Der bauleitplanerische Eingriff in private Belange ist nach Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar.

Die Ziele der Landesplanung und Raumordnung und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind beachtet.

Da durch den Ausschluss der Nutzungen im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 - Kloshaus - keine umweltrelevanten Wirkungen ausgelöst werden, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, ebenso kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Bodenordnungs- oder andere soziale Maßnahmen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 77 - Kloshaus - mit dem Ziel des Ausschlusses der vorstehend benannten Nutzungsarten.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung stellte den Änderungsentwurf in der Sitzung vor.

3. **Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, zu dem Entwurf der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 77 - Kloshaus - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

3. **Energetische Sanierung Gymnasium der Stadt Baesweiler mit Turnhalle;**

hier: Vorstellung des allgemeinen Planungskonzeptes

- a) Rongen Architekten - Allgemeine Erläuterungen zur Passivhausbauweise
- b) VIKA-Ingenieure - Allgemeine Erläuterungen zum Planungsansatz Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen am Gymnasium wurden bereits erste Untersuchungen und konzeptionelle Vorplanungen erstellt.

Prof. Rongen vom Architekturbüro Rongen erläuterte dem Ausschuss die wichtigsten Aspekte der Passivbauweise wie

- Vollwärmedämmung der Wände, Fenster und Türen sowie des Daches der Gebäude,
- Dichtigkeit der Hülle des Gebäudes (Blower Door Test $\leq 0,34$)
- kontrollierte Lüftung und

- Restwärmezufuhr über angepasste Heizungsanlage $\leq 1,5$ l je qm Wohnfläche pro Jahr.

Anschließend erläuterte Dipl.-Ing. Dulle die für das Gymnasium Baesweiler projektierten Maßnahmen mit Reduzierung der Erzeugung von Wärme durch Einsatz von Öl oder Gas durch nachwachsende Rohstoffe (Pellets) oder durch Einsatz von Erdwärme oder Sonnenenergie

Er erläuterte, dass die ohnehin notwendige Erneuerung der Heizzentrale wesentlich günstiger gestaltet werden kann, da überwiegend für die anderen angeschlossenen Schulkomplexe Heizungswärme erforderlich ist und die meiste Energie über eine Erdwärmehheizung hergestellt werden kann.

Für das Gymnasium wird nur noch ein geringer Heizwärmebedarf vonnöten sein.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch wies darauf hin, dass die Förderzusage vorliegt und nach Erstellung der Durchführungsplanung in den Schulferien jeweils mit der Umsetzung begonnen wird, zuerst mit dem Verwaltungstrakt.

4. **Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;**

hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.2 - Urweg -, im Verfahren gem. § 13 BauGB

a) **Änderung des Bebauungsplanes**

Der Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 1, Nrn. 1243 - 1246 beantragt beim Bau der Doppelhaushälfte auf dem Flurstück Nr. 1244 mit dem Gebäude auf die Baugrenze, wie auf dem Flurstück Nr. 1243 festgesetzt, zurückspringen zu dürfen, um einen Versatz innerhalb des Doppelhauses zu vermeiden.

Gemäß den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22.2 - Urweg - würde die rückwärtige Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 1244 dabei um ca. 2,20 m überschritten. Städtebaulich bestehen hiergegen keine Bedenken. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte jedoch der Bebauungsplan Nr. 22.2 - Urweg - im Verfahren gem. § 13 BauGB so geändert werden, dass die Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 1244 der Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 1243 angepasst werden und es so zu einer veränderten Lage der Baugrenzen, jedoch nicht zu einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche kommt.

Von der Änderung der Baugrenzen wird nur der Eigentümer der Flurstücke Nr. 1243 - 1246 betroffen. Dieser hat der Änderung schriftlich zugestimmt.

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und es wird kein Vorhaben vorbereitet, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Insoweit kann die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Die Öffentlichkeit oder andere Behörden werden von der Änderung nicht betroffen. Daher kann von einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

Der ökologische Ausgleich wird durch die Änderung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 22.2 - Urweg - so zu ändern, dass die Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 1244 an die Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 1243 angepasst werden.

Der Stadtrat stellt fest, dass der Eigentümer der Flurstücke 1243 - 1246 und die Stadt Baesweiler als Betroffene der Planung zugestimmt haben. Da andere von der Änderung nicht betroffen werden, kann auf eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Des Weiteren wird kein Vorhaben geplant, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

b) **Vorstellung der Änderungsplanung:**

Die Verwaltung stellte den Entwurf der Änderungsplanung vor.

c) **Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.2 - Urweg - als Satzung gem. § 10 BauGB.

5. Mitteilungen der Verwaltung

Bürgermeister Dr. Linkens teilte dem Ausschuss mit, dass die grundsätzliche Förderfähigkeit der Maßnahme „Soziale Stadt - Ortsteil Setterich-West“ durch das Land NRW bestätigt wurde.

Er teilte weiterhin mit, dass jetzt die Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln über die einzelnen Förderanträge erfolgen wird.

6. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Ausschussmitglied Fritsch fragte an, ob der Weg zwischen Setterich-Ost und dem Aldi-Gelände ausgebaut werden könne, nachdem jetzt der Durchstich von Setterich-Ost zum Aldi-Gelände erfolgt ist.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch sagte eine Überprüfung im Rahmen des Konzeptes zur Erneuerung von Wirtschaftswegen zu.