

### Einladung

Am **Donnerstag**, dem 17.01.2013 findet eine öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Sitzungstermin:      **18.00 Uhr**

Sitzungsort:        **Verwaltungsgebäude Baesweiler**



(F. Reinartz)

### Tagesordnung:

#### A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 11.12.2012
2. Soziale Stadt Setterich;  
hier: Vorstellung der Planungen für die Bereiche Grünstraße, 2. Bauabschnitt, Westring, Am Bauhof sowie Freifläche Am Bauhof
3. Sachstand hinsichtlich der Ausweisung der Windkonzentrationszone westlich von Baesweiler
4. Vorstellung der Strukturdaten zur Anbindung der Stadt Baesweiler an die Euregiobahn
5. Möglichkeiten zur Wohnbebauung im Stadtteil Beggendorf;  
hier: Antrag des CDU-Ortsverbands Beggendorf vom 26.11.2012

6. Bestandsaufnahme von Wohnungen - insbesondere altersgerechten Wohnungen mit Sozialbindung in der Stadt Baesweiler;  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 10.12.2012
7. Antrag des CDU-Ortsverbandes Setterich auf Anlegung eines Bolzplatzes zur Freizeitnutzung
8. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
9. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
10. Mitteilungen der Verwaltung
11. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**B) Nicht öffentliche Sitzung**

12. Vergabe des Auftrages für die Baumscheibenpflege 2013
13. Vergabe des Auftrages für die Spielplatzpflege 2013
14. Vergabe des Auftrages für die Pflege 2013 im CarlAlexanderPark
15. Vergabe des Auftrages für den Straßenendausbau Bebauungsplan Nr. 81 -Bahnhofstraße II-, Stadtteil Oidtweiler
16. Turnhalle Gymnasium  
hier: Vergabe der Aufträge für
  1. Abbrucharbeiten
  2. Rohbauarbeiten
  3. Kernbohrungen
  4. Putz- und Stuckarbeiten
  5. Einblasdämmung
  6. Fliesenarbeiten
  7. Malerarbeiten
  8. Schreinerarbeiten
  9. Gerüstbau

10. Metallbauarbeiten
11. Pfosten-Riegel-Fassade
12. Fassadenbau WDVS
13. Fassadenbau HPL
14. Lüftungsarbeiten

Hierzu wird in der Sitzung mündlich vorgetragen.

17. Mitteilungen der Verwaltung
18. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 17.01.2013/Punkt 2 der Tagesordnung)**

**Soziale Stadt Setterich;**

**hier: Vorstellung der Planungen für die Bereiche Grünstraße, 2. Bauabschnitt,  
Westring, Am Bauhof sowie Freifläche Am Bauhof**

Im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt Setterich" sollen als nächstes die Bereiche Grünstraße 2. Bauabschnitt, Westring, Am Bauhof sowie die Freifläche Am Bauhof umgestaltet werden.

Die Planungsgruppe MWM hat hierzu Konzepte erarbeitet, die in der Sitzung vorgestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den vorgestellten Konzepten zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 17.01.2013/Punkt 3 der Tagesordnung)**

**Sachstand hinsichtlich der Ausweisung der Windkonzentrationszone westlich von Baesweiler**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 in Verbindung mit der 71. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bereits ausgewiesene Konzentrationszone Baesweiler West dem sog. "Repowering" zur Verfügung stehen (Ersatz alter Anlagen durch leistungsstärkere neue Anlagen). Die entsprechenden Verfahren (Aufstellung Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan mit entsprechenden Veränderungssperren) laufen derzeit.

Mit der von der Bundesregierung eingeleiteten Energiewende sollen die Anteile an der regenerativen Stromerzeugung bis zum Jahr 2020 auf min. 35 %, bis zum Jahr 2030 auf min. 50 % und bis zum Jahr 2050 auf min. 80 % steigen. Dies wird nur möglich sein, wenn auch weitere Fläche für Windkraftnutzung ausgewiesen werden.

Mit der Veröffentlichung der Windpotentialstudie im November 2012 durch das Land Nordrhein-Westfalen (LANUV), wurde die Grundlage für die Ausweisung neuer Konzentrationszonen im Land Nordrhein-Westfalen geschaffen. In der vorgelegten Windpotentialstudie werden die sogenannten Windhöfigkeiten (Windgeschwindigkeit und Ausnutzbarkeit durch Windkraftanlagen) untersucht und in Höhenlagen zwischen 100 m und 150 m für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen dargestellt.

Eine Auswertung dieser Studie für das Stadtgebiet Baesweiler ergibt grundsätzlich folgende mögliche Windkraftflächen:

- A südwestlich von Baesweiler (vorhandene Konzentrationszone)
- B westlich Beggendorf/Floverich
- C östlich Puffendorf

Die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler ausgewiesene Konzentrationszone im Osten von Baesweiler (östlich der Parkstraße) würde nach den Kriterien des Landes (wie z.B. die Abstandsfläche zu Wohnbebauungen etc.) nicht mehr als potentielle Fläche für Windkraftnutzung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde und der im zugehörigen Bebauungsplan für diese Windkraftkonzentrationszone ausgewiesene Höhenbeschränkung auf max. 100 m, kann diese Fläche nicht weiter entwickelt werden, bleibt jedoch aufgrund des Bestandschutzes als Konzentrationszone erhalten.

Die Bereiche zwischen Floverich und Beggendorf (B) sowie östlich von Puffendorf (C) kommen aufgrund ihrer geringen Größe und Vorbelastung aus Sicht der Verwaltung für die Ausweisung zusätzlicher Konzentrationszonen nicht in Betracht.

Die Potentialstudie des Landes kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen sehr guten Windhöfigkeiten in der bestehenden Konzentrationszone Baesweiler West (A) größere Ausweitungspotentiale Richtung Westen bestehen. Diese Fläche weist in einer Höhe von ca. 150 m eine mittlere Windgeschwindigkeit von über 7,25 m/s auf und ist damit für die Windenergienutzung hervorragend geeignet. Auch die Anforderungen an die Mindestabstände zu Wohnbebauungen können in diesem Gebiet problemlos eingehalten werden.

Mit Schaffung des § 249 BauGB (Sonderregelung zur Windenergie in der Bauleitplanung) wurde erstmals ein Paragraph ins BauGB aufgenommen, der die Zulässigkeit von Neuanlagen an den Abbau von Altanlagen koppelt. Damit soll den Kommunen ein Instrument für das sog. "Repowering" zur Verfügung gestellt werden.

Um bei den derzeit laufenden Bauplanverfahren die Notwendigkeit eines "Repowerings" mit einer möglichen Flächenerweiterung zu kombinieren, sind Gespräche mit dem derzeitigen Betreiber der vorhandenen fünf Windkraftanlagen aufgenommen worden. Gleichzeitig sollen in Gesprächen mit Experten der Energieagentur des Landes Nordrhein-Westfalen Möglichkeiten erörtert werden, neue Pachtmodelle in die anstehenden Überlegungen einfließen zu lassen.

Da in diesem Bereich des Stadtgebietes das Flurbereinigungsverfahren Boscheln noch nicht abgeschlossen ist (Offenlage im Februar 2013), kann eine genaue Abgrenzung und damit die Frage der Grundstückseigentümer derzeit ebenfalls nicht abschließend geklärt werden.

Nach Durchführung der zeitnah geplanten Gespräche mit Energieagentur NRW und dem Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens wird ein Gesamtkonzept zur Neuaufstellung der Konzentrationszone Baesweiler Süd-West von Seiten der Verwaltung vorgelegt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

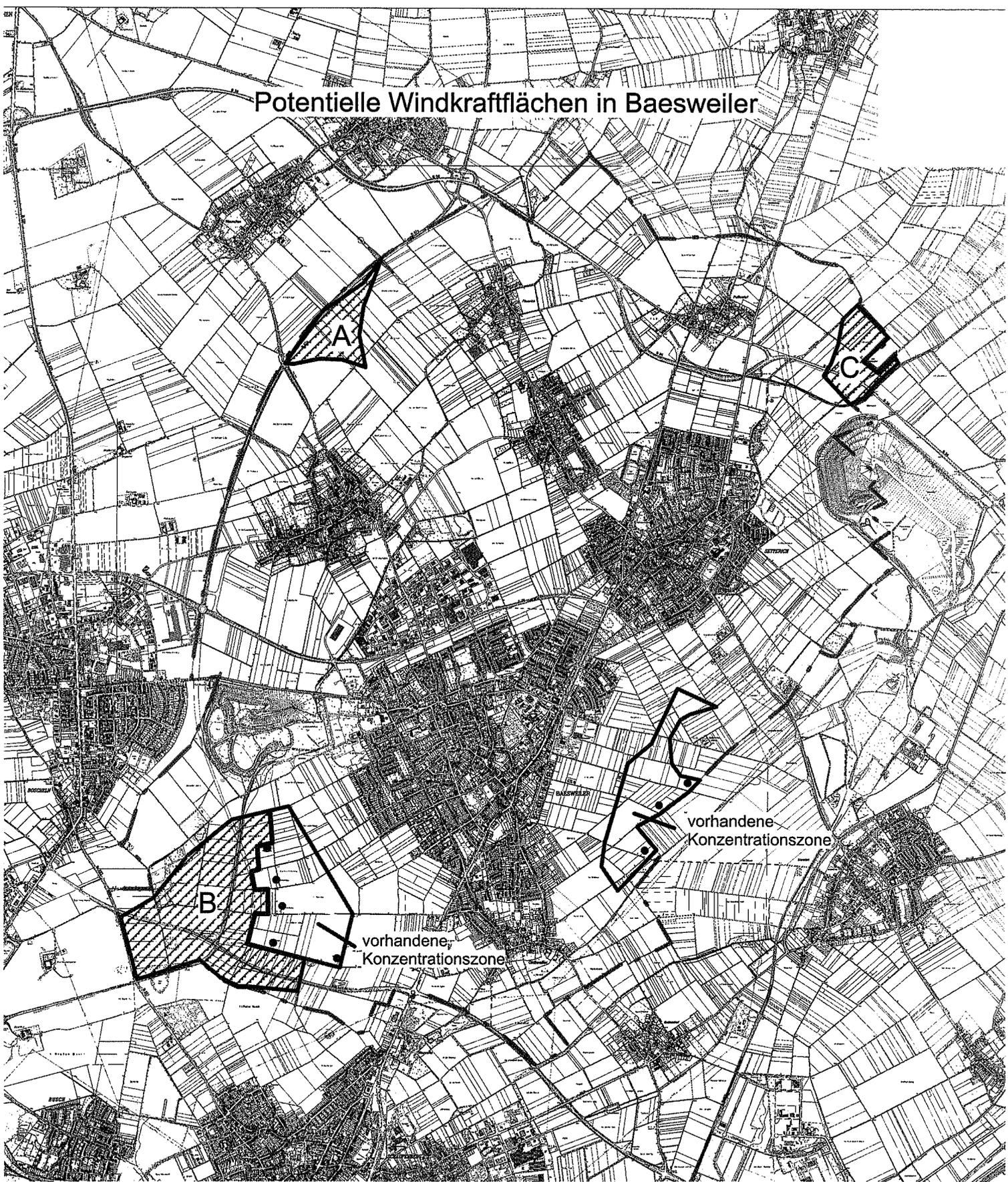
Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die noch offenen Fragen zu klären und ein Gesamtkonzept als Grundlage für die Bauleitplanverfahren zu erarbeiten.

In Vertretung:

(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

# Potentielle Windkraftflächen in Baesweiler



M 1: 40.000

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 17.01.2013/Punkt 4 der Tagesordnung)**

**Vorstellung der Strukturdaten zur Anbindung der Stadt Baesweiler an die Eu-regiobahn**

Im Ausschuss für Verkehr und Umwelt am 04.12.2012 wurde seitens der AVV/NVR und den beauftragten Gutachtern die Machbarkeitsstudie für die Schienenanbindung Baesweilers vorgestellt. Hierbei wurde von den Gutachtern und den Vertretern der EVS eine Anbindung des Stadtgebietes Baesweiler über die sogenannte Osttangente (Aldorf/Hoengen - Siersdorf) favorisiert, wobei ein zentraler Haltepunkt zwischen den Ortsteilen Setterich und Baesweiler als technisch und wirtschaftlich sinnvollste Lösung herausgearbeitet wurde.

Die im Gutachten dargestellten Beförderungszahlen und Fahrgastpotentiale beruhen auf einer Status Quo-Betrachtung, d.h. zukünftige Entwicklungen im Stadtgebiet Baesweiler, insbesondere im Bereich des zentral geplanten Haltepunktes, wurden hierbei außer Betracht gelassen.

Bereits in der Verkehrsausschusssitzung wurde darauf hingewiesen, dass ein zentraler Haltepunkt zwischen Baesweiler und Setterich auch städtebauliche Perspektiven eröffnet, die sowohl die Wohnungssituation als auch die gewerbliche Entwicklung beeinflusst. Es wurde daher von Seiten des NVR darum gebeten, die hieraus resultierenden Strukturdaten zusammenzustellen und den Gutachtern zur Verfügung zu stellen, um entsprechende Prognosen bzgl. Bevölkerungsentwicklung und Anzahl von Arbeitsplätzen hochzurechnen und einer entsprechenden Kosten-/Nutzenbetrachtung zu Grunde zu legen.

Dieser Vorstellung folgend, hat die Verwaltung mögliche strukturelle Entwicklungen, um den angedachten zentralen Schienenverknüpfungspunkt zwischen Baesweiler und Setterich untersucht. Hierbei wurden in einem Radius von 1,8 km die Entwicklungspotentiale sowohl innerhalb rechtskräftiger als auch geplanter Bebauungspläne sowie der Entwicklungspotentiale nach dem Regionalplan untersucht. Darüber hinaus wurden mögliche Entwicklungen im Bereich des Gewerbegebietes der Stadt Baesweiler als auch zukünftige Entwicklungen in einem möglichen interkommunalen Gewerbegebiet Aldenhoven-Baesweiler abgeschätzt.

Hieraus ergeben sich folgenden Zahlen (die in der Sitzung näher erläutert werden):

Entwicklungspotential von Einwohnerzuwachsen:

- innerhalb rechtskräftiger Bebauungsplangebiete: ca. 640 Einwohner.

- in Aufstellung befindliche Bebauungspläne: ca. 300 Einwohner.
- in zukünftigen nach Regionalplan möglichen Bebauungspläne: ca. 1.500 Einwohner.

Hieraus möglicher Gesamteinwohnerzuwachs: ca. 2.440 Einwohner.

Hinsichtlich der Entwicklungspotentiale bzgl. der Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich ergeben sich folgende Zahlen:

- in den bestehenden rechtskräftigen Gewerbegebieten der Stadt Baesweiler: ca. 1300 Arbeitsplätze.
- im Erweiterungsgebiet nach Regionalplan: ca. 1500 Arbeitsplätze.

Hieraus ergibt sich insgesamt ein möglicher Arbeitsplatzzuwachs von ca. 2.800 für Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet Baesweiler.

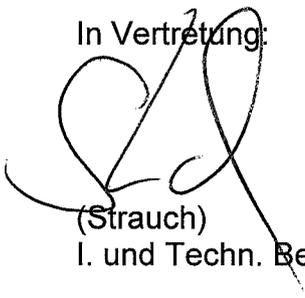
Hinzu kommen würden Arbeitsplatzzuwächse in den rechtskräftigen bzw. geplanten Gewerbegebietsabschnitten der Gemeinde Aldenhoven in Siersdorf. Neben ca. 40 Arbeitsplätzen im derzeitigen Gewerbegebiet besteht die Überlegung, ein interkommunales Gewerbegebiet Aldenhoven/Baesweiler im Bereich des ehemaligen Kraftwerksgeländes zu entwickeln, welches aufgrund seiner Flächenausdehnung ein zusätzliches Arbeitsplatzpotential langfristig erschließen würde.

Die o.g. Zahlen, die bereits an den NVR bzw. die Gutachter weitergeleitet wurden, zeigen deutlich auf, dass gegenüber dem heutigen Status Quo hinsichtlich Bevölkerungszahl und Arbeitsplatzzahl deutliche Zuwachsraten möglich sind und damit eine Schienenanbindung Baesweilers hinsichtlich der Nutzungszahlen zusätzlich positiv beeinflussen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die vorgestellten Strukturdaten zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, gemeinsam mit dem NVR bzw. den beauftragten Gutachtern die Machbarkeitsstudie entsprechend der Prognosezahlen zu ergänzen.

In Vertretung:



(Strauch)  
I. und Techn. Beigeordneter

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 17.01.2013/Punkt **5** der Tagesordnung)**

**Möglichkeiten zur Wohnbebauung im Stadtteil Beggendorf;**

**hier: Antrag des CDU-Ortsverbands Beggendorf vom 26.11.2012**

Mit dem als Anlage beigefügten Schreiben beantragt der CDU-Ortsverband Beggendorf planerische Voraussetzungen zu schaffen, um im Stadtteil Beggendorf weitere Baugebiete zu realisieren.

**Stellungnahme:**

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung des Stadtteils Beggendorf im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) bedeutet nicht, dass die Entwicklung des Stadtteils eingeschränkt wird.

Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. Für Beggendorf kommt dies zur Bestandssicherung und zur städtebaulich sinnvollen Abrundung in Betracht. Laut Regionalplan sollte der Umfang der Baugebietsausweisung an den Bedarf des jeweiligen Stadtteils orientiert werden.

Der Landschaftsplan II - Baesweiler/Alsdorf/Merkstein - stellt große Teile des Ortrands von Beggendorf als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz, sodass eine bauliche Nutzung dieser Bereiche nicht genehmigungsfähig ist.

Die Verwaltung hat nach Vorlage des Antrages des CDU-Ortsverbandes Beggendorf Gespräche mit der Unteren Landschaftsbehörde geführt, die diese Problematik zum Thema hatte.

Gegen eine mögliche Ausweisung einer Wohnbaufläche nördlich der Hubertusstraße - innerhalb eines geschützten Landschaftsbestandteils - bestanden aus landschaftsrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken. Eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsausweisung konnte nicht in Aussicht gestellt werden. Gleichzeitig bestanden hier Versagungsgründe aus artenschutzrechtlicher Sicht, insbesondere hinsichtlich der Steinkautzvorkommen.

Eine Alternativfläche nordwestlich der Bongardstraße ist weder als Ausgleichsfläche ausgewiesen, noch landschaftsrechtlich geschützt. Für die Baureifmachung dieser Fläche wären aus landschaftsrechtlicher Sicht folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans (inkl. Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs)
- Erstellung einer speziellen Artenschutz-Voruntersuchung, ggfl. mit Festsetzung von sogenannten cef-Maßnahmen, d. h. vorgezogene Kompensationsmaßnahmen.

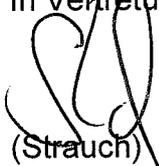
Darüber hinaus ist bei jeder Änderung des Flächennutzungsplanes die Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln erforderlich. Ein entsprechender Antrag gem. § 34 LPlG wurde beim Dezernat 32 - Regionalentwicklung -, Bezirksregierung Köln vorsorglich gestellt.

Hinsichtlich einer möglichen Baureifmachung der Fläche nordwestlich der Bongardstraße sollte zunächst die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln abgewartet werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

CDU-Ortsverband Beggendorf  
Edwin Michel, Vorsitzender  
Wilfried Menke, Ratsmitglied  
Ferdi Reinartz, Ratsmitglied

52499 Baesweiler, 26.11.2012  
Hubertusstr. 44  
Carl-Alexander-Straße 73  
Pankratiusstraße 27

Herrn  
Bürgermeister  
Dr. Linkens  
Rathaus  
  
52499 Baesweiler



### Möglichkeiten zur Wohnbebauung im Stadtteil Beggendorf

Sehr geehrter Herr Dr. Linkens,

die CDU hat stets alles daran gesetzt, den kleineren Stadtteilen eine positive Entwicklung zu ermöglichen. So wurden dort vielfach Neubaugebiete ausgewiesen und erschlossen. Somit wurde erreicht, dass gerade die jüngeren Bürger aus den kleineren Dorfgemeinschaften die Möglichkeit erhalten, ihr Einfamilienhaus zu errichten und somit im Ort zu bleiben.

Die Schaffung dieser Möglichkeiten ist wichtig, um den Dörfern eine Perspektive aufzuzeigen. In Beggendorf wurden wichtige Voraussetzungen geschaffen. So konnte die Grundschule trotz gesunkener Schülerzahlen erhalten bleiben. Außerdem ist die Existenz des Kindergartens für Beggendorf gesichert.

Auch aktuell besteht Bedarf, weitere Bebauungsmöglichkeiten in Beggendorf durch einen Bebauungsplan und die entsprechende Erschließung anzubieten.

Uns ist bekannt, dass in Beggendorf zahlreiche Bereiche durch die Festsetzungen im Landschaftsplan nicht für eine Wohnbebauung in Betracht kommen. Dennoch bitten wir Sie, Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und Flächen vorzustellen, in denen planerisch die Schaffung von Wohnraum möglich ist.

Wir bitten Sie, den Antrag dem zuständigen Bau- und Planungsausschuss zur Beratung vorzulegen.

Für eine entsprechende Unterstützung wären wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Michel)

  
(Menke)

  
(Reinartz)



## Stadtteil Beggendorf

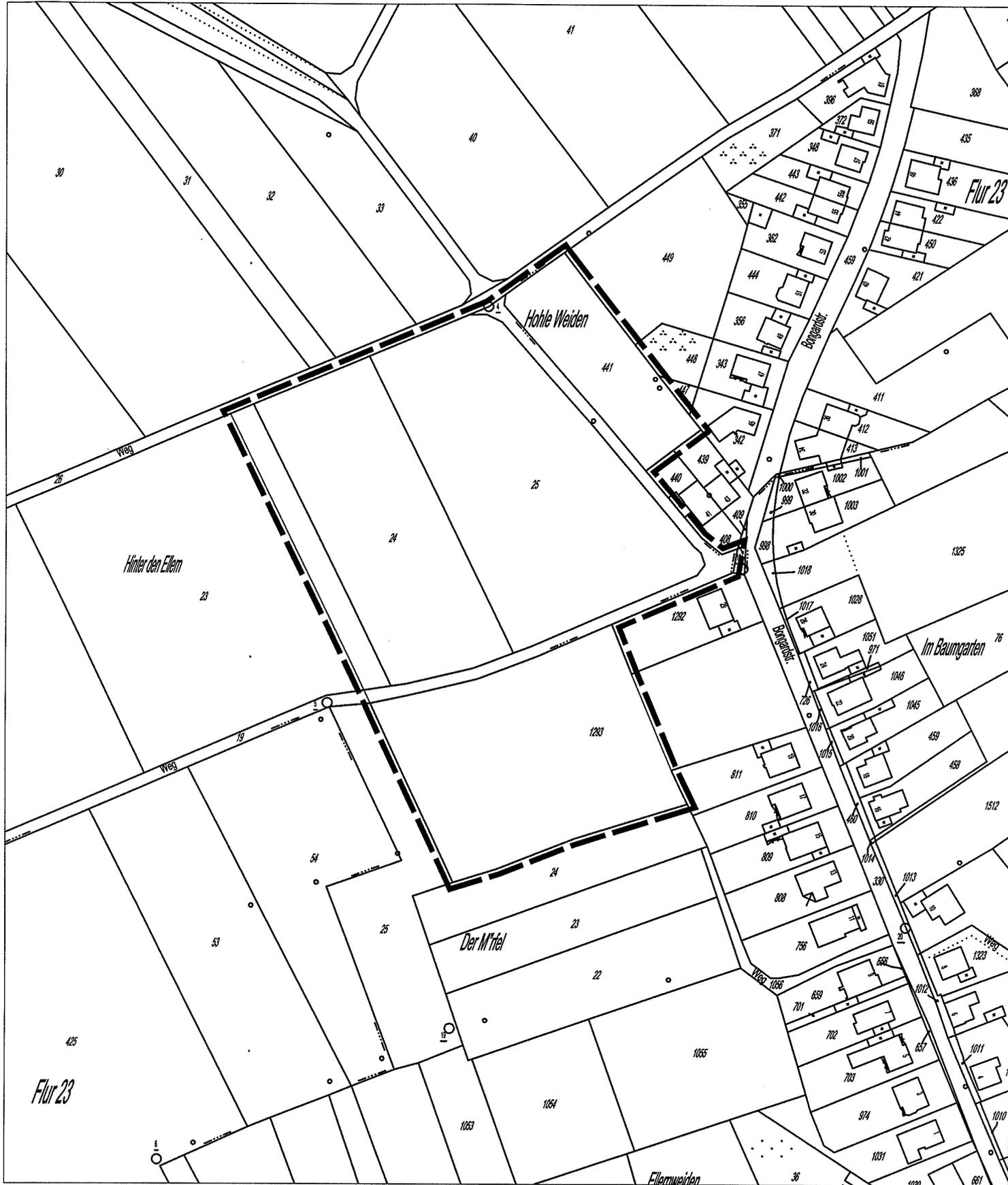
Übersicht

M 1:10.000

Geltungsbereich

**STADT BAESWEILER**  
- Planungsabteilung 60/601  
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler  
Postfach 11 80, 52490 Baesweiler  
Telefon 02401/800-0, Fax 02401/800117





## Stadtteil Beggendorf

Übersicht

Geltungsbereich

STADT BAESWEILER  
 - Planungsabteilung 60/601  
 Mariastraße 2, 52499 Baesweiler  
 Postfach 11 80, 52490 Baesweiler  
 Telefon 02401/800-0, Fax 02401/800117



**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 17.01.2013 / Punkt 6 der Tagesordnung)**

**Bestandsaufnahme von Wohnungen - insbesondere altersgerechten Wohnungen  
- mit Sozialbindung in der Stadt Baesweiler**

**Antrag der SPD-Fraktion vom 10.12.2012**

Mit dem in der Anlage beigefügten Schreiben vom 10.12.2012 bittet die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler, den Tagesordnungspunkt "Bestandsaufnahme von Wohnungen - insbesondere altersgerechten Wohnungen - mit Sozialbindung in der Stadt Baesweiler" in der Tagesordnung des nächsten Bau- und Planungsausschusses zu berücksichtigen und beantragt, die Verwaltung der Stadt Baesweiler zu beauftragen, einen Bericht zum Sachstand der in der Stadt Baesweiler vorhandenen Wohnungen mit Sozialbindung vorzulegen, in dem auch Fragen zur prognostizierten Entwicklung des Bedarfs hinsichtlich berechtigter Familien, Alleinerziehender, Alleinstehender und Senioren beantwortet werden.

Zur Begründung wird darauf hingewiesen, dass in politischen Magazinen darüber berichtet wird, dass eine dramatische und in naher Zukunft sich noch verschärfende Fehlentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt vorhanden ist und bezahlbare Sozialwohnungen für Familien, Alleinerziehende, Alleinstehende und Senioren nicht mehr in allen Kommunen in ausreichendem Maße auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Dabei wird insbesondere auf die Stadt Hamburg hingewiesen, in der der Mangel im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erkannt worden sei und der Senat dieser Fehlentwicklung mit einem Konzept für den Neubau von Sozialwohnungen entgegengetreten sei, das Investoren verpflichte, bei Wohnungsneubauprojekten 30 % der zu errichtenden Wohnungen mit Sozialbindung einzurichten.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Unter sozialgebundenem Wohnraum versteht man allgemein über ein öffentlich gefördertes Darlehen finanzierte Wohnungen im Gegensatz zu den sogenannten "freifinanzierten" Wohnungen.

Seit dem 01.01.2010 regelt das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in den ersten Teilen die Förderung, deren Grundsätze, die Einkommensgrenze sowie deren Ermittlung und stellt damit die Förderung und Nutzung von Wohnraum in rechtlicher Hinsicht auf eine nordrhein-westfälische Grundlage. Gleichzeitig mit dem WFNG NRW wurden auch die Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz durch die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) ersetzt, die ab dem Jahre 2010 Grundlage für die Erfassung und Kontrolle von gefördertem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen sind.

Das bundesgesetzliche Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) des Bundes gelten in Nordrhein-Westfalen nur noch in wenigen bestimmten Fällen.

Das WFNG NRW regelt die Förderung und Nutzung des sozialen Wohnraumes sowie weitere Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Wohnraum. Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten und die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Bei der sozialen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung unterstützt.

Die Förderung erfolgt in der Regel durch die Gewährung von zinslosen bzw. niedrig verzinsten Darlehen. Als Gegenleistung für die günstigen Konditionen unterliegen alle Mietwohnungen einer (zeitlich in der Regel auf den Zeitraum der Förderung begrenzten) Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Anmietung der Wohnungen ist nur durch einen festgelegten Personenkreis möglich (Wohnberechtigungsschein).

Die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie der Unterhaltungszustand des preisgebundenen Wohnungsbestandes werden in Nordrhein-Westfalen von Gemeinden mit 25.000 und mehr Einwohnern -also auch seitens der Stadt Baesweiler- in eigener Zuständigkeit überprüft; bei kleineren Gemeinden wird diese Aufgabe von den Kreisen wahrgenommen. Die zuständigen Stellen sind verpflichtet, der NRW-Bank - als für die Auszahlung der Darlehen zuständige Stelle - jährlich über die Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes, die Wohnungssuchenden und die Verwaltungstätigkeit (erteilte Wohnberechtigungsscheine, Kontrollen, Verstöße usw.) zu berichten. Auf Grundlage dieser jährlich zu erstellenden Berichte, die in Baesweiler seitens des Amtes 50 -Amt für soziale Angelegenheiten und Wohnungswesen- erstellt werden, und der ebenfalls jährlich erstellten Berichte der NRW-Bank bzw. des Vorgängerinstituts der WfA kann für Baesweiler folgende Entwicklung dargestellt werden:

Der Bestand an öffentlich geförderten/preisgebundenen Mietwohnungen liegt in Baesweiler nahezu konstant bei über 1.800 Wohnungen. Der Bestand stellte sich im Zeitraum zwischen 2007 und 2011 (der Bestand für 2012 wird erst zum Stichtag 31.03.2013 erhoben werden) wie folgt dar (Quelle: Jährlicher Bericht der NRW-Bank "Preisgebundener Wohnungsbestand", Rubrik: Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A):

2007:	1.803 Wohnungen
2008:	1.758 Wohnungen
2009:	1.876 Wohnungen
2010:	1.847 Wohnungen
2011:	1.823 Wohnungen

Auf Grund des nahezu gleichbleibend hohen Bestandes an öffentlich geförderten Mietwohnungen kann daher für Baesweiler festgestellt werden, dass auf dem hiesigen Wohnungsmarkt derzeit keine Fehlentwicklung hinsichtlich des Bestandes an preisgebundenem Wohnraum zu verzeichnen ist.

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt für Nordrhein-Westfalen ist der Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen in Baesweiler als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Während der Anteil der preisgebundenen Geschosswohnungen nach Schätzungen der NRW-Bank in 2011 landesweit bei ca. 11 % lag, wird für Baesweiler ein Wert von über 25 % ausgewiesen (Quelle: Broschüre "Preisgebundener Wohnungsbestand 2011" der NRW-Bank). Dort heißt es zudem, dass der Anteil preisgebundener Mietwohnungen in Kommunen mit unter 50.000 Einwohnern sowie generell in ländlichen Kommunen überdurchschnittlich hoch ist. Demgegenüber liegen große Kommunen wie Bochum, Essen, Hagen und Krefeld bzw. generell Kommunen mit 100.000 Einwohnern und mehr unter dem Landesdurchschnitt.

Auch die durchschnittliche jährliche Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in den letzten 10 Jahren (2001-2011) weist für Baesweiler eine überdurchschnittliche Zunahme von über 5 % aus und für die vergangenen 3 Jahre (2008-2011) immerhin noch eine Zunahme von nahezu 3 %.

Gleichzeitig kann anhand der Zahlen der beantragten Wohnberechtigungsscheine nachvollzogen werden, dass diese im Durchschnitt der letzten 6 Jahre bei unter 200 Anträgen lagen:

2007:	44
2008:	274
2009:	189
2010:	192
2011:	198
2012:	183 (Stand 18.12.2012)

Eine signifikante Steigerung der Zahlen der Wohnungssuchenden mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf Anmietung einer der Belegungsbindung unterliegenden Wohnung konnte für Baesweiler in den vergangenen Jahren also nicht verzeichnet werden.

Diese Feststellung wird auch von der konstant hohen Zahl der Anträge auf Freistellung von der Belegungsbindung, die beim städtischen Amt für soziale Angelegenheiten und Wohnungswesen gestellt werden, gestützt. Rechtliche Grundlage für die Freistellung von der Belegungsbindung ist § 19 WFNG NRW. Danach kann die Freistellung erfolgen, wenn an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, die Freistellung der Schaffung oder dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient, die Freistellung dem überwiegenden berechtigten Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten entspricht oder nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht, insbesondere weil die Wohnung in einem Teil des Gemeindegebietes liegt, der durch soziale Missstände benachteiligt ist oder einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweist.

So kann die Freistellung vom Eigentümer der Wohnung z.B. beantragt werden, wenn auf Grund der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse -namentlich der Unvermietbarkeit der Wohnung an Wohnberechtigte (Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines)- die Freistellung dazu dient, Leerstand zu vermeiden, indem die Wohnung nach der Freistellung auch an nicht Wohnberechtigte (frei) vermietet werden kann.

Die hohe Anzahl der positiv beschiedenen Anträge auf Freistellung von der Belegungsbindung, die fast ausschließlich auf die (nachgewiesene) Unvermietbarkeit der Wohnung an Wohnberechtigte zurückzuführen ist, kann dabei aus Sicht der Verwaltung als Indiz für eine diesbezügliche Bedarfsdeckung gewertet werden. In den Jahren 2000 bis 2012 wurden Freistellungen wie folgt erteilt:

2000:	145 Freistellungen
2001:	128 Freistellungen
2002:	140 Freistellungen
2003:	154 Freistellungen
2004:	178 Freistellungen
2005:	135 Freistellungen
2006:	126 Freistellungen
2007:	102 Freistellungen
2008:	87 Freistellungen
2009:	94 Freistellungen
2010:	132 Freistellungen
2011:	118 Freistellungen
2012:	97 Freistellungen (Stand: 18.12.2012)

Diese Beobachtungen der Verwaltung decken sich dabei mit den Erkenntnissen des größten Wohnungseigentümers im Stadtgebiet, der Vivawest GmbH.

Der Fortschreibung des preisgebundenen Wohnungsbestandes der NRW-Bank kann entnommen werden, dass für die Stadt Baesweiler für das Jahr 2029 noch ein Bestand von 1.750 Mietwohnungen und für 2039 immerhin noch ein Bestand von 1.350 Mietwohnungen prognostiziert wird, sodass seitens der Verwaltung derzeit auch von einer längerfristigen Bedarfsdeckung ausgegangen wird und daher zur Zeit noch keine Überlegungen existieren, in diesem Bereich verstärkt aktiv zu werden.

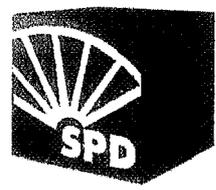
Zur Barrierefreiheit des Wohnraumes existieren derzeit keine belastbaren Erkenntnisse der Verwaltung. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Barrierefreiheit - angelehnt an die DIN 18025 Teil 1 (seit 2012 DIN 18040) - eine aktuelle Voraussetzung für die Förderung von Mietwohnungen gleich welcher Haushaltsgröße ist. So wurden laut Angaben des für die Wohnraumförderung zuständigen Amtes der Städte-Region Aachen (A 63.2) in 2012 beispielsweise 16 barrierefreie Wohneinheiten für 1 und 2 Personenhaushalte gefördert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Bestand an Wohnungen mit Sozialbindung zur Kenntnis.

In Vertretung

(Brunner)  
Beigeordneter



Herrn  
Bürgermeister  
Dr. Willi Linkens

52499 Baesweiler

Stadt Baesweiler  
10. Dez. 2012  
Amt: BA

Baesweiler, 10.12.2012

**Bestandsaufnahme von Wohnungen - insbesondere altersgerechten Wohnungen - mit Sozialbindung in der Stadt Baesweiler**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Linkens,

wir bitten Sie folgenden Tagesordnungspunkt in der Tagesordnung des nächsten Bau- und Planungsausschusses am 17.01.2013 zu berücksichtigen.

**Bestandsaufnahme von Wohnungen - insbesondere altersgerechten Wohnungen - mit Sozialbindung in der Stadt Baesweiler**

Wir bitten Sie folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung zu bringen:

Die Verwaltung der Stadt Baesweiler wird beauftragt, einen Bericht zum Sachstand der in der Stadt Baesweiler vorhandenen Wohnungen mit Sozialbindung vorzulegen. Die Erhebung des Sachstands beantwortet neben dem Status quo insbesondere Fragen zur prognostizierten Entwicklung des Bedarfs hinsichtlich berechtigter Familien, Alleinerziehender, Alleinstehender und Senioren.

In diesem Zusammenhang stellen wir konkret die folgenden Fragen:

- Sind verlässliche Zahlen für die zukünftige Planung in der Stadt Baesweiler vorhanden? Gibt es für die Stadt Baesweiler ein „Handlungskonzept Wohnen“? Wenn ja, wann ist dieses zuletzt aktualisiert und fortgeschrieben worden? Werden bei diesbezüglichen Überlegungen und Konzepten die Baugenossenschaft Baesweiler und/oder die Viva West mit einbezogen?



- Gibt es vergleichbare Überlegungen oder gar Vereinbarungen wie sie beispielsweise in Hamburg praktiziert werden (siehe Begründung) in der Stadt Baesweiler?
- Hat die Stadt Baesweiler Fördermittel des Landes für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch genommen und wenn ja in welchem Zeitraum und in welcher Höhe?

**Begründung:**

Aktuelle Beiträge in politischen Magazinen berichten über eine dramatische und in naher Zukunft sich noch verschärfende Fehlentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Bezahlbare Sozialwohnungen für Familien, Alleinerziehende, Alleinstehende und Senioren stehen nicht mehr in allen Kommunen in ausreichendem Maß auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Insbesondere der Bedarf an preiswerten Wohnungen wächst, weil Sozialbindungen auslaufen, zu wenig Ersatz geschaffen wird und die Zahl der Menschen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, allen Prognosen zufolge steigen wird.

Einige Kommunen haben vor dem Hintergrund des demografischen Wandels diesbezügliche Daten erhoben und verfügen über ausreichende Kenntnis und ein bereits ausgearbeitetes Handlungskonzept Wohnen, um diesen Entwicklungen durch eine gezielte Wohnungsbaupolitik zu begegnen. Mit Anschreiben an alle Behördenleiter des Landes hatte bereits Anfang 2008 der seinerzeitige Minister für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein Westfalen, Oliver Wittke, dafür geworben, sich des Themas „Kommunale Handlungskonzepte Wohnen“ anzunehmen und die Behördenleiter persönlich gebeten, entsprechende Signale in ihre Verwaltungen zu senden.

In der Stadt Hamburg ist dieser Missstand im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erkannt worden und der Senat tritt dieser Fehlentwicklung mit folgendem Konzept für den Neubau von Sozialwohnungen entgegen, dass nämlich Investoren verpflichtet werden bei Wohnungsneubauprojekten 30% der zu errichtenden Wohnungen mit Sozialbindung einzurichten. Verbände der Wohnungswirtschaft haben sich im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ freiwillig dazu verpflichtet.

In den Medien wurde berichtet, dass das Land Nordrhein-Westfalen Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellt, die aber in der Vergangenheit nicht in dem Ausmaß abgerufen wurden, wie sie bereitstehen bzw. bereitgestanden haben.

Wie geht die Stadt mit diesen Anforderungen um? Für eine Übersicht des aktuellen Wohnungsmarktes in der Stadt Baesweiler sowie der zu erwartenden Entwicklung und zur Planung des künftigen Bedarfs bitten wir um die Beantwortung der oben formulierten Fragen.

Mit freundlichen Grüßen

**G. Bockmühl**

Gabriele Bockmühl

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
**(Sitzung am 17.01.2013/Punkt 7 der Tagesordnung)**

**Antrag des CDU-Ortsverbandes Setterich auf Anlegung eines Bolzplatzes zur  
Freizeitnutzung**

Mit dem als Anlage beigefügten Schreiben beantragt der CDU-Ortsverband Setterich die Neuanlage eines Bolzplatzes im Bereich eines städtischen Wiesengrundstückes südlich des Adenauerrings.

**Stellungnahme:**

Das städtische Wiesengrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe, d. h. in ca. 500 m Entfernung zum ehemaligen Sportplatz Schmiedstraße und würde sich auf Grund der Lage und Beschaffenheit als Bolzplatz besonders eignen.

Im Landschaftsplan II - Baesweiler/Alsdorf/Merkstein ist diese Fläche nach § 23 LG jedoch als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Nach § 34 (4) LG sind die Beseitigung eines geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des gesetzlichen Landschaftsbestandteils führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen im Landschaftsplan verboten.

In intensiven Gesprächen zwischen Verwaltung und Unterer Landschaftsbehörde der StädteRegion wurde seitens der Stadt Baesweiler versucht, die Zustimmung zur Nutzung von Teilbereichen des gesetzlichen Landschaftsbestandteils als Bolzplatz einzuholen. Diese wurde jedoch nicht erteilt.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung weitere mögliche Standorte in räumlicher Nähe zum ehemaligen Sportplatz Schmiedstraße untersucht. Nach eingehender Prüfung wird der Bereich östlich der Helene-Weber-Straße (vgl. Anlage) als möglicher Standort für einen Bolzplatz vorgeschlagen. Diese Fläche (Größe ca. 1.800 m<sup>2</sup>) könnte als wohnungsnaher Spielplatz in Kombination mit einer Ballspielwiese ausgebaut werden. Die Restfläche könnte zur weiteren ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes dienen.

In Vorgesprächen mit den Eigentümern wurde die grundsätzliche Bereitschaft erklärt, das Grundstück an die Stadt zu veräußern.

Das Konzept sollte im Rahmen einer Bürgerinformation vorgestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem vorgestellten Standort zu und beauftragt die Verwaltung mit einer Bürgerinformation und der anschließenden Umsetzung.

In Vertretung:



(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter

CDU-Ortsverband Setterich \* F. Körlings \* Wolfsgasse 3 \* 52499 Baesweiler

Herrn  
 Bürgermeister  
 Dr. Linkens  
 Rathaus  
 52499 Baesweiler



Baesweiler-Setterich, den 3. Juli 2012

### Antrag des CDU-Ortsverbandes Setterich auf Anlegung eines Bolzplatzes zur Freizeitnutzung nach Schließung des Sportplatzes Schmiedstraße

Sehr geehrter Herr Dr. Linkens,

mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II - wird der Sportplatz im Bereich Schmiedstraße/Adenauerring einer Wohnnutzung zugeführt. Hier sollen zeitnah Wohngebäude in innerstädtischer Lage entstehen.

Als Ersatz für Nutzung des Sportplatzes im Rahmen von Freizeitaktivitäten beantragt der CDU-Ortsverband Setterich das Anlegen eines Bolzplatzes in räumlicher Nähe.

#### Begründung:

Der Sportplatz Schmiedstraße wird von Hobbyfußballern wie Schülern und Jugendlichen in der Freizeit genutzt. Dieses Angebot soll auch weiterhin Bestand haben.

In unmittelbarer Nähe, d.h. in ca. 500m Entfernung verfügt die Stadt Baesweiler im Bereich des südlichen Adenauerrings über ein ca. 5.700 m<sup>2</sup> großes städtisches Wiesengrundstück. Die Grünfläche grenzt an den Adenauerring. Die Fläche ist zu einem Großteil Wiese und verfügt in Teilen über Gehölze und Sträucher sowie drei Kleinkinderspielgeräte und einen Splittweg.

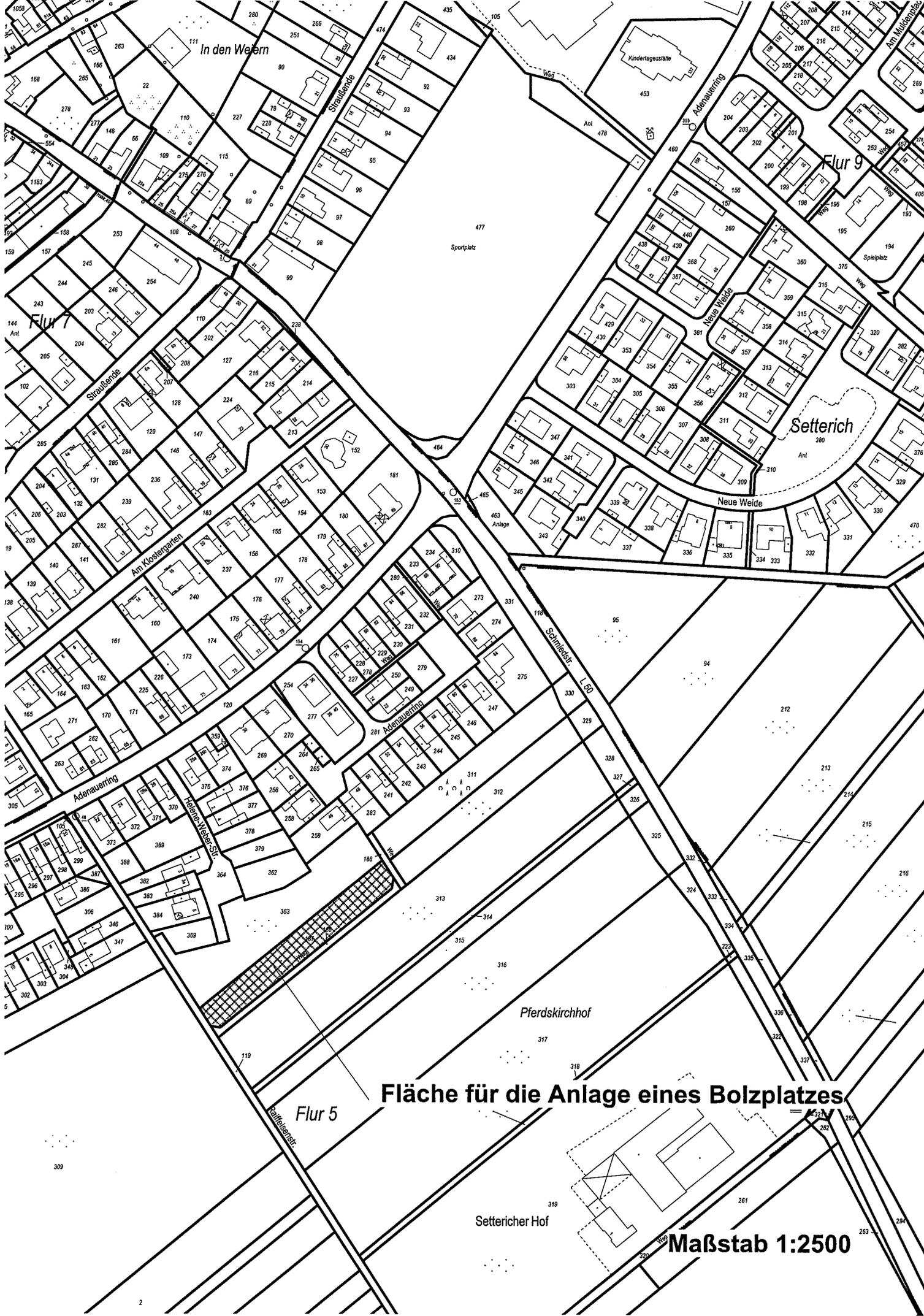
Es wird vorgeschlagen, in geeigneter Entfernung zur Wohnbebauung einen Bolzplatz mit zwei Toren als Rasenfläche in einer Größe von ca. 20 m x 15 m anzulegen. Eine stärkere Eingrünung zur Wohnbebauung wäre wünschenswert.

Sollte ein ökologischer Ausgleich erforderlich sein, so ist dieser an entsprechender Stelle herzustellen. Wir sind zuversichtlich, dass dies mit der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen positiv abgestimmt werden kann. Durch die Bereitstellung dieser Rasenspielfläche und durch geeignete Eingrünungen wird sowohl den Wünschen der Freizeitkicker als auch den Belangen der Anwohner in geeigneter Form Rechnung getragen.

Ich darf Sie bitten, den Antrag zu prüfen und ihn in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses nach den Sommerferien zur Beratung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

(Franz Körlings)  
 Ortsverbandsvorsitzender



**Fläche für die Anlage eines Bolzplatzes**

**Maßstab 1:2500**

**Vorlage für die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**  
(Sitzung am 17.01.2013 9 der Tagesordnung)

**Information über die Planungen anderer Städte und Gemeinden**

**Stadt Herzogenrath:**

- Aufstellung des Bebauungsplanes I/55 "Dahlemer Straße"  
  
    hier: Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung (verkürzt)  
          gemäß § 4a (3) BauGB

**Stadt Übach-Palenberg:**

- Bebauungsplan Nr. 86 - Saarstraße - 2. Änderung  
  
    hier: Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung  
          des Planentwurfes und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
          öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

In Vertretung:

  
(Strauch)

I. und Techn. Beigeordneter