

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 05.12.2013 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 20.20 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Casielles, Juan Jose
Esser, Gerd
Fritsch, Dieter
Koch, Franz bis TOP 5
Koch, Franz Josef
Kohlhaas, Margarete
Körlings, Franz
Lankow, Wolfgang **als Vorsitzender**
Mandelartz, Alfred
für Lindlau, Detlef
Nohr, Jens
Reinartz, Ferdinand bis TOP 3
Schaffrath, Siegfried
Schmidt, Michael
für Creuels, Peter
Schmitz, Andreas
von Amelen, Rainer
für Hannes, Michaela

b) sachkundiger Einwohner:

Sarioglu, Hakan

c) von der Verwaltung:

Bürgermeister Dr. Linkens bis TOP 3
I. und Techn. Beigeordneter Strauch
Dipl.-Ing. Meyer
StAng. Meuer
Herr Pfeifferling, Geschäftsführer its

d) als Gäste

Frau Winkels und Herr Schreck von List + Wilbers
Frau Renzinghausen und Herr Bünemann (Architekturbüro RKW)
Herr Triebswetter von GTL (Planungsbüro)
Herr Lien von BSV (Verkehrsplanungsbüro)

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 20.11.2013 auf Donnerstag, 05.12.2013, 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.

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnissnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 12.11.2013
2. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung, Stadtteil Setterich
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
4. Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 13. Änderung, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 13 mit Gebietsabgrenzung nach § 13 a BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
5. Bebauungsplan Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße -, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
6. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung – Am Bergpark – gem. § 31 BauGB
7. Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Baesweiler;
hier: 5. Fortschreibung für die Jahre 2014-2019 und 2020-2025
8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
9. Mitteilungen der Verwaltung
10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

11. Vergabe von Ingenieurleistungen für die Bereiche Am Feuerwehrturm, Im Kirchwinkel sowie Peterstraße an das Planungsbüro GTL, Gnüchtel-Triebswetter
12. Hausmeisterverträge für verschiedene städtische Gebäude der Stadt Baesweiler;
hier: Vergabe des Auftrages für
 1. Maler- und Lackiererarbeiten
 2. Fliesen und Plattenarbeiten
13. Verschiedene städtische Gebäude;
hier: Vergabe des Auftrages für Brandschutztüren
14. Verschiedene städtische Gebäude;
hier: Vergabe des Auftrages für Instandhaltungsarbeiten an Aufzügen
15. Mitteilungen der Verwaltung
16. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:**1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 12.11.2013**

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift über die Sitzung vom 12.11.2013 einstimmig zur Kenntnis.

2. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -, Stadtteil Baesweiler

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Bürgermeister Dr. Linkens leitete den Tagesordnungspunkt ein und wies in seiner Einleitung auf die vorliegenden, umfassenden Unterlagen hin und machte noch einmal deutlich, dass ein Zentrum wie Baesweiler einen Vollsortimenter und einen Discounter an zentraler Stelle braucht.

Er stellte nochmals heraus, dass im Vorfeld mit den Junggesellen und anderen betroffenen Vereinen sowie dem Gewerbeverband, den Einzelhändlern und in zwei Einwohnerversammlungen umfassende Gespräche stattgefunden haben und die Grundlagenentscheidung getroffen sei. Nun wolle man die konkrete Planung mit allen Gutachtern und planerischen Fragen angehen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch fasste nochmals einige Eckpunkte zum Vorhaben zusammen und stellte heraus, dass bei dem Vorhaben auch an die städtebauliche Anbindung an das Zentrum zu denken sei. Zudem beabsichtige man, auch wenn es auf Grund der Innenbereichsentwicklung eigentlich nicht notwendig

wäre, einen ökologischen Ausgleich vorzunehmen und die entfallenden Bäume auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages auszugleichen.

Sodann präsentierte die Projektentwicklung List + Wilbers das Vorhaben in einer Power-Point-Präsentation. Diese ist der Originalniederschrift als Anlage beigelegt.

Während und nach der Präsentation wurden einige Anfragen der Ausschussmitglieder gestellt:

Herr Fritsch regte an, den im Park vorhandenen Spielplatz in Richtung Kirchwinkel zu verlagern, und um die Fläche zu vergrößern, die für den Spielplatz im Bereich der Wohngebäude bereitgestellt werden sollte.

Herr Strauch entgegnete, dass dies auf Grund der objektbezogenen Spielplatzsatzung nicht möglich sei und der vorhandene Spielplatz in Richtung Peterstraße verschoben werden solle.

Herr Mandelartz erkundigte sich, ob es auf Grund der geplanten Beleuchtung zu Beeinträchtigungen der Anwohner komme. Dies werde lt. Herrn Triebswetter von GTL jedoch keine Auswirkungen haben und zu keinem anderen Zustand führen als zurzeit auch.

Herr Reinartz fragte nach, welche Überlegungen dahinter stecken, dass der Verkehr in Einbahnstraße über die Straße „Im Kirchwinkel“ in die Kirchstraße hineingeführt werden solle. Herr Bürgermeister Dr. Linkens entgegnete, dass nach vielen Gesprächen mit dem Gewerbeverband und vielen Fachleuten, so eine Stärkung des Zentrums erfolgen könne, damit auch der untere Bereich der Kirchstraße in voller Länge wahrgenommen werde, zudem solle die Anbindung des Einkaufszentrums nicht über den unteren Abschnitt der Straße „Im Kirchwinkel“ erfolgen.

Herr Mandelartz fragte an, ob durch die Reduzierung der Stellplätze von 9 auf 6 im Bereich des unteren Bereichs „Im Kirchwinkel“ die Anwohner davon betroffen seien. Herr Strauch erklärte, dass dies jedoch nicht der Fall wäre, da diese Stellplätze auch heute keine Anliegerparkplätze sind.

Des Weiteren fragte Herr Mandelartz nach, ob beim Verkehrsgutachten auch berücksichtigt wurde, wie sich die Verkehrsströme in der Antoniusstraße/Fringsstraße entwickeln werden.

Herr Strauch entgegnete, dass dies nicht begutachtet worden sei, man aber davon ausgehe, dass die Kunden nach dem Einkauf nicht über die Kirchstraße und somit die Antoniusstraße/Fringsstraße abfahren werden.

Frau Koolhaas erkundigte sich, ob die Querungshilfen im Bereich der Mariastraße so bleiben können und ob das erhöhte Verkehrsaufkommen auf Grund des neuen Kindergartens „Peterstraße/Mariastraße“ mit in die Planung eingeflossen wäre.

Der Verkehrsplaner und der Bürgermeister entgegneten, dass die Querungshilfen unangetastet blieben und aufgrund der Festsetzung der Anlieferungszeiten kaum Überschneidungen mit dem „Kindergartenverkehr“ entstehen würden.

Herr Fritsch erkundigte sich nach einer möglichen Belastung für die Radfahrer durch das verstärkte Verkehrsaufkommen. Der Verkehrsplaner geht jedoch davon aus, dass die Radfahrer weiterhin auf der Straße fahren können. Zudem würden vor beiden Ladenlokalen zahlreiche Fahrradabstellplätze errichtet.

Herr Körlings bemängelte die Schleppkurven und bat, dies „mehr“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus regte Herr Körlings an, Überlegungen bei der Anbindung der Peterstraße anzustellen, um auch diese attraktiver zu gestalten.

Herr Strauch entgegnete, dass bisher der Fokus mehr auf dem Bereich „Im Kirchwinkel“ gelegt wurde, aber natürlich auch noch etwas für den Bereich „Am Feuerwehrturm/Peterstraße“ erfolgen müsse.

Hinsichtlich der Schleppkurven bzw. der Knotenpunkte sei es so, dass hier laut Gutachten bis auf kleine Anpassungen keine Notwendigkeit bestehe, bauliche Änderungen vorzunehmen.

Bürgermeister Dr. Linkens fügte hinzu, dass ein besseres „Bringen“ der Kindergartenkinder gegenüber der jetzigen Situation „Im Kirchwinkel“ durch den bestehenden Parkplatz Mariastraße erreicht und Falschparken durch das Ordnungsamt kontrolliert werde. Zudem werde das Parken auf der „Peterstraße“ zukünftig nicht mehr möglich sein.

So dann sprach Herr Mandelartz an, dass in den 80-ern der Feuerwehrturm unter Denkmalschutz gestellt werden sollte, was aber bis heute nicht geschehen sei.

Herr Strauch antwortete, dass dieser Antrag damals nicht umgesetzt wurde, aber mit dem Landschaftsverband nunmehr erneut darüber gesprochen und dies bei den Planungen berücksichtigt wurde.

Ferner bemängelte Herr Mandelartz, dass im Bereich des Bebauungsplans eine behindertengerechte Toilette fehle und bat um entsprechende Prüfung; diese wurde zugesagt.

Herr Esser bemängelte, dass auf dem Parkplatz keine Bäume oder eine sonstige Auflockerung geplant seien und bat darum, in städtebaulicher Hinsicht zu prüfen, ob kleine Bäume integriert werden können.

Herr Strauch machte deutlich, dass dieses Thema bereits intensiv mit den Planern besprochen wurde und insbesondere der Platz für die Kirmes freigehalten werden müsse und es auch im Hinblick auf die intensive Parkplatznutzung und den Winterdienst schwierig sei, Bäume zu integrieren. Daher habe man sich entschieden, obwohl es nicht notwendig sei, einen ökologischen Ausgleich vorzunehmen und einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erstellen. In diesem Rahmen werden u. a. auch im Bereich des Parks und der Peterstraße 15-20 Bäume neu gepflanzt. Diese Anregung werde jedoch aufgenommen und nochmals geprüft.

Herr Mandelartz fragte nochmal hinsichtlich des „Lärms“ bei der Anlieferung nach und wie dies geregelt werde und bat darüber hinaus, um Prüfung, ob weitere E-Stationen, wie vor dem Rathaus Baesweiler, angebracht werden könnten.

Herr Strauch teilte mit, dass die Stadt mit dem Energieversorger über weitere Ladestationen im Stadtgebiet im Gespräch sei.

Hinsichtlich des „Lärms“ bei der Anlieferung machte Herr Strauch nochmals deutlich, dass die Anlieferungszeiten entsprechend in den Verträgen geregelt werden, zusätzlich über die Baugenehmigung abgesichert und zudem eine Beschilderung im Umfeld erfolgen werde. Zudem erfolge die Anlieferung über Rolltore und werde im inneren Bereich des Gebäudes abgewickelt.

Herr Casielles fragte an, welches Pflaster auf dem Parkplatz verlegt werde.

Herr Strauch verwies auf die Begründung und wies daraufhin, dass es sich um Asphaltbelag bzw. „lärmschonendes Pflaster“ handele.

Herr Fritsch fragte nach, ob die fußläufige Verbindung an der Apotheke vorbei auch zukünftig gesichert sei.

Bürgermeister Dr. Linkens gab an, dass mit dem Eigentümer bereits gesprochen wurde und dieser eine entsprechende Zustimmung signalisiert habe.

In seiner Sitzung am 04.09.2012 hat der Stadtrat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 28.05.2013 bis 28.06.2013 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 28.05.2013 bis 28.06.2013.

1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:

1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

1. private Stellungnahme:

Mit Interesse habe ich die Entwicklung des o.a. B-Plans bis zur letzten Vorlage in der Bürgerversammlung begleitet. Hierzu möchte ich Ihnen eine Stellungnahme senden.

1. Ich begrüße, dass die Stadt Baesweiler das Thema mit Vehemenz angeht und die Verwirklichung des Vorhabens antreibt.

Die Maßnahme an sich und den Standort halte ich für die einzig möglichen, um den Einzelhandel im Zentrum zu stützen resp. zu retten.

2. Die zuletzt vorgelegte Vorplanung des Investors halte ich für gut. Die Vermischung mit Wohnflächen lässt auf eine attraktive Lösung hoffen. Das Heranziehen des Eingangsbereiches des Lebensmittelmarktes an den Feuerwehrturm finde ich positiv. Dadurch kann im Eingangsbereich eine Platzanlage entstehen, die 1. die neuen Gebäude näher an die vorhandene Handelsstraße (Kirchstraße) heranführt und die Anbindung städtebaulich attraktiv lösen lässt.

Die Stadt muss darauf achten, dass die Endplanung des Objektes nicht an architektonischer Raffinesse verliert.

3. Es ist ganz wichtig, dass die Anbindung zur Kirchstraße (unterer Kirchwinkel) insgesamt attraktiv und fußläufig interessant gestaltet wird, möglichst durch zusätzliche Ansiedlung von Geschäften. (Bemerkung am Rande: Direkt neben dem Feuerwehrturm steht ein kleines Wohnhaus, das jetzt von einer alten Dame bewohnt wird. Sollte diese Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben werden, wäre dies ein idealer Cafe-Standort, der mit dem benachbarten Bäckerei-Café verwirklicht werden könnte. Daraus könnte für Stadt und Betreiber eine win-win-Situation werden.)

4. Die angesprochene attraktive Anbindung des unteren Kirchwinkels und des Platzes am Markt würde unter fließendem Verkehr leiden. Ich schlage daher im weiteren Verfahren die Prüfung vor, ob das Straßenstück von fließendem Verkehr freigehalten werden kann. Mehrrichtungsverkehr kann den entstehenden Platz wie die fußläufige Anbindung an die Kirchstraße empfindlich stören. Der Lockeffekt, in die Stadt zu gehen, würde sehr eingeschränkt, wenn eine vielbefahrene Fahrbahn überquert werden muss.

5. Der städtebaulich attraktiven Nutzung des neuen Platzes steht auch der in der jetzigen Planlösung vorgesehene Anlieferungsstandort im Kirchwinkel entgegen. Es sollte versucht werden entweder einen anderen Standort für die Warenschleuse zu finden, oder durch zeitliche Begrenzungen des Anlieferverkehrs den Eingangsplatz am Feuerwehrturm zu Öffnungszeiten verkehrlich freizuhalten.
6. Ich möchte die Vertreter der Stadt bitten bei der Nutzung der Grundstücke zwischen Kirchstraße und Am Feuerwehrturm am Ball zu bleiben. Jede Ansiedlung eines Handelshauses in diesem Bereich würde den Standort und auch dem Baesweiler Handel insgesamt nutzen weil damit die Branchenattraktivität gesteigert würde. Dies würde auch gelten, wenn im Bereich Kirchstraße großflächigere Ladeneinheiten entstehen könnten.

Stellungnahme:

- zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl der Feuerwehrturm als die angrenzenden Flächen entlang der Straße Am Kirchwinkel werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 nicht beplant. Mögliche Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich wird die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt untersuchen.
- zu 4.) der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 5.) Ein alternativer Standort für die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes ist nicht vorhanden. Die Anlieferungszeiten werden aus Emissionsgründen entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass es bei einer späteren Nutzung im Bereich des Feuerwehrturms zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird.
- zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. private Stellungnahme:

Verkehrsberuhigung im Bereich Peterstraße / Mariastraße z.B. durch einen Kreisel.

Anlieferung auch des EDEKA-Marktes nur über die Peterstraße, um die Lärmbelastung im Bereich "Im Kirchwinkel" zu reduzieren und nur einen Verkehrsknotenpunkt zu haben.

Parkplatzoberfläche ohne Phase (Fugen), um die Geräusentwicklung durch Einkaufswagen weiter zu minimieren.

Stellungnahme:

Der genannte Bereich wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 nicht überplant.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung zum geplanten Vorhaben bescheinigt der Kreuzung Peterstraße/ Mariastraße nach Realisierung des Vorhabens ein Verkehrsaufkommen, welches an dem Knotenpunkt leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die Führung des Liefer- und Ladeverkehrs ausschließlich über die Peterstraße ist auf Grund der Gestaltung des zukünftigen Einzelhandelsgebäudes nicht möglich. Bei einer Verteilung der Liefer- und Ladeverkehre auf zwei Straßen werden zudem die zu erwartenden Belastungen verteilt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

3. private Stellungnahme:

Bezug nehmen möchten wir auf die Vorstellung der Pläne für das Gebiet Am Feuerwehrturm. Die durchaus ansprechenden Pläne weisen unter anderem geschlossene Entladezonen aus. Dazu möchten wir über Erfahrungen berichten, die wir als Anwohner des jetzigen Edeka-Marktes sehr häufig machen.

Die anliefernden LKW fahren ab 5:30 Uhr im Abstand von 30 bis 60 Minuten bis circa 11:00 Uhr an. Der erste LKW fährt auf den vorgesehenen Entladeplatz. Der nächste LKW parkt auf der Straße und lädt von dort die Rollcontainer aus. Wenn es unglücklich läuft, laden bis zu 3 LKW gleichzeitig aus. Auch in Zukunft ist nicht zu erwarten, dass der zweite Anlieferer bis zu einer Stunde auf den frei werdenden Entladeplatz wartet. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Antoniusstraße wie auch der Kirchwinkel für viele Kinder der Schulweg ist. Immer wieder beobachten wir, dass vor allem Grundschüler vor rangierenden LKWs stehen.

Einleuchtend dürfte sein, dass dadurch für die jetzt bestehende und die neue Wohnbebauung eine erhebliche Lärmbelastung frühmorgens entsteht. Im Vorfeld sollte man die Lösung dieser Problematik einbeziehen.

Stellungnahme:

Die Anlieferzeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr, die Öffnungszeiten von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr. Lieferverkehr während der Nachtzeiten (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen.

Die durch die geplanten Betriebsabläufe auftretenden Geräuschemissionen wurden gutachterlich untersucht. Unzulässige Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen werden durch

entsprechende Schallschutzmaßnahmen vermieden. Diese werden entweder durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor verbindlich festgelegt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt die Anlieferungszeiten auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und die Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr zu begrenzen.

Die durch die geplanten Betriebsabläufe auftretenden Geräuschemissionen wurden gutachterlich untersucht. Unzulässige Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen werden durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen vermieden. Diese werden entweder durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor verbindlich festgelegt.

4. private Stellungnahme:

Da Baesweiler sich ja mehr auf die ältere Generation konzentrieren möchte/sollte, wäre vielleicht zu überlegen, die angedachten Wohnung auf dem neuen Einkaufszentrum, behinderten- bzw. altersgerecht auszustatten (breitere Türen, ebenerdiger Zugang, Aufzug?).

Die ältere Generation könnte so direkt zum Einkaufszentrum und die Einkaufsstraße gelangen, bzw. wäre eine Anbindung an das Ärztezentrum Am Feuerwehrturm/In der Schaf direkt fußläufig erreichbar.

Die Wohnungen könnten in verschiedenen Größen angeboten werden, vielleicht könnten größere Wohnungen auch für Familien mit (geh)-behinderten Kindern/Angehörigen errichtet werden mit Behindertenparkplätzen direkt vorm Haus (Auffahrtsbereich über der Einhausung).

Bezüglich der Einhausung für den Lieferverkehr könnte eine gute Alternative sein, dass die Zufahrt über den Parkplatz Peterstraße erfolgen könnte und die Abfahrt über den Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm.

Das Einkaufszentrum sollte vielleicht komplett unterkellert werden, was ja wegen der Einhausung sowieso teilweise baulich entsteht.

In der Unterkellerung könnten dann die Lieferzonen entstehen, in die die LKWs rückwärts einparken und über Laderampen anliefern könnten (mehrere Anlieferstellen nebeneinander). Dies würde die erhebliche Lärmbelastigung fast gänzlich verschwinden lassen.

In der Unterkellerung könnten auch die Abfallentsorgungsmaschinen/-container stehen, wodurch eine Geruchsbelästigung außerhalb vermindert wird.

Stellungnahme:

Die geplanten unteren Wohneinheiten der zweigeschossigen Wohngebäude und der überwiegende Teil der Wohnungen im Obergeschoss werden barrierefrei errichtet.

Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen 70 m² und 95 m².

Auf eine Einhausung der Anlieferungsbereiche kann auf Grund der geplanten Wohnnutzung nicht verzichtet werden.

Mit der geplanten Einhausung der Anlieferungszonen wird das Gebäude nicht unterkellert. Die Zufahrten in den Anlieferungszonen werden lediglich abgesenkt, so dass eine Entladung der Fahrzeuge am Rampentisch ohne Höhenversatz möglich ist.

Ein unterkellern des geplanten Gebäudes, (teilweise oder vollständig) ist auf Grund der Betriebsabläufe nicht sinnvoll.

Die vorgesehene Einhausung der Anlieferungsbereiche ist aus lärmtechnischer Sicht zur Lärmreduzierung ausreichend.

Ebenso die Container für die Abfallentsorgung werden in dem eingehausten Bereich untergebracht.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

5. private Stellungnahme:

Wie bereits während der öffentlichen Auslegung im Rathaus mündlich erläutert, bitte ich die zwei nachfolgenden Anregungen bei den weiteren Planungen und Festsetzungen zu berücksichtigen:

Baumbestand, Baumschutz

Die im Plangebiet außerhalb des vorgesehenen Baukörpers und seiner erforderlichen Zugänge und Zufahrten vorhandenen Bäume sollten nach Möglichkeit alle erhalten werden. Neben der besonderen ökologischen Bedeutung dieses Altbestandes für das Stadtklima wirken sich diese Bäume insbesondere Lärm mindernd angesichts der geplanten Nutzung aus. Darüber hinaus erhöht die Erhaltung dieses Baumbestands die Akzeptanz des geplanten Vorhabens bei den unmittelbaren Anwohnern. Die Planung der Parkplätze sollte sich folglich den vorhandenen Baumstandorten anpassen.

Fahrradabstellanlagen

Aufgrund der Zentrumsnähe des geplanten Vorhabens sollte dieses über eine ausreichend dimensionierte, praxistaugliche Fahrradabstellanlage verfügen. Diese sollte überdacht sein und die Möglichkeit bieten, Fahrräder diebstahlsicher mit dem Rahmen an fest montierte Bügel anzuketten. Eine modern ausgestattete Fahrradabstellanlage dient darüber hinaus zur Verringerung von Kfz-Verkehr und zur Vermeidung weiterer Parkplätze.

Stellungnahme:

Der Erhalt der Bäume im Plangebiet ist nur eingeschränkt möglich. Die Planung sieht sowohl im Bereich der Einzelhandels-/Wohnnutzung als auch im Bereich der zukünftigen öffentlichen Park-/Festplatzes eine weitgehende Bebauung der Fläche vor.

Da durch das geplante Vorhaben der vorhandene Baumbestand im Planbereich reduziert wird, hat die Stadt Baesweiler beschlossen einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellen zu lassen und den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Diese Kompensation erfolgt ungeachtet des Umstandes, dass das Verfahren nach § 13a durchgeführt wird und damit die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, ohne Ausgleich zulässig sind.

Im Zuge der Vorhabenplanung wurden die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Fahrradstellplätze für die geplanten Nutzungen berücksichtigt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die Kompensation laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchzuführen.

Ebenso wird bei der Vorhabenplanung die Bauordnung NRW bei der Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze berücksichtigt.

- 1.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

a) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 30.10.2012**

Gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 – Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Immissionsschutz:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn die Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen,

verursacht durch die geplante Ansiedlung frequenzstarker Einzelhandelsbetriebe, nachgewiesen wird.
Das Schalltechnische Gutachten bitte ich mir im weiteren Verfahren vorzulegen.

Landschaftsschutz:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine spezielle Artenschutz-Vorprüfung durchzuführen ist.

A 85.2 - Mobilität und Raumentwicklung:

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes, der innerhalb des im städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) abgestimmten Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Baesweiler liegt. Damit ist der Standort prinzipiell privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Kern Sortimenten über 800 m² Verkaufsfläche aufzunehmen.

Um die Zulässigkeit des Vorhabens abschließend beurteilen zu können, bitte ich um weitere Angaben zu den geplanten Verkaufsflächen und der Sortimentenstruktur. Im weiteren Verfahren sind die Verkaufsflächen sowie die jeweiligen Sortimente festzusetzen. Die Verträglichkeit ist durch eine entsprechende Analyse nachzuweisen.

Im Rahmen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) wurde vereinbart, dass alle Planungen oberhalb der Großflächigkeitsgrenzen in das standardisierte interkommunale Abstimmungsverfahren eingebracht werden. In diesem Kontext bitte ich um zeitnahe Beteiligung des AK-STRIKT.

Stellungnahme:

Wasserwirtschaft:

Für das Bauvorhaben wurde ein Baugrundgutachten erstellt, in dem u.a. geprüft wurde, ob das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert werden kann.
Es wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in das vorhandene Netz eingeleitet.

Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, das Bodengrundgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Die Anfallenden Schmutzwässer werden dem öffentlichen Kanal zugeleitet.

Stellungnahme:

Immissionsschutz:

Die Verträglichkeit des Vorhabens ist in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlegung vorgelegt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, das Schallschutzgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

Landschaftsschutz:

Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung liegt vor. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die artenschutzrechtliche Voruntersuchung im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

A 85.2 - Mobilität und Raumentwicklung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die jeweils zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt. Um die Auswirkungen dieses Vorhabens beurteilen zu können, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersucht. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 31.10.2012 wurde der Arbeitskreis STRIKT beteiligt.
Mit Schreiben vom 30.11.2012 wurde aus Sicht des Arbeitskreises STRIKT die Konsensfähigkeit festgestellt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die zulässigen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

b) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 10.10.2012**

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zur Planung wie folgt Stellung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke wird in die Begründung aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ in die Begründung aufzunehmen.

c) **IHK Aachen mit Schreiben vom 10.06.2013**

Gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da das Plangebiet innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Baesweiler liegt.

Wir regen jedoch an, auch im Rahmen des VEP die maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen. Als allgemein rechtsverbindlich gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die dazugehörigen textlichen Festsetzungen. Darüber hinausgehende Regelungen in städtebaulichen Rahmenverträgen sind hingegen zwischen den Vertragsparteien rechtsverbindlich. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze im Bebauungsplan ist somit eine dauerhafte Steuerung des Einzelhandels im Hauptzentrum von Baesweiler gegeben.

IHK Aachen mit Schreiben vom 31.10.2012

Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da es sich um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Baesweiler handelt. Es ist aus unserer Sicht aber im weiteren Verfahren unbedingt erforderlich, dass eine maximale Verkaufsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt wird, um schädliche

Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche in Baesweiler, aber auch in angrenzenden Nachbargemeinden, zu vermeiden.

Dies sollte jedoch unproblematisch sein, da bereits im Vorfeld zu dem Planverfahren uns eine voraussichtliche maximale Verkaufsflächenobergrenze des geplanten Vorhabens mitgeteilt worden ist.

Stellungnahme:

Die Stadt Baesweiler stellt zur planungsrechtlichen Absicherung aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung für das Zentrum einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Hierdurch wird das geplante Vorhaben nicht nur mit seinen architektonischen Merkmalen festgelegt, sondern auch die maximal zulässige Verkaufsfläche (2.400 qm für den Vollsortimenter bzw. 1.000 qm für den Discounter).

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die maximal zulässige Verkaufsfläche (2.400 qm für den Vollsortimenter bzw. 1.000 qm für den Discounter) im Bebauungsplan festzusetzen.

d) **RWE Power AG mit Schreiben vom 23.10.2012**

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrund-verhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichen Verordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Stellungnahme:

Der Stadtrat beschließt den Hinweis auf humose Böden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf humose Böden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

e) EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH mit Schreiben vom 12.10.2012

Wir danken für Ihr o.g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Allerdings befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere teilweise städtische Leitungen und Anlagen, die derzeit der Versorgung der Kirmes dienen; weiterhin befinden sich mehrere Straßenleuchten im Geltungsbereich.

Für eine Abstimmung schlagen wir ein persönliches Gespräch in Ihrem Hause vor.

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten.

Die Bestandspläne Strom und Gas fügen wir diesem Schreiben bei. Diese sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden.

Stellungnahme:

Im Zuge der Ausbauplanung ist eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, dass im Zuge der Ausbauplanung eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich ist.

f) Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 23.10.2012

Aus geowissenschaftlicher Sicht sind folgende Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan für o. g. Bebauungsplan empfehlenswert:

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006);

2. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg/ Sumpfungsauswirkungen/ mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen.

Stellungnahme:

Die Hinweise auf die Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006); sowie auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg /Sumpfungsauswirkungen / mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die Hinweise auf die Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006); sowie auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg /Sumpfungsauswirkungen / mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

g) **NABU Aachen Land mit Schreiben vom 26.06.2013**

Mit dem Vorhaben Supermärkte in die Innenstadt zu holen folgt die Stadt einem allgemeinen Trend der Märkte, sich wieder in den Innenstädten anzusiedeln. Sinnvoll wird das, wenn die Märkte in bestehende Leerstände einziehen. Diese Lösung wird hier leider nicht verfolgt.

Durch die Inanspruchnahme von Teilen des Volksparkes mit Abriss des Kindergartens, der Voliere und Fällen des alten Baumbestandes gehen wertvolle Erholungs- und Kommunikationsflächen verloren. Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle können diesen Verlust nicht ersetzen.

Die Kaufkraft der vorhandenen Geschäfte zu stärken wird mit diesem BP nicht erreicht werden.

Die sog. „Umsiedlung“ der Saatkrähen ist mit diesem BP wohl auch unter einem neuen Aspekt zu sehen. Vorgeschobener Grund für die Vertreibung war die mögliche Verschmutzung der Spielfläche des Kindergartens durch Krähenkot. Nunmehr kann man davon ausgehen, dass die Vertreibung eine vorsorgliche Maßnahme zur konfliktfreien Ausweisung einer Gewerbefläche war mit dem Ziel die Innenstadt zu beleben.

Der NABU lehnt diesen BP 102 ab.

Stellungnahme:

Der zentrale Versorgungsbereich in der Stadt wird durch Veränderungen in der regionalen Einzelhandelsstruktur im Umland und durch den Verlust von Verkaufsflächen im eigenen Versorgungszentrum geschwächt.

Die Stadt Baesweiler sieht es als ihre Aufgabe an, das Zentrum um die Kirchstraße langfristig zu stärken. Um den vorhersehbaren negativen Auswirkungen dieser Strukturveränderungen entgegen zu wirken, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersucht. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter auf Grund deutlicher Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelsegment eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Bereich. Vorgeschlagen werden die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 2.300 m² Verkaufsfläche und eines Discounters mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche.

Die Grünflächen des Volksparks bleiben bis auf Anpassungen im Randbereich erhalten, so dass ausreichend Fläche zur Erholungs- und Kommunikation zur Verfügung bleibt. Der Kindergarten zieht in ein neues Gebäude in der Peterstraße um.

Zum Zeitpunkt der Umsiedlung der Saatkrahen existierte keine Planung zur Ansiedlung von Einzelhandel. Der Grund für die durchgeführten Maßnahmen war seinerzeit die Verschmutzung der Spielfläche des Kindergartens.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

h) **LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 11.06.2013**

Bezug nehmend auf o. g. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass von der Planung des Bebauungsplanes Nr. 102 nach hiesigen Informationen ein Baudenkmal betroffen ist. Es handelt sich hierbei um den Backsteinturm der Umspannungsstelle an der Straße Im Kirchwinkel, gegenüber der Hausnummer 4, der 1979 als Baudenkmal gemäß § 2 DSchG NW erfasst worden ist. 1981 wurde das Benehmen zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Baesweiler hergestellt. Inwieweit die Eintragung tatsächlich erfolgt ist, entzieht sich unserer Kenntnis, doch bitte ich dies im Rahmen des Verfahrens zu überprüfen.

Der Turm befindet sich unmittelbar gegenüber dem Bebauungsplangelände. Aus diesem Grund sind aus Sicht der Denkmalpflege Belange des Umgebungsschutzes nach § 1 (3) DSchG NW zu berücksichtigen und bedürfen Änderungen in seiner Umgebung, die sich auf dessen Erscheinungsbild auswirken, der Erlaubnis nach § 9 (1b) DSchG NW.

Da den Unterlagen lediglich ein Bestandsplan des Areals, nicht aber die Planung beilag, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Stellungnahme zur Planung abgeben. Im Rahmen des Umgebungsschutzes können jedoch bereits folgende allgemeine Belange formuliert werden:

Laut Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen neben den baulichen Anlagen für Einzelhandel und Wohnen auch Stellplatzflächen realisiert werden. Aus Gründen des Umgebungsschutzes

des Backsteinturmes sollten diese ebenerdig vor allem im nördlichen Teil der Bebauungsplanfläche angeordnet werden. Somit würde der Turm städtebaulich auch weiterhin wie bisher als freistehendes Element nach Westen und Süden wirken können.

Sollten schwerwiegende Belange dem entgegenstehen, so ist darauf zu achten, dass eine in unmittelbarer Nähe zum Backsteinturm platzierte Baumasse diesen durch ihre Höhenausdehnung nicht dominiert. Eine dem Turm benachbarte Bebauung dürfte dessen Höhe nicht überschreiten, um die Eigenschaft als vertikales räumliches Element nicht einzuschränken. Ebenfalls wäre in diesem Fall darauf zu achten, dass der Backsteinturm entlang der Straße Im Kirchwinkel von Südwesten kommend als räumliches Element erlebbar bleibt. Hierzu ist die Flucht der neu zu errichtenden Baumassen entlang der Straße Im Kirchwinkel so weit von der Straße abzurücken, dass der Backsteinturm weiterhin sichtbar bleibt.

Dieser Punkt bitte ich bei der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Im Rahmen weiterer Gespräche wurde eine Abstimmung in Bezug auf die geplante Kubatur und der Höhenentwicklung mit dem LVR getroffen. Da die Forderungen des Denkmalschutzes weitestgehend eingehalten sind, werden vom LVR keine Bedenken mehr erhoben.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

i) Regionetz GmbH mit Schreiben vom 20.06.2013

Wir danken für Ihr o. g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des gepl. Objektes teilen wir Ihnen mit, dass eine Erweiterung des Erdgasnetzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der regionetz GmbH unter Onlineservice/ Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bauausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der Regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzzeitschaltung über unsere Internetplanauskunft (s. o.) einzuholen.

Stellungnahme:

Im Zuge der Ausbauplanung ist eine Neuordnung bzw. Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, dass im Zuge der Ausbauplanung eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich ist.

j) Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.10.2013

Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau sind nicht auszuschließen.

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2011 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) nicht betroffen. Jedoch liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich und zu möglichen Bodenbewegungen empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Ferner liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Rheinland“. Die Erlaubnis gewährt das Recht auf Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel.

Außerdem liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Zukunft“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Erdwärme.

Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Hückelhoven.

Eine Thematisierung dieser befristeten Aufsuchungsrechte auf der Ebene der Bebauungsplanung erscheint aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Emmi“, „Carl-Alexander I“, die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Emmi“, „Carl-Alexander I“, die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ zur Kenntnis.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

k) **Anregungen der Bauordnung:**

Wie ist die Einschränkung des kleinteiligen Einzelhandels geplant?

Nach den Erfahrungen im Baugenehmigungsverfahren REWE/Penny sind die auf dem Grundstück neben den Bau- und Stellplatzflächen verbleibenden Restflächen für die von den Märkten teilweise vorgegebenen Flächen für Einkaufswagen, Papierpresse, erhebliche Müllcontainer, Fahrradständer usw. zu gering.

Stellungnahme:

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und der Festsetzung eines Sondergebietes, in dem die geplante Nutzung definiert wird, ist der kleinteilige Einzelhandel nicht zulässig.

Im Vorhabenplan werden Umfang und Größe der genannten Nebenanlagen dargestellt. Der Vorhabenplan wird mit der Verwaltung bzw. den Fachämtern abgestimmt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

m) **Stadt Herzogenrath mit Schreiben vom 21.06.2013:**

Leider liegt mir kein Planentwurf eines Bebauungsplanes vor, der die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zum geplanten großflächigen Einzelhandel mit seinen vorgesehenen Sortimentslisten, Randsortimenten und der Vorgabe der entsprechenden maximalen Verkaufsflächen, beinhaltet. Zwar wurde aus Sicht des STRIKT die Konsensfähigkeit festgestellt, jedoch ist aus den zugeschickten Unterlagen die planungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsplan Nr. 102 nicht ersichtlich, sodass mir eine Beurteilung als Nachbarkommune leider nicht möglich ist.

Stellungnahme:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB lagen noch kein Bebauungsplanentwurf sowie die zugehörigen Festsetzungen bzw. Gutachten vor.

Ein Bebauungsplanentwurf mit den planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere zu den Sortimentslisten und der maximalen Verkaufsfläche sowie allen Gutachten werden im Rahmen der Offenlage zugeschickt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplanentwurf mit den Festsetzungen sowie den Gutachten im Rahmen der Offenlage zur Verfügung zu stellen.

2. **Vorschlag zum Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II -, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

3. **Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung, Stadtteil Setterich**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 2 mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße-, 2. Änderung liegt zwischen der Pestalozzistraße, der Selfkantstraße, Emil-Mayrisch-Straße und der Grünstraße, Gemarkung Setterich, Flur 1 im Stadtteil Setterich und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30.360 qm (3,04 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem der Originalniederschrift beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich. In den letzten Jahren haben sich die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Wohnraum geändert. Durch den demografischen Wandel ändert sich auch das Wohnverhalten.

Das hat zur Folge, dass der Bedarf nach Wohnfläche anderen Ansprüchen genügen muss, als noch vor einigen Jahren.

Der Bebauungsplan Nr. 44 (Rechtskraft 07.07.2000) setzt für das Plangebiet eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 fest.

Diese Festsetzung genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Durch die Errichtung von barrierefreien Häusern im Zusammenhang mit einer flächensparenden Bauleitplanung ist eine höhere Ausnutzung der Grundfläche erforderlich.

Aus diesem Grund soll die GRZ von 0,3 auf 0,4 geändert werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße – bleiben erhalten.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 44 – Pestalozzistraße -, 2. Änderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße -, 2. Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB .

2. Vorstellung der Planungsänderung:

Die Verwaltung hat den Planentwurf in der Sitzung vorgestellt.

Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss dem Entwurf der Aufstellung zustimmt, kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgen.

3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 – Pestalozzistraße -, 2. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

4. Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 13. Änderung, Stadtteil Baesweiler

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 13 mit Gebietsabgrenzung nach § 13 a BauGB**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 13 mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 13. Änderung liegt am Herzogenrather Weg zwischen der Kapellenstraße und der Carlstraße im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 958, 963, 965 sowie Teilflächen des Grundstücks Nr. 1040. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.200 qm (0,42 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem der Originalübersicht beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Das Gelände war bis vor kurzem an ein Personenbeförderungsunternehmen verpachtet, das aufstehende Gebäude wurde kürzlich abgebrochen, das Grundstück steht nunmehr für eine Neubebauung zur Verfügung.

Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind geprägt durch Wohnnutzung. Hier befinden sich überwiegend Altbauten mit teilweise recht hohen Geschossdecken. Es überwiegt eine kleinteilige Baustruktur, ergänzt durch Geschosswohnungsbau. Stadtauswärts in östlicher Richtung befindet sich ein Verbrauchermarkt.

Vor dem Hintergrund des Vorrangs der innerstädtischen Nachverdichtung vor der Erschließung weiterer Baugebiete in Randlagen kommt der baulichen Entwicklung dieser Fläche besondere Bedeutung zu. Sie ergänzt die nördlich und südlich angrenzende Wohnbebauung sinnvoll. Der geplante Eckbaukörper soll zudem die städtebauliche Wirkung des Einfahrbereichs zur Innenstadt betonen.

Neben der Anpassung des Flächennutzungsplanes bedarf es für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände-, in dem das Maß, Art und Weise der Bebauung etc. festgesetzt wird.

Die Erschließung ist über den Herzogenrather Weg sichergestellt.

Die geplante Änderung stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung im Bereich des Herzogenrather Weges dar und trägt zur Nachverdichtung des Wohngebietes bei.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB angepasst.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, für die im Anlageplan, der der Originalniederschrift beigelegt ist, dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 13. Änderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 13. Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB angepasst.

2. Vorstellung der Planungsänderung:

Die Verwaltung hat den Planentwurf in der Sitzung vorgestellt.

Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss dem Entwurf der Aufstellung zustimmt, kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgen.

3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 13. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

5. **Bebauungsplan Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße -, Stadtteil Baesweiler**

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**

2. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

In seiner Sitzung am 14.12.2010 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 14.04.2011 bis 16.05.2011 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 27.04.2011 bis 27.05.2011.

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:**

1.1 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

1.2 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

a) **Deutsche Telekom GmbH mit Schreiben vom 04.05.2011:**

Für den Bebauungsplan Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße bitten wir folgende Hinweise und Belange zu berücksichtigen:

1. Zur Erschließung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet wird die Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich (innere Erschließung). In den Straßen bzw. Gehwegen bitten wir geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

2. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege ermöglicht. Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) wird der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht (als zu belastende Fläche festzusetzen entspr. § 9 (1) Zi. 21 BauGB) eingeräumt und der Erschließungsträger veranlasst die Grundbucheintragung.

3. Wir bitten um eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger. Aus dem vorgelegten Bebauungsplan können wir keine Angaben zur weiteren Dimensionierung und zeitlichen Einordnung der Netzerweiterung oder Netzänderung entnehmen. Für die Baumaßnahmen der Deutschen Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten.

Stellungnahme:

Die grundsätzliche Sicherung ist im Telekommunikationsgesetz geregelt.

Die erforderlichen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der Ausbauplanung vorgenommen.

Eine weitere Abstimmung wird im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes erfolgen.

Beschluss:

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

Die erforderlichen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der Ausbauplanung geregelt.

Eine weitere Abstimmung wird im Rahmen der Umsetzung des Plangebietes erfolgen.

- b) **EWV, Energie- und Wasserversorgung GmbH mit Schreiben vom 05.05.2011**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des betroffenen Bereiches teilen wir Ihnen im Namen der regionetz GmbH mit, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

Allerdings befindet sich eine Ortsnetzstation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die in der städtebaulichen Planung keine Berücksichtigung findet.

Der Stationsstandort ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch in II/2 gemäß der Bewilligung vom 15.04.1980 gesichert. Sofern Änderungen am Standort seitens des Erschließungsträgers bzw. des Grundstückseigentümers gewünscht bzw. notwendig sind oder werden, hat dieser ein Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen und die anfallenden Kosten zu tragen.

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die

Mindestabstände sind einzuhalten. Die ggf. durch erforderliche Schutzmaßnahmen und/oder durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten sind vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen.

Stellungnahme:

Der Entwurf wurde vom Investor überarbeitet, so dass es zu keinen Konflikten mit der Ortsnetzstation kommt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **LVR mit Schreiben vom 19.05.2011**

Bezüglich der vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wahrzunehmenden öffentlichen Belange ergibt sich ein erheblicher Konflikt.

Im nördlichen Planungsabschnitt verläuft ein Teilstück der via belgica, diese bedeutende römische Straße ist zunächst in ihrem genauen Verlauf zu fixieren und im Ergebnis zu erhalten und zu sichern und demnach so in die Planung einzubeziehen, dass dieses Ziel gewährleistet bleibt. Vor diesem Hintergrund, dass ein vorhandener Verdacht im Rahmen des Abwägungsprozesses stets soweit aufzuklären ist, dass eine abschließende Entscheidung über die Nutzung der Fläche getroffen werden kann, ist auch die archäologische Ausgangssituation, die sich auf die Straße bezieht, durch Sachverhaltsermittlung zu klären. Hierfür ist eine Fachfirma zu beauftragen, die nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW tätig wird. Nur auf der Basis einer derartigen Voruntersuchung wird es möglich, Planung und Denkmalschutz in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Diese Ausgewogenheit lässt das derzeit aufgestellte Planungskonzept (noch) nicht erkennen.

Im Übrigen setzt die Planung einen Umweltbericht voraus. Auch in diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut darzulegen.

Stellungnahme:

Das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte Gutachten zur Lageermittlung der via belgica hat durch zwei Suchschnitte, die Straßengräben nachweisen können.

Die in diesem Zusammenhang vom LVR vorgebrachten Anregungen stehen nach Ansicht der Stadt Baesweiler sowie dem Bauherrn Vivawest in keinem Verhältnis zu dem erzielbaren Nutzen.

Die Forderung des LVR würden eine Freihaltung eines Korridors von ca. 26m Breite und ca. 140m Länge bedeuten. Demnach müssten zwei der acht geplanten Einfamilienhäuser wegfallen und es entstünde zusätzlicher Aufwand für die Umplanung des Erschließungskonzeptes.

Die Angelegenheit wurde mit dem Bauherrn Vivawest besprochen, mit dem Ergebnis, dass eine Stellungnahme zu dem Gutachten durch das Fachbüro Archaeologie eingeholt wurde.

Diese kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die vorgeschlagenen Forderungen des LVR nicht im angemessenen Verhältnis zum erzielbaren Ergebnis stehen.

Durch den Beitritt der Stadt Baesweiler zur „Erfstädter Erklärung“ soll die via belgica dort wo möglich als interkommunales Projekt wieder dargestellt, planerisch dauerhaft gesichert, angemessen erschlossen, gepflegt, denkmalrechtlich geschützt und der Öffentlichkeit in geeigneter Weise vermittelt werden, was auch sukzessive erfolgen wird.

Die Stadt Baesweiler wird am westlichen Ortsrand die dort archäologisch nachgewiesene via belgica mit der römischen Siedlung im Rahmen eines EuRegionalen-Projektes erfahrbar machen. Im freien Gelände bieten sich dazu beste Voraussetzungen.

Die jetzt überplante Fläche liegt inmitten der Ortslage. Das Gutachten hat Reste der seitlichen Gräben nachweisen können. Vom Straßenkörper waren keine Spuren mehr erhalten. Die bestehende Bebauung an der Erich-Klausener-Straße und der Kurt-Schumacher-Straße überlagert die Spuren der römischen Straße, wie überhaupt in der Ortslage Baesweiler die Trasse der via belgica durch vorhandene Bebauung überlagert wird. Keine bestehende Straße folgt auch nur annähernd ihrem Verlauf.

Wie in der Stellungnahme vom Fachbüro Archaeologie erwähnt, würde es im Fall des Bebauungsplanes Nr. 98 – Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße – jedoch zu einer ca. 140m langen von Bebauung freizuhaltenden Schneise führen, die der Öffentlichkeit nur in sehr beschränkter Weise zugänglich gemacht werden könnte.

Es handelt sich hier vornehmlich um Garten – und Wiesennutzung.

Zudem stellt sich die Frage, ob an dieser Stelle eine sinnvolle „Darstellung“ der via belgica innerhalb dichter Wohnbebauung möglich ist, zumal an keiner anderen Stelle innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Baesweiler die via belgica, sei es durch einen Straßenverlauf oder durch Freiflächen dargestellt wird und bedingt durch die dichte Bebauung auch nicht möglich ist.

Aus diesem Grund wurde der LVR mit dem erstellten Gutachten nochmals um eine Stellungnahme gebeten.

LVR mit Mail vom 25.07.2012

Die von Ihnen vorgetragene Abwägungsentscheidung wird zwar der Bedeutung des hier getroffenen Bodendenkmals nicht gerecht. Dabei wird insbesondere der vom Denkmalschutzgesetz vorgegebene Auftrag, das Erscheinungsbild eines Denkmals einzubinden, unterlaufen.

Dennoch akzeptieren wir in diesem Einzelfall Ihre Entscheidung unter der Bedingung, dass im Vorfeld der geplanten Erdingriffe eine Dokumentation der Befundsituation durch eine Fachfirma erfolgt.

Stellungnahme:

Die geplanten Erdingriffe werden durch eine Fachfirma dokumentiert.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, dass der geplante Erdingriff durch eine Fachfirma dokumentiert wird.

e) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 17.05.2011**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ wird in die Begründung aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ in die Begründung aufzunehmen.

f) Geologischer Dienst mit Schreiben vom 19.05.2011

Zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005):

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006))

Stellungnahme:

Der Hinweis auf die Erdbebenzone wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf die Erdbebenzone in den Bebauungsplan aufzunehmen.

g) BUND mit Mail vom 13.05.2011

Innenentwicklung und flächensparende Bebauung und der Fußweg werden begrüßt.

1. Wir bemängeln, dass der BP ohne vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan in die Trägerbeteiligung geht.
2. Alle Firstrichtungen sind für die (spätere) solare Nutzung zu optimieren.
3. Es sollte auf den Entwicklungsträger eingewirkt werden, dass eine solare Nutzung und Regenwasser und Grauwassersammlung und Nutzung stattfindet.
4. Die Regenwasserversickerung ist mittels Muldensystem in den Gärten zu integrieren.
5. Flachdächer sind zu begrünen.
6. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen mit Magerrasensaart auszuführen.
7. Die im Entwurf dargestellten Bäume sind als großkronige Bäume gebietsheimischer Arten per Pflanzgebot festzusetzen.
8. Die Gärten sind (ausschließlich) mit gebietsheimischen Heckenpflanzen (in denen grüne Maschendrahtzäune integriert werden dürfen, wenn diese Bodenabstand für Kleintiere berücksichtigen) abzugrenzen. Dies sollte durch den Entwicklungsträger geschehen, um eine einheitliche Gestaltung des Ortsbildes sicher zu stellen.

9. In jedem Garten sollte wie auch in anderen BP auch jeweils ein einheimischer Laubbaum gepflanzt und erhalten werden.
10. Allen Mietern ist vor Beschluss des BP ein ortsnahes Schrebergarten-Grundstück zur Pacht durch den Entwicklungsträger anzubieten.

Stellungnahme:

Zu 1: Der Landschaftspflegerische Begleitplan lag zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Er wird im Rahmen der Offenlegung nachgereicht und inhaltlich mit der ULB abgestimmt.

Zu 2: Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Jeder Bauherr, der die Nutzung von Solarenergie in Betracht zieht, kann das auch bei der Ausrichtung des Gebäudes berücksichtigen.

Punkt 3 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 4: Eine Versickerung im Plangebiet ist laut Gutachten nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasser-Kanal eingeleitet.

Zu 5: Flachdächer sind nur ausnahmsweise für Nebenanlagen zulässig. Eine Begrünung wird den Bauherrn überlassen und nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 6: Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasenpflastersteine) angelegt.

Die Punkte 7-9 werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt.

Punkt 10 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vor Beschlussfassung regte Frau Koolhaas an, die geforderte Ersatzbepflanzung ortsnah im Stadtgebiet vorzunehmen und nicht, wie vorgesehen, in Herzogenrah/Merkstein, so z. B. im Eingangsbereich der Kurt-Schumacher-Straße.

Herr Strauch erwiderte, dass die Stadt Baesweiler zur Zeit leider keine eigenen Flächen zur Verfügung stellen könne. Der Investor wird ca. 60 % des Ausgleichs in Setterich vornehmen, der Rest erfolgt in Herzogenrath/Merkstein in der Grube-Adolf. Die Anregung werde jedoch geprüft und mit dem Investor nochmals besprochen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt:

Zu Punkt 1: Der Landschaftspflegerische Begleitplan wird im Rahmen der Offenlage nachgereicht und inhaltlich mit der ULB abgestimmt.

Zu Punkt 2: Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Jeder Bauherr, der die Nutzung von Solarenergie in Betracht zieht, wird das auch bei der Ausrichtung des Gebäudes berücksichtigen.

Zu Punkt 3: Ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Zu Punkt 4: Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasser-Kanal eingeleitet.

Zu Punkt 5: Flachdächer sind nur ausnahmsweise für Nebenanlagen zulässig. Eine Begrünung wird den Bauherrn überlassen und nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu Punkt 6: Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasenpflastersteine) angelegt.

Zu den Punkten 7-10: Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. **Vorschlag zum Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 - Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

6. **Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung:**
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung – Am Bergpark – gem. § 31 BauGB

Ein Antragsteller aus dem Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergpark - beabsichtigt in Verbindung mit der Errichtung eines Alten- und Pflegeheims die Anlegung von Fußwegen in einem Bereich, der im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist. In diesem Zusammenhang wird hier ein Antrag auf Befreiung gestellt.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergpark - setzt im rückwärtigen Bereich hinter dem Alten- und Pflegeheim einen 25 m breiten Grünstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Gemäß dem Bauantrag soll eine Gartenanlage mit einem Fußweg in Form einer "8" mit Parkbänken zur Naherholung der Bewohner und Besucher innerhalb des Grünstreifens angelegt werden. Die Anlage sollte ca. 40 m breit und 20 m tief ausgeführt werden. Die Zwischenräume sollen begrünt werden.

Gegen die Erteilung der Befreiung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Das Umweltamt der StädteRegion Aachen hat zu einer möglichen Befreiung unter folgenden **Voraussetzungen** zugestimmt:

1. Die Anlage des Rundweges ist abweichend von der dargestellten Ausdehnung in einer maximalen Tiefe von 13 m auszuführen, um so den Eingriff in den Grünbereich zu minimieren. Gegen die Breite von 40 m bestehen keine Bedenken.
2. Statt des geplanten Zierrasens in den Zwischenbereichen sind zwischen den Wegen Kräuterwiesen anzulegen, die mit einem wildkrautreichen Saatgut angelegt und maximal zweimal jährlich gemäht werden.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung dieser beiden Punkte bestehen sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch seitens des Umweltamtes der StädteRegion Aachen gegen die Befreiung keine Bedenken. Nachbarliche Belange sind aufgrund der Randlage im Bebauungsplan zum Außenbereich hin nicht betroffen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Anlegung eines Rundweges innerhalb der im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche zuzustimmen.

7. **Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Baesweiler;**
hier: 5. Fortschreibung für die Jahre 2014-2019 und 2020-2025

Nach § 53 Abs. 1 i. V. m. § 53 Abs. 1 a sowie „ 54 Abs. 3 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) haben die Gemeinden die zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung notwendigen Abwasseranlagen in angemessenen Zeiträumen zu errichten, zu erweitern oder den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik anzupassen. Der Stand der öffentlichen Abwasserbeseitigung im Stadtgebiet sowie die zeitliche Abfolge der zur Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht noch notwendigen Baumaßnahmen sind in einem Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) darzustellen.

Das ABK ist jeweils im Abstand von 6 Jahren fortzuschreiben und der oberen Wasserbehörde (RP Köln) vorzulegen.

Die 5. Fortschreibung umfasst gemäß Verwaltungsvorschrift den Zeitraum 2014 - 2025.

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift über die Aufstellung von Abwasserbeseitigungskonzepten (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 08.08.2008) hat die Verwaltung die 5. Fortschreibung des ABK's erarbeitet.

Die im ABK beschriebenen Maßnahmen stellen Kanalsanierungsmaßnahmen in offener oder geschlossener Bauweise und Kanalerweiterungsmaßnahmen dar.

Die Notwendigkeit der Maßnahmen ergibt sich a) aus hydraulischen Untersuchungen und b) aus vorhandenen Schadensbildern, die sich auf Grund von gesetzlich vorgeschriebenen Kanal TV Untersuchungen ergeben.

Die in der 5. Fortschreibung des ABK's aufgeführten Erweiterungsmaßnahmen resultieren aus dem aktuellen vorliegenden rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) sowie aus sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen.

Der Vorlage war eine tabellarische Aufstellung sämtlicher Maßnahmen der 5. Fortschreibung des ABK's beigelegt.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss empfahl einstimmig dem Stadtrat für die 5. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes die in der Verwaltungsvorlage aufgeführten Maßnahmen zu beschließen.

8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden

Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd

hier: Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

9. Mitteilungen der Verwaltung

Herr Strauch teilte mit, dass im Stadtgebiet aktuell 13 Kastanien (Aachener Straße-5, Ostlandstraße-3, Gewerbegebiet-5) mit aggressiven Schädlingen befallen sind und sich dieser Befall sehr schnell ausbreitet. Als Ersatz werden im Frühjahr neue Bäume gepflanzt.

Herr Fritsch fragte nach, wie und wann Ersatzbepflanzungen für bereits gefällte Bäume (z. B. im „Kapellenbereich“) erfolgen werden. Herr Strauch teilte mit, dass die Baumstümpfe zunächst gefräst werden und im Frühjahr (März/April 2014) Neupflanzungen erfolgen werden.

Herr Casielles fragte nochmal nach, wie die o. g. Kastanien entsorgt werden, d. h. dass sich die Schädlinge nicht bei der Entsorgung verbreiten können. Herr Strauch teilte mit, dass das Holz klein geschnitten wird und dann nach Verkauf als Kaminholz verbrannt werden kann; es wird nicht kompostiert.

10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

1. Herr Mandelartz fragte nach, warum der Energieträger bei der Sanierung der Geilenkirchener Straße die Gasversorgung nicht bis zur Mittelstraße durchgezogen hat.

Herr Strauch entgegnete, dass die EWW vor Verlegung von Leitungen eine Anwohnerbefragung durchgeführt hat und nur noch dort Leitungen verlegt, wo dies für den EWW wirtschaftlich Sinn macht.

Die Stadt kann vom Versorger leider keine Verpflichtung, Gasleitungen zu verlegen, einfordern.

2. Herr Nohr erkundigte sich nach der Anlegung des Bolzplatzes am Malteser-Treff in der Wolfsgasse.

Herr Strauch erläuterte, dass die Infrastruktur (Weg, Bänke, Platz) hergestellt wurde und die Tore erst im Frühjahr aufgestellt werden, damit der Rasen gut anwachsen kann.

B) Nicht öffentliche Sitzung