

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 17.01.2013 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 19.30 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Beckers, Rolf

für Esser, Gerd

Casielles, Juan Jose

Fritsch, Dieter

Koch, Franz

Koch, Franz-Josef

Kohlhaas, Margarete

Körlings, Franz

Krüger, Tim

für Creuels, Peter

Lankow, Wolfgang

Mandelartz, Alfred

für Lindlau, Detlef

Reinartz, Ferdinand **als Vorsitzender**

Schaffrath, Siegfried

Schmitz, Andreas

Schmidt, Michael

für Hannes, Michaela

Schöneborn, Christian

für Nohr, Jens

b) von der Verwaltung:

I. und Techn. Beigeordneter Strauch

Dipl.-Ing. Meyer

Dipl.-Ing. Mevissen

c) Sonstige:

Herr Siebenmorgen vom Planungsbüro MWM

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 20.12.2012 auf Donnerstag, 17.01.2013, 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.

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-Ortsverbandes 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

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 11.12.2012

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift vom 11.12.2012 einstimmig zur Kenntnis.

**2. 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 wurden.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch gab einen kurzen Überblick über das gesamte Projekt "Soziale Stadt Setterich". Anschließend stellte Herr Siebenmorgen vom Planungsbüro MWM die Planung im Einzelnen vor.

Nach der Vorstellung wurde unter anderem das Mitwirken von VIVAWEST thematisiert und dass Punkte wie z.B. die Parkplatzsituation im Bereich West-

ring erst mit VIVAWEST abgestimmt werden sollten, bevor man an die Ausführungsplanung herangeht.

Zum Punkt Mauergestaltung zwischen Westring und dem Bauhof wurde von den Ausschussmitgliedern angeregt, die Jugendlichen bei der Gestaltung sowie dem Bau von Sitzbänken mitwirken zu lassen, da eine ähnliche Vorgehensweise beim "Haus Setterich" sehr erfolgreich war.

Auf die Frage einiger Ausschussmitglieder, wie die Anwohner zu den "Auframpungen" als Verkehrsberuhigung stehen würden, teilte I. und Techn. Beigeordneter Strauch mit, man habe die Anwohner mit in die Planung einbezogen und durchweg positive Resonanz erfahren.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch betonte, den Westring nicht als Einbahnstraße zu konzipieren, da hierdurch eine höhere Fahrgeschwindigkeit ermöglicht wird und die geplante Verkehrsberuhigung ins Gegenteil umschlagen würde.

Des Weiteren wurde festgehalten, dass die vorgestellten baulichen Maßnahmen einen Kompromiss zwischen Parkplätzen und Spielflächen für Kinder darstellen. In diesem Zusammenhang wurde von den Ausschussmitgliedern mehrfach auf die benötigten Sicherheitsaspekte hingewiesen, die man den spielenden Kinder zukommen lassen muss. Unter anderem in Form von sog. Querungshilfen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch erklärte, dass der Ausbau Westring erst angegangen wird, wenn die zuvor genannten Punkte mit VIVAWEST abgeklärt wären.

Abschließend wurde die Frage von Herrn Beckers, wie die Eigentumsverhältnisse des Eckgrundstückes am Bauhof sind, von I. und Techn. Beigeordneter Strauch beantwortet, dass nur die Fläche auf der rechten Straßenseite in städtischem Besitz und die Fläche auf der linken Straßenseite in privatem Besitz sei.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmte den vorgestellten Konzepten zu und beauftragte die Verwaltung mit der Umsetzung.

3. 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 Boscsheln 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.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch merkte an, dass die mit A und B gekennzeichneten Flächen der Vorlage nicht mit dem in der Sitzung vorgestellten Plan übereinstimmen. Er bat die Ausschussmitglieder, die Bezeichnungen A und B in der Vorlage zu tauschen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch erklärte den Sachstand sowie die mögliche Ausweitung der Konzentrationszone.

Herr Körlings sowie Herr Lankow bestätigten, dass eine Ausweitung der vorhandenen Konzentrationszone sinnvoll ist, wiesen aber auf eine mögliche Verkleinerung der bestehenden Zone hin, um einen Mindestabstand zu der Wohnbebauung Baesweiler West sowie der zukünftigen Stadtentwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Weitere Fragen, wie man mit einer Beeinträchtigung durch den Schattenwurf umgehen würde, erklärte I. und Techn. Beigeordneter Strauch, dass diese Punkte durch Gutachten untersucht und auch in der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Herr Mandelartz bat um Klärung, ob der geplante Straßenbau in diesem Gebiet zu Problemen führen könnte.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch merkte an, dass das Gebiet durch den geplanten Straßenbau betroffen ist und im weiteren Verfahren Einschränkungen wie z.B. Abstandsflächen berücksichtigt würden.

Herr Beckers sprach u.a. die Anlage in Setterich, die Vorbelastung der weiteren Potentialflächen im Stadtgebiet und die durch Emissionen bedingten Abstandsflächen zu Wohnbebauungen an.

Laut Herrn Strauch macht er langfristig Sinn, die Windkraftanlagen in den Konzentrationsflächen zu konzentrieren (auch die Settericher Anlage). Ob dies im laufenden Verfahren möglich ist, wird noch geklärt. Unter den Vorbelastungen der Gebiete ist das Vorhandensein von WEA auf den angrenzenden Flächen der Nachbarstädte gemeint, die im Aufstellungsverfahren berücksichtigt werden. Die einzuhaltenden Abstandsflächen zu Wohnbebauungen werden durch Gutachten erarbeitet und in der weiteren Standortwahl der WEA berücksichtigt.

Beschluss:

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

4. Vorstellung der Strukturdaten zur Anbindung der Stadt Baesweiler an die Euregiobahn

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 Einwohnerzuwächsen:

- 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.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch gab einen kurzen Überblick über die Strukturdaten.

Anschließend baten Herr Beckers sowie Herr Mandelartz die weitere Vorgehensweise und in diesem Zusammenhang auch die weitere Stadtentwicklung aufzuzeigen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch erklärte, dass die Machbarkeitsstudie im AVV bzw. NVR vorgestellt und dort beschlossen wird. Die daraus entwickelte Planung wird anschließend mit dem Land abgestimmt, um dann eine Kosten-Nutzen Betrachtung für die genauere Planung vornehmen zu können.

Anschließend sei eine Aufnahme in das Landesförderprogramm möglich. Der Betreiber (hier EVS, der bereits die Ringbahn gebaut hat) könnte anschließend Fördermittel beantragen.

Weiterhin erläuterte I. und Techn. Beigeordneter Strauch die weitere Stadtentwicklung im Zusammenhang mit der Euregiobahn. Dazu zählen u.a. potentielle Bebauungspläne, bei denen das Verfahren jedoch noch nicht begonnen wurde.

Beschluss:

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

**5. Möglichkeiten zur Wohnbebauung im Stadtteil Beggendorf;
hier: Antrag des CDU-Ortsverbands Beggendorf vom 26.11.2012**

Mit dem in der Originalniederschrift 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 LPIG 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.

Herr Beckers sowie Herr Körlings sprachen die Aufnahme der Parzelle 449 sowie kleinerer Flächen in den Geltungsbereich einer möglichen Gebietserweiterung an. Auch die Chance zur ökologischen Aufwertung in dem Bereich zum LB (geschützter Landschaftsbestandteil) wurde angesprochen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch stimmte den vorgetragenen Punkte zu, gab aber zu bedenken, dass die Entscheidung zur Vergrößerung der Flächen bei der Bezirksregierung Köln und den Grundstückseigentümern liegt.

Die Anregungen des Ausschusses wurden aufgenommen.

Beschluss:

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

6. Bestandsaufnahme von Wohnungen - insbesondere altersgerechten Wohnungen mit Sozialbindung in der Stadt Baesweiler; hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 10.12.2012

Mit dem in der Originalniederschrift als 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 Missstand 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 zuständigen 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 Einkommengruppe 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 geförder-ten 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 überwie-

gendes 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 StädteRegion Aachen (A 63.2) in 2012 bei-

spielsweise 16 barrierefreie Wohneinheiten für 1 und 2 Personenhaushalte gefördert.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch gab die Bestandsaufnahme wieder.

Anschließend bat Herr Mandelartz um die weitere Fortschreibung der Daten sowie Unterlagen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch bestätigte, dass man die Unterlagen wie bisher laufend weiterschreiben und aktualisieren wird.

Beschluss:

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

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

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

Herr Körlings erklärte sich für befangen, begab sich auf die Zuschauerplätze und nahm an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

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 m²) könnte als wohnungsnaher Spielplatz in Kombination mit einer Ball-

spielwiese 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.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch stellte die Planung vor, die von den Ausschussmitgliedern zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.

Beschluss:

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

8. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung

Es lagen keine Anregungen vor.

9. Information über die Planung 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.

10. Mitteilungen der Verwaltung

Es lagen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

11. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es wurden keine Anfragen von Ausschussmitgliedern gestellt.