

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 02.05.2013 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 19.15 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Creuels, Peter
Dederichs, Norbert
 für Hannes Michaela
Esser, Gerd
Fritsch, Dieter
Hummes, Dieter
 für Casielles, Juan Jose
Koch, Franz
Koch, Franz-Josef
Kohlhaas, Margarete
Körlings, Franz
Mandelartz, Alfred
 für Lindlau, Detlef
Nohr, Jens
Reinartz, Ferdinand **als Vorsitzender**
Schmidt, Michael
 für Schaffrath, Siegfried
Schöneborn, Christian
 für Lankow, Wolfgang
Schmitz, Andreas

b) von der Verwaltung:

Bürgermeister Dr. Linkens
I. und Techn. Beigeordneter Strauch
Dipl.-Ing. Meyer
StAng Meuer

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 18.04.2013 auf Donnerstag, 02.05.2013, 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. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.03.2013
2. Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -
 1. Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -
 2. Vorstellung der Planung
 3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
4. Bebauungsplan Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße -
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB
5. Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, 4. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
6. Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
7. Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung
 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
 2. Vorstellung der Änderungsplanung
 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
8. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
 - 8.1. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54, 9. Änderung - Haldenvorgelände - gem. § 31 BauGB
 - 8.2. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 2. Änderung - Gewerbegebiet Nord - gemäß § 31 BauGB

- 8.3. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergpark - gem. § 31 BauGB
9. Straßenausbau Am Bergpark;
Vorstellung der Planung
10. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
11. Mitteilungen der Verwaltung
12. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

13. Vergabe des Auftrages zur Umgestaltung der Pestalozzistraße in Baesweiler-Setterich;
Kanal- und Straßenbauarbeiten
14. Vergabe des Auftrages zur Kanalsanierung Fuch sengasse in Baesweiler
15. Vergabe des Auftrages zur Kanalrenovierung in der Gartenstraße, Lessingstraße und Selfkantstraße (Setterich Süd-West)
16. Vergabe des Auftrages über Entwässerungs- und Straßenbauarbeiten zum Endausbau des Technologieforums (CarlAlexanderPark) in Baesweiler
17. Vergabe des Auftrages zur Errichtung einer Mansio (Via Belgica)
18. Vergabe des Auftrages zur Herstellung der Freianlagen "Jugendtreff Süd" und "Jugendtreff Nord" im Rahmen Soziale Stadt Setterich
19. Vergabe des Auftrages zur Herstellung der Freianlage "Erbdrostenallee Nord" im Rahmen Soziale Stadt Setterich
20. Turnhalle Gymnasium, Turnhalle Grengracht
hier: Prallschutzwände
21. Rathaus Setterich, Grengrachtschule
hier: Fenstersanierung
22. Anbindung eines Gewerbebetriebes an die K 27 einschließlich Linksabbiegerspur (Planung/Vereinbarung)
23. Abschluss eines Vertrages über die Herstellung von Erschließungsanlagen
24. Mitteilungen der Verwaltung
25. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.03.2013

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift über die Sitzung vom 05.03.2013 einstimmig zur Kenntnis.

2. Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung

- 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB**
- 2. Vorstellung der Änderungsplanung**
- 3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung liegt am Adenauerring, südwestlich der Realschule im Stadtteil Setterich. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Setterich Flur 9, Nr. 475 und Teilflächen der Flur 1/14. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17.200 qm (1,72 ha) und ist aus dem der Originalniederschrift beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Die textlichen Festsetzungen B) Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 regeln unter Punkt 1.7 die Breiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebergiebeln wie folgt:

“Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebergiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Einzelne Gauben dürfen in ihrer Ansichtsbreite ein Drittel der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.”

Zu einzelnen Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebergiebeln werden keine Festsetzungen getroffen.

Um auch die zulässige Breite von einzelnen Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebergiebeln rechtssicher und eindeutig zu definieren und auch die zulässige Breite anzupassen, soll der Punkt 1.7 wie folgt lauten:

Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebergiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Auch einzelne Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien), Quergiebel und Nebergiebel dürfen die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 bleiben erhalten.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es handelt sich hier lediglich um eine Klarstellung zu B) Gestalterische Festsetzungen. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt. Daher kann im vereinfachten Verfahren auf die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Der Entwurf der 1. Änderung und die Begründung lagen der Vorlage (als Anlage 2 und 3) bei.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug dem Stadtrat bei 2 Enthaltungen vor, zu beschließen:

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung".

2. Vorstellung der Änderungsplanung:

Die Verwaltung hat die Änderungsplanung in der Sitzung vorgestellt.

Falls der Bau- und Planungsausschuss der Planung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss an den Stadtrat erfolgen.

3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB

Der Bau- und Planungsausschuss schlug dem Stadtrat bei 2 Enthaltungen vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 - Adenauerring II -, 1. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

3. **Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -**
 1. **Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -**
 2. **Vorstellung der Planung**
 3. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**
-

Bürgermeister Dr. Linkens leitete den Tagesordnungspunkt ein und wies eingangs auf die Notwendigkeit hin, dass Zentrum zu stärken. Ziel sei es, eine attraktive Anbindung zum Zentrum zu erreichen, die Parkplätze zu erhalten und alle Lärm- und Verkehrsfragen zu regeln. Deshalb werde, insbesondere auch um die Bürger und Einwohner umfassend zu informieren, eine Einwohnerversammlung stattfinden. Herr Bürgermeister Dr. Linkens machte dabei zur Klarstellung den Unterschied zwischen einer Einwohner- und Bürgerversammlung deutlich.

Herr Bürgermeister Dr. Linkens wies ferner, wie von der FDP-Fraktion gebeten, darauf hin, dass sich die Verwaltung um Alternativen bei möglichen Investoren bemüht hat. Diese Alternative wurde durch die Verwaltung im Laufe des Tagesordnungspunktes vorgestellt.

1. **Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -**

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 04.09.2012, TOP 8, für die im Anlageplan, der der Originalniederschrift beigelegt ist, dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - erfolgt auf der Grundlage des § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

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

Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung ein Konzeptvorschlag zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel vor. Darin ist beabsichtigt, über die Flächen für den großflächigen Einzelhandel hinaus (siehe Bau- und Planungsausschusssitzung vom 30.08.2012, TOP 2) eine Wohnbebauung entlang der Straße Im Kirchwinkel vorzusehen.

Stellungnahme:

Aufgrund der enormen städtebaulichen Bedeutung für das Zentrum von Baesweiler ist es unabdingbar, das Vorhaben nicht nur in Größe, Höhe

und Kubatur im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu definieren. Vielmehr ist es entscheidend, auf das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes Einfluss zu nehmen. Das Baugesetzbuch hält für solche konkreten städtebaulich anspruchsvollen Vorhaben im Einzelfall das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereit.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB hat gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan deutliche Vorteile:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu in einer festgesetzten Frist eine konkrete Planung umzusetzen.
- Er ist maßgeschneidert auf ein bestimmtes Projekt.

- Seine Bestandteile sind der Bebauungsplan, der Durchführungsvertrag, und der Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Der Durchführungsvertrag enthält unter anderem fristgebundene Verpflichtungen und muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.
- Bei Nichtumsetzung des Vorhabens innerhalb der im Vertrag festgesetzten Frist ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufzuheben.
- Bei Aufhebung können keine Ansprüche seitens des Vorhabenträgers geltend gemacht werden.

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung im laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - diesen als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - gemäß § 12 BauGB weiterzuführen.

Beschluss:

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

Im laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm - wird dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - gemäß § 12 BauGB weitergeführt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - erfolgt auf der Grundlage des § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.

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

2. Vorstellung der Planung

Die Verwaltung hat den Planentwurf in der Sitzung vorgestellt.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgen.

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

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und eine Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgen.

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturn II -, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

4. **Bebauungsplan Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße -**

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

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

In seiner Sitzung am 18.12.2012 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgt in der Zeit vom 27.03.2013 bis 26.04.2013 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 27.03.2013 bis 26.04.2013.

Sollten nach Zustellung der Vorlage weitere Stellungnahmen eingehen, werden sie in Form einer Tischvorlage vorgelegt. Nach Zustellung der Vorlage gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen:**

- 1.1 Vor Offenlegung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.2 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

1. Grundstückseigentümer des Flurstücks 187:

Auf eine Grenzbebauung zum Grundstück Nr. 187 sollte verzichtet werden.

Darüber hinaus würden wir es begrüßen, wenn zum angrenzenden Grundstück 187 ein bis zu 2,00m hoher Sichtschutz errichtet werden könnte.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan soll ein Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,00 m festgesetzt werden.

Des Weiteren soll eine Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 2,00 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, einen Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,00 m festzusetzen.

Des Weiteren wird eine Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 2,00 m im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Grundstückseigentümer des Flurstücks 164:

Gegen Anbauten im Bereich der auf eigenem Grundstück bereits vorhandenen Bebauung entlang der Grenze bestehen keine Bedenken.

Im Bereich der Nicht-bebauten Grenze (seitlich der Dreifachgarage, Flurstück 164) wird darum gebeten, die Bebauung mit Grenzabstand zu planen.

Ebenfalls wird darum gebeten, zu berücksichtigen, dass eine Wandausbildung in 5,00m Höhe – wie es der Betreiber plant – seitens der Eigentümerin zu hoch/massiv erscheint. Hier ist eine entsprechende Berücksichtigung bei der Planung erwünscht.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan soll ein Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,00m sowie eine nachbarverträgliche Höhenbeschränkung festgesetzt werden.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die genaue Lage der Baugrenze sowie eine Höhenbeschränkung nach Abstimmung mit dem Planer im Bebauungsplan festzusetzen.

3. Grundstückseigentümer der Flurstücke 202 und 203:

1. Die Zufahrt möge wie geplant von der bestehenden Lage rechts auf die linke Seite verlegt werden. Probleme im Zufahrtsbereich stellen oft erheblich Staub- und Schmutzbelästigungen dar (zum Nachbarn Flurstück 241 hohe Mauern vorhanden).
2. Gegen ca. 1,60m hohe Hecken entlang den gemeinsamen Grundstücksgrenzen bestehen sofern die Straße beim Ausfahren einsehbar bleibt, keine Bedenken (Schnittverpflichtung).
3. Der Stellplatzbedarf für Kunden und die Anlieferung ist doch erheblich. Stellplätze gegenüber werden oft mitgenutzt. (PKW) LKWs blockieren auch Bürgersteig und benachbarte Zufahrten.
4. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hauptstraße 4 (auch Eigentum) befindet sich ein Nutzgarten, der durch den Bereich Freiverkaufsflächen betroffen wäre.
5. Die bisher bekannten Öffnungszeiten 8-18.30 Uhr sind ok. Störend ist die Verlängerung der Öffnungszeiten Sonntags auf 11-16 Uhr.
6. Zwischen Hauptstraße 4 und Plangrundstück und den Grundstücken Johannesstraße gibt es Höhenunterschiede von teilweise bis zu einem Meter (geschätzt).
7. Zur Zeit findet Lagerung ca. über 2 m hoch (Mulche) entlang der rückwärtigen Grenze statt.

Stellungnahme:

- Zu 1: Die neue Zufahrt wird von der rechten Seite auf die linke verlegt. Darüber hinaus wird im Grenzbereich eine Schallschutzmauer errichtet, die zusätzlich Staub- und Schmutzbelästigungen reduzieren wird.
- Zu 2: Im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze wird eine Schallschutzmauer errichtet. Dabei wird auch die Einsehbarkeit der Straße sicher gestellt.
- Zu 3: Die Lage der Stellplätze wird im Bebauungsplan festgesetzt.
- Zu 4: Die geplante Freiverkaufsfläche wird durch einen Grünstreifen von den anliegenden Grundstücken abgegrenzt.
- Zu 5: Eine Festsetzung der Öffnungszeiten wird im weiteren Verfahren geklärt und ggfs. in die Planung übernommen.

Zu 6: Im Bebauungsplan wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

Zu 7: Eine Materiallagerung auf den dafür vorgesehenen Flächen ist bis max. 2,00 m über GOK zulässig. Jegliche Geruchsemission ist dabei auszuschließen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

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

a) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 13.01.2012:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 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 Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ wird in die Begründung aufgenommen.

b) **NABU mit Mail vom 04.02.2013:**

Gegen den BP 104 haben wir keine wesentlichen Bedenken. Die Entsiegelung einer geringen Fläche zu Rasengittersteinen kann ja wohl kaum als Ausgleich gewertet werden.

Dafür ist mit Verschmutzung durch Öl und Treibstoff zu rechnen. Deswegen fordern wir keine mögliche sondern eine tatsächliche

Bepflanzung mit Bäumen. Auch soll die Anlage von Hecken nicht nur im Parkplatzbereich sondern im gesamten Grenzbereich von Flur 6, 134+135 sowie 241 gefordert werden.

Stellungnahme:

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Die im LPB geforderten Maßnahmen werden durch die Festsetzungen weiterer Grünflächen und Hecken z.B. im Grenzbereich der Flurstücke 134 und 135 zur Sicherung des Grenzabstandes ergänzt und auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, weitere Grünflächen sowie Hecken z.B. im Grenzbereich der Flurstücke 134 und 135 zu ergänzen und auch im Bebauungsplan festzusetzen.

c) **Straßen NRW mit Schreiben vom 15.02.2013:**

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 50, Abschnitt 5 ist, wie im weiteren Verlauf der Hauptstraße auch, die Herstellung einer "Kombispur" vorzunehmen. Da der Straßenquerschnitt mit 8,25 m genügend Breite aufweist, kann hier durch bloße Ummarkierungsarbeiten die Geradeausrichtung mit 3,25 m Breite (evtl. auch 3,50 m) und die Gegenrichtung mit Geradeaus- und Linksabbieger gemeinsam in einer Breite von mindestens 4,75 m ausgeführt werden.

Auffällig ist, dass im vorhandenen Zufahrtbereich des Gartencenters parkende Fahrzeuge und Pflanzen die Sicht stark behindern.

Im Bereich der Zufahrt an die L 50 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Sämtliche Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 50 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

Stellungnahme:

Die von Straßen NRW vorgebrachten Anregungen werden in einem separaten Abstimmungsgespräch mit Straßen NRW erörtert.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

d) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 21.02.2013:**

Amt 70 - Umweltamt:

Immissionsschutz:

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nur dann keine Bedenken, wenn die aus dem schalltechnischen Gutachten der Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH vom 28.01.2013, IS-BSW 11-01-13, aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen bei der Baumaßnahme umgesetzt werden.

Stellungnahme:

Die in dem schalltechnischen Gutachten aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die in dem schalltechnischen Gutachten aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

- 1.4 Vor Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.5 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 1.6 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Straßen NRW mit Schreiben vom 15.04.2013:

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 50, Abschnitt 5 ist, wie im weiteren Verlauf der Hauptstraße auch, die

Herstellung einer "Kombispur" vorzunehmen. Da der Straßenquerschnitt mit 8,25 m genügend Breite aufweist, kann hier durch bloße Ummarkierungsarbeiten die Geradeausrichtung mit 3,25 m Breite (evtl. auch 3,50 m) und die Gegenrichtung mit Geradeaus- und Linksabbieger gemeinsam in einer Breite von mindestens 4,75 m ausgeführt werden.

Auffällig ist, dass im vorhandenen Zufahrtbereich des Gartencenters parkende Fahrzeuge und Pflanzen die Sicht stark behindern.

Im Bereich der Zufahrt an die L 50 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K1, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Sämtliche Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch Verkehr auf der L 50 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Baesweiler.

Auch künftig können keine Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

Für die Anbindung des Plangebietes an die L 50 ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Baesweiler und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel in Euskirchen, erforderlich. Mit dem Bau der Anbindung darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.

Stellungnahme:

Die o.g. Maßnahmen wurden mit Straßen NRW besprochen und werden - wie vom Landesbetrieb Straßenbau NRW gefordert - in einer Verwaltungsvereinbarung sowie in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die o.g. Maßnahmen - wie vom Landesbetrieb Straßenbau NRW gefordert - in einer Verwaltungsvereinbarung sowie in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 - Gartencenter Hauptstraße - wird mit der der Originalniederschrift beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

5. Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, 4. Änderung

1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB

2. Vorstellung der Änderungsplanung

3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, 4. Änderung liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Oidtweiler, östlich der Bahnhofstraße, Gemarkung Oidtweiler, Flur 1 und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 82.000 qm (8,20 ha) und ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bahnhofstraße -, 4. Änderung wird unter C) in den Festsetzungen auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 - in Nr. 1 folgendes festgelegt:

"Die dem ökologischen Ausgleich dienenden Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach § 9 (1a) BauGB allen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind."

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der eindeutigen Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu den Bau- bzw. Verkehrsflächen etc. ist in den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufzunehmen, dass die genaue Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt ist.

Auf Grund der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 81 wurde die ökologische Bilanz geändert. Die Änderungen Nr. 2 und Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 81 sind für den ökologischen Ausgleich unerheblich.

Aus diesen Gründen soll unter Punkt C) in den Festsetzungen auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags die Nr. 1 wie folgt geändert werden:

"Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplanes Nr. 81 geregelt, der Bestandteil der Begründung der 4. Änderung ist.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 81 hat zur Folge, dass die ökologische Bilanz geändert wurde. Diese ist der Begründung zur 1. Änderung beigelegt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 bleiben erhalten.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es handelt sich hier lediglich um eine Klarstellung zu C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt. Daher kann im vereinfachten Verfahren auf die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Der Entwurf der 4. Änderung und die Begründung liegen der Vorlage (als Anlage 2 und 3) bei.

Beschluss:

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

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße -, 4. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße -, 4. Änderung".

2. Vorstellung der Änderungsplanung:

Die Verwaltung hat die Änderungsplanung in der Sitzung vorgestellt.

Falls der Bau- und Planungsausschuss der Planung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss an den Stadtrat erfolgen.

3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bahnhofstraße II-, 4. Änderung mit der Originalniederschrift beigelegten Begründung als Satzung zu beschließen.

6. **Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung**
1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**
 2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
 3. **Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**
-

1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Oidtweiler, Flur 6, Nrn. 734 - 742, 745 - 747, 749 und 758 - 765. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 25.800 qm (2,58 ha) und ist aus dem der Originalniederschrift beigegeführten Übersichtsplan ersichtlich.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung wird unter C) in den Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 - in Nr. 1 folgendes festgelegt:

"Die mit "Z" entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach § 9 (1a) BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit "Z" gekennzeichnet sind."

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der eindeutigen Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu den Bau- bzw. Verkehrsflächen etc. ist in den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufzunehmen, dass die genaue Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt ist. Die Kennzeichnung "Z" in der zeichnerischen Darstellung ist herauszunehmen.

Aus diesem Grund soll unter Punkt C) in den Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags die Nr. 1 wie folgt geändert werden:

"Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 geregelt, der Bestandteil der Begründung des 3. Änderung ist."

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90, 2. Änderung bleiben erhalten.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es handelt sich hier lediglich um eine Klarstellung zu C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt. Daher kann im vereinfachten Verfahren auf die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Der Entwurf der 3. Änderung und die Begründung lagen der Vorlage (als Anlage 2 und 3) bei.

Beschluss:

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

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung".

2. Vorstellung der Änderungsplanung:

Die Verwaltung hat die Änderungsplanung in der Sitzung vorgestellt.

Falls der Bau- und Planungsausschuss der Planung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss an den Stadtrat erfolgen.

3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 - Hinter den Füllen -, 3. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

7. Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung

- 1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**
 - 2. Vorstellung der Änderungsplanung**
 - 3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**
-

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

1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 28, Nrn. 218, 220, 221, 222, 224, 225 und 226 und Flur 29, Nrn. 91, 92, 93, 94, 103, 104 und 105. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 20.500 qm (2,05 ha) und ist aus dem der Originalniederschrift beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 - Hubertusstraße -, 1. Änderung wird unter C) in den Festsetzungen des

landschaftspflegerischen Fachbeitrages gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25 - in Nr. 1 folgendes festgelegt:

"Die mit "Z" entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach § 9 (1a) BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit "Z" gekennzeichnet sind."

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der eindeutigen Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu den Bau- bzw. Verkehrsflächen etc. ist in den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufzunehmen, dass die genaue Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt ist. Die Kennzeichnung "Z" in der zeichnerischen Darstellung ist herauszunehmen.

Aus diesem Grund soll unter Punkt C) in den Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags die Nr. 1 wie folgt geändert werden:

"Die genaue Zuordnung sowie der Umfang der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 geregelt, der Bestandteil der Begründung des 2. Änderung ist."

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91, 1. Änderung bleiben erhalten.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es handelt sich hier lediglich um eine Klarstellung zu C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt. Daher kann im vereinfachten Verfahren auf die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet werden.

Der Entwurf der 2. Änderung und die Begründung lagen der Vorlage (als Anlage 2 und 3) bei.

Beschluss:

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

Die Änderung des Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 91 - Hubertusstraße -, 2. Änderung".

2. Vorstellung der Änderungsplanung:

Die Verwaltung hat die Änderungsplanung in der Sitzung vorgestellt.

Falls der Bau- und Planungsausschuss der Planung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss an den Stadtrat erfolgen.

3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91 - Hubertus-straße -, 2. Änderung mit der der Originalniederschrift beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

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

8.1. **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54, 9. Änderung - Haldenvorgelände - gem. § 31 BauGB**

8.2. **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 2. Änderung - Gewerbegebiet Nord - gemäß § 31 BauGB**

8.3. **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergpark - gem. § 31 BauGB**

8.1 **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 9. Änderung - Haldenvorgelände - gem. § 31 BauGB**

Für einen im Bestand vorhandenen Discounter sind Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen geplant. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist die seitliche Erweiterung um einen Backvorbereitungsbereich und eine Tiefkühlzelle beabsichtigt. Die Erweiterung in einer Tiefe von 5,50 m verlängert den bisherigen Pfandraumbereich auf eine Gesamtlänge von ca. 48,40 m. Sowohl die Erweiterung als auch ein geplantes Vordach im Bereich des Einganges überschreiten die Baugrenzen.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die seitliche Erweiterung der bestehenden Discounterfiliale um einen Backvorbereitungs- und Tiefkühlbereich. Um diese Erweiterung auch wirtschaftlich und betriebsorganisatorisch sinnvoll umsetzen zu können, sind die beabsichtigten Abmessungen erforderlich. Ein erster Antrag für die geplante Erweiterung um einen Backbereich wurde bereits im Mai 2011 vorgelegt.

In Verbindung damit beantragte er eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel der Vergrößerung der zulässigen Verkaufsflächen. In der zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplanänderung wurden die ursprünglich größeren überbaubaren Flächen verringert und gleichzeitig die Baugrenzen dem damals geplanten Gebäudeverlauf für die Erweiterung angepasst.

Der Bauherr betreibt bundesweit eine Vielzahl baugleicher Filialen. Im Zuge der Planung seiner neuen Backtechnik und den erforderlichen baulichen Gegebenheiten veränderten sich die Platzbedürfnisse für die erforderlichen technischen Anlagen, so dass im Februar 2013 neue Bauvorlagen für eine etwas vergrößerte Erweiterung eingereicht wurden. Der Bauherr beabsichtigt die Einführung der neuen Technik in mehrerer seiner Filialen - verbunden mit ebenfalls baugleichen und teilweise typen-geprüften Erweiterungsmodulen - umzusetzen und strebt deswegen ausschließlich die nun geplanten Abmessungen an.

Nach diesen aktuellen Planvorlagen überschreitet nun das Vordach im Eingangsbereich die dort abgewinkelte Baugrenze in der Diagonalen um 40 cm. Im Bereich der zurückspringenden Baugrenze östlich des Gebäudes überschreitet bei nun vereinheitlichter Planung der seitliche Anbau die Baugrenze dort in einer Tiefe von 4,83 m seitlich um 6,44 m. (siehe beigefügte Anlage der Originalniederschrift)

Vor o.a. Änderung des Bebauungsplanes lagen die hier betroffenen Bereiche noch innerhalb der alten Baugrenzen. Im Bereich der Überbauung entfallen drei Stellplätze, die jedoch über das Erfordernis hinaus örtlich vorhanden sind.

Mit der geplanten Erweiterung gehen weder unzulässige Ausnutzungen der Geschossigkeit noch der Nutzung einher. Vielmehr erfolgt die Erweiterung in eingeschossiger Bauweise und dient dem ohnehin im Bestand bereits vorhandenen und zulässigen Betrieb. Die Überschreitung betrifft zudem einen Flächen- und Nutzungsmäßig untergeordneten Bereich.

Daher bestehen gegen die geplante Erweiterung und die damit einhergehenden Baugrenzenüberschreitungen sowie die beantragte Befreiung aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Sie ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der seitlichen und vorderen Baugrenze und damit der seitlichen Erweiterung der bestehenden Discounterfiliale zuzustimmen.

8.2. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 D, 2. Änderung – Gewerbegebiet Nord - gem. § 31 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3d der Stadt Baesweiler ist die Errichtung eines Gewerbebetriebes geplant. Dabei ist im vorderen, straßenseitigen Bereich gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung eine Bebauung bis zu 12,00 m Höhe, im rückwärtigen Bereich gemäß der 3. Änderung bis zu 20,00 m Höhe zulässig. Der Antragsteller plant jedoch für die vorderen Eckbereiche einen gestaffelten Höhenverlauf als ge-

stalterisches Element mit einer Überschreitung der dort (niedriger) zulässigen Höhe.

Stellungnahme:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Logistikhalle, die im rückwärtigen Bereich gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen mit einer Höhe von maximal 20,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden darf. Diese Höhe wird bei nun vorgelegter Planung nicht vollständig ausgenutzt. Vielmehr ist im Bereich des rückwärtigen Hallenkomplexes eine maximale Attikahöhe von 18 m über Eingangsfußbodenhöhe und damit 19,70 m über maßgeblicher Bezugshöhe an der Straße geplant. Zudem wird die vordere Bauflucht erst ca. 37 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegend errichtet, so dass ein möglicher massiver Gesamteindruck entlang der Straße reduziert wird.

Im vorderen für Verwaltungszwecke geplanten Gebäudebereich wird die maximal zulässige Firsthöhe von 12,00 m überwiegend eingehalten. Da im Rahmen der Firmenverlagerung nach Baesweiler zwischenzeitlich die firmeninterne Entscheidung dazu gefallen ist, auch die gesamte Verwaltung in Baesweiler zu führen und Baesweiler auch zur Haupt-Anlaufstelle weiterer Firmensitze zu machen, wurden zusätzliche Büro- und Besprechungseinheiten erforderlich.

Zur gestalterischen Auflockerung des Gesamtkomplexes ist seitens des Antragsstellers eine Höhenabstufung als gestalterisches Element insbesondere auch in den symmetrisch vorgesehenen Eckbereichen geplant. (siehe beigegefügte Anlage der Originalniederschrift)

Lediglich in diesen Eckbereichen des vorgelagerten Verwaltungsteiles zur Straße hin ist ebenfalls dieselbe Höhe von höchstens 18 m über Eingangsfußbodenhöhe (s.o.) wie im zurückliegenden Hallenbereich geplant. Die Überschreitung wird in diesen Teilflächen Überschreitung somit ca. 7,69 m erreichen.

Der für diesen vorderen Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 3d, 2. Änderung, sieht für untergeordnete Bauteile im Gliederungsbereich der niedrigeren Bebauungsmöglichkeit ohnehin bereits ausnahmsweise eine Überschreitung der Firsthöhe von bis zu 2,00 m explizit vor. Die hier vorgeschlagene architektonisch sinnvolle Lösung führt zu einer städtebaulich wünschenswerten Gliederung des sonst sehr massiven Gesamtkomplexes und grenzt den Hallenkomplex zur Straße hin harmonisch gestaffelt ab.

Zudem handelt es sich auf das Gesamtobjekt bezogen um einen untergeordneten Bereich in dem die festgesetzten Höhen überschritten werden. Die Gebäudeteile, mit denen die zulässige Höhe von 12,00 m überschritten wird, ordnen sich dem gesamten Objekt deutlich unter und nehmen insgesamt weniger als 3 % seiner Gesamtfläche von ca. 17.600 qm ein.

Im vorderen Bereich wird dagegen die vordere Bauflucht um 37 m zurückgesetzt und damit im straßennahen Bereich auf Baurecht verzichtet.

Es wird vorgeschlagen dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe für den dargestellten Teilbereich zuzustimmen.

Eine neue Bauantragsplanung zur Errichtung der geplanten Logistikhalle soll nun kurzfristig zur Prüfung und Genehmigung dem Bauordnungsamt vorgelegt und umgesetzt werden. Zur Beurteilung des Bauvorhabens und zur weiter notwendigen Ausführungs- und Detailplanung ist hinsichtlich erforderlicher längerer Vorlaufzeiten für Ausschreibungen, etc. aus wirtschaftlichen Aspekten zur Sicherstellung eines möglichst zeitnahen Baubeginns die Erteilung der Befreiung erforderlich. Die hier vorgestellten Ausführungen entsprechen nun dem neuesten Planungsstand für die aktuell bekannten Bauabschnitte.

Die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Höhen ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Vor Beschlussfassung regte Herr Körlings nochmals an, den ökologischen Ausgleich bzw. Wall, zum Schutz der Beggendorfer Bürger, frühzeitig anzulegen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der maximal zulässigen Höhen für die flächenmäßig untergeordnete Eckausbildung des straßenseitigen Verwaltungsbereiches gemäß anhängendem Lageplan zuzustimmen.

8.3. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergpark - gem. § 31 BauGB

Für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses ist eine Befreiung zur Anlegung der erforderlichen Stellplätze auf dafür unzulässiger Fläche erforderlich. Weiterhin ist eine Befreiung dafür erforderlich, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken" erfolgen muss.

Stellungnahme:

Der Antragsteller plant auf einem Grundstück die gemäß den Festsetzungen zulässige Errichtung eines Wohnhauses mit neun Wohneinheiten. Hierfür sind neun Stellplätze erforderlich.

Diese sind gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen ausschließlich in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässige. Die seitlichen Abstandflächen dürfen seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschritten werden.

Zusätzlich sind Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, sofern maximal eine Fläche von maximal 6,00 m Breite in Anspruch genommen wird.

Die Anlegung der erforderlichen neun Stellplätze ist unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Grundstück nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand wie z. B. dem Ausbau einer Tiefgarage möglich.

Daher ist beabsichtigt, die Stellplätze rückwärtig hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zur Anlegung öffentlicher Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Die Zufahrt erfolgt über den Bereich der für öffentliche Nutzung anzulegenden Stellplätze. (siehe beigegefügte Anlage der Originalniederschrift)

Das Grundstück ist jedoch nicht in öffentlichem Besitz sondern ebenfalls im Besitz des Bauherrn.

Hierfür ist zum einen eine Befreiung erforderlich, die die Zufahrt über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken" zulässt. Zum anderen ist eine Befreiung für einen Teilbereich der Stellplätze erforderlich, da vier der acht geplanten Stellplätze außerhalb oder teilweise außerhalb der hierfür zulässigen Flächen errichtet werden sollen.

Aufgrund der vorgelagerten, zum Parken festgesetzten Fläche, erscheint die Anlegung der Stellplätze für das Bauvorhaben an dieser Stelle planungsrechtlich sinnvoll, da in diesem Bereich eine Vorbelastung durch Stellplätze sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung als auch unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten im Bebauungsplan bereits vorgegeben ist.

Auch unter dem Aspekt des Nachbarschutzes ist die Erteilung der Befreiung sogar wünschenswert, da hier die Vorbelastung durch die festgesetzten Stellplätze bereits gegeben ist.

Der noch erforderliche neunte Stellplätze wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes an zulässiger Stelle angelegt.

In den übrigen Flächen ist eine Begrünung vorgesehen bzw. wird durch Auflagen sichergestellt, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Anlegung der Stellplätze sowie der Zufahrt zuzustimmen.

9. **Straßenausbau Am Bergpark;
Vorstellung der Planung**

Da sich die vorhandene Straße "Am Bergpark" in einem schlechten Zustand befindet und durch die erforderliche Kanalerneuerung weitere Aufbruchbereiche entstehen werden, ist beabsichtigt, im Zuge der Kanalbaumaßnahme die Fahrbahn einschließlich Nebenanlagen zu erneuern.

Hierzu wurde das Ingenieurbüro Tuttahs & Meyer, Aachen, beauftragt, die Planung durchzuführen. Die vorgelegte Planung des Ingenieurbüros wurde in der Sitzung vorgestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmte der Planung einstimmig zu und beauftragte die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürgerinformation und der anschließenden Umsetzung der Baumaßnahme.

10. **Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden**

Stadt Herzogenrath:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes I/37 A - "Raderfeld"

hier: Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stellungnahme:

Durch die geplante Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters um ca. 300 qm fällt das Vorhaben in den Aufgabenbereich des STRIKT (Gesamtverkaufsfläche nach der Erweiterung ca. 1.200 qm und damit großflächiger Einzelhandel).

Da der AK-STRIKT bisher nicht beteiligt worden ist und die durch die Erweiterung verbundenen Auswirkungen auf die benachbarten Kommunen in keiner gutachterlichen Untersuchung aufgezeigt wurden, kann die Stadt Baesweiler keine Stellungnahme zu dem geplanten Projekt abgeben.

Diese erfolgt erst nach der Prüfung durch den AK-STRIKT sowie der Vorlage eines Gutachtens.

Stadt Herzogenrath:

- 2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 "Ruifer Straße"

hier: Benachrichtigung über die (verkürzte) öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Stadt Linnich:

- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Körrenzig Nr. 10 "Seniorenwohnungen am Wiemersberg"

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Alsdorf:

- Bebauungsplan Nr. 337 - Halde Maria -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Flächennutzungsplan 2004 25. Änderung - Halde Maria -

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Bebauungsplan Nr. 131 - 3. Änderung - Adolf-Kolping-Straße-West -

hier: 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Übach-Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 75 - Rathausplatz - 10. Änderung

hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

11. Mitteilungen der Verwaltung

Es lagen keine Mitteilungen vor.

12. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es wurden keine Anfragen von Ausschussmitgliedern gestellt.