

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 19.09.2013 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 19.30 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Baumann, Marita
für Casielles, Juan Jose
Beckers, Rolf
für Esser, Gerd
Hummel, Dieter
für Schmitz, Andreas
Koch, Franz
Kohlhaas, Margarete
Körlings, Franz
Krüger, Tim
für Creuels, Peter
Lankow, Wolfgang **als Vorsitzender**
Mandelartz, Alfred
für Lindlau, Dieter
Nohr, Jens
Schaffrath, Siegfried
Schmidt, Kathi
für Koch, Franz-Josef
Schmidt, Michael
für Hannes, Michaela
Zillgens, Bruno
für Fritsch, Dieter

b) sachkundiger Einwohner:

Hakan Sarioglu

b) von der Verwaltung:

I. und Techn. Beigeordneter Strauch
Dipl.-Ing. Meyer
Dipl.-Ing. Mevissen

c) Sonstige:

Herr Jans, Inhaber der ELMO Massivhaus GmbH
und Herr Eiche vom Pflegedienst Kuijpers

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 04.09.2013 auf Donnerstag, 19.09.2013, 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 11.07.2013
2. Vorstellung des Konzeptes „Umnutzung der Lessingschule“
3. Bebauungsplan Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 12. Änderung, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 12 mit Gebietsabgrenzung nach § 13a 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
4. Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -
 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. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB
5. 15. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen
- Erweiterung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) Übach-Palenberg, Stadt Übach-Palenberg -;
hier: Stellungnahme der Stadt Baesweiler
6. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.91, 2. Änderung – Hubertusstraße – gem. § 31 BauGB
7. Widmung der Straße „Bergmannsweg“ im Bebauungsplangebiet 82 – Am Bergpark – im Stadtteil Baesweiler
8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
9. Mitteilungen der Verwaltung
10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

11. Vergabe des Auftrages über die Herstellung von Kanalhausanschlüssen und Senkenanschlussleitungen in der Garten-, Lessing- und Selfkantstraße in Baesweiler-Setterich
12. Vergabe des Auftrages über die Kanalerneuerung Am Bergpark und Im Weinkeller und Gehwegerneuerung Am Bergpark in Baesweiler
13. Vergabe des Auftrages über die punktuelle Kanalreparatur in geschlossener Bauweise im Stadtgebiet Baesweiler
14. Vergabe des Auftrages über die Beseitigung von Fundamenten und Bauschuttresten auf dem Campusgelände
15. Mitteilungen der Verwaltung
16. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:**1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.05.2013**

Frau Kohlhaas bat um Änderung von SPD in FDP im letzten Absatz TOP 17.

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift über die Sitzung vom 11.07.2013 einstimmig zur Kenntnis.

2. Vorstellung des Konzeptes „Umnutzung der Lessingschule“

Der Rat hat in seinen Sitzungen am 15.11.2011, Top 20.2, und 19.03.2013, Top 22, den Verkauf der ehemaligen Lessingschule -Hauptschule- in Baesweiler-Setterich, an die Bauherrengemeinschaft Jans und Willems GbR beschlossen. Der Kaufvertrag wurde mittlerweile beurkundet, der Kaufpreis bezahlt und der Bauantrag eingereicht.

Die beiden Investoren als Inhaber der ELMO Massivhaus GmbH beabsichtigen nun in Zusammenarbeit mit dem Pflegedienst „Kuijpers“, 13 behindertengerecht ausgestattete Wohneinheiten für „Service-Wohnen“ zwischen 46 und 75 qm Wohnfläche zu errichten und möchten mit ihrem Konzept die Grundserviceleistungen, wie Beratung zu-, und Vermittlung von Dienstleistungen, einen Hausmeisterservice, ambulante Pflege, einen Mahlzeitservice sowie einen Fahr- und Begleitdienst anbieten bzw. sicherstellen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, eine ambulant betreute Wohngruppe für demenzerkrankte Pflegebedürftige mit 12 Wohneinheiten zu errichten, in dem die zu betreuenden Personen eigene Schlaf-, Wohn- und Badbereiche haben

sollen, die nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden können; gemeinsam genutzt werden sollen zudem ein Wohnzimmer, ein Speiseraum und eine Küche.

Ferner soll eine ambulant betreute Wohngruppe für außerklinische Intensiv- und Behandlungspflege mit 6 Wohneinheiten angeboten werden, die die Fortführung der stationären Intensivpflege im eigenen Lebensumfeld des Patienten bietet.

Das Konzept wurde durch Herrn Jans sowie Herrn Eiche vorgestellt.

Auf Nachfrage von Herrn Mandelartz, ob die vorgestellten Pflege-/Betreuungskosten reale Kosten wären oder ob mit größeren Abweichungen zu rechnen sei, bestätigte Herr Eiche, dass keine Abweichungen zu erwarten seien.

Frau Kohlhas fragte nach, welche Leistung für Demenzerkrankte vorgesehen sei.

Herr Eiche erklärte, dass sich nach Prüfung, welcher Pflegestufe man angehöre, im Falle einer Demenzerkrankung eine zusätzliche Pflegesachleistung angeboten werde.

Herr Körlings bat um Aufnahme der Präsentation zum Protokoll. Anschließend fragte Herr Körlings nach, ob das Angebot (Kostenbetrachtung) realistisch sei, d.h., ob die Angebote auch nur von Menschen in Anspruch genommen werden, die diese Pflegeleistungen auch brauchen.

Herr Eiche bestätigte, dass alle vorgestellten Leistungen sog. Ist-Leistungen wären, die auch abgerechnet werden.

Auf Nachfrage von Herr Beckers, was bei einem nächtlichen Notfall passieren würde, erklärte Herr Eiche, dass die nächtliche Pflegekraft in Erster Hilfe ausgebildet sei und ein Notarzt schnell vor Ort wäre.

Herr Lankow bat um ein Update in ein bis anderthalb Jahren, ob das vorgestellte Konzept so umgesetzt werden konnte und wie die bis dahin gesammelten Erfahrungen aussehen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Ausführungen zur Kenntnis.

3. Bebauungsplan Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 12. Änderung, Stadtteil Baesweiler

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 12 mit Gebietsabgrenzung nach § 13a 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. 12 mit Gebietsabgrenzung nach § 13a BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 12. Änderung liegt am Herzogenrather Weg im Gewerbegebiet Haldenvorgelände im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Nr. 1178. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.160 qm (0,82 ha).

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

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet GE – Gewerbegebiet fest.

Der Grundstückseigentümer beantragt auf seinem Grundstück die Errichtung von Wohngebäuden.

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.

Durch die Änderung des derzeitigen Bebauungsplans soll ein WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt werden.

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 § 13 a Abs. 2, Nr. 2 BauGB angepasst.

Herr Körlings erklärte, wie wichtig es sei, das sog. „angepasste Bauen“ auch hier zu berücksichtigen. Besonders bei der Festsetzung der Höhen solle darauf geachtet werden, dass keine Staffelgeschosse zugelassen werden, damit die Umgebungshöhen eingehalten würden.

Herr Beckers merkte an, dass er mehr Informationen zur Bebauungsplanänderung benötige, um einen Beschluss zu fassen. Weiterhin fragte er nach, wie mit den Störfaktoren, wie z.B. dem

angrenzenden Supermarkt, umgegangen werde. Eine Nutzung für kleinteiliges nicht störendes Gewerbe wäre für diese Fläche sinnvoller, als eine Wohnbebauung.

Herr Mandelartz erklärte, dass die Verträglichkeit Wohnen-Gewerbe unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes gewährleistet werden müsse.

Herr Strauch bestätigte, dass im Verfahren auf all diese Punkte eingegangen wird und auch entsprechende Gutachten erstellt werden. Im Vorfeld konnten die Gutachten nicht erarbeitet werden, da die Kostenübernahmeerklärung durch den Eigentümer noch nicht vorlag.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss schlug dem Stadtrat bei 4 Enthaltungen vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, vorbehaltlich einer Kostenübernahme seitens des Eigentümers, für die im Anlageplan der der Originalniederschrift beigelegt ist, dargestellte Fläche, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 12. Änderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 12. 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 bei 4 Enthaltungen vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. 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. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße -

- 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. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße - als Satzung gemäß § 10 BauGB**

Herr Schaffrath fragte nach, ob bei den Festsetzungen der Höhen für die Einfriedungen eine Verwechslung stattgefunden habe.

Herr Strauch erklärte, dass diese korrekt seien und man bewusst eine Abschottung zu den öffentlichen Verkehrsflächen anstreben würde, wo hingegen zu den ruhigeren Innenbereichen eine geringere Höhe der Einfriedung gewünscht sei.

In seiner Sitzung am 15.11.2012 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99 - Hauptstraße/Bahnstraße - aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 31.07.2013 bis 30.08.2013 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 31.07.2013 bis 30.08.2013.

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 keine Stellungnahmen vorgebracht.
- 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. 99 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) **BUND mit Mail vom 24.01.2012:**

1. Wir würden es begrüßen, wenn der Bebauungsplan naturschutzrechtlich bilanziert und ausgeglichen würde.
2. Wir bitten im städtebaulichen Entwurf nur jene Bäume darzustellen, die auch per Pflanzgebot garantiert gepflanzt werden.
3. Als Bäume sollten ausschließlich einheimische, standortgerechte und großkronige Arten gepflanzt und mit einem Stammsonnenschutz geschützt werden.
4. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu begrünen und das Niederschlagswasser per Muldenentwässerung zu versickern. Dies wird auch für die Gebäude empfohlen.
5. Der gesamte Verkehrsbereich sollte als Spielstraße gestaltet werden.
6. Es sind Festsetzungen zu treffen, die ausreichend überdachte Radabstellplätze für Bedienstete und Bewohner sicherstellen.
7. An den Gebäuden sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse auch für das Naturerlebnis der Bewohner integriert werden.
8. Aus diese Grund sind die Grünanlagen auch mit blütenreihen einheimischen Stauden und Gehölzen zu gestalten und mit ausreichend Sitzmöglichkeiten (aus FSC-Holz) auszustatten.

Stellungnahme:

Zu 1: Im Rahmen des Verfahrens wurden die umweltrelevanten Auswirkungen untersucht und in einem Gutachten zusammengestellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Zu 2: Der städtebauliche Entwurf ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zu 3: Es werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu neu zu pflanzenden Bäumen getroffen.
- Zu 4: Der Großteil der Stellplätze wird überdacht, sodass eine Festsetzung der Ausführung mit Rasengittersteinen nicht sinnvoll ist.
- Zu 5: Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsfläche fest. Die Gestaltung der Flächen, über die der Verkehr abgewickelt wird, wird im Rahmen der Ausbauplanung festgesetzt.
- Zu 6: Eine Festsetzung von überdachten Stellplätzen für Fahrräder findet nicht auf Ebene des Bebauungsplanes statt, sondern wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.
- Zu 7: Im Rahmen des Artenschutzes wurde ein Gutachten erstellt, das zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Alle darin aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden umgesetzt.
- Zu 8: Eine Gestaltung der Grünanlagen sowie die Festsetzung von Sitzmöglichkeiten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 19.01.2012:**

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

Im Einzelnen werden folgernde Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 - Umweltamt

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserversorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht 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 Bebauungsplan-

verfahren. Nach Vorlage eines wasserwirtschaftlichen Vorentwurfes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Immissionsschutz:

Gegen das Planvorhaben werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken erhoben, wenn im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens die Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wird.

Bodenschutz/Altlasten:

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5003/2024 "Altstandort Karosserie und Fahrzeugbau Hauptstraße 43".

Auf diese Verdachtsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 89 hingewiesen, im Bebauungsplan Nr. 99 fehlt der Hinweis.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Altlastenverdachtsfläche zu berücksichtigen (siehe auch Punkt 7 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99). Folgender Hinweis ist aufzunehmen:

"Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 99 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5003/2024 "Altstandort Karosserie und Fahrzeugbau Hauptstraße 43". Alle Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten- Verdachtsfläche sind der unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen."

Landschaftsschutz:

Meinerseits bestehen keine Bedenken, wenn folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Vor Beginn von Abrissarbeiten ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf Gebäude bewohnende Fledermäuse und Vögel durchzuführen. Art und Umfang dieser Untersuchung sind mit der unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen einvernehmlich abzustimmen. Sollte bei diesen Untersuchungen festgestellt werden, dass Fledermäuse oder Vögel eines der Gebäude bewohnen, sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Abrissarbeiten dürfen ausschließlich in einer Zeit erfolgen, in der Quartiere bzw. Nester nicht belegt sind.

- Die Habitatsignung im Umfeld ist gezielt zu untersuchen (Ausweichhabitate, Erhalt ökologischer Funktionen) und - im Falle einer Untersuchung im Sommer - das Potential als Winterquartier abzusichern.
- Baufeldräumungen im Bereich der Garten- und Grünlandflächen dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

Stellungnahme:

Wasserwirtschaft:

Ein Versickerungsgutachten wurde erstellt und wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Demnach ist eine Versickerung auf dem Gelände nicht möglich und die anfallenden Niederschlagswässer werden dem Kanal zugeführt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, das erstellte Versickerungsgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

Immissionsschutz:

Ein Gutachten liegt vor und wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Die darin enthaltenen Festsetzungen werden zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, das erstellte Immissionsschutzgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

Altlasten:

Der Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5003/2024 "Altstandort Karosserie und Fahrzeugbau Hauptstraße 43" wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

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

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

Stellungnahme:

Landschaftsschutz:

Ein entsprechender Hinweis auf den Artenschutz wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, einen Hinweis auf den Artenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.

d) LVR mit Schreiben vom 24.01.2012

Die hier überplante Fläche liegt unmittelbar westlich der Burg Setterich. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass in der näheren Umgebung der Burg ältere Siedlungsanlagen gestanden haben. Da aber das Gelände fast vollständig durch Altbebauung gestört ist, ist hier gegebenenfalls nur von einer geringen Befunderhaltung auszugehen.

Ich verweise daher auf die Bestimmung der §§ 12, 16 DschG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9093-0, Fax: 02425/9093-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Stellungnahme:

Der aufgeführte Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, den aufgeführten Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- 1.4 Vor der 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:

e) **ENWOR mit Schreiben vom 30.07.2013:**

Bezug nehmend auf den o.g. Bebauungsplan Nr. 99 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits, in versorgungstechnischer Sicht, für die Trinkwasserversorgung keine Bedenken bestehen.

Die im Plan mit GF gekennzeichnete Fläche müsste u.E. als GFL Fläche ausgewiesen werden, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass über diese Fläche auch Versorgungsleitungen zur Trinkwasserversorgung verlegt werden müssen. Wir bitten um entsprechende Änderung.

Beiliegend überreichen wir Ihnen einen Übersichtsplan sowie einen Bestandplan unserer Trinkwasserleitungen und bitten Sie, diese Leitungen bei Ihren Planungen zu berücksichtigen und zu beachten.

Stellungnahme:

Die im Plan mit GF (Geh- und Fahrrecht) gekennzeichnete Fläche wird in eine GFL–Fläche (Geh-, Fahr und Leitungsrecht) geändert.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die mit GF gekennzeichnete Fläche in eine GFL-Fläche zu ändern.

f) **Straßen NRW mit Schreiben vom 05.08.2013:**

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Aufgrund der straßenbaulichen Verhältnisse wie

- Einmündung/Kreuzung der L 50 (Hauptstraße/Schmiedstraße und Hauptstraße/K8) in kurzer Folge
- Fußgängerüberweg auf der L 50 zwischen beiden Kreuzungen
- Stellplätze

sind weitere Zufahrten zur L 50 sowie Stellplätze entlang der Landesstraße auch innerörtlich nicht zu befürworten.

Des Weiteren sind die Anbindungen des Plangebietes bzw. die Änderungen im Straßenraum und den Gehwegflächen usw. frühzeitig mit mir abzustimmen. Für die abschließende Prüfung und Erteilung der Genehmigung zum Bau der Anbindung ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfes erforderlich. Vorzulegen sind folgende Entwurfsunterlagen gemäß RE:

- Erläuterungsbericht
- Übersichtskarte M 1:25.000
- Übersichtslageplan M 1:5.000
- Lageplan M 1:250 und Deckenhöhenplan M 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Versorgungsflächen an die angeschlossen werden soll.
- Höhenplan der neuen Erschließungsstraße
- Regelquerschnitt M 1:50 oder 1:25

Für die Änderungen im Verlauf der L 50 ist evtl. 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.

Im Bereich der Anbindungen an die L 50 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, RAL, Abschnitt 6.6 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Ich weise darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen den Lärm durch den 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 Landesbetriebe geltend gemacht werden.

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 - Hauptstraße/ Bahnstraße - sind sowohl zur Bahnstraße als auch zur Hauptstraße hin keine Stellplätze vorgesehen.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnstraße.

Von ehemals drei Zufahrten im Bereich der L 50 wird eine als Ausfahrt für Müllfahrzeuge genutzt. Über eine weitere Zufahrt wird sichergestellt, dass die Gebäude für die Feuerwehr erreichbar sind und auch die Anwohner die Möglichkeit haben, ihre Wohnungen direkt anzufahren.

Aufgrund der geplanten Nutzungsart als senioren- und altersgerechte Wohnungen ist nur mit einer geringen Verkehrsbelastung zu rechnen. Die Besucherstellplätze sind ebenfalls nur über die Bahnstraße zu erreichen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

g) Die Verwaltung schlägt folgende Ergänzung und Änderung der Festsetzungen vor:

Es sollten noch zusätzlich Wettbüros und Sportwetten ausgeschlossen werden.

Bei den Festsetzungen zu Einfriedungen (Höhe, Material) sollte differenziert werden hinsichtlich der Lage der Zäune/Hecken (Straße/Park etc.) und Betonzaunelemente sollten ausgeschlossen werden.

Stellungnahme:

Folgende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen, Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die zu den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen aus Betonsteinelementen sind nicht zulässig.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen, Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die zu den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen aus Betonsteinelementen sind nicht zulässig.

2. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 99 – Hauptstraße / Bahnstraße – als Satzung gemäß § 10 BauGB:

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 – Hauptstraße/Bahnstraße – mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

**5. 15. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen – Erweiterung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) Übach-Palenberg, Stadt Übach-Palenberg -;
hier: Stellungnahme der Stadt Baesweiler**

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat in seiner 15. Sitzung am 05. Juli 2013 die Erarbeitung der o. g. 15. Planänderung beschlossen und damit die Regionalplanungsbehörde beauftragt, das Erarbeitungsverfahren nach § 19 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW durchzuführen.

Gleichzeitig wurde die Frist, innerhalb der öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) Stellungnahmen zu dem Planentwurf und zum Umweltbericht vorbringen können, auf 3 Monate festgesetzt.

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, den im nordöstlichen Teil des Stadtgebiets gelegenen regionalplanerisch gesicherten Gewerbestandort zu erweitern. Die Grundlage für das Vorhaben bildet das regionale Gewerbeflächenkonzept.

Die Erweiterungsfläche ist im Regionalplan derzeit als Freiraum (allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich) ohne überlagernde Schutzdarstellungen dargestellt und schließt an den vorhandenen GIB Übach-Palenberg an.

Da die Reserven des bestehenden GIB Übach-Palenberg in spätestens 5 Jahren belegt werden, hat die Stadt mit dem Schreiben vom 07.11.2012 angeregt, den Regionalplan zu ändern. Ziel der Planung ist, den bestehenden GIB Übach-Palenberg um ca. 35 ha zu erweitern.

Die beabsichtigte Regionalplanänderung ist mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Gemäß § 9 Raumordnungsgesetz (ROG) besteht damit die Verpflichtung einer Umweltprüfung durchzuführen und einem Umweltbericht zu erstellen.

Diese liegen zwischenzeitlich vor.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der vorhandenen Abstände zu den Wohngebieten der Stadt Übach-Palenberg und der Stadt Baesweiler (Ortsteil Beggendorf) die Vereinbarkeit der Gewerbegebietserweiterung mit den Vorgaben des Immissionsschutzes bei der Umsetzung der Planung sichergestellt werden kann. Hierzu kann es notwendig sein, in der Bauleitplanung eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes festzusetzen.

Stellungnahme:

Der Antrag der Stadt Übach-Palenberg, den bestehenden GIB Übach-Palenberg um ca. 35 ha in nordöstliche Richtung zu erweitern, wird von der Stadt Baesweiler äußerst kritisch gesehen.

Nach Ausweisung der Erweiterungsfläche würde der geringste Abstand des GIB zur Wohnbebauung des Stadtteils Beggendorf lediglich ca. 650 m betragen. Verschärfend kommt die Lage im Raum hinzu. Das GIB befindet sich in Hauptwindrichtung, sodass bei den häufig auftretenden starken Westwinden mögliche Immissionen um ein Vielfaches erhöht werden. Insbesondere die vorgesehene Zulässigkeit der Ansiedlung von Industriebetrieben verschärft diesen Konflikt deutlich.

Die Stadt Baesweiler hat daher im Konsultationsverfahren gemäß § 9 Raumordnungsgesetz (Scoping) gefordert, im Rahmen der Umweltprüfung den Nachweis zu führen, dass für den Stadtteil Beggendorf schädliche Immissionen ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls ist eine deutliche Reduzierung der Erweiterungsfläche des GIB Übach-Palenberg vorzunehmen.

Es dürfen nachweislich keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung des Stadtteils Beggendorf zu erwarten sein.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die vorgenannte Stellungnahme einstimmig zur Kenntnis.

6. **Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;**
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
Nr.91, 2. Änderung – Hubertusstraße – gem. § 31 BauGB

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage. Aufgrund der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze soll die Baugrenze seitlich überschritten werden.

Stellungnahme:

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und Stellplatz.

Aufgrund der schräg verlaufenden Grundstücks- und daran angepasst auch einer schräg verlaufenden Baugrenze wird das Baufenster bei der hier vorgelegten rechteckigen Planung im vorderen Bereich nicht vollständig ausgenutzt. Im rückwärtigen Bereich wird das Baufenster dagegen um maximal 1,375 m mit einer Fläche 2,84 m² geringfügig überschritten.

Sowohl rückwärtig als auch im vorderen Bereich wird das Baufenster nicht vollständig ausgenutzt, so dass die Überschreitung der Baugrenze nicht zur einer größeren Bebauung und Ausnutzbarkeit des Grundstücks, sondern lediglich zu einer sinnvollen und städtebaulich gewünschten Bebauung des Grundstücks führt.

Aufgrund des atypischen Zuschnitts des Grundstücks ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung und nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der seitlichen Baugrenze um 1,375 m zuzustimmen.

7. **Widmung der Straße „Bergmannsweg“ im Bebauungsplangebiet 82 – Am Bergpark – im Stadtteil Baesweiler**

Die im Bebauungsplangebiet 82 - Am Bergpark - im Stadtteil Baesweiler befindliche Straße „Bergmannsweg“ sowie die fußläufige Verbindung zur Ringstraße sind als öffentliche Flächen angelegt.

Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Baesweiler. Somit liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein- Westfalen vor.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindliche Straße „Bergmannsweg“ sowie den Fußweg (Verbindung zur Ringstraße) nach § 6 (1) des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen zu widmen, und zwar

- die im Lageplan, der der Originalniederschrift beigelegt ist, kariert dargestellte Fläche als Gemeindestraße und
- die schraffiert dargestellte Fläche als Fußweg.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss empfahl dem Stadtrat einstimmig zu beschließen, die im Lageplan zur Verwaltungsvorlage im Bebauungsplangebiet 82 - Am Bergpark - im Stadtteil Baesweiler, der der Originalniederschrift beigelegt ist, kariert dargestellte Fläche der Straße „Bergmannsweg“ als Gemeindestraße sowie die schraffiert dargestellte Fläche als Fußweg nach § 6 (1) des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen zu widmen.

8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden

Stadt Linnich:

- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich, Teilbereiche Körrenzig;
- Bebauungsplan Körrenzig Nr. 9 „Windkraftzone Körrenzig/ Kofferen/Hottorf“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

9. Mitteilungen der Verwaltung

Es lagen keine Mitteilungen vor.

10. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Herr Körlings bat um eine kurze Wiedergabe des Sachstandes bzgl. der Bäume in der Hügelstraße.

Herr Strauch erklärte, dass die Baumschutzsatzung regeln würde, wie man mit Bäumen verfahren könne. Alle Bäume im Stadtgebiet würden regelmäßig auf Vitalität, Totholz und eine eventuelle Verkehrsgefährdung untersucht. Die Arbeit werde meistens von Mitarbeitern des Bauhofes, in besonderen Fällen von Fachbüros, ausgeführt. Momentan werden die Bäume in der Hügelstraße durch einen Gutachter untersucht und die Ergebnisse nach Abschluss der Arbeiten im Ausschuss mitgeteilt.

In diesem Zusammenhang regte Herr Beckers an, die Akzeptanz von Bäumen bei den Anwohnern einer Straße zu erhöhen, indem man zum Herbst hin sog. Laubkisten aufstellen könne, um dadurch die Arbeit der Anwohner zu erleichtern.

Herr Strauch bestätigte, dass man schon in der Vergangenheit an besonders stark belasteten Stellen Laubkisten aufgestellt habe und dies auch weiterhin machen werde. Die durchgeführten Untersuchungen der Bäume hätten ggfls. Konsequenzen, wie z.B. der Rückschnitt oder das Entfernen von Totholz, was wiederum eine Entlastung der Anwohner zur Folge habe.

Herr Mandelartz regte in diesem Zusammenhang an, dass ebenfalls die Wurzeln der Bäume untersucht werden sollen. Weiterhin gab er zu bedenken, dass die Fahrbahnabsenkung im Bereich der Kapellenstraße in Höhe des Starenkastens noch nicht behoben worden sei, nachdem eine Überprüfung durch die Verwaltung zugesagt worden sei.

Herr Strauch erklärte, dass auch die Wurzeln der Bäume mit untersucht würden. Bei der Kapellenstraße handele es sich um eine Kreisstraße (K 27). Der Sachverhalt wurde der StädteRegion mitgeteilt, man habe jedoch noch keine Rückmeldung erhalten.

Frau Kohlhaas merkte an, dass die Baumaßnahme in der Geilenkirchener Straße nur unzureichend wäre, da u.a. die neue Fahrbahndecke nur in einem Teilbereich erneuert worden wäre und dass die alten Markierungen nur schlecht entfernt worden und teilweise noch sichtbar wären.

Herr Strauch wies darauf hin, dass die Abnahme der Baumaßnahme in der Geilenkirchener Straße noch ausstehen würde. Sollte der Punkt Markierungen bei der Abnahme bemängelt werden, so wäre eine Nacharbeitung nötig. Die Fahrbahndecke sollte auch nicht im gesamten Bereich der Geilenkirchener Straße erneuert werden, sondern nur dort, wo, bedingt durch die Sanierung der Kanalhausanschlüsse, diese zerstört wurde.

Herr Zillgens sprach Probleme mit Bäumen im Bereich Urweg/Im Forst (Haus-Nr. 1, 3, 5) an. So würden z.B. die Wurzeln die Gehwegplatten anheben. Nach Rücksprache mit einem Sachverständigen wurde bestätigt, dass die Bäume noch nie zurückgeschnitten wurden. Er fragte nach, wie man weiter verfahren würde.

Herr Strauch erklärte, dass man dem Hinweis nachgehen würde und diesen kontrollieren werde.

Herr Körlings wies auf die schlechte Sinkkastenreinigung hin und dass die Abflüsse beeinträchtigt seien. Des Weiteren hätten sich Anwohner über die Dauer der Baustelle in der Selfkantstraße sowie die schlechte Anfahrbarkeit der Grundstücke beschwert.

Herr Strauch teilte mit, dass die jetzige Firma gründlicher arbeiten würde, dass die Reinigung in zwei Phasen ablaufen und die nächste Reinigungsphase jetzt anstehen würde. Außerdem wies Herr Strauch darauf hin, dass bei weiteren Beschwerden auch der Bauhof die Reinigung von einzelnen Sinkkästen vornehmen könne.

Bei der Baumaßnahme in der Selfkantstraße/Pestalozzistraße werde der Kanal saniert. Diese Baumaßnahme wäre in ca. 4 Wochen abgeschlossen.

B) Nicht öffentliche Sitzung