

## Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 01.07.2014 im Verwaltungsgebäude Setterich.

Beginn der Sitzung: 17.00 Uhr

Ende der Sitzung: 19.10 Uhr

### Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Basten, Larissa  
Baumann, Marita  
    ***für*** Plum, Elena  
Beckers, Rolf  
Casielles, Juan Jose  
Fritsch, Dieter  
Koch, Daniel  
Körlings, Franz  
Lankow, Wolfgang     **als Vorsitzender**  
Mandelartz, Alfred  
Menke, Wilfried  
    ***für*** Schmitz, Andreas  
Reinartz, Ferdinand  
Römgens, Tobias  
Schaffrath, Siegfried  
Schmidt, Michael  
Zillgens, Bruno

b) von der Verwaltung:

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

c) Sonstige

Herr Niedermeier und Herr Siebenmorgen von der Planungsgruppe MWM sowie  
Herr Triebswetter vom Ingenieurbüro GTL

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 18.06.2014 auf Dienstag, 01.07.2014, 17.00 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 08.04.2014
2. Bestellung des Schriftführers und seiner Stellvertreter für den Bau- und Planungsausschuss
3. Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt des Stadtteils Baesweiler;  
hier: Vorstellung der Planung
4. Anbindung des Bereichs „Am Feuerwehrturm“ an das Zentrum Kirchstraße, Stadtteil Baesweiler;  
hier: Vorstellung der Planung
5. Strukturplan zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich westlich von Baesweiler;  
hier: Vorstellung der Planung
6. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - An Gut Driesch -, Stadtteil Baesweiler
7. Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 6. Änderung, Stadtteil Baesweiler
  1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB
  2. Vorstellung der Änderungsplanung
  3. Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 6. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB
8. Bebauungsplan Nr.54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung, Stadtteil Baesweiler
  1. Vorstellung der Änderungsplanung
  2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
9. Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -;  
hier: Vorschlag zum Beschluss über den Erlass einer Satzung für die Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -
10. Anregungen gemäß § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
  - 10.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergprak - gemäß § 31 BauGB
  - 10.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Bebauungsplan Adenauerring - gemäß § 31 BauGB
  - 10.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 - Georgstraße - gemäß § 31 BauGB
11. Fracking/Schiefergas in den Niederlanden;  
hier: Antrag der CDU-Fraktion
12. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung und die Durchführung des Ausgleichs auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 98 „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ der Stadt Baesweiler mit der Vivawest Wohnen GmbH als Erschließungsträgerin

13. Widmung der Stichstraße zum Kindergarten im Herzogenrather Weg
14. Informationen über die Planung anderer Städte und Gemeinden
15. Mitteilungen der Verwaltung
16. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**B) Nicht öffentliche Sitzung**

17. Aufhebung einer Veranlagung zu einer Vorausleitung auf Grundlage eines Vertrages über die Sicherung der Erschließung
18. Vergabe von Leistungen zur Erneuerung der Hausanschlussleitungen Mühlenstraße und Seitenstraßen
19. Kindergarten Loverich;  
hier: Vergabe des Auftrages für die Fassadensanierung
20. Turnhalle Am Weiher  
Sanierung der Dusch- und Umkleidebereiche  
hier:
  1. Heizungsarbeiten
  2. Sanitärarbeiten
  3. Lüftungsarbeiten
  4. Elektroarbeiten
21. Hausmeistervertrag;  
hier: Elektroarbeiten
22. Grengrachtschule  
Erneuerung der Kesselanlage;  
hier: Vergabe des Auftrages für
  1. Heizungsarbeiten
  2. GLT
23. Mitteilungen der Verwaltung
24. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Auf Vorschlag von Ausschussvorsitzendem Lankow stimmte der Ausschuss einstimmig der Erweiterung der Tagesordnung um den TOP 1a „Einführung und Verpflichtung der Ausschussmitglieder, die nicht dem Stadtrat angehören“, zu.

**A) Öffentliche Sitzung:****1a. Einführung und Verpflichtung der Ausschussmitglieder, die nicht dem Stadtrat angehören**

Zu Beginn der Sitzung wurden die Ausschussmitglieder,

Basten, Larissa  
Casielles, Juan Jose  
Körlings, Franz  
Reinartz, Ferdinand  
Schaffrath, Siegfried  
Zillgens, Bruno

die nicht dem Stadtrat angehören (sachkundige Bürger und Einwohner) durch den Ausschussvorsitzenden eingeführt und zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben verpflichtet.

Die Verpflichtung wurde in der Weise vollzogen, dass sich die Ausschussmitglieder von ihren Plätzen erhoben und ihr Einverständnis mit nachfolgender vom Ausschussvorsitzenden verlesenen Erklärung bekundeten:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Stadt erfüllen werde. So wahr mir Gott helfe.“

Über die Verpflichtung wurde eine besondere Niederschrift gefertigt, die von dem jeweiligen verpflichteten Ausschussmitglied unterzeichnet worden ist.

**1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 08.04.2014**

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift über die Sitzung vom 08.04.2014 einstimmig zur Kenntnis.

**2. Bestellung des Schriftführers und seiner Stellvertreter für den Bau- und Planungsausschuss****Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss bestellte einstimmig Herrn Marcel Meuer zum Schriftführer sowie Herrn Bernd Sauren und Herrn Jan Mevissen als dessen Stellvertreter.

Da sich die zu TOP 3 und 4 vortragenden Vertreter der Ing. Büros MWM und GTL verkehrsbedingt verspäteten, schlug Ausschussvorsitzender Lankow vor, zunächst den Tagesordnungspunkt 5 vorzuziehen. Der Bau- und Planungsausschuss stimmte dem einstimmig zu.

5. **Strukturplan zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich westlich von Baesweiler;**  
**hier: Vorstellung der Planung**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 23.10.2012, TOP 14, teilte die Verwaltung dem Ausschuss mit, dass zurzeit Vorüberlegungen angestellt werden ein neues Baugebiet im Bereich Kloschau/Im Kirchwinkel/Im Brühl zu entwickeln, um der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Baesweiler, insbesondere im Stadtteil Baesweiler zu entsprechen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, sieht für den westlichen Siedlungsbereich von Baesweiler (siehe der Originalniederschrift beigefügten Anlage 1) Erweiterungsflächen in Form von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vor. Der Flächennutzungsplan weist diese Parzellen als Flächen für die Landwirtschaft aus. Um diesen Bereich einer Bebauung zuführen zu können, müsste ein entsprechender städtebaulicher Strukturplan erarbeitet, der Flächennutzungsplan geändert und Teilbebauungspläne aufgestellt werden.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 27. September 2012 wurde mit den Grundstückseigentümern über eine mögliche bauliche Entwicklung dieser Bereiche diskutiert. Aufgrund der angespannten finanziellen Haushaltslage der Stadt Baesweiler wurde seitens der Verwaltung deutlich gemacht, dass eine Baureifmachung nur dann erfolgen kann, wenn sämtliche Kosten von den Grundstückseigentümern anteilig übernommen werden. Dies sind insbesondere die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanverfahrens sowie die Erschließungskosten im Plangebiet. Eine grundsätzliche Bereitschaft zur Kostenübernahme wurde seitens der Grundstückseigentümer signalisiert.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet forderte der Geologische Dienst NRW eine Baugrunduntersuchung und deren Einschätzung zum Verlauf einer geologischen Störung. Daraufhin wurde das Büro Prof. Dr. Düllman mit der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens einschließlich der Bohrung von 18 Rammkernsondierungen beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine tektonischen Versätze zu erkennen sind und eine Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes gegeben ist.

Mit Schreiben vom 02.09.2013 teilte die Bezirksregierung mit, dass die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht und somit keine Bedenken bestehen.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 08.04.2014, TOP 9, wurde der Sachstand zur Machbarkeitsstudie bzw. zum städtebaulichen Strukturplan „Baesweiler West“ vorgestellt.

Zwischenzeitlich liegt der Stadt ein Antrag einer Grundstückseigentümerin vor, die die Überplanung weiterer Flächen vorsieht (siehe der Originalniederschrift beigefügten Anlage 2). Eine mögliche Überplanung dieser Grundstücke kann jedoch nur dann erfolgen, wenn alle Eigentümer einer Kostenübernahme zustimmen.

Da sich einige der Eigentümergemeinschaften gegen eine Kostenübernahme entschieden haben, sollte die ursprüngliche Abgrenzung des westlichen Siedlungsbereichs von Baesweiler (siehe der Originalniederschrift beigefügten Anlage 1) beibehalten werden.

Das mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie bzw. eines städtebaulichen Strukturplans beauftragte Planungsbüro Heinz Jahnen Pflüger hat zwischenzeitlich ein Konzept erarbeitet, das von I. und Techn. Beigeordneten Strauch in der Sitzung vorgestellt wurde.

Kernaussagen waren hierbei u.a. :

- Die Erschließung soll nicht über bereits bestehende Verkehrsverbindungen in Richtung Zentrum erfolgen, sondern über einen Kreisverkehr an Kloschhaus / Alsdorfer Straße
- Der ökol. Ausgleich soll als Ortsrandeingrünung mit 2 Verzahnungsbereichen erfolgen.
- Die Anbindung des Fußgänger- / Radverkehrs sowie die Entwässerung erfolgt über bereits bestehende Verbindungen (Im Brühl, Peterstr., Im Kirchwinkel)
- Die Erschließung soll in 3 Schritten erfolgen
  1. BA: Kloschhaus bis Im Brühl
  2. BA: Im Brühl bis Peterstraße
  3. BA: Peterstraße bis Im Kirchwinkel

Für die CDU – Fraktion verlas im Anschluss Ausschussmitglied Reinartz ein Positionspapier, das als Anlage 3 der Niederschrift beigefügt ist.

Ausschussmitglied Fritsch erklärte, dass die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen werde, da ihrer Meinung nach die Ausrichtung künftiger Siedlungsbereiche so erfolgen solle, dass diese hinsichtlich eines Euregiobahn Anschlusses möglichst nahe am geplanten Haltepunkt zwischen Baesweiler und Setterich liegen sollten.

Ausschussmitglied Basten schloss sich dieser Ausführung an. Weiterhin sei zu befürchten, dass durch die Ausweisung eines Baugebietes westlich von Baesweiler dessen Kaufkraft in Richtung Alsdorf abfließen würde.

Ausschussmitglied Beckers stimmte der geplanten weiteren Vorgehensweise zu, das Gesamtprojekt in mehreren Teilabschnitten zu realisieren. Weiterhin regte er an, neben dem Bebauungsplanverfahren eine öffentliche Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Ausschussmitglied Mandelartz erinnerte daran, dass im Rahmen der Machbarkeitsstudie für einen Euregiobahnanschluss die Stadt Baesweiler beauftragt wurde, ihre städtebauliche Entwicklung auf den geplanten Trassenverlauf auszurichten, um die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu gewährleisten. Dies könne nur sichergestellt werden mit weiteren Bauflächen im Bereich des vorgesehenen Haltepunktes zwischen Baesweiler und Setterich. Weiterhin befürchtet er, dass aufgrund der Größe des geplanten Baugebietes westlich von Baesweiler die weitere Entwicklung des Stadtgebietes auf Jahre hin blockiert werde, eine Verdichtung des innerstädtischen Bereiches somit ausgeschlossen sei. Ebenfalls sehe er auch einen Kaufkraftabfluss zugunsten der Stadt Alsdorf.

Durch die in der Vergangenheit entstandenen Baugebiete „Malerviertel“ und „Märchenviertel“ sah Ausschussmitglied Beckers nur wenig Möglichkeit für die Realisierung weiterer größerer Bauflächen zwischen Baesweiler und Setterich. Für ein funktionierendes Stadtklima sei ein Grüngürtel in diesem Bereich unverzichtbar. Zudem würden hierbei durch die angrenzende L 225 und der geplanten L 50n sowie der Euregiobahntrasse mit einer optionalen Verlängerung umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Abschließend erklärte I. und Techn. Beigeordneter Strauch, dass der Regionalplan im Bereich zwischen Baesweiler und Setterich keine weiteren Bauflächen mehr zulasse.

Darüber hinaus habe die Stadt die erforderlichen Angaben hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung für die Überarbeitung der Machbarkeitsstudie dem NVR zur Verfügung gestellt. Hierbei wurde das Entwicklungspotential in einem Radius von 1,8 km um den geplanten Haltepunkt berücksichtigt, was zu positiven Effekten für das Nutzen-Kosten-Verhältnis geführt habe.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss bei 5 Gegenstimmen

1. an der ursprünglichen Abgrenzung des westlichen Siedlungsbereiches, wie in der der Originalniederschrift beigefügten Anlage 1 dargestellt, festzuhalten
2. dem vorgestellten städtebaulichen Strukturplan zuzustimmen
3. die Verwaltung zu beauftragen, die erforderlichen Schritte zu einer Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes einzuleiten

### 3. **Integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt des Stadtteils Baesweiler;** **hier: Vorstellung der Planung**

Der Prozess des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt (IHK) zielt u. a. darauf ab, die Lebensqualität in der Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels nachhaltig aufzuwerten. In einem integrierten Ansatz ist die städtebauliche Attraktivität der Innenstadt für die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen sowie für Kunden zu erhöhen, so dass die daraus entwickelten Maßnahmen allen Altersgruppen und Generationen dienen. Insbesondere sind hier neben der Vernetzung der bereits vorhandenen städtebaulichen Qualitäten - Wohnen / Leben / Kultur / Sport - die Berücksichtigung der Prinzipien des barrierefreien Ausbaus, der Anpassung der städtischen Infrastruktur an die sich wandelnden Anforderungen an den öffentlichen Raum, energetische Erneuerung kommunaler und privater Gebäude und spezifische Einrichtungen sowie Leitsysteme für Menschen mit Behinderungen sowie Mobilitätseinschränkungen zu nennen.

Das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt beinhaltet die Vernetzung der einzelnen städtebaulichen Funktionsbereiche, die sich im räumlichen Umfang innerhalb der Innenstadt befinden. Die Einzelmaßnahmen werden in Art und Umfang sowie in einer Betrachtung von Mängel und Chancen beschrieben und ergeben ein nachhaltiges Gesamtkonzept.

Die Hauptziele in Baesweiler bestehen in folgenden Punkten:

- die bereits geschaffene Attraktivität der Innenstadt, insbesondere des zentralen Bereiches auf Dauer und nachhaltig zu sichern,
- ihre städtebaulichen Qualitäten zu stärken,
- und durch wirkungsvolle Maßnahmen die bereits geschaffenen städtebaulichen Qualitäten unter den Prämissen
  - Wohnen,
  - Leben,
  - Kultur und
  - Freizeitzu entwickeln und zu verbinden.

Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel (das Zentrum Baesweiler hat deutliche Kaufkraftabflüsse in die Nachbarstädte zu verzeichnen), des demografischen Wandels sowie der Herausforderungen der Energiewende sollen die komplexen Zusammen-

hänge in der Innenstadt detailliert betrachtet und durch Einzelmaßnahmen zu einer Erhaltung, Stärkung und Vernetzung der städtebaulichen Funktionen Wohnen / Leben / Kultur / Sport beitragen.

Im Einzelnen zielt dies auf folgende Themenbereiche ab:

- Stadtumbau gemäß dem demografischen Wandel. Aufgrund der Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung ist dringend flexibler, d. h. mehrgenerationen- und seniorengerechter Wohnraum in geeigneten, zentralen Lagen zu schaffen. Hierbei sind insbesondere die Nähe zu Versorgungs- und sozialen Einrichtungen sowie die Anbindung an eine zielgruppengerechte Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. Besondere Beachtung gilt den Prinzipien des barrierefreien Ausbaus, der Anpassung der städtischen Infrastruktur an die sich wandelnden Anforderungen an den öffentlichen Raum und spezifische Einrichtungen. Leitsysteme für Menschen mit Behinderungen sowie Mobilitätseinschränkungen.
- Optimierung und Vernetzung des Einzelhandels der Innenstadt. Der derzeit noch im Zentrum befindliche Lebensmittelversorger ist am Standort nicht mehr zukunftsfähig. Als Ersatzstandort ist der zentrumsnahe Bereich Am Feuerwehrturm vorgesehen. Dieser ist zwar aufgrund seiner Lage im Innenstadtgefüge als „integriert“ einzustufen, dennoch ist die funktionale und gestalterische Einbindung in die Innenstadt städtebaulich aufzuwerten. Darüber hinaus ist die Ansiedlung weiteren Einzelhandels aus unterrepräsentierten Warengruppen zu fördern. Förderung eines lebendigen Einzelhandels auf wirtschaftlich darstellbaren, jedoch der besonderen Situation des Innenstadtgrundrisses angepassten Flächen.
- Stärkung, Vernetzung und Erneuerung der Sozialen Infrastruktur: Im Bereich öffentlicher Einrichtungen wie Schulen, Freizeit- und Kulturstätten, Verwaltung, Bäder und Sporteinrichtungen besteht nachhaltiger Anpassungs- und Sanierungsbedarf. Diesen gilt es nicht nur in technischer/energetischer Hinsicht aufzulösen, sondern auch in einem sozialen und stadträumlichen Kontext zu sehen. Besonders ist Wert zu legen auf die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung beim Umbau im Detail (energetische Sanierung).
- Mobilitätsoptimierung: Die Mobilität für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen, ist zu stärken.
- Verbinden und Optimieren der stadträumlich bedeutenden innerstädtischen Funktionen Wohnen / Leben / Kultur / Sport: Heute existieren viele Teilbereiche in der Innenstadt, die die Gefahr einer Verinselung bergen. Um dem entgegen zu wirken sollen die Qualitäten der Teilbereiche gestärkt und insbesondere untereinander besser vernetzt werden.

Mit dem Integrierten Handlungskonzept sollen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert sowie die Innenstadt mit ihren stadträumlichen bedeutenden Funktionen gestärkt werden. Städtische Entwicklungssachen sollen anhand ihrer bereits vorhandenen Nutzungen optimiert und vernetzt (z. B. Gastronomie/Einzelhandel zwischen Reyplatz und In der Schaf) werden. Brachliegende, untergenutzte oder freigelegte Flächen sollen einer nachhaltigen neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die eine bessere Vernetzung und Einbindung der vorhandenen innerstädtischen Strukturen Wohnen / Leben / Kultur / Sport, besonders auch mit dem Sportpark Baesweiler an der Parkstraße, gewährleistet. In der Ausformulierung der angestrebten Neuordnungen werden die Anforderungen aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entsprechend gewürdigt.

Es ist vorgesehen, dass Gesamtkonzept im August der Öffentlichkeit vorzustellen und mit Bürgern, Politik und Einzelhandel sowie mit Eigentümern und Betroffenen die Inhalte zu diskutieren. Vorgebrachte Anregungen und Hinweise sollen nach Möglichkeit in das Integrierte Handlungskonzept aufgenommen werden.

Die Bestandsaufnahme sowie erste Ansätze des Integrierten Handlungskonzeptes wurden in der Sitzung durch Herrn Niedermeier und Herrn Siebenmorgen von der Planungsgruppe MWM vorgestellt.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch ergänzte, dass die Präsentation den Fraktionen in digitaler Form zur Verfügung gestellt wird.

Die Fraktionen von SPD, B`90/Grüne und Die Linke erklärten, dass das vorgestellte Konzept für sie nicht, wie vorgeschlagen, als beschlussfähiges IHK zu betrachten sei. Daher könne der Inhalt lediglich zur Kenntnis genommen werden, da noch weiterer Informationsbedarf bestehe. Auch für die CDU-Fraktion bestehe noch Informationsbedarf. Sie wolle aber dem Beschlussvorschlag zustimmen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch erklärte, dass der Beschlussvorschlag möglicherweise missverständlich zu verstehen sein könnte. Es gehe heute nicht darum ein Konzept zu beschließen, sondern dem vorgestellten Prozess vom Grundsatz her zuzustimmen um dann in weiteren Schritten, u.a. der Bürgerbeteiligung zu einem abschließenden Konzept zu kommen.

Ausschussvorsitzender Lankow schlug daraufhin vor, den Beschlussvorschlag entsprechend abzuändern. Der Ausschuss einigte sich nach eingehender Diskussion auf folgende Formulierung: Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Prozess zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes zu und beauftragt die Verwaltung eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt bei einer Enthaltung dem Prozess zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes zu und beauftragt die Verwaltung eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

#### **4. Anbindung des Bereichs „Am Feuerwehrturm“ an das Zentrum Kirchstraße Stadtteil Baesweiler;** **hier: Vorstellung der Planung**

Die Stadt Baesweiler hat zur Stärkung seines zentralen Versorgungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - mit der Ergänzung von Betrieben aus dem Lebensmittelsegment als Satzung beschlossen.

Durch eine in den letzten Jahren zunehmende Tendenz der Verlagerung der Kaufkraft aus den Innenbereichen in die Randbereiche, kommt es zu einer zunehmenden Schwächung der Zentren und damit des Einzelhandels. Die Folge dieser Entwicklung ist ein anwachsender Leerstand in den Innenstädten bzw. Fußgängerzonen. Um das langfristige Überleben der Innenstädte zu sichern, ist es daher wichtig, die Zentren zu stärken und ihre Nahversorgung zu erhalten.

Der geplante Standort am Feuerwehrturm ist besonders durch die Nähe zum Hauptgeschäftsbereich und dem Vorhalten einer großen Fläche für den ruhenden Verkehr für das Vorhaben geeignet. Die Parkplatzanlage dient bereits heute als Hauptstellplatzfläche für den Innenstadtbereich.

Der Standort ist zwar aufgrund seiner Lage im Innenstadtgefüge als integriert einzustufen, dennoch ist die funktionale und gestalterische Einbindung in die Innenstadt, insbesondere über die Verbindung zur Straße „Im Kirchwinkel“ städtebaulich aufzuwerten. Das Planungsbüro GTL - Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten - hat hierzu ein Konzept erarbeitet, welches in der Sitzung von Herrn Triebswetter vorgestellt wurde.

Das Konzept dient als ein Baustein für die Beantragung von Fördermittel im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes für die Innenstadt des Stadtteils Baesweiler.

Im Anschluss an die Präsentation wurden von den Ausschussmitgliedern folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

Herr Fritsch fragte an, ob die Peterstraße auch niveaugleich ausgebaut werde. Dies, so Herr Triebswetter, sei nicht vorgesehen. Neben einem neuen Gehwegbelag sei zusätzlich eine geringfügige Veränderung der Bordsteinführung auf der nördlichen Seite vorgesehen.

Herr Körlings bat darum, bei der Auswahl des Belages auf rutschfesteres Material zu achten. Herr Triebswetter teilte hierzu mit, dass das heutige Material gegenüber dem aus den 1980er Jahren aufgrund der aktuellen Normen dieses Kriterium bereits erfüllte.

Herr Mandelartz fände es besser, den Abschnitt der Peterstraße Richtung In der Schaf niveaugleich auszubauen, um mehr Querungsmöglichkeiten zu erhalten. Aus Sicht von Herrn Triebswetter sei dies nicht notwendig, da zum Einen eine niveaugleiche Aufpflasterung am Beginn dieses Abschnitts vorgesehen ist und zum Anderen der nördliche Gehweg nach dem Umbau auch von Rollstuhlfahrern bis zum bereits vorhandenen niveaugleichen Ausbau im Kreuzungsbereich Kirchstraße / In der Schaf genutzt werden kann.

Herr Menke bat darum, die Pflasterbänder „fahrradfreundlich“ herzustellen.

Herr Reinartz fragte an, ob es nicht möglich sei, auf die Stellplätze im Abschnitt der Peterstraße Richtung In der Schaf zu verzichten und stattdessen den Gehwegbereich auszubauen. Aus Sicht von Herrn Triebswetter sollte auf die bereits vorhandenen Stellplätze nicht verzichtet werden da es sich hierbei um wichtige innenstadtnahe Parkmöglichkeiten handelt und bei einem Fortfall mit größerem Widerstand aus der Bevölkerung zu rechnen sei.

Frau Basten hatte noch weiteren Informationsbedarf. Daher bat sie um Übersendung dieser Präsentation und sah aus dem v.g. Grund lediglich die Möglichkeit, das vorgestellte Konzept zur Kenntnis zu nehmen. Des Weiteren fragte sie an, ob es nicht sinnvoller gewesen wäre, vorab eine Bürgerinformation durchzuführen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch teilte hierzu mit, dass auch diese Präsentation allen Fraktionen in digitaler Form zur Verfügung gestellt wird. Des Weiteren diene dieses Konzept vorerst nur als Grundlage für einen noch zu stellenden Förderantrag. Eine Bürgerinformation sei im Zuge der Gesamtmaßnahme „Am Feuerwehrturm“ mehrfach erfolgt und sei auch weiterhin vorgesehen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmte dem vorgestellten Konzept bei 1 Enthaltung zu und beauftragte die Verwaltung eine Bürgerinformation durchzuführen.

6. **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 - An Gut Driesch -, Stadtteil Baesweiler**

Mit Schreiben vom 04.04.2014 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Baesweiler, Flur 10, Nr. 418 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Die genaue Lage ist aus dem der Originalniederschrift beigelegten Anlageplan 1 ersichtlich.

Grund für die beantragte Änderung ist der Wunsch des Eigentümers, eine Terrassenüberdachung zu errichten.

Der Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch - setzt eine Bautiefe von 15,00 m fest.

Wie in dem der Originalniederschrift beigelegten Anlageplan 2 dargestellt, weisen die Baukörper der Grundstücke 418-422, 435, 443 sowie 448-450 zur vorderen Baugrenze einen Abstand von ca. 3,00 m auf. Die hintere Baugrenze wird komplett ausgeschöpft.

Die Verwaltung schlägt vor, das Baufenster, wie in dem der Originalniederschrift beigelegten Anlageplan 2 dargestellt, in Richtung Garten zu verschieben. Hierdurch wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen, den Eigentümern jedoch genügend Platz für die Errichtung von Terrassenüberdachungen bereitgestellt.

Unter der Voraussetzung, dass alle Eigentümer diesem Vorschlag zustimmen, könnte in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch - nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmte der vorgestellten Vorgehensweise einstimmig zu und beauftragte die Verwaltung entsprechende Schritte einzuleiten.

7. **Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 6. Änderung, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB**
2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
3. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 6. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB**

Vor Beginn der Abstimmung bat Ausschussvorsitzender Lankow die Ausschussmitglieder, die ihnen vorliegenden textl. Festsetzungen gegen die als Tischvorlage gefertigte Ausführung auszutauschen.

1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gemäß § 13 BauGB:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 6. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 5. Änderung, Gemarkung Baesweiler, Flur 2 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke 994, 1040, 1041, 1042, 1043 und 1044 sowie die Flurstücke 1038 und 1039. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.600 qm (0,16 ha). Die genauen räumlichen Abgrenzungen sind aus dem der Originalniederschrift beigelegten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Zur Anpassung der Entsorgungsleitungen wurde im Jahre 2012 der Bebauungsplan Nr. 49 - Settericher Siedlung - geändert. Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung - (Rechtskraft 04.07.2012) wurden die

Traufhöhe mit 5,00 m, die Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Dabei wurde die Beschränkung der Drenpelhöhe mit 0,75 mit irrtümlich übernommen.

Mit diesen Festsetzungen ist eine 2-geschossige Bauweise, wie sie der Bebauungsplan zulässt, technisch nicht realisierbar.

Aus diesem Grund sollen die Festsetzungen wie folgt geändert werden:

„Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 6,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Firsthöhe des Gebäudes wird mit maximal 10,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Drenpel sind bei 2-geschossigen Baukörpern nur innerhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Des Weiteren wurde für eingeschossige Baukörper eine Dachneigung von 23° - 45° und für 2-geschossige Baukörper eine Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt.

Aus Gründen der Einheitlichkeit sollte die Dachneigung sowohl für ein- als auch zweigeschossige Baukörper auf 23° bis 45° festgesetzt werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49, 5. 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.

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 6. Änderung und die Begründung liegen der Originalniederschrift als Anlage 2 und 3 bei.

### **Beschluss:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 – Settericher Siedlung -, 6. Änderung, wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel „Bebauungsplan Nr. 49 – Settericher Siedlung -, 6. Änderung“.

## **2. Vorstellung der Planungsänderung:**

Die Verwaltung hat den Planentwurf in der Sitzung vorgestellt.

Unter der Voraussetzung, dass der Bau- und Planungsausschuss der Änderungsplanung zustimmt, kann sodann der Vorschlag für den Satzungsbeschluss erfolgen.

3. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 - Settericher Siedlung -, 6. Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 – Settericher Siedlung -, 6. Änderung mit der beigefügten Begründung als Satzung zu beschließen.

8. **Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 12. Änderung, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorstellung der Änderungsplanung**
2. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

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.

In der Ratssitzung vom 24.09.2013, TOP 10 wurde die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Änderung sah eine Ausweisung des Gebietes als WA - Allgemeines Wohngebiet vor.

Das im Verfahren erstellte Schallschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Die zulässigen Emissionen im WA-Gebiet liegen bei 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts. Eine Ausweisung als WA-Gebiet würde auf Grund der möglich zulässigen Emissionen aus dem angrenzenden GE-Gebiet entweder eine Wohnnutzung in den Obergeschossen nicht zulassen oder zu 5 m hohen Lärmschutzwänden führen, die städtebaulich nicht vertretbar sind.

Alternativ zur Ausweisung des Gebietes als WA-Gebiet käme die Ausweisung als Mischgebiet (MI) in Betracht. In MI-Gebieten ist grundsätzlich die Ansiedlung von Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) möglich. Eine solche Ausweisung zwischen dem ausgewiesenen GE-Gebiet (Carlstraße) und dem WA-Gebiet (Siedlung West) würde somit einen Übergang zwischen den vorhandenen Nutzungen darstellen. In MI-Gebieten liegt der zulässige Emissionspegel bei 60 dB (A) tags und

45 dB (A) nachts, sodass die im Schallschutzgutachten genannten Werte städtebaulich verträglich einzuhalten sind.

Aufgrund der genannten Argumente hält die Verwaltung es für sinnvoll, die Ausweisung in MI - Mischgebiet zu ändern.

Aufgrund des angrenzenden „Allgemeinen Wohngebietes“ und zur Sicherung eines verträglichen Übergangs sollten nachfolgende Nutzungen im MI-Gebiet ausgeschlossen werden:

1. Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glücksspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden
2. Bordelle, Sexshops oder bordellähnliche Betriebe
3. Tankstellen
4. Waschanlagen
5. Reparaturwerkstätte
6. Sonstige Werksbetriebe

Des Weiteren werden im Bebauungsplan die Art und das Maß der Bebauung festgesetzt.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Beckers teilte I. und Techn. Beigeordneter Strauch Folgendes mit:

-bei der Ausweisung als MI – Gebiet sind kleinere Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Bäcker zulässig

- den Antrag zur Erstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde durch den jetzigen Grundstückseigentümer gestellt. In welcher Form die Grundstücke vermarktet werden, sind der Verwaltung nicht bekannt

- die Altlastensituation wurde bei der Erstellung des BP 54 berücksichtigt. Aufgrund der neuen Nutzung sind hierzu noch Gespräche mit den Fachbehörden zu führen.

Ausschussmitglied Römgens bat um Auskunft, ob bei einer Ausweisung als MI – Gebiet durch die höheren zulässigen Grenzwerte andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutz, getroffen werden müssen um die gleiche Wohnqualität zu erreichen wie in einem WA – Gebiet.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch erklärte hierzu Folgendes:

Die abgestuften Grenzwerte hängen von der Art der baulichen Nutzung ab. Je nach Art der baulichen Nutzung werden die Schutzbedürfnisse unterschiedlich bewertet und durch Grenzwerte definiert.

So ist das Schutzbedürfnis desjenigen, der bewusst in ein reines Wohngebiet zieht, höher als bei demjenigen, der bewusst in ein „MI-Gebiet“ zieht.

Der Schutzstatus wird über die Festsetzungen zugewiesen.

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

2. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der erneuten 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.

9. **Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - hier: Vorschlag zum Beschluss über den Erlass einer Satzung für die Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -**

Gemäß § 14 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 103 . Vorrangzone Baesweiler West - (Ratssitzung am 04.09.2012, TOP 13) wurde eine Veränderungssperre (Ratssitzung am 04.09.2014, TOP 14) als Satzung beschlossen.

Die Veränderungssperre hat eine Laufzeit von zwei Jahren und kann danach, soweit erforderlich, um ein Jahr verlängert werden (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Die Planung ist abhängig vom Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens ( B 57 n), welches bis zum Ablauf der Veränderungssperre am 05.09.2014 nach Auskunft der Bezirksregierung noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist.

Die Verwaltung schlägt zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 103 daher vor, die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern, damit sichergestellt ist, dass während der Planungsphase Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und keine erheblichen oder wesentlichen wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

**Beschluss:**

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

Der Stadtrat beschließt, zur Sicherung der Bauleitplanung wird die anhängende Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - beschlossen.

**10. Anregungen gemäß § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung****1. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82, 4. Änderung - Am Bergpark - gemäß § 31 BauGB**

Für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses ist eine Befreiung zur Anlegung einer Tiefgaragenzufahrt außerhalb des Baufensters zur Erschließung der erforderlichen Stellplätze im Kellergeschoss erforderlich.

**Stellungnahme:**

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

Diese sind gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen ausschließlich in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig. 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 6,00 m Breite in Anspruch genommen wird.

Die Anlegung der erforderlichen sechs Stellplätze ist unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Grundstück aufgrund der Grundstückssituation und seiner Lage zur Erschließungsstraße schwierig und nur mit ungünstigen Flächenverbräuchen möglich. Zudem möchte der Bauherr mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorhalten. Dies ist wünschenswert. Diese vergrößerte Bereitstellung von Stellplätzen ist jedoch zulässigerweise im Außenbereich nicht möglich. Vier Stellplätze für Besucher sind im Außenbereich an zulässiger Stelle geplant. Der Bauherr beabsichtigt für die Bewohner weitere Stellplätze in einer Tiefgarage im Kellergeschoss anzulegen.

Hierfür ist die Ausbildung einer Zufahrtsrampe, die durch Abgrabungen im Erdreich errichtet werden soll, erforderlich.

Diese befindet sich jedoch außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters und stellt eine bauliche Anlage dar, so dass eine Befreiung erforderlich ist. Zudem wird durch die Ausbildung der Stellplätze und deren Zufahrt und die Zufahrtsrampe die zulässige Zufahrtsbreite überschritten. Hierfür ist eine Abweichung erforderlich.

Sowohl die Zufahrt als auch die Tiefgarage werden jedoch entsprechend den Bauvorlagen vollständig unterirdisch ausgebildet und treten somit nicht als bauliche Anlage in Erscheinung. Damit auch oberirdisch ein zurückhaltender Eindruck bleibt, wird die Ausbildung der Brüstung zur Tiefgaragenrampe als offener Edelstahlkonstruktion mit Baugenehmigung festgesetzt.

Die somit für das Bauvorhaben zwingend erforderlichen PKW-Stellplätze sind so errichtet, dass sie städtebaulich selber nur in geringer Anzahl oberirdisch in Erscheinung treten. Die Erteilung der Befreiung ist somit Städtebaulich wünschenswert.

Ausschussmitglied Beckers bat darum, zur besseren Orientierung künftig großräumigere Lagepläne den Vorlagen beizufügen. Des Weiteren bat er um Auskunft, inwieweit der Bauherr vielleicht Gefahr laufen könnte, bei den Arbeiten für die Tiefgarage auf Altlasten zu stoßen.

I. und Techn. Beigeordneter Strauch erläuterte hierzu, dass seinerzeit detaillierte Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind und es Vorgaben gibt, wie bei einem Eingriff in den Untergrund zu verfahren ist.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss bei 1 Enthaltung, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Anlegung der Zufahrt zur Tiefgarage unter der Voraussetzung einer transparenten Brüstungsbildung und bei einer Beschränkung der zusätzlich oberirdisch geplanten Stellplätze zuzustimmen. Die Anzahl der oberirdisch an zulässigen Stellen verbleibenden Stellplätze wird auf maximal 4 beschränkt.

## **2. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Bebauungsplan Adenauerring - gemäß § 31 BauGB**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Terrasse im Erdgeschoss und Balkonen im Ober- und Dachgeschoss. Das Wohngebäude ist vollständig innerhalb des Baufensters geplant. Mit den rückwärtig geplanten Balkonen wird die rückwärtige Baugrenze überschritten.

### **Stellungnahme:**

Der Antragssteller plant die Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit rückwärtigen Balkonen im Ober- und Dachgeschoss. Diese sind so geplant, dass sie nach § 6 BauO NRW abstandflächenrechtlich nicht betrachtet werden müssen und keine Abstandflächen auslösen. Sie sind so geplant, dass sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand treten und in der Breite nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch nehmen. Die Balkone ordnen sich demnach dem Wohngebäude in ihrer Ausbildung unter.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster von 14,00 m Tiefe wird mit dem Wohnhaus ausgenutzt, aber nicht überschritten. Lediglich mit den rückwärtig untergeordnet geplanten Balkonen wird die Baugrenze um 1,50 m überschritten.

Übrige – insbesondere die Baumasse vorgebende - Festsetzungen des Bebauungsplanes wie beispielsweise die Grundflächenzahl werden mit dem Bauvorhaben eingehalten.

Durch die Unterordnung der Balkone und der rückwärtigen Anordnung ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Aufgrund der verbleibenden Entfernung zu freien Nachbargrenzen ist das Vorhaben auch unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes vertretbar. Die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Errichtung der rückwärtigen, untergeordneten Balkone außerhalb des Baufensters zuzustimmen.

### 3. **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 - Georgstraße - gemäß § 31 BauGB**

Zu diesem Tagesordnungspunkt erklärte sich das Ausschussmitglied Schaffrath für befangen, begab sich in den Zuschauerraum und nahm an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus ist die rückwärtige Erweiterung durch einen eingeschossigen Anbau geplant. Dieser soll als Flachdachanbau zwischen der bestehenden Garage bis zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

#### Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung eines eingeschossigen, rückwärtigen Anbaus an das bestehende Wohnhaus zur Erweiterung des Erdgeschosses. Dieser soll von der seitlichen Grundstücksgrenze bis zur bestehenden Garage mit einem Flachdach errichtet werden. Im Bebauungsplan ist jedoch für diesen Bereich festgesetzt, dass rückwärtige Anbauten zwischen der Verlängerung der freistehenden Giebelwand und der gemeinsam bebauten Grenze errichtet werden dürfen. Eine darüber hinaus gehende Festsetzung bezüglich der maximalen Breite gibt es nicht.

Der hier geplante Anbau, der an der bestehenden Garage, errichtet werden soll, ist 1,875 m breiter als das bestehende Wohnhaus und widerspricht somit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes. Bei einer zeitgleichen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Verbreiterung des Wohnhauses um diese 1,875 m, wäre der Anbau jedoch zulässig, würde allerdings die den Straßenraum prägende Hauptwohnhausbebauung verdichten.

Das Wohnhaus ist mit seinen Maßen von 7,56 m Tiefe und einer Breite von 6,94 m unter Betrachtung der heute in Bebauungspläne festgesetzten Maße relativ klein gehalten. Eine Erweiterung ist somit zur Nutzung des Wohnraumes sinnvoll, wäre jedoch im seitlichen Bereich des Wohnhauses nicht wirklich nutzbar und würde einen deutlich höheren wirtschaftlichen und konstruktiven Aufwand darstellen.

Angrenzende Nachbarn sind durch die geplante Erweiterung insoweit nicht betroffen, da zur bebauten Nachbarseite hin eine Erweiterung gemäß o.a. Festsetzungen ohnehin zulässig wäre und zur anderer Seite hin die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche auf eigenem Grundstück eingehalten wird.

Die Befreiung ist somit sowohl unter dem Aspekt des Nachbarschutzes als auch städtebaulich vertretbar ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

#### Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur ausschließlich rückwärtigen Erweiterung in einer Breite von 8,82 m und somit 1,875 m breiter als das Hauptwohnhaus zuzustimmen.

### 11. **Fracking/Schiefergas in den Niederlanden;** **hier: Antrag der CDU-Fraktion**

Die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Baesweiler beantragt mit dem der Originalniederschrift als Anlage 1 beigefügten Antrag eine eindeutige Resolution gegen die Planung der Nutzung von Schiefergas (Fracking) in der niederländischen Nachbarregion zu verfassen.

Zur Orientierung zum Thema Fracking in den Niederlanden wird auf die der Originalniederschrift als Anlage 2 beigefügte Beschlussvorlage der StädteRegion verwiesen. Hierin wird die Verwaltung aufgefordert, die niederländischen Behörden über die kritische Haltung der StädteRegion Aachen zu informieren und diese aufzufordern, von dem Vorhaben abzusehen.

Seitens der Stadt Baesweiler werden die Bedenken geteilt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Beschlussvorlage der StädteRegion zu unterstützen und diese als Resolution gegen die Planung der Nutzung von Schiefergas (Fracking) in der niederländischen Nachbarregion den niederländischen Behörden vorzulegen.

Ergänzend hierzu teilte I. und Tech. Beigeordneter Strauch mit, dass zwischenzeitlich noch ein Antrag der Partei Die Linke an den Stadtrat mit dem Inhalt eingegangen ist, den Beschluss zu erweitern. Der Beschlussvorschlag basiert auf der Vorlage der Städteregion zur Sitzung des Städteregionstages am 26.06.2014.

Die Städteregion wird in ihrer Stellungnahme an die Niederländischen Behörden den in dieser Sitzung gefassten Beschluss bereits um den auch an sie gerichteten Antrag der Linken erweitern.

Der Beschluss der Stadt Baesweiler werde somit auch die erweiterte Stellungnahme der Städteregion mit einbeziehen.

Die von Ausschussmitglied Basten vorgebrachte Forderung, den Beschluss der Stadt Baesweiler nicht als Resolution zu fassen, sondern als Einspruch, fand keine Zustimmung, da nach Angabe von Ausschussmitglied Körlings die jetzige Vorgehensweise auf Städteregionsebene mit allen Parteien abgestimmt worden ist.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss schlug dem Stadtrat einstimmig vor, die Beschlussvorlage mit der erweiterten Stellungnahme der StädteRegion Aachen zu unterstützen und diese als Resolution gegen die Planung der Nutzung von Schiefergas (Fracking) in der niederländischen Nachbarregion den niederländischen Behörden vorzulegen.

## **12. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung und die Durchführung des Ausgleichs auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 98 „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ der Stadt Baesweiler mit der Vivawest Wohnen GmbH als Erschließungsträgerin**

Die Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen beabsichtigt, die durch den Bebauungsplan Nr. 98 – Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - eröffneten Bebauungsmöglichkeiten zu realisieren. Der Bebauungsplan ist seit dem 02.05.2014 rechtsverbindlich.

Um die Erschließung der Bauvorhaben zu sichern, ist der Ausbau der im Bebauungsplan Nr. 98 – Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ erforderlich. Außerdem ist im Bereich der Kläranlage Setterich auf einer Fläche von 4.940 m<sup>2</sup> eine Ausgleichsmaßnahme durch die Erschließungsträgerin durchzuführen, mit der 19.680 ökologische Werteinheiten von insgesamt 45.661 ökologischen Werteinheiten ausgeglichen werden. Weiterhin ist der Nachweis zu erbringen, dass der verbleibende Aus-

gleich für den Bebauungsplan Nr. 98 über 25.981 ökologische Werteinheiten vom „Ökokonto Grube Adolf“ der EBV GmbH abgebucht ist.

Zu diesem Zweck schließt die Stadt mit der Vivawest Wohnen GmbH als Erschließungsträgerin und der Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft der Bürgermeisterei GmbH, Mauerfeldchen 72, in 52146 Würselen als Grundstückseigentümerinnen einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und die Durchführung des Ausgleichs auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 98 „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ ab.

Die Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH und die Gemeinnützigen Baugenossenschaft der Bürgermeisterei GmbH wird die von der Vivawest Wohnen GmbH nach dem städtebaulichen Vertrag über die Erschließung auszubauenden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Stadt kosten- und lastenfrei übertragen.

Nach dem städtebaulichen Vertrag trägt die Vivawest Wohnen GmbH die Kosten in vollem Umfang. Das Gebiet ist in dem anliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 98 – Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße - dargestellt und ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Grobkostenschätzung für die Entwässerung (Kanalneubau) Mischsystem und die Kostenschätzung für den Straßenbau wurden durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH ermittelt.

#### **Beschluss:**

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

Die Stadt Baesweiler schließt mit der Vivawest Wohnen GmbH einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und die Durchführung des Ausgleichs auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 98 „Innenbereich Kurt-Schumacher-Straße“ unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen ab.

### **13. Widmung der Stichstraße zum Kindergarten im Herzogenrather Weg**

Die Fläche der Stichstraße zum Kindergarten im Herzogenrather Weg befindet sich im Eigentum der Stadt Baesweiler und soll zur Benutzung für den öffentlichen Verkehr formal gewidmet werden.

Die Voraussetzungen zur Widmung gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW liegen vor.

Die Verwaltung schlägt vor, die in dem der Originalniederschrift beigefügten Lageplan gekennzeichnete Fläche nach § 6 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes NW für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße zu widmen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfahl dem Stadtrat einstimmig zu beschließen, die im beigefügten Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellte Fläche der Stichstraße zum Kindergarten im Herzogenrather Weg zur Benutzung für den öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße zu widmen.

**14. Informationen über die Planung anderer Städte und Gemeinden****Gemeinde Aldenhoven:**

- Bebauungsplan 59 S - Heidgasse -

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Stadt Linnich:**

- Bebauungsplan Linnich Nr. 2 - Ewartsweg - 7. Änderung

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Körrenzig Nr. 10 – Seniorenwohnungen am Wiemersberg -

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

**Stadt Übach-Palenberg:**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße -

hier: Benachrichtigung gem. § 13 a BauGB Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Stadt Alsdorf:**

- Flächennutzungsplan 2004 - 4. Änderung - An der Hermannskolonie

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Bebauungsplan Nr. 342 - Zollernstraße

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- Bebauungsplan Nr. 182 - 2. Änderung - GE Alsdorf-Ost

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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