

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 31.03.2009 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 19.43 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Baumann, Marita

für Diesburg, Mechtilde

Burghardt, Jürgen

als Vorsitzender

Casielles, Juan Jose

Creuels, Peter

Esser, Gerd

Fritsch, Dieter

für Pehle, Bernd

Koch, Franz

Koch, Franz-Josef

Körlings, Franz

Lindlau, Detlef

Nohr, Jens

Reinartz, Ferdinand

Schaffrath, Siegfried

Schöneborn, Christian

für Pohlen, Peter

Spindler, Helene

b) beratendes Mitglied:

Nüßer, Hans

c) von der Verwaltung:

I. und Techn. Beigeordneter Strauch

Dipl.-Ing. Meyer

StA Kremer-Hodok

d) Sonstige:

Rainer Schmidt-Illeguth, BBE Retail Experts

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 13.03.2009 auf Dienstag, 31.03.2009, 18.00 Uhr, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

Ort und Zeit der Sitzung waren öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss war nach der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

Tagesordnung:

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnissnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.01.2009
2. Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept der Stadt Baesweiler
 1. Vorstellung des Konzeptes
 2. Beschlussvorschlag zum Erlass des Entwurfes des Einzelhandelsstandortes und Zentrenkonzept der Stadt Baesweiler und der Baesweiler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente
3. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 62 - Zentraler Versorgungsbereich Baesweiler als Hauptzentrum -, Stadtteil Baesweiler
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss
 2. Vorstellung der Planung
 3. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

4. Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 63 - Zentraler Versorgungsbereich als Stadtteilzentrum Setterich - Stadtteil Setterich
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss
 2. Vorstellung der Planung
 3. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

5. Energetische Sanierung Gymnasium der Stadt Baesweiler;
hier: Vorstellung der Planungen

6. Bebauungsplan Nr. 3 C - Gewerbegebiet nordwestlich -, Änderung Nr. 3, Stadtteil Baesweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

7. Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Stadtteil Baesweiler
 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. 3 D - Gewerbegebiet Nord - als Satzung gem. § 10 BauGB

8. Bebauungsplan Nr. 13.5 - Änderung Nr. 1 -
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss
 2. Vorstellung der Planung
 3. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

9. Bebauungsplan Nr. 77 - Kloshaus -, Änderung Nr. 2, Stadtteil Oidtweiler
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

10. Bebauungsplan Nr. 95 - Auf der Schell -, Stadtteil Floverich
 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss
 2. Vorstellung der Planung
 3. Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

11. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
 - 11.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 - Am Bildchen - gem. § 31 BauGB
 - 11.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bahnhofstraße II - gem. § 31 BauGB

12. Information über die Beteiligung der Stadt an Planungen anderer Städte und Gemeinden

13. Mitteilungen der Verwaltung

14. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nichtöffentliche Sitzung:

15. Erteilung eines Auftrages für die Umlegungsvermessung des Bebauungsplanes Nr. 90 - Hinter den Füllen -
16. Vergabe des Auftrages für den Neubau des Brückenbauwerkes Nr. 6 „Auf der Schell“ in Baesweiler-Floverich
17. Vergabe des Auftrages für die Instandsetzung/Erneuerung von Wirtschaftswegen im Stadtgebiet Baesweiler
18. Vergabe des Auftrages für die Sanierung des Tennenplatzes am Sportplatz in Setterich (Wolfsgasse)
19. Vergabe des Auftrages für die Kanalumlegung Emil-Mayrisch-Straße/Im Bongert in Baesweiler Setterich
20. Vergabe von Ingenieurleistungen zur Planung des Bebauungsplanes 54 - Technologieforum CarlAlexanderPark - (Kanal- und Baustraße)
21. Erweiterung der offenen Ganztagschule Grengracht
- Grengrachtschule - Verwaltungstrakt / Sanierung Flachdach und Wärmedämmung;
hier: Gesamtvergabe des Auftrages für die Dachdecker- und Zimmerarbeiten
22. Hallenbad Parkstraße;
hier: Vergabe des Auftrages zur Sanierung der GFK-Wasserrutsche
23. Vergabe von Arbeiten im Rahmen von Hausmeisterverträgen
 - 23.1 Elektroinstallationsarbeiten
 - 23.2 Dachdeckungs-, Abdichtungs- und Klempnerarbeiten
24. Mitteilungen der Verwaltung
25. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:**1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.01.2009**

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift der Sitzung vom 15.01.2009 einstimmig zur Kenntnis.

2. Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept der Stadt Baesweiler**1. Vorstellung des Konzeptes****2. Beschlussvorschlag zum Erlass des Entwurfes des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Baesweiler und der Baesweiler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente**

Die Stadt Baesweiler plant, ihre stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen für den Einzelhandel fortzuschreiben.

Als Grundlage dazu sollen mit dem vorliegenden Gutachten Vorschläge der zentralen Versorgungsbereiche in Baesweiler und Setterich sowie die Entwicklungsmöglichkeiten für den zentrenverträglichen Einzelhandel und die wohnungsnaher Versorgung in den Wohngebieten ohne direkten Zentrenbezug formuliert werden.

1. Vorstellung des Konzeptes:

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. Juni 2007 wurde die bisherige Kernvorschrift für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben aus § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) durch § 24a LEPro ersetzt. Das neue Ziel der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt seit dem 5. Juli 2007.

Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte in zentralen Versorgungsbereichen (d. h. in Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) in Betracht, sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (insbesondere Möbelmärkte, Garten- und Baumärkte) und mit begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen.

Im Einzelnen gilt:

- Die zulässigen Nutzungen müssen sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches richten, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet beeinträchtigen.
- Die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt durch die Kommune.
- Die Kommune legt weiterhin eine differenzierte Sortimentsliste für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie für zentrenrelevante Sortimente fest.
- Gemäß § 24 a Abs. 3 LEPro dürfen Sondergebiete für solche Vorhaben auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geplant werden, wenn ergänzend zu dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment nur ein begrenztes zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment vorgesehen ist.

Das Konzept empfiehlt folgende Leitziele:

- Sicherung und Stärkung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Innenstadt von Baesweiler als Hauptzentrum (siehe Anlage 1 der Originalniederschrift). Damit kann das Stadtzentrum großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufnehmen, deren Versorgungsfunktion sich auf die Gesamtstadt Baesweiler beziehen. Darüber hinaus sollte die Stadt Baesweiler alle Möglichkeiten zur Förderung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt ausschöpfen, um die Versorgung der Kernstadtbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in städtebaulich integrierter Lage zu sichern.
- Stärkung der Ortsmitte von Setterich als Stadtteilzentrum mit ergänzenden Versorgungsfunktionen für das nördliche Stadtgebiet mit den Stadtteilen Setterich, Floverich, Loverich und Puffendorf, die zusammen über etwa 9.900 Einwohner verfügen (siehe Anlage 2 der Originalniederschrift). Die sich aus diesem Bevölkerungspotential ergebende Kaufkraft bestimmt somit die Größenordnung der in der Ortsmitte genehmigungsfähigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Weitere zentrale Versorgungsbereiche sollen im Stadtgebiet von Baesweiler nicht ausgewiesen werden, um städtebauliche unverträgliche Standortkonkurrenzen zwischen den Zentren zu vermeiden.

- Förderung der wohnungsnahen Grundversorgung in den kleineren Stadtteilen ohne zentralen Versorgungsbereich.
- Entwicklung eines Ergänzungsstandorts für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel. Hierfür wird ein Areal westlich der Aachener Straße und nördlich des Merberner Weges vorgeschlagen (siehe Anlage 3 der Originalniederschrift). Das Areal liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht bisher nicht.

Der Standort des Rewe Supermarktes an der Jülicher Straße übernimmt wichtige Ergänzungsfunktionen im Bereich der wohnungsnahen Versorgung für die Wohngebiete der nördlichen Baesweiler Kernstadt. Deshalb wird dieser Standort als Ergänzungsstandort Nahversorgung in das Konzept aufgenommen.

Von den Vorschlägen des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes ausgehend, wird auch für die Stadt Baesweiler eine differenzierte Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste darstellt (siehe Anlage 4 der Originalniederschrift).

Nach Beschluss des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist dieses als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (siehe TOP 3 und 4).

Das kommunale Einzelhandelskonzept wurde in der Sitzung durch Herrn Schmitz-Illguth von der BBE Real Experts vorgestellt. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

2. **Beschlussvorschlag zum Erlass des Entwurfes des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Baesweiler und der Baesweiler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente:**

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

Der Entwurf des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Baesweiler und die Baesweiler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente werden beschlossen.

3. **Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 62 - Zentraler Versorgungsbereich Baesweiler als Hauptzentrum -, Stadtteil Baesweiler**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss**
 2. **Vorstellung der Planung**
 3. **Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**
-

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss:**

Wie unter Tagesordnungspunkt 2 dargestellt, sind gem. dem Landesentwicklungsprogramm (LePro) Festlegungen von zentralen Versorgungsbereichen erforderlich, um die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten und somit die zukünftige planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Bereich herzustellen.

Im Umkehrschluss sind außerhalb dieser Bereiche sodann derartige Vorhaben nicht zulässig.

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt durch Darstellung im Flächennutzungsplan. Dieser ist im vorliegenden Fall entsprechend zu ändern.

Beschlussvorschlag:

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

Der Flächennutzungsplan wird in dem in der Originalniederschrift als Anlage 5 beigefügten Anlageplan dargestellten Bereich geändert in die Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteiles Baesweiler.

2. **Vorstellung der Planung:**

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde in der Sitzung vorgestellt.

3. **Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Planentwurf die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

4. **Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 63 - Zentraler Versorgungsbereich als Stadtteilzentrum Setterich - Stadtteil Setterich**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss**

2. **Vorstellung der Planung**

3. **Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss:**

Wie unter Tagesordnungspunkt 2 dargestellt, sind gem. dem Landesentwicklungsprogramm (LePro) Festlegungen von zentralen Versorgungsbereichen erforderlich, um die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten und somit die zukünftige planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Bereich herzustellen.

Im Umkehrschluss sind außerhalb dieser Bereiche sodann derartige Vorhaben nicht zulässig.

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt durch Darstellung im Flächennutzungsplan. Dieser ist im vorliegenden Fall entsprechend zu ändern.

Beschlussvorschlag:

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

Der Flächennutzungsplan wird in dem in der Originalniederschrift als Anlage 6 beigefügten Anlageplan dargestellten Bereich geändert in die Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteiles Setterich.

2. **Vorstellung der Planung:**

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde in der Sitzung vorgestellt.

3. **Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Planentwurf die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

5. **Energetische Sanierung Gymnasium der Stadt Baesweiler;**

hier: Vorstellung der Planungen

Bereits in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.01.2009 wurde das allgemeine Planungskonzept zum vorgenannten Sanierungsprojekt durch die beteiligten Fachingenieure Rongen Architekten, Wassenberg und VIKA-Ingenieure, Aachen, vorgestellt und erläutert.

Herr I. und Techn. Beigeordneter Strauch stellte anhand der aktuellen Entwurfsplanung (Grundlage der Genehmigungsplanung) den aktuellen Sachstand und erste konkrete Ergebnisse vor.

Der Förderantrag war seinerzeit so ausgerichtet, dass neben der energetischen Sanierung auch ein zukunftsweisender Umbau der Innenräume angestrebt war. Bekanntlich wird nur die energetische Sanierung in Höhe von 7,2 Mio. € gefördert, was zu einem Zuschuss von 4,8 Mio. € führt. Neben dem Eigenanteil von 2,4 Mio. € fallen jedoch weitere Baunebenkosten an. Zum einen sind erforderliche Brandschutzauflagen zu erfüllen, zum anderen werden EDV- und Elektroverkabelungen nötig, um die Zukunftsfähigkeit der Schule zu sichern. Aufgrund des Ganztagsschulkonzeptes ist zudem eine Änderung der Raumstruktur im Verwaltungstrakt und der Anbau der Mensa erforderlich.

Im Verwaltungstrakt werden größere Arbeitsplätze für Lehrer und Selbstlernzentren für Schüler geschaffen. Der erforderliche Innenumbau macht die Verlagerung der Verwaltung in Klassenräume nötig. Dies hat zur Folge, dass ein kompletter Jahrgang (5 Klassen) während der Umbauphase in die Lessingschule ausgelagert wird.

Dem PZ wird die ca. 120 qm große Mensa vorgebaut. Die Raumstruktur der übrigen Trakte wird beibehalten.

Die Umbauarbeiten im Verwaltungstrakt werden in den Sommerferien beginnen. Daran schließt sich der Umbau der übrigen Trakte und zuletzt der Umbau der Turnhalle an.

Anhand von Ansichtsplänen stellte Herr I. und Techn. Beigeordneter Strauch zudem die Fassadengestaltung vor. Neben einer grau gestuften Trespaverkleidung erhalten die herausragenden Baukörper und Treppenhäuser farbige Verkleidungen. Die Fenster bekommen eine Dreifachverglasung.

Sowohl das Raumkonzept und die Fassadengestaltung als auch die Auslagerung von Klassen sind mit der Schule abgestimmt worden.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die vorgestellte Planung zustimmend zur Kenntnis.

6. Bebauungsplan Nr. 3 C - Gewerbegebiet nordwestlich -, Änderung Nr. 3, Stadtteil Baesweiler

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

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

Zu dem o. a. Bauleitplan wurde in der Zeit vom 09.02.2009 bis 09.03.2009 einschließlich die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Es wurden keine planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen vorgebracht.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Bebauungsplan Nr. 3 C - Gewerbegebiet nordwestlich -, Änderung Nr. 3, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

7. **Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord -, Stadtteil Baesweiler**

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. 3 D - Gewerbegebiet Nord - als Satzung gem. § 10 BauGB**

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

A) Stellungnahmen vor Beginn der Offenlegungen gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wurden nicht vorgebracht.

B) Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB:

RWE Power AG:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Bodenkarte NRW in Teilbereichen des Plangebietes humose Böden anstehen können und eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) 1 BauGB angeregt.

Stellungnahme:

Die Kennzeichnung der Flächen, in denen humose Böden anstehen können, ist im Entwurfsplan bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die angeregte Kennzeichnung gem. § 9 (5) 1 BauGB im Bebauungsplanentwurf enthalten ist.

Landwirtschaftskammer Rheinland:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Entzug von 19,6 ha Ackerland einen schwerwiegenden Eingriff für die Landwirtschaft bedeutet und gefordert, den bisherigen Bewirtschaftern angemessene Ersatzflächen anzubieten, um die Zukunftsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu gefährden.

Stellungnahme:

Die Stadt Baesweiler hat im Vorfeld der Planung bzw. planbegleitend die erforderlichen Flächen durch Kauf oder Landtausch erworben. Eine Betriebsgefährdung ist hierbei von keinem betroffenen Landwirt geltend gemacht worden.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Anregung der Landwirtschaftskammer erfüllt ist.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass im Vorfeld der Planung bzw. planbegleitend die Verfügung über Kauf und Tausch des Ackerlandes hergestellt wurde. Existenzgefährdung wurde hierbei von keinem Betroffenen geltend gemacht

Die Anregung der Landwirtschaftskammer kann hierdurch als bereits erfüllt angesehen werden.

Geologischer Dienst NRW:

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass westlich des Plangebietes ein geologischer Sprung verläuft.

Stellungnahme:

Gemäß der Kartierung des Geologischen Dienstes NRW verläuft der geologische Sprung ca. 100 m westlich der gewerblichen Bauflächen des geplanten neuen Gewerbegebietes.

Durch diesen Abstand sind Auswirkungen auf die gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes 3 D - Gewerbegebiet Nord - nicht zu befürchten.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass durch den Abstand der gewerblichen Bauflächen zu dem westlich vorhandenen geologischen Sprung von 100 m keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

- b) Es wird mitgeteilt, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 liegt und eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan angeregt.

Stellungnahme:

In die Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht sollten Hinweise auf die Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 3 aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

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

In die Planzeichnung, die Begründung und den Umweltbericht werden Hinweise aufgenommen, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 liegt.

- c) Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden der Schutzstufe 3 betroffen werden und ein entsprechender Ausgleich im Rahmen der Kompensationsberechnung angeregt.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden die Naturraumzone und die Schutzstufe der Böden beachtet und in die Berechnungen entsprechend eingestellt.

Der Fachbeitrag wurde zwischenzeitlich mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass die Anregung im Rahmen der Erarbeitung des ökologischen Fachbeitrages ausreichend beachtet ist.

Kreis Aachen, Umweltamt:

Es wird um Nachweis der Unwirtschaftlichkeit der Einleitung der Regenwässer in das Beeckfließ gebeten.

Stellungnahme:

Bei den Abstimmungen zur Konzeption der Regenwasserableitung für die Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem damals zuständigen Staatlichen Umweltamt wurde der Ableitung des Niederschlagswassers im Mischsystem bis zu dem bestehenden Regenüberlaufbecken und über das Netz zur Kläranlage wegen der technischen Möglichkeiten, der örtlichen Randbedingungen und auch der wirtschaftlichen Aspekte der Vorzug gegeben.

Die Ableitung der Regenwässer in das Beeckfließ wurde wegen der hydraulischen Leistungsfähigkeit, des Trennsystemerlasses von 2004 und der örtlichen Randbedingungen verworfen, insbesondere zeigten die vom Büro Dr. Pecher AG erarbeiteten Varianten, dass eine Aufwertung des Gewässers aufgrund ungünstiger Gefälleverhältnisse nicht bzw. nur schwer möglich ist und zudem immens hohe Kosten produziert.

In Hinsicht auf die bevorzugte Variante hat die Stadt mit hohen Kosten einen Sammelkanal entlang des zukünftigen Gewerbegebietes bis zum RÜB gebaut und zudem die Genehmigungsplanung für das erforderliche Bodenfilterbecken erstellt.

Zurzeit wird durch den Wasserverband Eifel-Rur die Durchführungsplanung hierzu betrieben.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat stellt fest, dass für die Ableitung der nicht bzw. schwach belasteten Regenwässer in Abstimmung mit dem seinerzeit zuständigen Staatlichen Umweltamt die Ableitung im Mischwassersystem festgesetzt wurde, da eine Versickerung wegen der Bodenbeiwerte nicht möglich ist und die Ableitung über das Bееckfließ nach den Berechnungen des Büros Dr. Pecher wegen der ungünstigen Gefälleverhältnisse nur mit immens hohem Aufwand möglich wäre.

Der Stadtrat stellt weiterhin fest, dass seitens der Stadt und des Wasserverbandes Eifel-Rur hohe Baukosten für den Sammelkanal und Kosten für die Planung des Bodenfilterbeckens geleistet wurden. Gemäß der vorstehenden Begründung beschließt der Stadtrat die Ableitung der schwach belasteten Regenwässer im Mischsystem vorzunehmen.

- C) Stellungnahmen zwischen den Beteiligungen gem. § 3 (1), § 4 (1) BauGB sowie § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB wurden nicht vorgebracht.
- D) Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB wurden nicht vorgebracht.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord - als Satzung gem. § 10 BauGB:**

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

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 D - Gewerbegebiet Nord - wird einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der textlichen Festsetzungen als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

8. **Bebauungsplan Nr. 13.5 - Änderung Nr. 1 -**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss**
 2. **Vorstellung der Planung**
 3. **Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**
-

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 13.5 - Langgasse - wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Mehrzweckhalle Beggendorf zu schaffen.

Seinerzeit wurde zum Schutz der Anlieger über die Anforderungen des Lärmschutzgutachtens hinaus die Veranstaltungszahl der außersportlichen Nutzung durch Ortsvereine auf 10 Veranstaltungen jährlich beschränkt.

Wie sich nach Inbetriebnahme der Mehrzweckhalle herausgestellt hat, sind die Nutzung der Halle und die daraus resultierenden Immissionen wesentlich geringer als prognostiziert.

Die Beschränkung der nicht sportbedingten Veranstaltungen ist daher verzichtbar geworden und sollte im Sinne einer besseren Nutzbarkeit der Halle aufgehoben werden.

Hierzu wird es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 13.5 - Langgasse - zu ändern mit dem Ziel und Zweck der Aufhebung der beschränkenden textlichen Festsetzung.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 13.5 - Langgasse - mit dem Ziel der Aufhebung der beschränkenden Festsetzung der außersportlichen Nutzungen durch Ortsvereine.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung stellte den Änderungsentwurf in der Sitzung vor.

3. **Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB:**

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

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13.5, Änderung Nr. 1, ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

9. **Bebauungsplan Nr. 77 - Kloshaus -, Änderung Nr. 2, Stadtteil Oidtweiler**

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

2. **Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

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

Zu dem o. a. Bauleitplan wurde in der Zeit vom 09.02.2009 bis 09.03.2009 einschließlich die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Es wurden keine planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen vorgebracht.

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

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Bebauungsplan Nr. 77 - Kloshaus -, Änderung Nr. 2, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

10. **Bebauungsplan Nr. 95 - Auf der Schell -, Stadtteil Floverich**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss**
 2. **Vorstellung der Planung**
 3. **Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**
-

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss:**

Im Stadtteil Floverich sind nur noch wenige Baulücken vorhanden, die zudem zum überwiegenden Teil für Kinder oder sonstige Verwandte vorgehalten werden und somit für den Bedarf an Bauflächen für die Stadtteilbevölkerung nicht zur Verfügung stehen.

Zur Deckung des Bedarfes an Bauflächen wird es erforderlich im Stadtteil Floverich neue Bauflächen planungsrechtlich abzusichern.

Im Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 4. Änderung eine Flächenreserve entlang der Südseite der Fließstraße und des Beeckfließes dargestellt.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Flächen für „Dorfgebiet“ (MD) und zwar für eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer maximalen GRZ von 0.3.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt für die im der Originalniederschrift als Anlage 7 beigefügten Anlageplan dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel Bebauungsplan Nr. 95 - Auf der Schell -.

Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 2 BauGB. Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung von „Dorfgebiet“ (MD) für eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer GRZ von maximal 0.3.

2. **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung stellte den Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung vor.

3. **Beschlussvorschlag zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB:**

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Planentwurf die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

11. **Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;**

11.1 **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 - Am Bildchen - gem. § 31 BauGB**

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

Ein Antragsteller aus dem Plangebiet Nr. 58 - Am Bildchen - beantragt die Befreiung zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit zwei aufgeständerten Balkonen (Altane) bis zu 1,50 m Tiefe und einer Gesamtbreite von max. 4,00 m. Die gesamte überbaute Fläche beträgt ca. 6 qm.

Stellungnahme:

Die Grundstücke in dem betroffenen Baufenster entlang der Werner-Reinartz-Straße sind wesentlich tiefer als Grundstücke im Innenbereich des Bebauungsplanes (Im Steingäßchen).

Die maximale Bautiefe zwischen Baugrenzen wurde mit 12,50 m im Vergleich restriktiv festgesetzt und lässt keinen Spielraum für den Anbau von Balkonen oder anderen kleinteiligen untergeordneten Bauteilen.

Die Antragstellerin begründet ihr Vorhaben mit der attraktiveren Nutzung der Obergeschossräume und dem (zwar geringen) Wetterschutz der Erdgeschossräume an der Westseite.

Die beantragte Befreiung betrifft kleinteilige Bauteile an der Rückseite des Gebäudes und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Grundzüge der Planung und nachbarrechtliche Belange bleiben unberührt, so dass aus städtebaulicher Sicht gegen die Befreiung keine Bedenken bestehen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zuzustimmen.

11.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bahnhofstraße II - gem. § 31 BauGB

Der Antragsteller beantragt die Befreiung für eine Überschreitung der vorderen Baugrenze von ca. 1,37 m für ein Bauvorhaben in der Straße „Zur Steinzeit“.

Der Entwurf sieht über dem Eingangsbereich einen Altan („eine auf Stützen ruhende Plattform in einem Obergeschoss“) bis zu einer Tiefe von 1,37 m und einer Breite von 3,49 m vor. Da der Altan weniger als ein Drittel der gesamten Hausbreite von 11,49 m einnimmt, handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil. Das Gebäudeteil tritt nicht mehr als 1,50 m vor die Baugrenze und ist somit in den Abstandsflächen zulässig. Daher kann die Überschreitung gem. § 23 BauNVO zugelassen werden.

Das Hauptgebäude grenzt an die vordere Baugrenze und steht in der Flucht der bereits vorhandenen Bebauung. Der Bebauungsplan sieht zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie eine Fläche von insg. 7,00 m vor. Trotz der Überschreitung der Baugrenze durch den Altan verbleibt eine Restfläche von ca. 5,63 m als ausreichender Abstand zwischen geplanter Bebauung und Straßenverkehrsfläche.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und ist auch unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB zuzustimmen.

12. Information über die Beteiligung der Stadt an Planungen anderer Städte und Gemeinden

Die Stadt Baesweiler wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden zu folgenden Planungen gehört:

a) Gemeinde Aldenhoven:

- Bebauungsplan Nr. 32 S - IPEM -, Änderung Nr. 1, Stadtteil Siersdorf

b) Stadt Alsdorf:

- Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 8, Stadtteil Schaufenberg
- Bebauungsplan Nr. 301 - Erweiterung Gewerbegebiet Schaufenberg, Stadtteil Schaufenberg
- Bebauungsplan Nr. 303 - Südpark -, Stadtteil Hoengen

c) Stadt Geilenkirchen:

- Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 60, Stadtteil Immendorf

d) Stadt Herzogenrath:

- Bebauungsplan Nr. I/37 D - Raderfeld -, Stadtteil Herzogenrath
- Bebauungsplan II/53 - Weiherstraße -, 1. Änderung, Stadtteil Kohlscheid
- Bebauungsplan II/8 - Wachholderweg -, 1. Änderung, Stadtteil Kohlscheid

e) Stadt Linnich:

- Bebauungsplan Nr. 37 - Im Wiesengrund -, Stadtteil Linnich

f) Stadt Stolberg:

- Bebauungsplan Nr. 155 - Gressenicher Straße -, Stadtteil Mausbach

g) Stadt Übach-Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 107 - Rathausplatz 2 -, Stadtteil Übach

Interessen der Stadt Baesweiler werden durch die Planungen nicht berührt.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Informationen zur Kenntnis.

13. **Mitteilungen der Verwaltung**

Seitens der Verwaltung wurden keine Mitteilungen gemacht.

14. **Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Anfragen von Ausschussmitgliedern lagen nicht vor.