

## Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 30.08.2012 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 20.15 Uhr

### Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Baumann, Marita

**für** Casielles, Juan Jose

Creuels, Peter

Esser, Gerd

Fritsch, Dieter

Kick, Andreas

**für** Lankow, Wolfgang

Koch, Franz

Koch, Franz-Josef

Krüger, Tim

**für** Körlings, Franz

Kohlhaas, Margarete

Mandelartz, Alfred

**für** Lindlau, Detlef

Nohr, Jens

Reinartz, Ferdinand **als Vorsitzender**

Schmidt, Michael

**für** Schaffrath, Siegfried

Schmitz, Andreas

b) sachkundiger Einwohner:

Hakan Sarioglu

c) Sonstige:

Gutachter Herr Springsfeld vom Büro BSV

Herr Pfeiffering, Geschäftsführer its

d) von der Verwaltung:

Bürgermeister Dr. Linkens

I. und Techn. Beigeordneter Strauch

Dipl.-Ing. Meyer

Dipl.-Ing. Mevissen

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 18.07.2012 auf Donnerstag, 30.08.2012, 18.00 Uhr, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

Ort und Zeit der Sitzung waren öffentlich bekannt gemacht worden.  
Der Ausschuss war nach der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

### **Tagesordnung:**

#### **A) Öffentliche Sitzung:**

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.06.2012
2. Konzept Einzelhandel im Bereich Am Feuerwehrturm, Stadtteil Baesweiler
  - 2.1. Standortverlagerung des Kindergartens
  - 2.2. Verkehrsuntersuchung
  - 2.3. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -
    - a) Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung
    - b) Vorstellung der Planung
    - c) Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
    - d) Antrag der SPD-Fraktion zur Markt- und Standortanalyse - Am Feuerwehrturm -
3. Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 19
  1. Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB
  2. Vorstellung der Änderungsplanung
  3. Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
4. Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - 2. Änderung
  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. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB
5. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -
  1. Vorstellung der Änderungsplanung
  2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
6. Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Windkraft Baesweiler West -
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 mit Gebietsabgrenzung
  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
7. Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -
  1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 103 mit Gebietsabgrenzung
  2. Vorstellung der Planung
  3. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
8. Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -  
hier: Vorschlag zum Beschluss über den Erlass einer Satzung für eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -
9. Veranlagung des Erschließungsbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 81 - Bahnhofstraße II - Stadtteil Oidtweiler;  
hier: Bildung eines Abschnitts nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches und einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches
10. Integriertes Handlungskonzept "Soziale Stadt" Setterich Nord  
hier: Ergänzung des Programmgebietes
11. Erstellung einer freistehenden Wandbegrünung im Bereich des neuen Marktes Setterich  
hier: Vorstellung des Entwurfes
12. Schaffung eines Informationsstandortes (Mansio) zum Thema Via Belgica
13. Widmung der Pastor-Engelhard-Straße im Bebauungsplangebiet 90 - Hinter den Füllen - in Baesweiler-Oidtweiler
14. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung
  - 14.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 - Ringstraße - gem. § 31 BauGB
  - 14.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring - gem. § 31 BauGB
  - 14.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3B - Gewerbegebiet nordwestlich - gem. § 31 BauGB
  - 14.4 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet - gem. § 31 BauGB
15. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
16. Mitteilungen der Verwaltung
17. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**B) Nicht öffentliche Sitzung**

18. Vergabe des Auftrages zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 100 - Adenauerring II - (Sportplatz Schmiedstraße)
19. Vergabe des Auftrages zur Erschließung des Bebauungsplangebietes 3 D - Gewerbegebiet -, 2. Bauabschnitt (Kanal und Baustraße)
20. Soziale Stadt Setterich/Programmjahr 2012  
hier: Vergabe des Auftrages für die Planungsleistungen
21. Realschule Setterich, Toilettenanlage Teil I  
hier: Vergabe der Sanitär- und Heizungsarbeiten
22. Mitteilungen der Verwaltung
23. Anfragen von Ausschussmitgliedern

**A) Öffentliche Sitzung:****1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.06.2012**

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift vom 19.06.2012 einstimmig zur Kenntnis.

**2. Konzept Einzelhandel im Bereich Am Feuerwehrturm, Stadtteil Baesweiler****2.1. Standortverlagerung des Kindergartens****2.2. Verkehrsuntersuchung****2.3 Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -**

- a) **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung**
- b) **Vorstellung der Planung**
- c) **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**
- d) **Antrag der SPD-Fraktion zur Markt- und Standortanalyse - Am Feuerwehrturm -**

Die Stadt Baesweiler hat vor einigen Jahren ihr kommunales Einzelhandelskonzept von der Beratungsgesellschaft BBE erarbeiten lassen und die Ergebnisse dieses Gutachtens in die Erarbeitung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) einfließen lassen. So gelang es seinerzeit für das Stadtgebiet Baesweiler nicht nur einen zentralen Versorgungsbereich festzusetzen (Stadtzentrum Baesweiler), sondern auch den Stadtteil Setterich als Stadtteilzentrum anerkannt zu bekommen. Mit diesen regional abgesicherten Planungsmöglichkeiten kann großflächiger Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen ohne aufwendige Abstimmungsverfahren mit den Nachbarkommu-

nen bzw. der Bezirksregierung umgesetzt werden. Im Zuge dieses Verfahrens wurden die beiden zentralen Versorgungsbereiche für Baesweiler und Setterich räumlich abgegrenzt und im Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler rechtlich abgesichert.

Diese Vorgehensweise deckt sich mit dem Ziel der Landesregierung, Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel außerhalb von Stadtzentren zu erschweren, um die zentralen städtischen Bereiche langfristig zu erhalten. Um dieses Ziel auch rechtlich abgesichert umsetzen zu können, wird von der Staatskanzlei derzeit der Landesentwicklungsplan NRW überarbeitet. In einem sachlichen Teil "großflächiger Einzelhandel", der als Entwurf vorliegt, wird die Zulassung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten an die Lage im zentralen Versorgungsbereich geknüpft. Die städteregionale Arbeitsgruppe STRIKT erarbeitet derzeit eine grundsätzlich zustimmende Stellungnahme zu diesem Entwurf.

Diese auch von der Stadt Baesweiler seit Jahrzehnten verfolgte Zielsetzung wurde mit der Festsetzung der zentralen Versorgungsbereiche in beiden Stadtteilzentren nochmals unterstrichen. Hiermit kann zukünftig eine funktionsfähige Nahversorgung in den zentralen Bereichen gesichert werden und die Attraktivität und Vielfältigkeit unserer innerstädtischen Bereiche gestärkt werden.

Eine erste Folge dieser positiven Weichenstellung war die Schaffung neuer großflächiger Einzelhandelsstrukturen in der Mitte Setterichs. Insgesamt ca. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 120 Parkplätze tragen zu einer deutlichen Steigerung der Attraktivität des zentralen Settericher Einzelhandels bei.

Nach Umsetzung der strukturellen Aufwertung des Settericher Zentrums muss nun auch das Baesweiler Zentrum in seiner zukünftigen Entwicklung überplant werden. Anlass hierfür sind Veränderungen in der regionalen Einzelhandelsstruktur. So hat die Nachbarstadt Übach-Palenberg im Bereich des Carolus Magnus Zentrums neben dem bereits vorhandenen Einzelhandelsflächen (Lidl/Aldi/Deichmann etc.) ca. 10.000 m<sup>2</sup> neue Verkaufsfläche in Planung (das Bebauungsverfahren läuft derzeit). Damit entsteht in unmittelbarer Nähe zu den Baesweiler Zentren ein deutlich vergrößerter Gewerbestandort, der Kaufkraft auch aus den Nachbarstädten abziehen kann.

Darüber hinaus existieren Vorüberlegungen zur Umnutzung des Toom-Geländes in Alsdorf-Neuweiler. Hier sind Modernisierung und Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsbestandes in der Vorplanung. Auch hier muss damit gerechnet werden, dass eine deutliche Attraktivitätssteigerung in unmittelbarer Nähe zur Stadt Baesweiler entsteht und ebenfalls Kaufkraftströme abgezogen werden.

Darüber hinaus steht die Schließung des Edeka-Marktes in der Kirchstraße bevor. Der Edeka ist im zentralen Versorgungsbereich Baesweilers eine zentrale Stütze der Nahversorgung und als Kundenmagnet für die Baesweiler Fachgeschäfte unverzichtbarer Bestandteil der gewerblichen Struktur. Um die Akzeptanz des Zentrums zu erhalten ist es daher unverzichtbar, eine heute unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten marktorientierte Ersatzlösung zu schaffen, die möglichst in der Nähe des Ortsstandortes angesiedelt sein sollte.

Um den vorhersehbaren negativen Auswirkungen dieser Strukturveränderungen entgegen zu wirken, hat die Stadt Baesweiler bei der BBE Handelsgesellschaft ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersuchen sollte und insbesondere

auch die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigen sollte. Die BBE kommt zu folgenden Kernaussagen:

- Eine Stärkung des Einzelhandels in Baesweiler, insbesondere im Lebensmittelsegment (mit deutlichen Kaufkraftabflüssen), ist durch Erhöhung der Verkaufsflächen dringend anzuraten.
- Vorgeschlagen werden die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Discounters mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Abgeraten wird davon, zusätzliche Fachgeschäfte anzusiedeln, da über die vorgeschlagene Verstärkung des Lebensmittelsegmentes die Zentralität des Einkaufsstandortes Baesweiler gestärkt wird, wovon auch die bereits vorhandenen Fachgeschäfte im Baesweiler Zentrum profitieren.
- Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind besonders bedeutsam, um auch in Zukunft eine funktionierende Nahversorgung mit entsprechender Vielfalt an Fachgeschäften zu gewährleisten und die Konkurrenzfähigkeit des Baesweiler Zentrums gegenüber den Nachbarkommunen zu erhalten.

Auf Grund der dargestellten Rahmenbedingungen schlägt die Verwaltung vor, einen Bebauungsplan für den Standort Am Feuerwehrturm aufzustellen und im Bebauungsplanverfahren insbesondere detailliert die sonstigen Auswirkungen eines solchen Vorhabens, insbesondere bezüglich des Verkehrs (Verkehrslast, Anzahl der Parkplätze), auf die Gewährleistung der Brauchtumsveranstaltungen (u. a. Junggesellenkirmes, etc.) und auf den Standort des Kindergartens Im Kirchwinkel, zu untersuchen.

Herr Dr. Linkens gab einen kurzen Überblick über den geplanten Verfahrensablauf.

Im Anschluss fasste Herr Strauch kurz das BBE-Gutachten zusammen und zeigte die Notwendigkeit der Planung anhand des Kaufkraftabflusses, bedingt durch andere Städte in der Region, auf.

Danach wurde der Planentwurf von Herrn Strauch vorgestellt.

## **1. Standortverlagerung des Kindergartens Im Kirchwinkel**

Auf Grund der bisher geführten Gespräche mit Vertretern von Einzelhandelsketten, Beratungsgesellschaften und Gutachtern muss davon ausgegangen werden, dass für die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters mehr Grundfläche erforderlich ist, als derzeit im Bereich der Parkplätze zwischen der Straße Im Kirchwinkel und der Peterstraße, unter Beibehaltung der heutigen Stellplatzzahl, verfügbar ist. Eine Möglichkeit den zusätzlichen Platzbedarf zur Verfügung zu stellen, besteht darin, das Grundstück des Kindergartenengeländes Im Kirchwinkel mit in die Planungen einzubeziehen.

Eigentümer dieses Grundstücks ist die Stadt Baesweiler, die vor über 40 Jahren den Kindergarten in Fertigbauweise errichtet hat und an den Kreis Aachen bzw. die StädteRegion zum Betrieb des Kindergartens vermietet. Auf Grund des Alters und der Bauweise des Kindergartens besteht derzeit ein Restwert in der Bilanz der Stadt Baesweiler von ca. 235.000,00 €. Der energetische Standard des Gebäudes ist als eher schlecht zu bezeichnen und entspricht den Fertigteil-

bauten der 70er Jahre. Die Sanierung, die vor ca. 15 Jahren stattgefunden hat, diente dazu Schadstoffbestandteile in den Bauteilen des Kindergartens (Formaldehyd/Asbest) zu entfernen, hat aber nicht zu einer deutlichen Besserung des Ausbaustandards geführt.

Auf Grund der zunehmenden Anforderungen an die Betreuung in den Kindertagesstätten besteht ein dringendes Erweiterungserfordernis für den Kindergarten Im Kirchwinkel, insbesondere zur U-3-Betreuung sind Anbauten an diesen Kindergarten geplant, die zusätzliche Investitionen durch die StädteRegion Aachen kurzfristig auslösen würden. Diese Investition würde darin bestehen, zusätzliche Räumlichkeiten zu schaffen, eine energetische Sanierung des vorhandenen Bestandes wäre damit jedoch nicht gegeben.

Gespräche mit der StädteRegion über eine zukünftige Nutzung des Kindergartens haben ergeben, dass auch von Seiten der StädteRegion der Neubau eines Kindergarten nach heutigen Anforderungen bezüglich Betreuungseinrichtungen, Baustandard und auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten favorisiert wird. Ein Alternativstandort für den Kindergartenneubau könnte das städtische Grundstück Ecke Peterstraße/Mariastraße mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> sein. Dieses Grundstück wird insbesondere von Seiten der StädteRegion als optimaler Standort betrachtet. Nach einem möglichen Verkauf dieses Grundstückes an die StädteRegion würde die StädteRegion den Neubau eines Kindergartens mit Landesförderungen in Eigenregie durchführen.

Herr Strauch fasste kurz die geplante Standortverlagerung des Kindergartens zusammen.

## **2. Verkehrsuntersuchung**

Das Verkehrsplanungsbüro BSV aus Aachen hat zwischenzeitlich ein Verkehrsgutachten für den Standort Am Feuerwehrturm erarbeitet. Zum Einen wurden eine verkehrliche Bestandsaufnahme bezüglich der Parksituation, aber auch der Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen sowie eine Betrachtung der Knotenpunktsbelastung vorgenommen. Als nächster Schritt wurde auf der Grundlage der Planüberlegungen (Verkaufsflächen aus dem Gutachten BBE) eine Prognose erarbeitet bezüglich des Bedarfs an Parkplätzen und der Zunahme der Verkehre sowohl auf den Straßen als auch in den angrenzenden Knotenpunkten. Hieraus ergeben sich Anforderungen an verkehrsrechtliche Ausweisungen, gegebenenfalls Umbaumaßnahmen bezüglich der Straßen und Parkplätze.

Herr Springsfeld (BSV) stellte das Verkehrsgutachten zum "Feuerwehrturm" vor.

Im Anschluss wurden Themen wie die eingeschränkte Nutzung des Parkplatzes während der Kirmes, ein möglicher Ausbau der Straßen Im Kirchwinkel und Peterstraße oder auch die Problematik des Anlieferverkehrs diskutiert.

Des Weiteren wurden Punkte wie Stellplatzablösung oder auch Grunddienstbarkeit angesprochen.

Herr Dr. Linkens betonte, dass diese Faktoren allen interessierten Investoren bekannt und diese auch bereit wären, sich damit zu arrangieren, dass der Parkplatz während der Kirmes oder sonstigen Veranstaltungen nur eingeschränkt zur Verfügung stehe.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass das Gutachten eine Grundlage darstellt und detaillierte Planungen im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet werden.

3. **Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -**
  - a) **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 nach § 13a BauGB mit Gebietsabgrenzung**
  - b) **Vorstellung der Planung**
  - c) **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**
  - d) **Antrag der SPD-Fraktion zur Markt- und Standortanalyse - Am Feuerwehrturm -**

- a) **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 nach § 13 a BauGB mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.102 - Am Feuerwehrturm II - liegt zwischen den Straßen Im Kirchwinkel, Am Feuerwehrturm und der Peterstraße im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Baesweiler Flur 4, Nr. 2005.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 16.500 qm (1,65 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem beigelegten Übersichtsplan, der der Originalniederschrift beigelegt ist, ersichtlich.

Durch eine in den letzten Jahren vielerorts zunehmende Tendenz der Verlagerung der Kaufkraft aus den Innenbereichen in die Randbereiche, kommt es zwangsläufig zu einer Schwächung der Zentren und damit des Einzelhandels. Die Folge dieser Entwicklung ist dort ein immer weiter anwachsender Leerstand in den Innenstädten bzw. Fußgängerzonen.

Um auch weiter das langfristige Überleben der Innenstädte zu sichern, ist es daher wichtig, die Zentren zu stärken und ihre Nahversorgung zu erhalten. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung.

Die Stadt Baesweiler sieht sich in der Pflicht, auch das Zentrum um die Kirchstraße langfristig zu stärken bzw. auch weiterhin sowohl für den potentiellen Kunden als auch den Einzelhandel attraktiv zu halten.

Eine Untersuchung im Vorfeld hat ergeben, dass eine mögliche Ansiedlung von Angebotsformaten mit zukunftsfähigem Zuschnitt nur im Bereich "Am Feuerwehrturm" zu realisieren ist. Denn innerhalb der Kirchstraße als Hauptgeschäftsbereich fehlen die Voraussetzungen für die bauliche Integration von größeren Angebotsformaten.

Eine erste Markt- und Standortanalyse hat ergeben, dass mit den schon ansässigen kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen nur wenige Magnetbetriebe vorhanden sind. Zur Sicherung der Attraktivität der Innenstadt ist die Ansiedlung weiterer frequenzstarker Einzelhandelsbetriebe, insbesondere aus dem Lebensmittelbereich, sinnvoll.



Der Standort am Feuerwehrturm erfüllt viele der Anforderungen, die ein möglicher neuer Standort erfüllen sollte. Wichtiges Kriterium ist zum einen die Nähe zum Hauptgeschäftsbereich, sowie das Vorhalten einer großen Fläche für den ruhenden Verkehr. Die Parkplatzanlage dient schon jetzt als Hauptstellplatzfläche für den Innenstadtbereich.

Die funktionale Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftsbereich Kirchstraße ist damit gegeben. Die schon etablierten Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und der Parkplatzanlage am Feuerwehrturm tragen zum Leistungsaustausch mit der etablierten Einkaufslage bei.

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

Herr Mandelartz merkte an, dass noch viele Fragen geklärt werden müssten, wie z.B. was mit dem Einzelhandel an der Kirchstraße passieren würde, wenn es zu einer Verlagerung des EDEKA-Marktes und somit zu einem Leerstand käme, ob mögliche Auswirkungen auf das Zentrum in Setterich zu befürchten sind und dass die Bürgerbeteiligung schon im Vorfeld stattfinden sollte, um die Bürger nicht vor vollendete Tatsachen zu stellen.

Herr Mandelartz erklärte, dass sich die SPD zu allen Beschlüssen bzgl. Feuerwehrturm enthalten wird.

Herr Dr. Linkens erläuterte erneut, dass es sich nur um einen Aufstellungsbeschluss handeln würde und alle von der SPD angesprochenen Punkte untersucht würden.

Herr Pfeifferling erklärte wie es mit dem Kaufkraftabfluss in Baesweiler bestellt ist und die Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Discounters dringend erforderlich ist. Eine alternative Fläche, auf der ein Projekt in der vorgeschlagenen Größenordnung zu realisieren sei, stünde nicht zur Verfügung.

Herr Esser gab eine kurz Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben aus seiner Sicht ab und betonte, dass die vorgestellte Planung an dieser Stelle sinnvoll sei.

Herr Schmitz ging auf den SPD-Antrag ein und erklärte, dass die CDU das geforderte 2. Gutachten ablehnen würde, die Bürgerinformation ausreichend sei und der mögliche Wegfall des EDEKA-Marktes ein großes Problem darstellen würde.

Frau Kohlhaas gab zu Protokoll, dass sich die FDP ebenfalls enthalten würde.

Weiter erklärte Frau Kohlhaas, dass die geplante Verlagerung des Kindergartens sinnvoll sei, jedoch nicht im Zusammenhang mit der Problemstellung "Am Feuerwehrturm".

Weiterhin sei zu klären, ob Kosten auf die Anwohner zukommen würden.

Herr Strauch erläuterte den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens sowie die Unterschiede zwischen einem normalen Verfahren und einem nach § 13a BauGB.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss schlug dem Stadtrat bei 3 Enthaltungen vor, zu beschließen:

Der Stadtrat beschließt für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.102 - Am Feuerwehrturm II - 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.

b) **Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung stellte den Planentwurf in der Sitzung vor.

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.

c) **Beschlussvorschlag 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 3 Enthaltungen vor, zu beschließen:

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

d) **Antrag der SPD-Fraktion zur Markt- und Standortanalyse - Am Feuerwehrturm -**

Mit dem der Originalniederschrift beigefügten Schreiben beantragt die SPD-Fraktion ein zweites Gutachten zum Projekt - Am Feuerwehrturm - in Auftrag zu geben sowie die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung Zwecks Bürgerinformation durchzuführen.

**Stellungnahme:**

Die Markt- und Standortanalyse - Am Feuerwehrturm - wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellt. Die Stadt Baesweiler hat in der

Vergangenheit bei zahlreichen Projekten mit dem Gutachter gute Erfahrungen gemacht und die fundierten Gutachten zur Erreichung städtischer Ziele einsetzen können.

Auch zahlreiche andere Städte in der Region greifen auf die BBE bei der Erstellung von Gutachten zurück.

Ein weiteres Gutachten wird aus Sicht der Verwaltung für nicht erforderlich gehalten. Gespräche mit anderen Gutachtern/Beratern bzw. auch der IHK, deren positive Vorabstellungnahme bereits vorliegt, bestätigen die Kernaussage der BBE. Eine weitere gutachtliche Begleitung ist dann sinnvoll, wenn sich der Bedarf im Rahmen des Bebauungsverfahrens ergeben sollte.

Hinsichtlich der Beteiligung der Baesweiler Bürger wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Öffentlichkeit am Verfahren beteiligt wird. Zusätzlich ist nach den Sommerferien ein Bürgerforum geplant, worauf schon in den vergangenen Bauausschusssitzungen sowie über die Presse (Januar 2012) bzw. Stadtinfo am 20.03.2012 hingewiesen wurde.

3. **Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 19**
1. **Vorschlag zum Änderungsbeschluss gem. § 13 BauGB**
  2. **Vorstellung der Änderungsplanung**
  3. **Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**
- 

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, Gewerbegebiet, 19. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3. Aus dem bisherigen Geltungsbereich soll eine Fläche von ca. 2.630 qm (Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Flurstück 787) herausgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan (55. Änderung, 10.12.2008) sieht für den Änderungsbereich Flächen für Wohnnutzung vor, der Bebauungsplan Nr. 3 jedoch Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Wille dokumentiert, dieses Gebiet zukünftig durch Wohnbebauung zu überplanen. Dem steht aber der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 entgegen.

Die Bezirksregierung hat als Auflage festgesetzt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte der Bebauungsplan Nr. 3 entsprechend angepasst werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Fläche für Land- und Forstwirtschaft aus dem Geltungsbereich zu entfernen.

Bisher wird das Gebiet als Intensivackerfläche genutzt.

Gehölzstreifen sind am Nordwestrand und Nordostrand des Plangebiets entsprechend der Festsetzungen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 55 vorgesehen.

In ökologischer Hinsicht werden durch die Überplanung nur Ackerfluren in Anspruch genommen. Im Umfeld der Planungsmaßnahme sind Intensivackerflächen in großem Umfang vorhanden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann im Vereinfachten Verfahren abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3(2) BauGB und die Beteiligung nach § 4(2) BauGB durchzuführen.

Betroffen ist hier der Grundstückseigentümer. Dieser hat sein Einverständnis zu der geplanten Änderung bereits erklärt. Belange von Behörden oder sonstigen Trägern werden durch die Planung nicht berührt.

**Beschluss:**

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

Die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplan Nr. 3 wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Änderung erhält den Arbeitstitel "Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 19".

Der Bau- und Planungsausschuss stellte fest, dass der betroffene Grundstückseigentümer der Planung zugestimmt hat und Interessen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch die Planung nicht betroffen sind.

2. **Vorstellung der Änderungsplanung:**

Die Verwaltung stellte den Planentwurf in der Sitzung vor.

3. **Vorschlag zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:**

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

Der Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, Änderung Nr. 19 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. **Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - 2. Änderung**
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. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB**

In seiner Sitzung am 31.01.2012 (TOP 5) hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung aufzustellen. Zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 03.05.2012 bis zum 04.06.2012 einschließlich die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

Die genau Lage des Plangebietes ist aus dem der Originalniederschrift beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

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

- 1.1 Vor der 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 10.02.2012:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 bzw. der 2. Änderung 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 bergrechtliche Erlaubnisfeld „Rheinland“ wird in die Begründung aufgenommen.

**Beschluss:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf das Erlaubnisfeld "Rheinland" in die Begründung aufzunehmen.

b) **Geologischer Dienst mit Schreiben vom 27.02.2012:**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten.

Bei der Gründung auf Löss kann es zu Setzungen und Setzungsunterschieden kommen. Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist daher im Hinblick auf die geplante Bebauung zu untersuchen und zu bewerten.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse 3 liegt und die Vorgaben der DIN 4149 zu beachten sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls wird ein Hinweis auf die Tragfähigkeit des Untergrundes erfolgen.

**Beschluss:**

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse 3 liegt und die Vorgaben der DIN 4149 zu beachten sind, in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ebenfalls wird ein Hinweis auf die Tragfähigkeit des Untergrundes erfolgen.

c) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 07.03.2012:**

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

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht:

**A 70 – Umweltamt, Immissionsschutz:**

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden gegen das Planvorhaben keine Bedenken erhoben, wenn durch eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass durch das bestehende Heizwerk der WEP Wärme-, Energie- und Prozesstechnik in der Gemarkung Setterich, Flur 11, Flurstück 107, sowie die geplante Erweiterung

dieser Station, keine erheblichen Belästigungen auf das Plan-  
gebiet einwirken.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme empfehle ich,  
auch mögliche Auswirkungen tieffrequenter Geräusche betrachten  
zu lassen, da sich diese bis in 1 km Entfernung bemerkbar ma-  
chen können.

**Stellungnahme:**

Das bestehende Heizwerk der WEP Wärme-, Energie- und Pro-  
zesstechnik wird in Kürze geschlossen.

Ein neues BHKW, das dem neusten Stand der Technik entspricht,  
wird mehrere hundert Meter weiter nördlich errichtet.

Die Angelegenheit wird mit dem Fachamt der StädteRegion Aa-  
chen erörtert.

**Beschluss:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kennt-  
nis.

d) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.01.2012:**

Das von Ihnen kenntlich gemachte Gebiet liegt über dem auf  
Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Braunkohlenbergwerk  
Jean Paul“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerk-  
feld „Fürst Bismark“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf  
Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu ge-  
werblichen Zwecken).

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Braunkohlenbergwerk Jean  
Paul“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH,  
hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und  
Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes  
„Fürst Bismark“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haf-  
tung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Inhaberin der  
Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-  
Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des  
Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten  
Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man die Tätig-  
keiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und  
der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerb-  
lichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in  
Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in  
diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungs-

maßnahmen stellen darf. [Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.] Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium alleine aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach heutigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen.

Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2010) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen hier eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbaulichen Tätigkeiten, ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o.g. Eigentümer der beste-



henden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dies nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme:

Die Eigentümer RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, der EBV GmbH sowie die Wintershall Holding GmbH wurden an dem Verfahren beteiligt und werden in der weiteren Planung weiterhin berücksichtigt.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenfalls wird ein Hinweis auf die durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen erfolgen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt den Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ebenfalls wird ein Hinweis auf die durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen erfolgen.

- 1.4 Vor der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) 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:
  - a) **BUND mit Mail vom 20.05.2012**

Es fehlt eine Liste der Bäume I. Ordnung, auf die sich im Text bezogen wird.

Wir empfehlen v.a. Eiche und Buche.

Wir empfehlen, wie schon in vielen anderen Stellungnahmen auch hier, dass statt Regelsaatgutmischungen gebietsheimisches Saatgut verwendet wird (z.B. von Rieger Hofmann).

Bäume in öffentlichen Grünflächen sollten der Qualität 16/18 entsprechen, um Vandalismusschäden vorzubeugen.

Stellungnahme:

Die Liste der Bäume der I. Ordnung wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Saatgutmischungen sowie die Pflanzqualität, die in den textlichen Festsetzungen aufgelistet werden, beziehen sich auf den landschaftspflegerischen Begleitplan, der für den Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - erstellt wurde. Dieses Gutachten sowie die darin enthaltenen Festsetzungen sind weiterhin gültig.

Die im Bebauungsplan Nr. 80 - Ederener Weg - festgesetzten Pflanzungen in der Qualität 14/16 ist zum Teil schon erfolgt. Es wurden keine Vandalismusschäden beobachtet.

**Beschluss:**

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

Der Stadtrat beschließt, die Liste der Bäume der I. Ordnung wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

b) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 25.05.2012**

Gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens der Städte-Region Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 - Umweltamt, Immissionsschutz:

Die Stellungnahme vom 07.03.2012 hat weiterhin Bestand:

A 70 – Umweltamt, Immissionsschutz mit Mail vom 16.08.2012:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Planvorhaben keine Bedenken, wenn die in der gutachterliche Stellungnahme zugrunde gelegten Annahmen (d.h. Betrieb eines Kessels in der Nachtzeit) zutreffen.

Ich empfehle das Gutachten zum Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen zu machen.

Stellungnahme:

Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Ein Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

**Beschluss:**

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

- c) Die Verwaltung schlägt folgende Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen vor:

**Stellungnahme:**

1. Die in den textlichen Festsetzungen definiert Höhenlage der Gebäude wird wie folgt konkretisiert:

Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über Straßenniveau liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

Die Traufhöhe der Gebäude wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

2. Um bei Doppelhaushälften keine unterschiedliche Geschossigkeit zu haben, wird folgende Festsetzung ergänzt:

Aneinandergrenzende Gebäude (z.B. Doppelhaushälften) sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

**Beschluss:**

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

Der Stadtrat beschließt, die unter Punkt 1 und 2 genannten Änderungen der textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2. **Vorschlag zum Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB**

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 - Ederener Weg -, 2. Änderung wird mit der beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.

**5. Bebauungsplan Nr. 95 - Fließstraße -**

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

**1. Vorstellung der Änderungsplanung:**

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

Zur Deckung des Bedarfes an Bauflächen wird es daher 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 (s. Übersichtsplan, der der Originalniederschrift beigefügt ist).

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 0,4.

Der Aufstellungsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan wurde in der Stadtratssitzung am 28.04.2009, Tagesordnungspunkt 17, gefasst.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde ein Steinkauzvorkommen innerhalb des Plangebietes festgestellt.

Auf Grund eines Artenschutzgutachtens muss nach Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde zum Schutz dieses Steinkauzvorhabens der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 95 geändert werden. Aus diesem Grund ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nötig.

Herr Strauch stellte die Änderungsplanung vor.

Auf die Frage von Herrn Esser wie man mit der Überschwemmungsproblematik umgehen würde, antwortete Herr Strauch, dass man das Thema mit dem zuständigen Gutachter und der Bezirksregierung klären würde.

2. **Vorschlag zum 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.

6. **Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Windkraft Baesweiler West -**

1. **Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 mit Gebietsabgrenzung**
  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. 71 mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 610.000 qm (61 ha).

In den vergangenen Jahren hat die Windenergie einen immer höheren Stellenwert eingenommen.

Der technische Fortschritt ermöglicht eine zunehmend wirtschaftlichere Nutzung von Windenergie im Binnenland.

Durch verschiedene Instrumentarien wie z.B. die Novellierungen des BauGB oder das EEG fördert der Gesetzgeber die Windenergie, um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Mit der Änderung des BauGB vom 22.07.2011 wurden im § 249 Sonderregelungen zur Windenergie in die Bauleitplanung aufgenommen.

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft der Änderung vom 20.07.1998) hat die Stadt Baesweiler zwei Windenergiekonzentrationszonen festgesetzt.

Infolge dieser Änderung und dem § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen dem Vorhaben einer Windkraftanlage innerhalb der Konzentrationszone keine öffentlichen Belange entgegen.

Bei Errichtung einer Windkraftanlage, (die auf Grund technischer Weiterentwicklungen eine Gesamthöhe von über 150m erreichen kann) erfolgt ein nicht unbeträchtlicher Eingriff in die Natur und Landschaft. Das

Landschaftsbild wird durch die zunehmende Anzahl an Anlagen nachhaltig verändert.

Mittels immer weiterer Entwicklungen fortschrittlicher Technologien ist das Thema "Repowering" (Ersatz alter Anlagen durch leistungsstärkere neue Anlagen) zu einem wichtigen Thema geworden. Besonders Anlagen, die ein Alter von 10 Jahren oder mehr aufweisen, können in ihrem Wirkungsgrad mit neuern Anlagen nicht mehr mithalten.

Durch die Möglichkeiten des "Repowering" können die Voraussetzungen geschaffen werden, die Anlagenanzahl zu reduzieren bzw. die Leistung deutlich zu erhöhen.

Aufgrund der fortschrittlicheren Technik und dem damit verbundenen größeren Wirkungsgrad wird unter anderem auch ein Problem der optischen Verträglichkeit reduziert. Anlagen der ersten Generation hatten oft eine Drehzahl von 40-60 pro Minute, die der neuesten Generation von lediglich 10-20 pro Minute. Die geringere Drehzahl hat darüber hinaus noch eine Reduzierung von Schall zur Folge, was zum einen für mehr Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung sorgt, zum anderen das Problem mit den störenden Geräuschemissionen mindert.

Für das Plangebiet soll eine Flächennutzungsplanänderung erfolgen, die es dem Anlagenbetreiber ermöglicht im Rahmen des "Repowering" die Anlagen zu modernisieren, auf der anderen Seite aber der Stadt Baesweiler die Möglichkeit zur gezielten Steuerung gibt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der gleichzeitigen Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die geplanten "Repowering-Vorhaben" detailliert steuern zu können.

Die im Rahmen des "Repowering" vorzunehmenden baulichen Veränderungen der bestehenden Anlagen müssen den Anforderungen an die Mindestabstände zu Wohnbebauungen genügen.

Mit der Verabschiedung des Gesetzpaketes vom 30. Juni 2011 wurde das EEG grundlegend novelliert. So beabsichtigt die Bundesregierung den Anteil der regenerativen Stromerzeugung bis zum Jahr 2020 auf mindestens 35 %, bis zum Jahr 2030 auf mindestens 50 % und bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80 % zu erhöhen. Die Windenergie spielt dabei eine tragende Rolle.

Aus diesem Grund ist gegebenenfalls auch die Ausweisung neuer Windenergiekonzentrationszonen sowie die Erweiterung bestehender Zonen sinnvoll, um die von der Bundesregierung gesteckten Ziele erreichen zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die bestehende Konzentrationszone - Baesweiler West - zu überplanen, um den wachsenden Anforderungen nachzukommen und den Anteil der regenerativen Energien zu steigern. Herr Strauch stellte die Planung vor.

Auf die Fragen von Herrn Fritsch, Herrn Esser sowie Herrn Mandelartz wie es mit der Anlagenanzahl sowie deren Errichtung bestellt wäre und ob man das gesamte Stadtgebiet betrachten würde, erklärte Herr Strauch, dass nach Fertigstellung der landesweiten Potenzialstudie eine weitere Betrachtung des Stadtgebietes erforderlich wäre.

**Beschluss:**

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

Der Stadtrat beschließt für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Flächennutzungsplan, Änderung Nr. 71 -Vorrangzone Baesweiler West-

**2. Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung stellte den Planentwurf in der Sitzung vor.

**3. Beschlussvorschlag zur Art und Weise 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 Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 71 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

**7. Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -**

- 1. Vorschlag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 103 mit Gebietsabgrenzung**
  - 2. Vorstellung der Planung**
  - 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. 18 mit Gebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.103 - Vorrangzone Baesweiler West - umfasst den im Anlageplan dargestellten Bereich.

Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 610.000 qm (61 ha).

In den vergangenen Jahren hat die Windenergie einen immer höheren Stellenwert eingenommen.

Der technische Fortschritt ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung von Windenergie im Binnenland.

Durch verschiedene Instrumentarien wie z.B. die Novellierungen des BauGB oder das EEG hat der Gesetzgeber die Windenergie gefördert, um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und darüber hinaus eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Mit der Änderung des BauGB vom 22.07.2011 wurden im § 249 Sonderregelungen zur Windenergie in die Bauleitplanung aufgenommen.

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft der Änderung vom 20.07.1998) hat die Stadt Baesweiler zwei Windenergiekonzentrationszonen festgesetzt.

Infolge dieser Änderung und dem § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB stehen dem Vorhaben einer Windkraftanlage innerhalb der Konzentrationszone keine öffentlichen Belange entgegen.

Bei Errichtung einer Windkraftanlage, (die aufgrund technischer Weiterentwicklung eine Gesamthöhe von über 150m erreichen kann) erfolgt ein nicht unbeträchtlicher Eingriff in die Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die zunehmende Anzahl an Anlagen nachhaltig verändert.

Mittels immer weiterer Entwicklungen fortschrittlicher Technologien ist das Thema "Repowering" (Ersatz alter Anlagen durch leistungsstärkere neue Anlagen) zu einem wichtigen Thema geworden. Besonders Anlagen, die ein Alter von 10 Jahren oder mehr aufweisen, können in ihrem Wirkungsgrad mit neuern Anlagen nicht mehr mithalten.

Durch die Möglichkeiten des "Repowering" können die Voraussetzungen geschaffen werden, die Anlagenanzahl reduzieren bzw. die Leistung deutlich zu erhöhen.

Aufgrund der fortschrittlicheren Technik und dem damit verbunden größeren Wirkungsgrad wird unter anderem auch ein Problem der optischen Verträglichkeit reduziert. Anlagen der ersten Generation hatten oft eine Drehzahl von 40-60 pro Minute, die der neuesten Generation von lediglich 10-20 pro Minute. Die geringere Drehzahl hat darüber hinaus noch eine Reduzierung von Schall zur Folge, was zum einen für mehr Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung sorgt, zum anderen das Problem mit den störenden Geräuschemissionen mindert.

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der es dem Anlagenbetreiber ermöglicht im Rahmen des "Repowering" die Anlagen zu modernisieren, auf der anderen Seite aber der Stadt Baesweiler die Möglichkeit zur gezielten Steuerung gibt.

Die im Rahmen des "Repowering" vorzunehmenden baulichen Veränderungen der bestehenden Anlagen müssen den Anforderungen an die Mindestabstände zu Wohnbebauungen genügen.

Mit der Verabschiedung des Gesetzpaketes vom 30 Juni 2011 wurde das EEG grundlegend novelliert. So beabsichtigt die Bundesregierung



den Anteil der regenerativen Stromerzeugung bis zum Jahr 2020 auf mindestens 35 %, bis zum Jahr 2030 auf mindestens 50 % und bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80 % zu erhöhen. Die Windenergie spielt dabei eine tragende Rolle.

Aus diesem Grund ist gegebenenfalls auch die Ausweisung neuer Windenergiekonzentrationszonen sowie die Erweiterung bestehender Zonen sinnvoll, um die von der Bundesregierung gesteckten Ziele erreichen zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Bestehende Konzentrationszone - Baesweiler West - zu überplanen, um den wachsenden Anforderungen nachzukommen und den Anteil der regenerativen Energien zu steigern.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 71 erforderlich.

**Beschluss:**

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

Der Stadtrat beschließt für die im Anlageplan dargestellte Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel:

Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -

Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 2 BauGB.

**2. Vorstellung der Planung:**

Die Verwaltung stellte den Planentwurf in der Sitzung vor.

**3. Beschlussvorschlag zur Art und Weise 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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und parallel hierzu die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

8. **Bebauungsplan Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West -  
hier: Vorschlag zum Beschluss über den Erlass einer Satzung für eine  
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 Bebauungsplanes wurde im vorhergehenden Tagesordnungspunkt dem Stadtrat vorgeschlagen, einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - zu fassen.

Zur Sicherung der Planziele des Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - sollte eine Veränderungssperre erlassen werden, damit sichergestellt ist, dass während der Planungsphase Vorhaben i. S. § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen und keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

Die Veränderungssperre hat eine Laufzeit von zwei Jahren und kann danach, soweit erforderlich, um ein Jahr verlängert werden.

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

**Beschluss:**

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

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird die anhängende Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 - Vorrangzone Baesweiler West - beschlossen.

9. **Veranlagung des Erschließungsbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 81 - Bahnhofstraße II - Stadtteil Oidtweiler;**  
**hier: Bildung eines Abschnitts nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches und einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches**
- 

In der Sitzung am 19.06.2012 wurde den Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses unter Tagesordnungspunkt 12 die Planung für den Straßenendausbau im Bebauungsplangebiet Nr. 81 - Bahnhofstraße II -, Stadtteil Oidtweiler vorgestellt. Mit dem Abschluss des Straßenendausbaus steht die Veranlagung des Erschließungsbeitrages und des Kostenerstattungsbetrages an.

1. **Abschnittsbildung nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches**

Die vorgestellte Ausbauplanung erfasst neben den Straßen "Am Wall", "Zum Brunnen", "Zum Feuerstein" und "Zur Steinzeit" auch die wegemäßige Anbindung von der Straße "Am Wall" zur "Parkstraße". Für diese wegemäßige Anbindung trifft neben dem Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II - der Bebauungsplan Nr. 45 - Parkstraße - die Festsetzung als Verkehrsfläche. Mit der endgültigen Herstellung dieser wegemäßigen Verbindung und der Widmung nach dem Straßen- und Wegegesetz ist der Aufwand für die Herstellung auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Neben den Grundstücken, die vom Bebauungsplan Nr. 81 - Bahnhofstraße II - überplant werden, werden auch das Grundstück Parkstraße 6 und das Grundstück Parkstraße 12 - 12 a erschlossen.

Das Grundstück Parkstraße 6 und das Grundstück Parkstraße 12 - 12 a wurden bereits für den Ausbau der Erschließungsanlage "Parkstraße" zu einem Erschließungsbeitrag veranlagt. Durch den Ausbau der wegemäßigen Verbindung erhalten die beiden Grundstücke eine Zweierschließung. Damit hinsichtlich des auf diese beiden Grundstücke zu verteilenden Erschließungsbeitrages eine der den Vorhaben gerecht werdende Lösung gefunden werden kann, schlägt die Verwaltung vor, einen Abschnitt nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches zu bilden, dessen Grenze an der Einmündung des von dem Bebauungsplan Nr. 45 als Verkehrsfläche überplanten Räumweges und des vom Bebauungsplan Nr. 81 als Parkanlage überplanten Grundstückes gebildet wird.

Durch diese Abschnittsbildung besteht der Kreis der erschlossenen Grundstücke für den einen Abschnitt aus dem Grundstück Parkstraße 6 und dem Grundstück Parkstraße 12 - 12 a sowie aus dem vom Bebauungsplan Nr. 81 überplanten Grundstück Gemarkung Oidtweiler, Flur 1, Flurstück 1171, groß: 556 m<sup>2</sup>. Das vom Bebauungsplan Nr. 81 überplante Grundstück Flurstück 1171 grenzt an beide Abschnitte und nimmt in dem Verhältnis der Frontlängen an der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes an dem Richtung "Parkstraße" gelegenen Abschnitt mit 15,01 m und dem Richtung "Am Wall" gelegenen Abschnitt mit 1,72 m teil.

In dem beigefügten Lageplan ist der zu bildende Abschnitt schraffiert dargestellt und die Grenze zwischen den beiden Bebauungsplänen beschriftet. Die drei Grundstücke sind mit ihren zu berücksichtigenden Flächen punktiert dargestellt.

Für das Grundstück Parkstraße 6 und für das Grundstück Parkstraße 12 - 12 a findet die Regelung für mehrfach erschlossene Grundstücke Anwendung, wenn diese überwiegend Wohnzwecken dienen. In diesem Fall ist die Grundstücksfläche bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes grundsätzlich nur mit zwei Dritteln zu berücksichtigen.

Die Regelung für mehrfach erschlossene Grundstücke findet keine Anwendung für die Flächen der begünstigten Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen.

Das vom Bebauungsplan Nr. 81 überplante Grundstück Gemarkung Oidtweiler, Flur 1, Flurstück 1171, groß: 556 m<sup>2</sup> ist hier das einzige nicht mehrfach erschlossene Grundstück mit einer für diesen Abschnitt relevanten Fläche von 499 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück Parkstraße 6 hat eine Fläche von 902 m<sup>2</sup> und das Grundstück Parkstraße 12 - 12 a hat eine Fläche von 2.946 m<sup>2</sup>. Somit ist bei beiden Grundstücken Grundlage für die zwei-Drittel-Berechnung die Fläche von 499 m<sup>2</sup>. Die darüberhinausgehende Fläche ist bei der Veranlagung in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Die Regelung für mehrfach erschlossene Grundstücke findet weiterhin keine Anwendung, wenn die Ermäßigung dazu führt, dass sich der Beitrag für das nicht mehrfach erschlossene Grundstück um mehr als 50 % erhöht.

## **II. Bildung einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches**

In einem weiteren Schritt schlägt die Verwaltung vor, die Straßen "Am Wall", "Zum Brunnen", "Zum Feuerstein" und "Zur Steinzeit" unter Berücksichtigung der durch die Abschnittsbildung gezogene Grenze des Abrechnungsgebietes zu einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches zusammenzufassen. Die funktionelle Abhängigkeit besteht darin, dass die wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes voraussetzt, dass der Ausbau des Hauptzuges, bestehend aus den Straßen "Zur Steinzeit" und "Zum Brunnen" und den von diesem Hauptzug abhängigen Erschließungsanlagen "Am Wall" und "Zum Feuerstein" zeitgleich erfolgt.

Die Anlieger der vom Hauptzug abhängigen Erschließungsanlagen sind auf die Benutzung des Hauptzuges angewiesen, sodass die Bildung einer Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches unter Berücksichtigung der Motivation für den vorab gebildeten Abschnitt nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches gerechtfertigt ist. Die Erschließungseinheit bestehend aus den Straßen "Am Wall", "Zum Brunnen", "Zum Feuerstein" und "Zur Steinzeit" ist in dem beigefügten Lageplan kariert dargestellt.

### **Beschluss:**

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

An der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 81 - Bahnhofstraße II - und des Bebauungsplanes Nr. 45 - Parkstraße - wird im Bereich der wegemäßige Anbindung von der Straße "Am Wall" zur "Parkstraße" ein Abschnitt nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches gebildet.

Unter Berücksichtigung der Abschnittsbildung nach § 130 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches wird im Bebauungsplangebiet Nr. 81 - Bahnhofstraße II - die im beigefügten Lageplan kariert dargestellte Erschließungseinheit nach § 130 Absatz 2 Satz 3 des Baugesetzbuches bestehend aus den Straßen "Am Wall", "Zum Brunnen", "Zum Feuerstein" und "Zur Steinzeit" gebildet.

#### **10. Integriertes Handlungskonzept "Soziale Stadt" Setterich Nord hier: Ergänzung des Programmgebietes**

---

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 das Programmgebiet gem. § 171 e Abs. 4 in Verbindung mit § 137 BauGB für die Fördermaßnahme "Soziale Stadt Setterich" einstimmig beschlossen.

Die Umsetzung des Gesamtprogramms erfolgt in enger Abstimmung mit der zuständigen Städtebauförderung der Bezirksregierung in Köln. Da auf Grund der Haushaltsvorgaben nur Einzelbescheide auf des jeweilige Haushaltsjahr bezogen erteilt werden können, sind jährlich Einplanungsanträge für das Folgejahr (mit aktualisierter Kostenaufstellung zum Gesamtprojekt) sowie Bewilligungsanträge für die Maßnahmen des aktuellen Förderjahres zu stellen.

In den Gesprächen mit den Vertretern der Bezirksregierung wurden zwei Empfehlungen ausgesprochen, die auch bei möglichen Veränderungen von Städtebauförderprogrammen eine reibungslose Abwicklung des Projektes gewährleisten sollen.

##### 1. Erweiterung des Programmgebietes (vgl. Anlage 1 der Originalniederschrift)

Mit der Umgestaltung der Hauptstraße wird die zentrale Verkehrs- und Einkaufsachse in Setterich aufgewertet. Entsprechend der Bedeutung dieser Hauptachse beginnt das Programmgebiet aus Richtung Puffendorf kommend bereits vor dem Kreisverkehr (Höhe Aldi). Das bisherige Gebietsende liegt im Bereich der Hauptstraße mittig zwischen der Straße "An der Burg" und der "Schmiedstraße". Auf Grund der städtebaulichen und zentralörtlichen Bedeutung des Bereichs von der Bahnstraße bis zur Kirche St. Andreas wurde mit der Bezirksregierung erörtert, ob eine solche Erweiterung grundsätzlich möglich sei.

Von Seiten des Fördergebers wurde dies grundsätzlich befürwortet und empfohlen, das Gebiet nicht nur um den Straßenraum zu ergänzen, sondern eine flächige Gebietserweiterung vorzunehmen (vgl. Anlage 1 der Originalniederschrift).

##### 2. Umstellung von Programmgebiet nach § 171 e BauGB auf Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung)

Ein Sanierungsgebiet (bzw. eine Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB ist die grundlegende Gebietskulisse und funktioniert als Basis für alle Programme der

Städtebauförderung. Ein eventueller Wechsel in ein anderes Programm der Städtebauförderung wäre somit problemlos möglich.

Ferner kann nur auf Basis einer Sanierungssatzung Privaten die Möglichkeit eröffnet werden, in begründeten Fällen unrentierliche Kosten geltend zu machen (z. B. im Rahmen der Stadtbildpflege, Erhalt/Wiedernutzbarmachung prägender Bausubstanzen, etc.).

Daher empfiehlt die Städtebauförderung den erweiterten Gesamtbereich (vgl. Anlage 1 der Originalniederschrift) als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 4 BauGB festzusetzen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfahl dem Rat einstimmig zu beschließen,

1. das Programmgebiet entsprechend der Originalniederschrift beigefügten Anlage 1 zu erweitern,
2. für das erweiterte Programmgebiet eine Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 4 BauGB entsprechend des der Originalniederschrift als Anlage 2 beigefügten Entwurfes festzusetzen.

**11. Erstellung einer freistehenden Wandbegrünung im Bereich des neuen Marktes Setterich  
hier: Vorstellung des Entwurfes**

Im Rahmen der Umgestaltung des Settericher Ortskerns läuft derzeit der Umbau der Hauptstraße. Der Bereich des Marktplatzes ist bereits seit längerem umgestaltet, soll aber durch zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen ansprechender gestaltet werden. Insbesondere der Hausgiebel im Eckbereich zwischen Schnitzelgasse und Hauptstraße prägt das Erscheinungsbild des Marktplatzes und sollte in seiner Optik verbessert werden.

Von Seiten des Landschaftsplanungsbüros Scheller wurde ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet, der eine freitragende Wandbegrünung vorsieht. Nach Gesprächen mit den Eigentümern wurde von deren Seite Einverständnis zu den Planungen signalisiert. Die Maßnahme wird im Rahmen der Sozialen Stadt Setterich gefördert. Das Konzept wurde in der Sitzung vorgestellt.

Herr Strauch stellte die Planung vor.

Herr Schmitz erklärte, dass die freistehende Wandbegrünung sehr pflegeintensiv sei und regte an, eine kostengünstige/pflegeleichtere Alternative zu erarbeiten.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung einstimmig eine kostengünstige/pflegeleichtere Alternative zu erarbeiten.

## 12. Schaffung eines Informationsstandortes (Mansio) zum Thema Via Belgica

Neunzehn Städte und Gemeinden entlang der rheinischen Römerstraßen AgrippasträÙe und Via Belgica haben in der Erftstädter Erklärung ihren Willen bekundet, die herausragenden Zeugnisse regionaler und überregionaler Geschichte gemeinsam zu erfassen, zu präsentieren und als einzigartigen zusammenhängenden Erlebnisraum Römerstraße in Wert zu setzen. Wie früher sollen die römischen Straßen erschließen, zusammenführen, verbinden und gleichzeitig Impulse für die weitere räumliche Entwicklung geben. Das Vorhaben zielt dabei nicht nur auf das wachsende Bedürfnis der Menschen nach kulturellen "Landmarken", Identitätsfindung und Verortung ab; es ist auch mit wirtschaftlichen Erwartungen, z. B. im Sinne der Förderung von Kulturtourismus verbunden. Zugleich ist beabsichtigt, mittel- bis langfristig neue landschaftliche und städtische Qualitäten entlang der Streckenabschnitte zu generieren und die Römerstraßen im Ganzen zu einem hochwertigen (Straßen-)Raum zu entwickeln.

Die 19 Kommunen haben in enger Kooperation mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ein integriertes Handlungskonzept erstellt, für dessen bauliche Umsetzung ein entsprechender Förderantrag durch den LVR bei der Bezirksregierung gestellt wurde.

Nachdem nun die Bewilligung (EU-Förderung) vorliegt, soll zeitnah mit der Realisierung der im integrierten Handlungskonzept vorgesehenen Maßnahmen begonnen werden.

Im Stadtgebiet Baesweiler ist u. a. vorgesehen, ein sogenanntes Mansio im Bereich CarlAlexanderPark/Gut Blaustein zu errichten.

Die Mansiones sind Ausgangspunkte der VIA-Exkursionen. Sie sind zugleich Ankunftsort mit Möglichkeit zum Abstellen des eigenen Pkws als auch Zwischenstation auf der Route - mit Angeboten zur Information, zum Rasten und Verweilen und als Unterstand beim kleinen Regenguss. Jedes Mansio setzt sich aus den gleichen, grundlegenden Elementen zusammen - kombiniert in Abhängigkeit zur jeweiligen räumlichen Situation:

Einem Bereich mit Mansio-Pavillon, Fahrradabstellanlage sowie Bänken mit vorwiegend steinernen Charakter, einem mit Kiefern bestandenen Aufenthaltsbereich mit vorwiegend grünem Charakter sowie einer Abstellfläche für Pkw.

Ein erster Entwurf wird in der Sitzung vorgestellt. Des Weiteren wird über den Sachstand der Gesamtmaßnahme mündlich berichtet.

Herr Strauch stellte die Planung vor.

Auf Nachfrage von Herrn Mandelartz teilte Herr Strauch mit, dass sich die Kosten für dieses Projekt auf ca. 200.000 € belaufen, die allerdings zu 80 % gefördert werden.

Auf Nachfrage von Herrn Esser teilte Herr Strauch mit, dass ca. 8-9 Stellplätze vorgesehen sind.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss nahm den vorgestellten Entwurf zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung die nächsten Planungsschritte einzuleiten.

**13. Widmung der Pastor-Engelhard-Straße im Bebauungsplangebiet 90 - Hinter den Füllen - in Baesweiler-Oidtweiler**

Die Straße „Pastor-Engelhard-Straße“ ist als Baustraße angelegt worden und befindet sich im Eigentum der Stadt. Somit liegen die Voraussetzungen zur Widmung nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NW vor.

Die Verwaltung schlägt vor, die in dem beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Flächen 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 beschloss einstimmig die Empfehlung an den Stadtrat, die im Lageplan zur Verwaltungsvorlage dargestellten Flächen der "Pastor-Engelhard-Straße" für die Benutzung für den öffentlichen Verkehr als „Gemeindestraße“ zu widmen.

**14. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung**

**14.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 - Ringstraße - gem. § 31 BauGB**

**14.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - Adenauerring - gem. § 31 BauGB**

**14.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3B - Gewerbegebiet nordwestlich - gem. § 31 BauGB**

**14.4 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet - gem. § 31 BauGB**

---

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

**hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 - Ringstraße - gem. § 31 BauGB**

Am im Bestand vorhandenen Zweifamilien-Wohnhaus ist die eigenständige Erweiterung durch ein angebautes Einfamilienhaus seitlich des Bestandsgiebels geplant. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist eine Änderung und Korrektur der gegebenen Stellplatzsituation erforderlich. Der Bebauungsplan sieht vor dem Gebäude eine Fläche "A" vor, in der Stellplätze unzulässig sind, die aber durch Zufahrten durchbrochen werden darf.

**Stellungnahme:**

Der Antragssteller plant die Erweiterung eines bestehenden Altbaus um ein eigenständiges Einfamilienhaus. Dazu ist geplant, seitlich des Giebels eine Grundstückfläche abzugeben, die für sich gesehen eine ausreichende Breite zur Erstellung eines angebauten Einfamilienhauses und einer seitlichen Garage vorsieht.



Örtlich sind Stellplätze auf dem Grundstück zur Zeit nicht ersichtlich angelegt. Zulässig wären die bislang erforderlichen zwei Stellplätze ausschließlich im seitlich des Hauses gelegenen überbaubaren Grundstücksbereiches, nicht jedoch in dem vorgelagerten Vorgartenbereich. Zufahrten durch diesen Vorgarten zu zulässigen Garagen o.ä. wären jedoch zulässig.

Eine Planung der erforderlichen Stellplätze nach Neuplanung im zulässigen seitlichen Bereich würde die sonst ausreichende überbaubare Breite deutlich beschränken und zu einer wirtschaftlich nicht vertretbaren geringeren Ausnutzung des Grundstückes führen.

Der Antragsteller hat erklärt, das vorhandene Zweifamilienhaus zu einem Einfamilienhaus umzuwandeln und dies auch durch zeitgleichen Bauantrag nachzuweisen.

Er beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und bittet um Zustimmung, einen der dann nach Umplanung erforderlichen Stellplätze auf einer 5 m breiten Zufahrt vor seiner ca. 3 m breiten Garage zuzulassen.

Eine solche 5 m breite Zufahrt zu zwei Stellplätzen an zulässiger Stelle neben seinem Giebel auf eigenem Grundstück wäre auch bis jetzt rechtlich möglich und zulässig gewesen. Durch die Umplanung des Zweifamilienhaus zum Einfamilienhaus bei gleichzeitiger Neuerrichtung eines Einfamilienhauses ändert sich insgesamt der Stellplatzbedarf nicht.

Aufgrund der gegenüber dem bislang möglichen zulässigen Bestand örtlich hinsichtlich einer Versiegelung unveränderten Situation wird vorgeschlagen, die Nutzung einer Pflasterfläche von maximal 5 m Breite als Zufahrt zu einer zulässigen Garage zur Anlage eines 2. Stellplatzes auf dieser Fläche "A" zu befreien.

Die Befreiung wird unter der Voraussetzung erteilt, zeitgleich den Rückbau des im Bestand vorhandenen Zweifamilienhauses zum Einfamilienhaus durch Antrag nachzuweisen.

Aufgrund mangelnder örtlicher Veränderung der bislang zulässigen Situation, sowie aufgrund der Tatsache, dass ein weiterer Stellplatz seitlich des Hauses im Bereich der überbaubaren Fläche die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erheblich einschränken würde, ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Nutzung einer maximal 5 m breiten Zufahrt im Bereich der Fläche "A" als 2. Stellplatz zu zustimmen, sofern die Gesamtstellplatzanzahl durch Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Einfamilienhaus durch den geplanten Anbau nicht erhöht wird.

**14.2 Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;  
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungs-  
planes Nr. 10 - Adenauerring - gem. § 31 BauGB**

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

Zur Einfriedigung eines im Bau befindlichen Bungalows auf einem Eckgrundstück ist die Errichtung eines Maschendrahtzaunes mit durchwachsender Hecke geplant.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Fläche "A" jedoch ausschließlich Spriegelzäune bis maximal 70 cm Höhe fest.

Stellungnahme:

Das große Eckgrundstück des Antragsstellers grenzt seitlich mit einer großen Länge an eine ruhige wenig befahrene Privatstraße. In diesem Bereich befindet sich zukünftig der Garten- und Ruhebereich des Bauherren. Dieser Grundstücksbereich liegt zudem ca. 40 cm tiefer als die unmittelbar angrenzende Privatstraße.

Die Bebauungsplankonform vorgesehene Ausführung der Einfriedigung durch einen höchstens 70 cm hohen Spriegelzaun ist bei B-Planaufstellung aus dem Gedanken heraus entstanden, dass die Bebauung beidseitig der Privatstraße und mit Erschließung von dieser aus erfolgen wird.

Aufgrund privatrechtlicher Umstände ist es bis heute nicht zu einer Widmung der Privatstraße gekommen. Eine Erschließung ist hierüber bis heute nicht gesichert.

So wird nun das Eckgrundstück des Antragstellers ausschließlich über die zweite, hier öffentlich gewidmete, Verkehrsfläche erschlossen. Zur Privatstraße hin entfaltet die geplante Einfriedigung dieses Eckgrundstückes Wirkung wie eine Einfriedigung zu seitlichen Nachbargrenzen und nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Um dem Ruhebedürfnis auf dem rückwärtigen Grundstück zu entsprechen und die Möglichkeit der Einsehbarkeit von der Privatstraße her zu minimieren, ist zudem aufgrund des Höhenunterschiedes, eine größere Höhe der Einfriedigung als zulässig erforderlich.

Der Bauherr plant bezogen auf seine eigene Geländehöhe eine Zaunhöhe von 1,50 m. Damit würde der Zaun die angrenzende Privatstraße um max. 1,10 m überragen.

Zur Kompensation ist geplant und städtebaulich erforderlich entlang der Grenze eine durchgehende immergrüne städtebaulich nach außen wirkende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei dieser Ausbildung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die abweichend geplante Ausführung der Einzäunung.

Diese Befreiung wird daher unter der Voraussetzung erteilt, den geplanten Maschendrahtzaun so auszubilden, dass er die angrenzende Privatstraße um

maximal 1,10 m überragt und so durch eine begleitende immergrüne Hecke begrünt wird, dass diese städtebaulich nach außen in Erscheinung tritt, d.h. entweder vor dem Zaun gepflanzt wird oder sich bei einer grundstücksseitigen Anpflanzung vollständig durch die Maschen des Zaunes durchdrücken muss, so dass dieser in absehbarer Zeit von der Straße her nicht mehr sichtbar sein wird. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Die geplante Hecke darf die Privatstraße dabei unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich um nicht mehr als 1,10 m überragen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Ausbildung einer Einfriedigung durch einen Maschendrahtzaun unter der Voraussetzung, dass seine Höhe die Privatstraße um maximal 1,10 m überragt und er eine immergrüne städtebaulich wirksame Begrünung erfährt, zuzustimmen.

**14.3 Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung  
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3B – Gewerbegebiet nordwestlich - gem. § 31 BauGB**

Für den geplanten Betrieb eines sich neu ansiedelnden Gewerbebetriebes (Elektronikfertigung) im Bereich des Bebauungsplan Nr. 3B, Gewerbegebiet nordwestlich, ist eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze durch drei Kundenstellplätze erforderlich.

**Stellungnahme:**

Der Antragssteller beabsichtigt, eine Fertigungshalle und ein Bürogebäude einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen auf dem Baugrundstück zu errichten.

Das Unternehmen beschäftigt sich mit der Entwicklung und dem Verkauf von elektronischen Geräten und Bauteilen, insbesondere mit der Bestückung von Leiterplatten.

Der maßgebliche Bebauungsplan 3B enthält aus ökologischen Gründen entgegen anderen Bebauungsplänen eine Festsetzung, derzufolge auch Nebenanlagen wie Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Zudem setzt er fest, dass die Grundflächenzahl von 0,7 nicht durch Garagen und Stellplätze bis zur Kappungsgrenze von 0,8 hin überschritten werden darf.

Das flächenmäßig große Baugrundstück grenzt aufgrund seiner Endlage am Wendehammer nur mit wenigen Metern an die Erschließungsstraße an. Aus betrieblichen Gründen und zur Vermeidung von Gefahren durch die Vermengung betrieblicher Transporte und von Kundenverkehr ist geplant, seitlich des Wendehammers eine Betriebszufahrt anzulegen und vor Kopf in der Nähe des Eingangs und unabhängig dieser Zufahrt drei Kundenstellplätze vorzusehen.

Diese Stellplätze würden wie geplant dabei die Baugrenze um insgesamt 23 qm überschreiten.

Zur Kompensation der geplanten Maßnahme wird vor Erteilung des Befreiungsbescheides eine Baulast eingetragen, durch die sich der Eigentümer verpflichtet, für die so über das festgesetzte Maß hinaus beabsichtigte versiegelte Fläche vor der Baugrenze innerhalb des Baufensters eine entsprechend große Fläche von Bebauung dauerhaft frei zu halten.

Zudem sind die geplanten drei Stellplätze gemäß beigefügter Anlage so anzulegen, dass sie jeweils seitlich durch angelegte Grünflächen begleitet werden. Rechts und links des mittleren Stellplatzes werden zwei Bäume gepflanzt und unterhalten, was städtebaulich eine Aufwertung des Vorbereiches zwischen Halle und Wendehammer bedeutet.

Die Befreiung wird daher unter der Voraussetzung erteilt, dass ein mit Baulast zu sichernder Teilbereich (gemäß beigefügtem Lageplan) des rückwärtig bebaubaren Grundstücksbereiches zur Kompensation der in Anspruch genommenen Fläche vor der Baugrenze unbebaut und unversiegelt bleibt und eine dauerhafte Begrünung erfährt.

Weiterhin sind die Flächen seitlich der Kundenstellplätze gemäß Darstellung in der Anlage zu begrünen.

Die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze durch die geplanten Stellplätze ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Überschreitung der Baugrenze durch 3 Stellplätze gemäß anhängendem Lageplan unter der Voraussetzung einer Baulasteintragung zum Ausgleich der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück und vorgeschlagener Begrünungsmaßnahmen zuzustimmen.

#### **14.4 Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung; hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 - Gewerbegebiet - gem. § 31 BauGB**

Für eine im Bestand vorhandene Gewerbehalle sind Umbaumaßnahmen geplant. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist die seitliche Erweiterung um eine Lagerhalle mit 7,65 m Breite in der vorhandenen Gebäudetiefe von 24,90 m geplant. Sowohl die Erweiterung als auch eine geplantes Vordach im Bereich des neuen Hallentores überschreiten zur Straße und zum Nachbarn hin die Baugrenzen.

#### **Stellungnahme:**

Der Antragssteller plant die Erweiterung des bestehenden Betriebes um eine seitliche Lagerhalle. Um eine Erweiterung auch wirtschaftlich und betriebsorganisatorisch umsetzen zu können, ist eine möglichst große Hallenbreite

erforderlich. Eine Erweiterung nur bis zur Baugrenze hin würde eine in den Außenmaßen nur 5 m breite Halle ermöglichen, die als Stahlhallenkonstruktion aufgrund der dort klassisch großen Spannweiten eher unwirtschaftlich erscheint. Daher ist geplant, mit der Erweiterung des Lagerbereiches die Baugrenze seitlich um ca. 2,66 m und mit dem geplanten straßenseitigen Vordach im Bereich des Rolltores zur Straße hin um 3,00 m und seitlich um 1,40 m zu überschreiten.

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Baesweiler weist für die Grundstücke überwiegend großflächige Bebauungsmöglichkeiten mit über die Grundstücksgrenzen hinaus durchlaufenden Baufenstern aus, wodurch eine flexible Bebauungsmöglichkeit der einzelnen Grundstücke gegeben ist. Lediglich im Bereich der hier geplanten Bebauung sind im Bebauungsplan zur Grundstücksgrenze hin auch seitlich Baugrenzen festgesetzt. Diese hier ausnahmsweise vorhandene seitliche Baugrenze soll die begleitende Knotenlinie unterstreichen, die der Abgrenzung unterschiedlicher Bebauungsmöglichkeiten (Geschossigkeit/ Nutzung nach Abstandserlass) dient.

Mit der geplanten Erweiterung gehen jedoch weder unzulässige Ausnutzungen der Geschossigkeit noch der Nutzung einher.

Vielmehr erfolgt die Erweiterung in eingeschossiger Bauweise und dient dem ohnehin im Bestand bereits vorhandenen und somit bereits in größerer Nähe zur Wohnbebauung zulässigen Betrieb.

Daher bestehen unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandflächen/ Baulasten) gegen die geplante Erweiterung und die damit einhergehende Baugrenzenüberschreitung sowie die beantragte Befreiung aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Sie ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der betroffene Nachbar muss dem Vorhaben ohnehin in Verbindung mit einer Baulastübernahme zustimmen und wird daher im Verfahren beteiligt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### **Beschluss:**

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

## **15. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden**

### **Gemeinde Aldenhoven:**

- Bebauungsplan 55 S - WK II -

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

Stellungnahme:

Die Ausgewiesene Windenergiekonzentrationszone grenzt östlich an die Stadtgrenze Baesweilers und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Windenergiekonzentrationszone Baesweiler Ost. Den beigefügten Gutachten ist zu entnehmen, dass keine störenden Immissionen auf die nächstgelegene Wohnbebauung in Oidweiler einwirken. Die Mittlere Entfernung beträgt über 1 km. Die Schallpegel sowie die mögliche Beschattungsdauer liegen deutlich unterhalb der vom Gesetz geforderten Mindestwerte.

Möglich Konflikte mit den Interessen der Stadt Baesweiler sind nicht zu erkennen.

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

- 40. Änderung des Flächennutzungsplanes - WK III -

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Benachrichtigung gem. § 3 (2) BauGB

- Bebauungsplan 56 N - WK III -

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

- Bebauungsplan 15 A - 24. Änderung

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

- Bebauungsplan 8 A - 1. Änderung der 7. Änderung

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

Stadt Alsdorf:

- Flächennutzungsplanänderung Nr. 1 und Bebauungsplan Nr. 292 - Begau-Sportplatz -

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB

- Flächennutzungsplan 2004 19. Änderung - Prämienstraße - Ost -

hier: Frühzeitige Beteiligung der behörden gemäß § 4 (1) BauGB

- Bebauungsplan Nr. 319 - Prämienstraße Ost -  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
  
- Bebauungsplan Nr. 325 - Hans-Böckler-Straße -  
hier: Bekanntmachung der 2. Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Linnich:

- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich, Teilbereiche Körrenzig; vorhabenbezogene Bebauungspläne Körrenzig Nr. 9-11 Windkraft-Vorrangzone Körrenzig/Koffern/Hottorf  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
  
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Floßdorf Nr.1 "Im Vogelsang"  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 (2) BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage nach § 3 (2) BauGB
  
- Bebauungsplan Gereonsweiler Nr. 5 "Mischgebiet an der B 57"  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
  
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Linnich Nr. 25 "Linnicher Gärten"  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stadt Übach-Palenberg:

- Bebauungsplan Nr. 95 - Marienberg - 1- Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB  
hier: Benachrichtigung gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

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

**16. Mitteilungen der Verwaltung**

---

Herr Strauch nahm zu einem Zeitungsbericht bzgl. Schwermetall im Straßenunterbau Stellung und erklärte den Ausschussmitgliedern den Sachverhalt. Er wies auf ähnliche Fälle in Baesweiler, bei denen durch Gutachten ebenfalls Schwermetall im Bettungsmaterial nachgewiesen wurde, hin.

Die Schuldfrage wäre noch nicht geklärt, würde jedoch durch die Staatsanwaltschaft geprüft.

Herr Strauch betonte ausdrücklich, dass auch in den Fällen in Baesweiler keine Gefährdung für Mensch und Tier bestehen würde, man aber trotz allem die Baufirma auffordert, das Material auszutauschen, da bei einem erneuten Öffnen der Straße dieses Material mit hohem Kostenaufwand entsorgt werden müsste.

Herr Mandelartz erkundigte sich nach eventuellen Verjährungsfristen, was Herr Strauch aber in beiden Fällen verneinte.

**17. Anfragen von Ausschussmitgliedern**

---

Herr Sarioglu wies für die Anwohner des Herzogenrather Weges auf die unzumutbare Staub- und Schmutzentwicklung durch den Baubetrieb sowie der Baufahrzeuge am "Bergpark" hin.

Herr Strauch nahm zu dem Sachverhalt Stellung und erklärte, dass Gespräche mit dem Bauunternehmer geführt werden und man das Problem mit der Staubbelastung abstellen werde.

**B) Nicht öffentliche Sitzung**