

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 18.02.2014 im Verwaltungsgebäude Baesweiler.

Beginn der Sitzung: 18.00 Uhr

Ende der Sitzung: 18.47 Uhr

Anwesend waren:

a) stimmberechtigt:

Baumann, Marita
für Lankow, Wolfgang
Casielles, Juan Jose
Creuels, Peter
Esser, Gerd
Fritsch, Dieter
Koch, Franz
Koch, Franz Josef als Vorsitzender
Kohlhaas, Margarete
Körlings, Franz
Lindlau, Detlef
Nohr, Jens
Reinartz, Ferdinand
Schaffrath, Siegfried
Schmidt, Michael
für Hannes, Michaela
Schmitz, Andreas

b) von der Verwaltung:

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

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren durch Einladung vom 05.02.2014 auf Dienstag, 18.02.2014, 18.00 Uhr, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

Ort und Zeit der Sitzung waren öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss war nach der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

A) Öffentliche Sitzung:

1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.12.2013
2. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -, Stadtteil Baesweiler
 - 2.1 Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - 2.2 Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als Angebotsbepauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - gem. § 13 a BauGB
 - 2.3 Vorschlag zum Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB für den Angebotsbepauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -
 - a) Vorstellung der Änderungsplanung
 - b) Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB
3. Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung, Stadtteil Setterich
 1. Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 2. Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
4. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung;
 - 4.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplane Nr. 3, 15. und 16. Änderung - Gewerbegebiet - gem. § 31 BauGB
 - 4.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Änderung - Settericher Weg - gem. § 31 BauGB
 - 4.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 - Bahnstraße - gem. § 31 BauGB
5. Soziale Stadt Setterich;
hier: Vorstellung der Planung für den Bereich Wolfsgasse
6. Straßenendausbau Johann-Strauss-Straße/Wiesenstraße;
hier: Vorstellung der Planung
7. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße -, Änderung Nr. 9
8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden
9. Sanierungsstand der städtischen Gebäude Peterstraße 190-196 (Antrag Bündnis 90/Die Grünen)
10. Mitteilungen der Verwaltung
11. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentliche Sitzung

12. Vergabe des Auftrages zur Herstellung des ökologischen Ausgleichs Bebauungsplan Nr. 90 - Hinter den Füllen -
13. Vergabe des Auftrages zur Lieferung und Montage der Kennzeichnungselemente im Rahmen der Sichtbarmachung der Via Belgica
14. Mitteilungen der Verwaltung
15. Anfragen von Ausschussmitgliedern

A) Öffentliche Sitzung:**1. Kenntnisnahme der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 05.12.2013**

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die Niederschrift über die Sitzung vom 05.12.2013 einstimmig zur Kenntnis.

2. Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - Stadtteil Baesweiler

- 2.1 Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- 2.2 Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - als Angebotsbebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - gem. § 13 a BauGB
- 2.3 Vorschlag zum Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB für den Angebotsbebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II -
 - a) Vorstellung der Änderungsplanung
 - b) Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB

In seiner Sitzung am 04.09.2012 hat der Stadtrat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB zu dem o.g. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 19.12.2013 bis 23.01.2014 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2013 bis 23.01.2014.

Nach einer kurzen Erläuterung zur weiteren Verfahrensweise teilte I. und Techn. Beigeordneter Strauch auf Anfrage von Ausschussmitglied Esser weiterhin mit, dass aufgrund der erforderlichen Vergrößerung der Verkaufsfläche lediglich die Baugrenzen geringfügig verschoben werden müssten, die Abgrenzung des Plangebietes bleibe bestehen. Es müssten jedoch 8 Stellplätze entfallen.

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

- 1.1 Vor Offenlegung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

- 1.2 Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

1. private Stellungnahme:

Mit Interesse habe ich die Entwicklung des o.a. B-Plans bis zur letzten Vorlage in der Bürgerversammlung begleitet. Hierzu möchte ich Ihnen eine Stellungnahme senden.

1. Ich begrüße, dass die Stadt Baesweiler das Thema mit Vehemenz angeht und die Verwirklichung des Vorhabens antreibt.

Die Maßnahme an sich und den Standort halte ich für die einzig möglichen, um den Einzelhandel im Zentrum zu stützen resp. zu retten.

2. Die zuletzt vorgelegte Vorplanung des Investors halte ich für gut. Die Vermischung mit Wohnflächen lässt auf eine attraktive Lösung hoffen. Das Heranziehen des Eingangsbereiches des Lebensmittelmarktes an den Feuerwehrturm finde ich positiv. Dadurch kann im Eingangsbereich eine Platzanlage entstehen, die 1. die neuen Gebäude näher an die vorhandene Handelsstraße (Kirchstraße) heranzieht und die Anbindung städtebaulich attraktiv lösen lässt.

Die Stadt muss darauf achten, dass die Endplanung des Objektes nicht an architektonischer Raffinesse verliert.

3. Es ist ganz wichtig, dass die Anbindung zur Kirchstraße (unterer Kirchwinkel) insgesamt attraktiv und fußläufig interessant gestaltet wird, möglichst durch zusätzliche Ansiedlung von Geschäften. (Bemerkung am Rande: Direkt neben dem Feuerwehrturm steht ein kleines Wohnhaus, das jetzt von einer alten Dame bewohnt wird. Sollte diese Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben werden, wäre dies ein idealer Cafe-Standort, der mit dem benachbarten Bäckerei-Café verwirklicht werden könnte. Daraus könnte für Stadt und Betreiber eine win-win-Situation werden.)

4. Die angesprochene attraktive Anbindung des unteren Kirchwinkels und des Platzes am Markt würde unter fließendem Verkehr leiden. Ich schlage daher im weiteren Verfahren die Prüfung vor, ob das Straßenstück von fließendem Verkehr freigehalten werden kann. Mehrrichtungsverkehr kann den entstehenden Platz wie die fußläufige Anbindung an die Kirchstraße empfindlich stören. Der Lockeffekt, in die Stadt zu gehen, würde sehr eingeschränkt, wenn eine vielbefahrene Fahrbahn überquert werden muss.

5. Der städtebaulich attraktiven Nutzung des neuen Platzes steht auch der in der jetzigen Planlösung vorgesehene Anlieferungsstandort im Kirchwinkel entgegen. Es sollte versucht werden entweder einen anderen Standort für die Warenschleuse zu finden, oder durch zeitliche Begrenzungen des Anlieferverkehrs den Eingangsplatz am Feuerwehrturm zu Öffnungszeiten verkehrlich freizuhalten.

6. Ich möchte die Vertreter der Stadt bitten bei der Nutzung der Grundstücke zwischen Kirchstraße und Am Feuerwehrturm am Ball zu bleiben. Jede Ansiedlung eines Handelshauses in diesem Bereich würde den Standort und auch dem Baesweiler Handel insgesamt nutzen weil damit die Branchenattraktivität gesteigert würde. Dies würde auch gelten, wenn im Bereich Kirchstraße großflächigere Ladeneinheiten entstehen könnten.

Stellungnahme:

- zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sowohl der Feuerwehrturm als die angrenzenden Flächen entlang der Straße Am Kirchwinkel werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 nicht beplant. Mögliche Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich wird die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt untersuchen.
- zu 4.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 5.) Ein alternativer Standort für die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes ist nicht vorhanden. Die Anlieferungszeiten werden aus Emissionsgründen entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass es bei einer späteren Nutzung im Bereich des Feuerwehrturms zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird.
- zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

2. private Stellungnahme:

Verkehrsberuhigung im Bereich Peterstraße/Mariastraße, z.B. durch einen Kreisel.

Anlieferung auch des EDEKA-Marktes nur über die Peterstraße, um die Lärmbelastung im Bereich "Im Kirchwinkel" zu reduzieren und nur einen Verkehrsknotenpunkt zu haben.

Parkplatzoberfläche ohne Phase (Fugen), um die Geräusentwicklung durch Einkaufswagen weiter zu minimieren.

Stellungnahme:

Der genannte Bereich wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 nicht überplant.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung zum geplanten Vorhaben bescheinigt der Kreuzung Peterstraße/ Mariastraße nach Realisierung des Vorhabens ein Verkehrsaufkommen, welches an dem Knotenpunkt leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die Führung des Liefer- und Ladeverkehrs ausschließlich über die Peterstraße ist auf Grund der Gestaltung des zukünftigen Einzelhandelsgebäudes nicht möglich. Bei einer Verteilung der Liefer- und

Ladeverkehre auf zwei Straßen werden zudem die zu erwartenden Belastungen verteilt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

3. private Stellungnahme:

Bezug nehmen möchten wir auf die Vorstellung der Pläne für das Gebiet Am Feuerwehrturm. Die durchaus ansprechenden Pläne weisen unter anderem geschlossene Entladezonen aus. Dazu möchten wir über Erfahrungen berichten, die wir als Anwohner des jetzigen Edeka-Marktes sehr häufig machen.

Die anliefernden LKW fahren ab 5:30 Uhr im Abstand von 30 bis 60 Minuten bis circa 11:00 Uhr an. Der erste LKW fährt auf den vorgesehenen Entladeplatz. Der nächste LKW parkt auf der Straße und lädt von dort die Rollcontainer aus. Wenn es unglücklich läuft, laden bis zu 3 LKW gleichzeitig aus. Auch in Zukunft ist nicht zu erwarten, dass der zweite Anlieferer bis zu einer Stunde auf den frei werdenden Entladeplatz wartet. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Antoniusstraße wie auch der Kirchwinkel für viele Kinder der Schulweg ist. Immer wieder beobachten wir, dass vor allem Grundschüler vor rangierenden LKWs stehen.

Einleuchtend dürfte sein, dass dadurch für die jetzt bestehende und die neue Wohnbebauung eine erhebliche Lärmbelastung frühmorgens entsteht. Im Vorfeld sollte man die Lösung dieser Problematik einbeziehen.

Stellungnahme:

Die Anlieferzeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr, die Öffnungszeiten von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr. Lieferverkehr während der Nachtzeiten (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen.

Die durch die geplanten Betriebsabläufe auftretenden Geräuschemissionen wurden gutachterlich untersucht. Unzulässige Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen werden durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen vermieden. Diese werden entweder durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor verbindlich festgelegt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt die Anlieferungszeiten auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und die Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr zu begrenzen.

Die durch die geplanten Betriebsabläufe auftretenden Geräuschemissionen wurden gutachterlich untersucht. Unzulässige Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten schützenswerten Nutzungen werden durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen vermieden. Diese werden entweder

durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder vertraglich zwischen der Stadt und dem Investor verbindlich festgelegt.

4. private Stellungnahme:

Da Baesweiler sich ja mehr auf die ältere Generation konzentrieren möchte/sollte, wäre vielleicht zu überlegen, die angedachten Wohnung auf dem neuen Einkaufszentrum, behinderten- bzw. altersgerecht auszustatten (breitere Türen, ebenerdiger Zugang, Aufzug?).

Die ältere Generation könnte so direkt zum Einkaufszentrum und die Einkaufsstraße gelangen, bzw. wäre eine Anbindung an das Ärztezentrum Am Feuerwehrturm/In der Schaf direkt fußläufig erreichbar.

Die Wohnungen könnten in verschiedenen Größen angeboten werden, vielleicht könnten größere Wohnungen auch für Familien mit (geh)-behinderten Kindern/Angehörigen errichtet werden mit Behindertenparkplätzen direkt vorm Haus (Auffahrtsbereich über der Einhausung).

Bezüglich der Einhausung für den Lieferverkehr könnte eine gute Alternative sein, dass die Zufahrt über den Parkplatz Peterstraße erfolgen könnte und die Abfahrt über den Kirchwinkel/Am Feuerwehrturm.

Das Einkaufszentrum sollte vielleicht komplett unterkellert werden, was ja wegen der Einhausung sowieso teilweise baulich entsteht.

In der Unterkellerung könnten dann die Lieferzonen entstehen, in die die LKWs rückwärts einparken und über Laderampen anliefern könnten (mehrere Anlieferstellen nebeneinander). Dies würde die erhebliche Lärmbelästigung fast gänzlich verschwinden lassen.

In der Unterkellerung könnten auch die Abfallentsorgungsmaschinen/-container stehen, wodurch eine Geruchsbelästigung außerhalb vermindert wird.

Stellungnahme:

Die geplanten unteren Wohneinheiten der zweigeschossigen Wohngebäude und der überwiegende Teil der Wohnungen im Obergeschoss werden barrierefrei errichtet.

Die geplanten Wohnungsgrößen liegen zwischen 70 m² und 95 m².

Auf eine Einhausung der Anlieferungsbereiche kann auf Grund der geplanten Wohnnutzung nicht verzichtet werden.

Mit der geplanten Einhausung der Anlieferungszonen wird das Gebäude nicht unterkellert. Die Zufahrten in den Anlieferungszonen werden lediglich abgesenkt, so dass eine Entladung der Fahrzeuge am Rampentisch ohne Höhenversatz möglich ist.

Ein unterkellern des geplanten Gebäudes, (teilweise oder vollständig) ist auf Grund der Betriebsabläufe nicht sinnvoll.

Die vorgesehene Einhausung der Anlieferungsbereiche ist aus lärmtechnischer Sicht zur Lärmreduzierung ausreichend.

Ebenso die Container für die Abfallentsorgung werden in dem eingehausten Bereich untergebracht.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

5. private Stellungnahme:

Wie bereits während der öffentlichen Auslegung im Rathaus mündlich erläutert, bitte ich die zwei nachfolgenden Anregungen bei den weiteren Planungen und Festsetzungen zu berücksichtigen:

Baumbestand, Baumschutz

Die im Plangebiet außerhalb des vorgesehenen Baukörpers und seiner erforderlichen Zugänge und Zufahrten vorhandenen Bäume sollten nach Möglichkeit alle erhalten werden. Neben der besonderen ökologischen Bedeutung dieses Altbestandes für das Stadtklima wirken sich diese Bäume insbesondere Lärm mindern angesichts der geplanten Nutzung aus. Darüber hinaus erhöht die Erhaltung dieses Baumbestands die Akzeptanz des geplanten Vorhabens bei den unmittelbaren Anwohnern. Die Planung der Parkplätze sollte sich folglich den vorhandenen Baumstandorten anpassen.

Fahrradabstellanlagen

Aufgrund der Zentrumsnähe des geplanten Vorhabens sollte dieses über eine ausreichend dimensionierte, praxistaugliche Fahrradabstellanlage verfügen. Diese sollte überdacht sein und die Möglichkeit bieten, Fahrräder diebstahlsicher mit dem Rahmen an fest montierte Bügel anzuketten. Eine modern ausgestattete Fahrradabstellanlage dient darüber hinaus zur Verringerung von Kfz-Verkehr und zur Vermeidung weiterer Parkplätze.

Stellungnahme:

Der Erhalt der Bäume im Plangebiet ist nur eingeschränkt möglich. Die Planung sieht sowohl im Bereich der Einzelhandels-/Wohnnutzung als auch im Bereich der zukünftigen öffentlichen Park-/Festplatzes eine weitgehende Bebauung der Fläche vor.

Da durch das geplante Vorhaben der vorhandene Baumbestand im Planbereich reduziert wird, hat die Stadt Baesweiler beschlossen einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellen zu lassen und den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Diese Kompensation erfolgt ungeachtet des Umstandes, dass das Verfahren nach § 13a durchgeführt wird und damit die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, ohne Ausgleich zulässig sind.

Im Zuge der Vorhabenplanung wurden die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Fahrradstellplätze für die geplanten Nutzungen berücksichtigt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die Kompensation laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag durchzuführen.

Ebenso wird bei der Vorhabenplanung die Bauordnung NRW bei der Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze berücksichtigt.

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

a) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 30.10.2012**

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

Im Einzelnen werden folgende Hinweise und Anregungen gemacht.

A 70 – Umweltamt**Wasserwirtschaft:**

Es bestehen zurzeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 – Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Immissionsschutz:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn die Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen, verursacht durch die geplante Ansiedlung frequenzstarker Einzelhandelsbetriebe, nachgewiesen wird.

Das Schalltechnische Gutachten bitte ich mir im weiteren Verfahren vorzulegen.

Landschaftsschutz:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine spezielle Artenschutz-Vorprüfung durchzuführen ist.

A 85.2 - Mobilität und Raumentwicklung:

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes, der innerhalb des im städteregionalen Einzelhandelskonzept (STRIKT) abgestimmten Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Baesweiler liegt. Damit ist der Standort prinzipiell privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Kern Sortimenten über 800 m² Verkaufsfläche aufzunehmen.

Um die Zulässigkeit des Vorhabens abschließend beurteilen zu können, bitte ich um weitere Angaben zu den geplanten Verkaufsflächen und der Sortimentenstruktur. Im weiteren Verfahren sind die Verkaufsflächen sowie die jeweiligen Sortimente festzusetzen. Die Verträglichkeit ist durch eine entsprechende Analyse nachzuweisen.

Im Rahmen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) wurde vereinbart, dass alle Planungen oberhalb der Großflächigkeitsgrenzen in das standardisierte interkommunale Abstimmungsverfahren eingebracht werden. In diesem Kontext bitte ich um zeitnahe Beteiligung des AK-STRIKT.

Stellungnahme:**Wasserwirtschaft:**

Für das Bauvorhaben wurde ein Baugrundgutachten erstellt, in dem u.a. geprüft wurde, ob das anfallende Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert werden kann.

Es wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in das vorhandene Netz eingeleitet.

Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, das Bodengrundgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Die anfallenden Schmutzwässer werden dem öffentlichen Kanal zugeleitet.

Stellungnahme:**Immissionsschutz:**

Die Verträglichkeit des Vorhabens ist in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlegung vorgelegt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, das Schallschutzgutachten im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

Landschaftsschutz:

Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung liegt vor. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die artenschutzrechtliche Voruntersuchung im Rahmen der Offenlage vorzulegen.

Stellungnahme:

A 85.2 - Mobilität und Raumentwicklung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die jeweils zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt. Um die Auswirkungen dieses Vorhabens beurteilen zu können, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersucht. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 31.10.2012 wurde der Arbeitskreis STRIKT beteiligt.
Mit Schreiben vom 30.11.2012 wurde aus Sicht des Arbeitskreises STRIKT die Konsensfähigkeit festgestellt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die zulässigen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

b) Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 10.10.2012

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir zur Planung wie folgt Stellung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Wir bitten Sie, nachrichtlich einen entsprechenden Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung aufzunehmen Einschränkungen für eine

Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke 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.

c) IHK Aachen mit Schreiben vom 10.06.2013

Gegen die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da das Plangebiet innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Baesweiler liegt.

Wir regen jedoch an, auch im Rahmen des VEP die maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen. Als allgemein rechtsverbindlich gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die dazugehörigen textlichen Festsetzungen. Darüber hinausgehende Regelungen in städtebaulichen Rahmenverträgen sind hingegen zwischen den Vertragsparteien rechtsverbindlich. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze im Bebauungsplan ist somit eine dauerhafte Steuerung des Einzelhandels im Hauptzentrum von Baesweiler gegeben.

IHK Aachen mit Schreiben vom 31.10.2012

Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da es sich um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Baesweiler handelt. Es ist aus unserer Sicht aber im weiteren Verfahren unbedingt erforderlich, dass eine maximale Verkaufsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt wird, um schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche in Baesweiler, aber auch in angrenzenden Nachbargemeinden, zu vermeiden.

Dies sollte jedoch unproblematisch sein, da bereits im Vorfeld zu dem Planverfahren uns eine voraussichtliche maximale Verkaufsflächenobergrenze des geplanten Vorhabens mitgeteilt worden ist.

Stellungnahme:

Die Stadt Baesweiler stellt zur planungsrechtlichen Absicherung aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung für das Zentrum einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Hierdurch wird das geplante Vorhaben nicht nur mit seinen architektonischen Merkmalen festgelegt, sondern auch die maximal zulässige Verkaufsfläche (2.400 qm für den Vollsortimenter bzw. 1.000 qm für den Discounter).

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die maximal zulässige Verkaufsfläche (2.400 qm für den Vollsortimenter bzw. 1.000 qm für den Discounter) im Bebauungsplan festzusetzen.

d) **RWE Power AG mit Schreiben vom 23.10.2012**

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrund-verhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichen Verordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Stellungnahme:

Der Stadtrat beschließt den Hinweis auf humose Böden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, den Hinweis auf humose Böden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

e) **EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH mit Schreiben vom 12.10.2012**

Wir danken für Ihr o.g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Allerdings befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere teilweise städtische Leitungen und Anlagen, die derzeit der Versorgung der Kirmes dienen; weiterhin befinden sich mehrere Straßenleuchten im Geltungsbereich.

Für eine Abstimmung schlagen wir ein persönliches Gespräch in Ihrem Hause vor.

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten.

Die Bestandspläne Strom und Gas fügen wir diesem Schreiben bei. Diese sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden.

Stellungnahme:

Im Zuge der Ausbauplanung ist eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, dass im Zuge der Ausbauplanung eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich ist.

f) **Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 23.10.2012**

Aus geowissenschaftlicher Sicht sind folgende Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan für o. g. Bebauungsplan empfehlenswert:

1. Hinweis auf Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006);
2. Hinweis auf Grundwasserabsenkung /Grundwasserwiederanstieg/ Sumpfungsauswirkungen/mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen.

Stellungnahme:

Die Hinweise auf die Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006); sowie auf Grundwasserabsenkung/ Grundwasserwiederanstieg/ Sumpfungsaus-

wirkungen/ mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die Hinweise auf die Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149 Fassung April 2005: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006); sowie auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg/ Sümpfungsauswirkungen/ mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

g) **NABU Aachen Land mit Schreiben vom 26.06.2013**

Mit dem Vorhaben Supermärkte in die Innenstadt zu holen folgt die Stadt einem allgemeinen Trend der Märkte, sich wieder in den Innenstädten anzusiedeln. Sinnvoll wird das, wenn die Märkte in bestehende Leerstände einziehen. Diese Lösung wird hier leider nicht verfolgt.

Durch die Inanspruchnahme von Teilen des Volksparkes mit Abriss des Kindergartens, der Voliere und Fällen des alten Baumbestandes gehen wertvolle Erholungs- und Kommunikationsflächen verloren. Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle können diesen Verlust nicht ersetzen.

Die Kaufkraft der vorhandenen Geschäfte zu stärken wird mit diesem BP nicht erreicht werden.

Die sog. „Umsiedlung“ der Saatkrähen ist mit diesem BP wohl auch unter einem neuen Aspekt zu sehen. Vorgeschobener Grund für die Vertreibung war die mögliche Verschmutzung der Spielfläche des Kindergartens durch Krähenkot. Nunmehr kann man davon ausgehen, dass die Vertreibung eine vorsorgliche Maßnahme zur konfliktfreien Ausweisung einer Gewerbefläche war mit dem Ziel die Innenstadt zu beleben.

Der NABU lehnt diesen BP 102 ab.

Stellungnahme:

Der zentrale Versorgungsbereich in der Stadt wird durch Veränderungen in der regionalen Einzelhandelsstruktur im Umland und durch den Verlust von Verkaufsflächen im eigenen Versorgungszentrum geschwächt.

Die Stadt Baesweiler sieht es als ihre Aufgabe an, das Zentrum um die Kirchstraße langfristig zu stärken. Um den vorhersehbaren negativen Auswirkungen dieser Strukturveränderungen entgegen zu wirken, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersucht. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter auf Grund deutlicher Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelsegment eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Bereich. Vorgeschlagen werden die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 2.300 m² Verkaufsfläche und eines Discounters mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche.

Die Grünflächen des Volksparks bleiben bis auf Anpassungen im Randbereich erhalten, so dass ausreichend Fläche zur Erholungs- und Kommunikation zur Verfügung bleibt. Der Kindergarten zieht in ein neues Gebäude in der Peterstraße um.

Zum Zeitpunkt der Umsiedlung der Saatkrähen existierte keine Planung zur Ansiedlung von Einzelhandel. Der Grund für die durchgeführten Maßnahmen war seinerzeit die Verschmutzung der Spielfläche des Kindergartens.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

h) **LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 11.06.2013**

Bezug nehmend auf o. g. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass von der Planung des Bebauungsplanes Nr. 102 nach hiesigen Informationen ein Baudenkmal betroffen ist. Es handelt sich hierbei um den Backsteinturm der Umspannungsstelle an der Straße Im Kirchwinkel, gegenüber der Hausnummer 4, der 1979 als Baudenkmal gemäß § 2 DSchG NW erfasst worden ist. 1981 wurde das Benehmen zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Baesweiler hergestellt. Inwieweit die Eintragung tatsächlich erfolgt ist, entzieht sich unserer Kenntnis, doch bitte ich dies im Rahmen des Verfahrens zu überprüfen.

Der Turm befindet sich unmittelbar gegenüber dem Bebauungsplangelände. Aus diesem Grund sind aus Sicht der Denkmalpflege Belange des Umgebungsschutzes nach § 1 (3) DSchG NW zu berücksichtigen und bedürfen Änderungen in seiner Umgebung, die sich auf dessen Erscheinungsbild auswirken, der Erlaubnis nach § 9 (1b) DSchG NW.

Da den Unterlagen lediglich ein Bestandsplan des Areals, nicht aber die Planung beilag, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Stellungnahme zur Planung abgeben. Im Rahmen des Umgebungsschutzes können jedoch bereits folgende allgemeine Belange formuliert werden:

Laut Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen neben den baulichen Anlagen für Einzelhandel und Wohnen auch Stellplatzflächen realisiert werden. Aus Gründen des Umgebungsschutzes des Backsteinturmes sollten diese ebenerdig vor allem im nördlichen Teil der Bebauungsplanfläche angeordnet werden. Somit würde der Turm städtebaulich auch weiterhin wie bisher als freistehendes Element nach Westen und Süden wirken können.

Sollten schwerwiegende Belange dem entgegenstehen, so ist darauf zu achten, dass eine in unmittelbarer Nähe zum Backsteinturm platzierte Baumasse diesen durch ihre Höhenausdehnung nicht dominiert. Eine dem Turm benachbarte Bebauung dürfte dessen Höhe nicht überschreiten, um

die Eigenschaft als vertikales räumliches Element nicht einzuschränken. Ebenfalls wäre in diesem Fall darauf zu achten, dass der Backsteinturm entlang der Straße Im Kirchwinkel von Südwesten kommend als räumliches Element erlebbar bleibt. Hierzu ist die Flucht der neu zu errichtenden Baumassen entlang der Straße Im Kirchwinkel so weit von der Straße abzurücken, dass der Backsteinturm weiterhin sichtbar bleibt.

Dieser Punkt bitte ich bei der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Im Rahmen weiterer Gespräche wurde eine Abstimmung in Bezug auf die geplante Kubatur und der Höhenentwicklung mit dem LVR getroffen. Da die Forderungen des Denkmalschutzes weitestgehend eingehalten sind, werden vom LVR keine Bedenken mehr erhoben.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

i) **Regionetz GmbH mit Schreiben vom 20.06.2013**

Wir danken für Ihr o. g. Schreiben und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Bezüglich einer Erdgasversorgung des gepl. Objektes teilen wir Ihnen mit, dass eine Erweiterung des Erdgasnetzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der Regionetz GmbH unter Onlineservice/ Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bauausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der Regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzzeitanweisung über unsere Internetplanauskunft (s. o.) einzuholen.

Stellungnahme:

Im Zuge der Ausbauplanung ist eine Neuordnung bzw. Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, dass im Zuge der Ausbauplanung eine Neuordnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich ist.

j) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.10.2013**

Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau sind nicht auszuschließen.

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzenpläne mit Stand: Oktober 2011 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) nicht betroffen. Jedoch liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung im Planungsgebiet nicht ausschließen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich und zu möglichen Bodenbewegungen empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Ferner liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Rheinland“. Die Erlaubnis gewährt das Recht auf Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel.

Außerdem liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Zukunft“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Erdwärme.

Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Hückelhoven.

Eine Thematisierung dieser befristeten Aufsuchungsrechte auf der Ebene der Bebauungsplanung erscheint aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Emmi“, „Carl-Alexander I“, die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Hinweise auf das Bergwerksfeld „Emmi“, „Carl-Alexander I“, die Erlaubnisfelder „Rheinland“ und „Zukunft“ zur Kenntnis.

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

k) Anregungen der Bauordnung:

Wie ist die Einschränkung des kleinteiligen Einzelhandels geplant?
Nach den Erfahrungen im Baugenehmigungsverfahren REWE/Penny sind die auf dem Grundstück neben den Bau- und Stellplatzflächen verbleibenden Restflächen für die von den Märkten teilweise vorgegebenen Flächen für Einkaufswagen, Papierpresse, erhebliche Müllcontainer, Fahrradständer usw. zu gering.

Stellungnahme:

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und der Festsetzung eines Sondergebietes, in dem die geplante Nutzung definiert wird, ist der kleinteilige Einzelhandel nicht zulässig.

Im Vorhabenplan werden Umfang und Größe der genannten Nebenanlagen dargestellt. Der Vorhabenplan wird mit der Verwaltung bzw. den Fachämtern abgestimmt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

l) Stadt Herzogenrath mit Schreiben vom 21.06.2013:

Leider liegt mir kein Planentwurf eines Bebauungsplanes vor, der die planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zum geplanten großflächigen Einzelhandel mit seinen vorgesehenen Sortimentslisten, Randsortimenten und der Vorgabe der entsprechenden maximalen Verkaufsflächen, beinhaltet. Zwar wurde aus Sicht des STRIKT die Konsensfähigkeit festgestellt, jedoch ist aus den zugeschickten Unterlagen die planungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsplan Nr. 102 nicht ersichtlich, sodass mir eine Beurteilung als Nachbarkommune leider nicht möglich ist.

Stellungnahme:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB lagen noch kein Bebauungsplanentwurf sowie die zugehörigen Festsetzungen bzw. Gutachten vor.

Ein Bebauungsplanentwurf mit den planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere zu den Sortimentslisten und der maximalen Verkaufsfläche sowie allen Gutachten werden im Rahmen der Offenlage zugeschickt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplanentwurf mit den Festsetzungen sowie den Gutachten im Rahmen der Offenlage zur Verfügung zu stellen.

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

Private Stellungnahme:

1. Die Nutzung des Obergeschosses für die barrierefreie Wohnnutzung wird begrüßt.
2. Es sollte geprüft werden, ob die Dachfläche dafür nicht noch intensiver genutzt werden kann.
3. Auch sollte der Parkplatz im Sinne des Flächenschutzes als überstelte Wohnbebauung oder zumindest als Solaranlage doppelt genutzt werden.
4. Auch die extensiven begrünten Dachflächen sind für die Solarnutzung zu nutzen.
5. Die freiwillige naturschutzfachliche Kompensation wird begrüßt.
6. Für die Baumpflanzungen ist als Frist vor Bauabnahme festzusetzen.
7. Die Dachbegrünung wird begrüßt und ist naturnah auszuführen.
8. Wir empfehlen eine Fassadenbegrünung mit Efeu von größeren Wandbereichen und bitten um die Berücksichtigung des Vogelschutzes insbesondere bei großen Glasflächen.
9. Es sollten nur nachinsektenschonende Beleuchtungskörper (Natrium-Dampflampen oder LED) eingesetzt werden.
10. Die Regenwasserversickerung ist trotz der schwierigen geologischen Ausgangssituation über Rigolen o.ä. vorzusehen, zumindest ein Teil sollte parknah versickert werden, um die ausreichende Grundwasserversorgung der dort stehenden Bäume gewährleisten zu können.

11. Der Festplatz ist wasserdurchlässig (Rasengittersteine) zu gestalten.
12. Überdachte Fahrradabstellanlage mit ADFC-empfohlenen Ständern (mind. 50 Plätze) direkt neben den Eingängen.
13. Werbeanlagen sind eine Stunde nach Geschäftsschließung zum Schutz des Nachthimmels und –fauna, der Anwohner und Zwecks Energieeinsparung auszuschalten.
14. Der Baumbestand an der südöstlichen Seite des Kindergartens sind durch einen Bauzaun vor Befahrung und Ablagerungen während der gesamten Bauzeit zu schützen.
15. Nur Einsatz von lärmarmen (Blauer Engel) Baumaschinen, soweit es diese gibt.
16. Am westlichen und südwestlichen Rand ist aus Gründen des Artenschutzes auf Beleuchtung zu verzichten.
17. Die Anzahl der Ersatz-Fledermausquartiere sowie der Kastentyp sind festzulegen. Es sollten nur langlebige Modelle aus Holzbeton (Fa. Schwelger) eingesetzt werden. Sie sind vor Baubeginn in Absprache mit einem fachkundigen ortsnah aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.

Stellungnahme:

- Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 2.) Eine intensivere Wohnnutzung ist aus statischen Gründen nicht möglich.
- Zu 3.) Die Stadt Baesweiler hat nicht die Absicht am geplanten Standort eine Wohnsiedlung zu errichten. Die damit verbundenen Auswirkungen, insbesondere durch den entstehenden Verkehr, könnten nicht ausreichend bewältigt werden. Ferner würde eine zusätzliche Bebauung der Fläche die Kirmesnutzung einschränken. Eine Überdachung der Stellplatzflächen kommt auf Grund der Kirmesnutzung ebenfalls nicht in Betracht.
- Zu 4.) Durch die Begrünung der Dächer soll u.a. auch eine gestalterische Aufwertung der Dachflächen erreicht werden. Ein Zustellen der ohnehin begrenzten Außenwohnbereiche und geplanten Grünflächen durch zusätzliche Solaranlagen würde die Nutzung weiter einschränken.
- Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 6.) Im naturschutzfachlichen Beitrag wird die Umsetzung der Maßnahme spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung empfohlen. Da die Flächen im Besitz der Stadt sind, ist eine vorzeitige Bepflanzung beabsichtigt.
- Zu 7.) Die technische Ausgestaltung (Aufbau der Substratschicht etc.) erfolgt entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“. Die Planung

sieht drei unterschiedliche Dachbereiche vor: eine extensive Minimalbegrünung, Steppenheide und intensive Begrünung der Gartenbereiche.

- Zu 8.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Investor werden entsprechende Gespräche geführt. Sollten entsprechende Wandflächen verfügbar sein, wird eine Begrünung im Rahmen der Baudurchführung erfolgen.
- Zu 9.) Die Anregung wird berücksichtigt. Bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigung wird eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen.
- Zu 10.) Gemäß hydrogeologischer Begutachtung ist eine dauerhafte Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund nicht möglich. Seitens der StädteRegion Aachen bestehen keine Bedenken, die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser der städtischen Kanalisation zuzuleiten
- Zu 11.) Eine Untersuchung zur Aufnahmefähigkeit des Untergrundes von anfallendem Niederschlagswasser hat ergeben, dass die Versickerung nicht sichergestellt ist. Da das Niederschlagswasser nicht versickern kann, würde der feuchte bis durchnässte Untergrund insbesondere bei Frost zu einer Destabilisierung des gesamten Parkplatzes führen. Zudem ist eine sichere Begehung von Rasengittersteinen bei intensiver Nutzung nicht gewährleistet.
Der Parkplatz wird in Betonsteinpflaster und Asphalt ausgeführt. Damit entspricht er den Vorgaben der in den geplanten Gebäudekomplex einziehenden Einzelhändler und stellt sicher, dass die Parkplatzfläche auch für Großveranstaltungen wie zum Beispiel Kirmesveranstaltungen und dem damit einhergehenden Schwerlastverkehr nutzbar ist.
- Zu 12.) Im Rahmen der Baugenehmigung werden die nach Landesbauordnung geforderten Fahrradstellplätze nachgewiesen. Die Anordnung der Fahrradstellplatzanlagen erfolgt jeweils in der Nähe der Eingangsbereiche der Lebensmittelbetriebe bzw. in der Nähe der Eingangsbereiche der Wohnungen.
Den Besuchern des Einzelhandels stehen 25 moderne, hochwertige und fest montierte Bügel an denen jeweils zwei Fahrräder angeschlossen werden können, zur Verfügung. Für die Bewohner der privaten Wohneinheiten sind 30 zusätzliche Fahrradstellplätze auf dem Dach sowie rückseitig, innerhalb des Gebäudekomplexes vorgesehen.
- Zu 13.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Werbekonzept ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.
- Zu 14.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die einschlägigen technischen Regeln bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen werden beachtet. Auf der Planurkunde ist ein entsprechender Hinweis vorhanden
- Zu 15.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Zu 16.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 17) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Anzahl der Ersatz-Fledermausquartiere sowie der Kastentyp werden vertraglich vereinbart.

Ausschussmitglied Lindlau bat darum, zu mindestens die Randbereiche des Parkplatzes zur Peterstraße und zum Volkspark wasserdurchlässig zu gestalten. I. und Technischer Beigeordneter Strauch erklärte hierzu, dass diese Flächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen, der Hinweis aber in den weiteren Planungsschritten berücksichtigt würde.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Stellungnahme der SPD (mündlich im Bau- und Planungsausschuss):

Angeregt wurde die Einplanung einer behindertengerechten Toilette.

Stellungnahme:

Das Vorhalten einer behindertengerechten Toilette wird im Baugenehmigungsverfahren gefordert und zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ergänzend teilte I. und Technischer Beigeordneter Strauch auf Nachfrage von Ausschussmitglied Lindlau mit, dass die vorgesehene Bäckerei sowohl eine „normale“ als auch eine Behindertentoilette errichten muss und dass diese während der gesamten Öffnungszeit genutzt werden kann.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, das Vorhalten einer behindertengerechten Toilette im Baugenehmigungsverfahren zu fordern und zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

1.6 Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

m) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 17.01.2014:**

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

Im Einzelnen werden folgend Anregungen gemacht:

A 70 – Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Gemäß hydrologischer Begutachtung ist eine dauerhafte Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in den Untergrund nicht möglich. Es

bestehen keine Bedenken, die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer der städtischen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Es ist keine Unterkellerung des Gebäudes geplant. Das Erdgeschoss ist zur Straße „Am Kirchwinkel“ „eingegraben“, dies ist der Topographie geschuldet.

Die Bauweise entspricht den anerkannten Regeln der Technik.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Immissionsschutz:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – keine Bedenken erhoben, wenn im weiteren Verfahren nachfolgende Hinweise und Empfehlungen berücksichtigt werden.

Es ist geplant, in südlicher Lage der Innenstadt Baesweiler, Flächen für einen Vollsortimenter und einen Discounter kombiniert mit einer Wohnnutzung zu schaffen. Hierzu sollen auf dem Dach des Einzelhandelsgebäudes 5 zweigeschossige Gebäude mit jeweils max. 4 Wohnungen geschaffen werden.

Weiterhin sollen auf der zu überplanenden Fläche Stellplätze für die gewerbliche Nutzung (Vollsortimenter und Discounter) sowie öffentlich gewidmete Stellplätze angeboten werden. Die öffentlich gewidmeten Stellplätze sollen traditionell auch temporär als Festplatz genutzt werden können.

Das Vorhaben soll planungsrechtlich über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert werden. Nach Abschluss dieses Verfahrens ist eine Berichtigung des z. Z. gültigen Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Durch das Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte, Michael Mück, Scherberstraße 37, 52134 Herzogenrath wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen, Stand 22. November 2013, erstellt. Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und Abweichungen von den getroffenen Annahmen oder Lärminderungsmaßnahmen bedürfen einer erneuten gutachterlichen Stellungnahme.

Gewerbelärm:

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung der Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten sowohl am Tage wie auch in der Nacht eingehalten werden können.

Hierzu werden vom Gutachter bestimmte Annahmen getroffen und erforderliche Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Es muss sichergestellt werden, dass diese Annahmen und Maßnahmen vollumfänglich erfüllt werden.

Empfehlung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, wie die gutachterlich getroffenen Annahmen und Lärminderungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Zudem ist im Rahmen der Bauüberwachung zu dokumentieren, dass eine vollumfängliche Umsetzung erfolgt ist.

Beide Verfahrensschritte sollten unter Beteiligung eines Gutachters erfolgen.

Hinweis:

Oberhalb des geplanten Nahversorgungszentrums ist Wohnnutzung vorgesehen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung bezieht sich im Wesentlichen auf die gewählten Immissionsorte. Da z.B. die Entladung der LKW innerhalb des Gebäudes durchgeführt werden soll, muss sichergestellt sein, dass sich die Geräusche nicht durch Körperschall in den Wohnbereichen auswirken können.

Stellungnahme:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Soweit die getroffenen Annahmen und Lärminderungsmaßnahmen aus dem Gutachten einen bodenrechtlichen Bezug haben, werden sie im Bebauungsplan festgesetzt. Die Berücksichtigung der übrigen Aspekte des Gutachtens wird im Baugenehmigungsverfahren überprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Ausführungsplanung wird dies durch einen Bauphysiker geprüft.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Warenanlieferung:

Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass die Anlieferung nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig ist. Dies ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.

Dies ist entweder durch Beschränkung der Zufahrten (zu den Parkplatzflächen) oder durch eine Beschilderung an den Zufahrtsstraßen sicherzustellen.

Empfehlung:

Die Eröffnung des Nahversorgungszentrums kann erst erfolgen, wenn eine der v. g. Maßnahmen umgesetzt ist. Dies könnte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt und abgenommen werden.

Stellungnahme:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Beschränkung der Anlieferungszeiten erfolgt durch eine Beschilderung an den Zufahrtsstraßen. Weiterhin wird ggf. durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die Beschränkung der Anlieferzeiten wird durch eine Beschilderung an den Zufahrtsstraßen erfolgen. Weiterhin wird durch ggf. geeignete technische Maßnahmen sichergestellt, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.

Nachbarschaftslärm:

Es ist geplant, auf den Dächern der geplanten Wohnnutzung Wärmepumpen zur Energieversorgung zu installieren. Der Gutachter geht davon aus, dass im ungünstigen Fall 5 Wärmepumpen installiert werden.

Empfehlung:

Im Rahmen der Bauüberwachung muss dokumentiert werden, dass je Wärmepumpe die insgesamt abgestrahlten Schalleistungen $LW \leq 65,0$ dB(A) ist.

Stellungnahme:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauüberwachung wird dokumentiert, dass je Wärmepumpe die insgesamt abgestrahlten Schalleistungen $LW \leq 65,0$ dB(A) sind.

Beschluss:

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

Im Rahmen der Bauüberwachung wird dokumentiert, dass je Wärmepumpe die insgesamt abgestrahlten Schalleistungen $LW \leq 65,0$ dB(A) sind.

Verkehrslärm:

Der Untersuchung ist zu entnehmen, dass bereits heute die Grenzwerte der 16. BImSchV zum Teil überschritten werden. Somit kommt einer gezielten Verkehrsführung besondere Bedeutung zu.

Hinweis:

Hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung sind in den vorliegenden Unterlagen unterschiedliche Angaben vorhanden. Der Gutachter geht im Kapitel 6.2.2.1 der Schalltechnischen Untersuchung von einer Anfahrt zum Nahversorgungszentrum über die Straße „Im Kirchwinkel“ aus, wohingegen auf der Seite 32 der Begründung, die An- und Abfahrt über die Peterstraße beschrieben wird.

Stellungnahme:

Der vorgenannte Hinweis ist nicht korrekt. Der Schallgutachter führt in seinem Gutachten in Kapitel 6.2.2.1 auf Seite 35 aus, dass die anliefernden Fahrzeuge den Anlieferungsbereich von Westen kommend über die Straße „Im Kirchwinkel“ anfahren und nach Entladung auf die Straße „Im Feuerwehrturm“ abbiegen um dann wieder über die Peterstraße in Westrichtung zu gelangen. Die Anfahrt könne theoretisch auch entgegengesetzt stattfinden, dies habe lärmtechnisch keine Auswirkung.

Die Anlieferung des Discounters (Seite 41) erfolgt über die Südseite des Gebäudes. Die anliefernden Fahrzeuge fahren den Anlieferungsbereich von Westen kommend über die Peterstraße an. Nach erfolgter Entladung fahren die Lkw wieder über die Peterstraße in Richtung Westen.

Die Bäckerei wird ebenfalls über den Eingang an der Südseite des Gebäudes beliefert (Seite 47). Die anliefernden Fahrzeuge fahren über die Peterstraße den Parkplatz von Westen an. Nach erfolgter Entladung fährt der Lkw wieder über den Parkplatz über die Peterstraße ab.

Abweichungen zu der in der Begründung beschriebenen An- und Abfahrt sind nicht zu erkennen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Freizeitlärm:

Traditionell wird die öffentliche Stellplatzfläche im Bebauungsplangebiet auch als Festplatz genutzt.

An maximal zwölf Tagen im Jahr, verteilt auf drei Zeiträume von jeweils maximal vier Tagen, soll der Festplatz künftig genutzt werden. Hierzu soll in der jeweils auszusprechenden Ordnungsbehördlichen Erlaubnis, wie auch bisher, ein seltenes Ergebnis im Sinne des Freizeitlärmerrlass NRW gestattet werden.

Empfehlung:

Der ordnungsbehördlichen Erlaubnis sollte eine schalltechnische Begutachtung eines Sachverständigen zugrunde gelegt werden, in der die relevanten, steuerbaren lärm erzeugenden Quellen eindeutig beschrieben und optimal positioniert bzw. begrenzt werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Lichtimmissionen:

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Zur Beurteilung des Sachverhaltes verweise ich auf den gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V B 2 - 8829 - (V Nr. 5/00) -, Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung vom 13.09.2000.

Stellungnahme:

Die Anregung wird berücksichtigt. Bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigung wird eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, bei der Bauausführung bzw. Baugenehmigung eine entsprechende Beleuchtung vorzusehen.

Natur und Landschaft:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken, wenn die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Untersuchung der zu fallenden Bäume und der abzureißenden Gebäude auf Quartiermöglichkeiten bzw. auf geeignete Bruthöhlen hin, muss mindestens 3 Wochen vor den Abrissen bzw. Fällungen erfolgen. Sollten dabei geeignete Quartiermöglichkeiten bzw. Höhlen gefunden werden, sind die weiteren in der o.a. Untersuchung genannten Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Ich bitte um Mitteilung der Fläche, auf der der erforderliche externe Ausgleich kompensiert werden soll.

Stellungnahme:

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird überprüft.

Die Kompensation wird auf einer 3.070m² großen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchgeführt. Weiterhin ist die Begrünung des Lärmschutzwalls am Gewerbegebiet vorgesehen durch eine flächige Gehölzpflanzung und Integration von 20 Einzelbäumen. Außerdem ist die Anpflanzung von 19 standorttypischen Einzelbäumen vorgesehen, davon 15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmung zu prüfen sowie die Kompensation auf der 3.070 m² großen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchzuführen, den Lärmschutzwall am Gewerbegebiet zu begrünen (flächige Gehölzpflanzung), dort 20 Einzelbäume zu integrieren sowie 15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße zu pflanzen.

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr:

Aus straßenbaurechtlicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Es wird angeregt, in Verhandlungen mit den Investoren des Vollsortimenters und des Discounters die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten (keine sogenannten „Felgenknicker“).

Stellungnahme:

A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Besuchern des Einzelhandels stehen 25 moderne, hochwertige und fest montierte Bügel an denen jeweils zwei Fahrräder angeschlossen werden können, zur Verfügung. Für die Bewohner der privaten Wohneinheiten sind 30 zusätzliche Fahrradstellplätze auf dem Dach sowie rückseitig, innerhalb des Gebäudekomplexes vorgesehen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

n) **Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 07.01.2014:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. 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 und zurzeit auch nicht geplant. Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Rheinland“ wird in die Begründung aufgenommen.

Beschluss:

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

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

o) **enwor GmbH mit Schreiben vom 16.01.2014:**

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes – Am Feuerwehrturm II - bestehen von unserer Seite generell keine Bedenken. Die Versorgung mit Wasser ist durch das in den umliegenden Straßen (Mariastraße, Im Kirchwinkel, Peterstraße u. Am Feuerwehrturm) vorhandene Versorgungsnetz gesichert.

Unter dem jetzt in der Straße „Am Feuerwehrturm“ vorhandene öffentliche Parkplatz verläuft eine Wasserleitung DN 160 *7.7 PVC. Sollte, wie in der Erläuterungen zum Bebauungsplan beschrieben, dieser Parkplatz dem gepl. Super- und Discountmarkt zugeschlagen und damit privatisiert werden, ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für diese Wasserleitung mit einer Schutzstreifenbreite von 4,00 m (2,00 m beidseits der Achse) erforderlich. Wir verweisen auf die entsprechende Bestimmung im Konzessionsvertrag mit der Stadt Baesweiler. Bestandspläne, aus denen Sie die Lage der Leitungen ersehen können, fügen wir anbei.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die genaue Lage der vorhandenen Wasserleitung wird geprüft. Falls die Wasserleitung unterhalb des geplanten Gebäudes liegt, muss diese in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden und darüber eine Kostenvereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen werden.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die genaue Lage der Wasserleitung zu prüfen und gegebenenfalls diese in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Eine Kostenvereinbarung wird in diesem Fall zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

2.2 Vorschlag zum Beschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturn II – als Angebotsbaugebiet Nr. 102 – Am Feuerwehrturn II – gem. § 13 a BauGB

Auf Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses hat der Rat der Stadt Baesweiler in seiner Sitzung am 14.05.2013 beschlossen, im laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturn II – diesen als vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterzuführen.

Stellungnahme:

Die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan geschah vor dem Hintergrund, dass insbesondere der maßgeschneiderte Zuschnitt dieser Art des Bebauungsplanes auf ein konkretes Projekt als Vorteil gegenüber dem „normalen“ (Angebots-)Bebauungsplan gesehen wurde. Dieser Vorteil schien zum damaligen Zeitpunkt die Aspekte der größeren Flexibilität des Angebotsbaugebietes gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu überwiegen. Die im städtischen Eigentum verbleibenden (Parkplatz-)Flächen sollten dabei nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens stellte sich heraus, dass auch in Bezug auf die im städtischen Eigentum verbleibenden Flächen zahlreiche Festsetzungen zu treffen sind. Des Weiteren sind zur Anbindung des angrenzenden Parks weitere Festsetzungen erforderlich. Planerisch stellt sich die Einbeziehung dieser Aspekte in einen einheitlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als schwierig dar, da § 12 Abs. 4 BauGB vorschreibt, dass nur einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können.

Nach der neueren Rechtsprechung des OVG NRW ist nunmehr allerdings anerkannt, dass eine Gemeinde grundsätzlich auch einen Angebotsbaugebiet aufstellen kann, um (zumindest auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen. Danach kann eine Gemeinde im Rahmen ihres durch § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB begrenzten Planungsermessens prinzipiell zwischen verschiedenen planungsrechtlichen Instrumenten frei wählen. Dies gilt allgemein auch für die Wahl zwischen Angebotsbaugebiet und vorhabenbezogenem Bebauungsplan (vgl. OVG NRW, Ur.v. 27.05.2013, 2 D 37/12.NE, m.w.N.). Die Gemeinde ist in dieser Situation nicht gezwungen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ganz aktuell hat das OVG NRW zudem festgestellt, dass eine Gemeinde als Plangeber davon absehen kann, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB zu erlassen, und stattdessen einen Angebotsbaugebiet, der auf die Verwirklichung (nur) eines konkreten Vorhabens gerichtet ist, erlassen kann (vgl. OVG NRW, Urteil vom 02.10.2013, 7 D 18/13.NE). Es ist demnach also möglich, auch einen Angebotsbaugebiet projektbezogen auszugestalten. Entsprechend der obigen Begründung (Abs. 2) ist eine Umstellung der Verfahrens auch sinnvoll.

Vor dem Hintergrund, dass aufgrund der geringfügigen Vergrößerung der Verkaufsflächen eine erneute Offenlage notwendig ist, und diese auch hinsichtlich der Umstellung des Verfahrens genutzt werden kann, sollte daher das Verfahren aus Sicht der Beteiligten auf einen Angebotsbaugebiet umgestellt werden, um die oben dargestellten Aspekte besser berücksichtigen zu können und eine Überfrachtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Festsetzungen, die sich nicht auf das eigentliche Vorhaben des Investors beziehen, zu vermeiden. Dies erscheint aufgrund der neueren Rechtsprechung des OVG NRW als sachgerechte

Lösung. Die mit den Planungen einhergehenden abgestimmten Verpflichtungen des Investors können sehr detailliert im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden. Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung im laufenden Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – diesen als Angebotsbebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 13a BauGB weiterzuführen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – als Angebotsbebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 13a BauGB.

2.3 Vorschlag zum Beschluss der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB für den Angebotsbebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II –

Im Rahmen der Mietvertragskonkretisierung wurde das Raumprogramm der für den Handel vorgesehenen Mietflächen fortentwickelt. Hierbei war es erforderlich folgende Parameter technisch und in Hinblick auf ihre „Mietverträglichkeit“ abzustimmen.

Hierzu gehören u.a. die Anpassung der Größe und Lage der verschiedenen Neben- und Funktionsräume in den Mietbereichen des Vollsortimenters sowie des Discounters. Dabei war es erforderlich, die einzelnen Verkaufsflächen vor dem Hintergrund der Konkretisierung der Einrichtungsplanung (Ladenbau, Regalierung, innere Erschließung, Vorkassenzone etc.) zu überarbeiten. Ebenfalls wurde eine Konkretisierung des haustechnischen Anlagenbaus in Hinsicht auf Lage und Raumbedarf der erforderlichen Komponenten erforderlich.

Der sich hieraus ergebende zusätzliche Flächenbedarf – bezogen auf die Verkaufsflächen – beträgt max. 100 qm für den Vollsortimenter und max. 100 qm für den Discounter und liegt innerhalb der Empfehlungen des „Städteregionalen Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen“, des Einzelhandelsstandort – und Zentrenkonzept der BBE (Stand: 11/2008) sowie der Markt- und Standortanalyse/Nutzungskonzept der BBE (Stand: 03/12) und ist im Sinne einer nachhaltigen Umsetzung des Gesamtprojektes erforderlich.

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit eröffnet werden, Stellungnahmen zur Verfahrensänderung abzugeben.

Stellungnahme:

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung die erneute Offenlage des Angebotsbebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 4 a (3) BauGB.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, die erneute Offenlage des Angebotsbebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 4 a (3) BauGB.

a) Vorstellung der Änderungsplanung

Die Verwaltung hat die Änderungsplanung in der Sitzung vorgestellt.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss kann sodann der Beschlussvorschlag zur Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB erfolgen.

b) Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der erneuten Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB

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

Der Stadtrat beschließt, zu dem Entwurf des Angebotsbebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – die erneute Offenlegung gem. § 4 a (3) BauGB im Rahmen einer vierwöchigen Auslegung durchzuführen. Dabei wird festgesetzt, dass Stellungnahmen nur zu den durchgeführten Änderungen/ Ergänzungen abgegeben werden können. Zusätzlich können Stellungnahmen zur Verfahrensänderung abgegeben werden.

3. Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung, Stadtteil Setterich

1. **Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
2. **Vorschlag zum Beschluss zur Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

In seiner Sitzung am 10.12.2013 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung aufzustellen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zu dem o. a. Bauleitplan erfolgte in der Zeit vom 27.12.2013 bis 27.01.2014 und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 27.12.2013 bis 27.01.2014.

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

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

a) Wintershall Holding GmbH mit Schreiben vom 07.01.2014:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. deren 2. Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. 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 und zur Zeit auch nicht geplant.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld "Rheinland" wird in die Begründung aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld "Rheinland" wird in die Begründung aufgenommen.

b) **StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 20.01.2014:**

Gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

Im Einzelnen werden folgernde Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 - Umweltamt

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen zur Zeit Bedenken.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht dargestellt. Für die Wasserwirtschaftliche Prüfung ist die Vorlage von detaillierten Unterlagen und Nachweisen erforderlich. Hierzu verweise ich auf mein Rundschreiben vom 02.04.2008 - Niederschlagswasserentsorgung im Bebauungsplanverfahren.

In den Antragsunterlagen ist vermerkt, dass ein Bodengutachten für das benachbarte Gebiet zwischen Pestalozzistraße und Wolfsgasse (Bebauungsplan Nr. 66) mit dem Ergebnis vorliegt, dass eine gezielte und betriebssichere Versickerung nicht möglich sei. Zur weiteren wasserwirtschaftlichen Prüfung ist die Vorlage des Bodengutachtens erforderlich. Nach dessen Vorlage erfolgt eine weitere Stellungnahme.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Natur und Landschaft:

Gegen die Verrechnung des ökologischen Defizites über das Ökokonto „Tagesanlage Adolf“ der EBV AG bestehen keine Bedenken. Ich weise darauf hin, dass die Abrechnung frühzeitig bei meiner unteren Landschaftsbehörde zu beantragen ist.

Zudem weise ich darauf hin, dass nach Stand der mir vorliegenden Unterlagen noch die Realisierung des 3.640 qm umfassenden, externen Ausgleichs für den Bebauungsplan Nr. 44 beziehungsweise seiner 1. Änderung auf dem Flurstück 103, der Flur 5, der Gemarkung Baesweiler aussteht.

Stellungnahme:**Allgemeiner Gewässerschutz:**

Ein Bodengutachten wurde für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 erstellt. Demnach ist eine Versickerung auf dem Gelände nicht möglich und die anfallenden Niederschlagswässer werden dem Kanal zugeführt. Das Gutachten wird der StädteRegion vorgelegt.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Stellungnahme:**Natur und Landschaft:**

Der externe ökologische Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 44 sollte auf einer Parzelle stattfinden, die durch den Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung überplant wurde.

Das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 sah vor, den externen Ausgleich auf der o.g. Parzelle durchzuführen. Da dieses Verfahren eingestellt wurde, ist der externe Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 44 zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 82, 4. Änderung über das Ökokonto Grube Adolf verrechnet worden.

Es verbleibt somit lediglich der ökologische Ausgleich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44. Dieser soll laut landschaftspflegerischem Fachbeitrag ebenfalls über das Ökokonto Grube Adolf verrechnet werden.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

c) **Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 24.01.2014:**

Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Braunkohlenbergwerk Jean Paul“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Fürst Bismark“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, der Sammelbescheides – 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus 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 Grundwasserstände im Planungsgebiet 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 für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Der Planbereich befindet sich außerdem in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind.

Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg sollten bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sowie zukünftigen Planungen die o.g. Bergbautreibenden und für konkrete Grundwasserdaten der Erftverband zusätzlich um Stellungnahme gebeten werden. Eine Beteiligung der RWE Power und der EBV GmbH ist dem Verteiler zu entnehmen bereits erfolgt.

Ferner liegt das Bebauungsplangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaberin ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel und die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH in Emden. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.

Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine 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 Betriebszulassungsverfahren, 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.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf den früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls wird ein Hinweis auf die durch Sumpfungmaßnahmen 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 erfolgt ein Hinweis auf die durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen.

d) RWE Power AG mit Schreiben vom 20.01.2014:

Wir weisen, wie bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 erfolgt, darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage „blau“ dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage der Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherungsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf humose Böden wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt den Hinweis auf humose Böden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Teilbereiche des Plangebietes werden gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

e) Geologischer Dienst mit Schreiben vom 30.01.2014:

Nach Erkenntnissen des geologischen Dienstes NRW befindet sich o.g. Plangebiet im Einflussbereich von Begleitstörungen der Sandgewandstörung. Die genaue Lagegenauigkeit der Störung kann um etwa 100m beiderseits der dargestellten Linien variieren. Ich empfehle diesbezüglich eine Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB im Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Eine Kennzeichnung der Sandgewandstörung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt, eine Kennzeichnung der Sandgewandstörung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

2. Vorschlag zum Beschluss 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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 - Pestalozzistraße -, 2. Änderung die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

4. Anregungen gem. § 24 GO NRW, § 6 Hauptsatzung:**4.1 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplane Nr. 3, 15. und 16. Änderung - Gewerbegebiet - gem. § 31 BauGB**

Ein im Gewerbegebiet ansässiges Unternehmen (Abfallbehandlung) benötigt zur weiteren Bestandssicherung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um schädliche Immissionen zu vermeiden schließt der Bebauungsplan Nr. 3 in seiner 15. Änderung Betriebe einiger Abstandsklassen aus, lässt aber unter bestimmten Voraussetzungen (gutachterlichen Nachweisen) Ausnahmen zu. Auf der Grundlage einer im damaligen Verfahren eingereichten gutachterlichen Stellungnahme ist das Vorhaben - formal unzureichend - ohne eigenständigen Befreiungsbescheid genehmigt worden. Diese fehlende Befreiung ist zur Sicherung des

Bestandsschutzes auch für den bereits genehmigten Umfang jetzt formal nachzuholen.

Stellungnahme:

Aufgrund der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Gewerbegebiet – waren im Gliederungsbereich a die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig. Mit 16. Änderung wurden später Betriebe bestimmter Abstandsklassen (u.a. Schrottplätze) vollständig ausgeschlossen.

Gegenwärtig entfalten folgende bestehende Genehmigungen des Staatlichem Umweltamtes und der Bezirksregierung für die vor einigen Jahren beantragten Vorhaben eines ansässigen Gewerbebetriebes noch Rechtswirkung:

- 1.) AZ 32.0009/04/0811 BBB2-2460-Schk vom 19.12.2005 erteilt durch das Staatliche Umweltamt Aachen
- 2.) AZ 52.98.08-32.0047/66/0811BAA2- Schk vom 26.03.2007, erteilt durch die Bezirksregierung Köln (wesentliche Änderung zu 1.)

Ohne den Nachweis der Verträglichkeit konnte der beantragte Betrieb zum Zeitpunkt seiner Genehmigung nicht oder - bei Vorlage bestimmter gutachterlicher Nachweise - nur ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber wurde im Rahmen des Prüfverfahrens seinerzeit informiert und der entsprechend geforderte Nachweis in Form einer Gutachterlichen Stellungnahme auch vorgelegt.

Auf der Grundlage der durch den Gutachter betrachteten Betriebsführung wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt und das Vorhaben nach Prüfung durch das Staatliche Umweltamt genehmigt.

Im Rahmen eines laufenden Gerichtsverfahrens des Bauherrn mit der heute zuständigen Bezirksregierung Köln ist durch intensive fachliche Diskussion und Prüfung aufgefallen, dass das damals zugrunde gelegte Gutachten den beantragten Genehmigungsgegenstand nur unvollständig betrachtet hat.

Die neuerliche örtliche Bestandsaufnahme in Verbindung mit einer weiteren Überprüfung der Genehmigungsunterlagen durch die Überwachungsbehörde (BR) hat zwischenzeitlich ergeben, dass die zugrunde gelegte gutachterliche Stellungnahmen bestimmte Betriebsvorgänge im Rahmen der Abfallbehandlungen nicht berücksichtigte oder unzureichend bewertete.

Insoweit ist nach heutigem Kenntnisstand zur formalen Korrektur der o.a. damals durch das Staatliche Umweltamt bereits erteilten Genehmigungen schon zu deren Bestandssicherung, d.h. zur Betriebsführung innerhalb der damals freigegebenen Mengenbegrenzungen und der damals beantragten und genehmigten Abfallstoffe die formale Erteilung einer planungsrechtlichen Befreiung auf der Grundlage der geltenden Bebauungsplanänderungen nachzuholen.

Hierzu ist zwischenzeitlich eine Lärmmessung im bestehenden Betrieb erfolgt. Ein aktuelles Immissionsgutachten und eine überarbeitete gutachterliche Stellungnahme wurden vorgelegt. Dabei wurden - in den Grenzen der bereits erteilten Genehmigungen - die hierdurch entstehenden Immissionen mit denen der gemäß B-Plan-Festsetzungen zulässigen Betrieben verglichen,

wobei einzelne im tatsächlichen Betrieb auftretende, aber auch hier im Besonderen entfallende Tätigkeiten bewertet wurden. Der Gutachter hat dabei eine Atypik des Betriebes hinsichtlich seines immissionsschutzrechtlichen Verhaltens nachgewiesen. Aufgrund fehlender emissionsintensiver Betriebseinrichtungen ist das Immissionsverhalten deutlich besser, als das typischerweise geführter Betriebe.

Auf der Grundlage der zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse und eingereichten Nachweise bestehen bei bestimmungsgemäßem und genehmigungskonformem Betrieb keine Bedenken gegen die beantragte Befreiung. Die Befreiung dient ausschließlich der Bestandssicherung im Rahmen des bereits genehmigten Umfangs.

Der Betrieb ist örtlich in hier betrachteter Form bereits seit mehreren Jahren im Betrieb bekannt. Die Befreiung ist sowohl unter dem Aspekt des Nachbarschutzes als auch städtebaulich vertretbar ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Darüber hinaus ist die Erteilung von weiteren Befreiungen für über dieses bereits genehmigte Maß hinaus gehende Mengen oder andere relevante Änderungen(z.B. Abfallkatalog) mit der städtischen Entwicklungsplanung nicht vereinbar.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Erteilung einer formal nachträglich erforderlichen Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Bestandssicherung des bestehenden Betriebes unter der Voraussetzung zu zustimmen, dass die Betriebsführung ausschließlich im Rahmen der bereits erteilten Genehmigungen und gemäß der nachgereichten Lärmprognose und ergänzten gutachterlichen Stellungnahme erfolgt.

4.2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Änderung - Settericher Weg - gem. § 31BauGB

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus ist die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus geplant. Dieser soll als eingeschossiger Anbau errichtet werden. Der Bebauungsplan weist jedoch eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer Dachneigung von 23°-30° aus.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Errichtung eines **eingeschossigen rückwärtigen Anbaus mit Flachdach** und Dachterrassennutzung an das bestehende Wohnhaus. Das im Bestand vorhandene Wohnhaus bleibt in seinen Maßen als zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Der Anbau soll in einer Tiefe von ca. 4,23 m innerhalb des Baufensters errichtet werden, so dass die rückwärtige Baugrenze eingehalten wird.

Der Bebauungsplan setzt jedoch für diesen Bereich zwingend eine zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 23°-30° fest.

Bei dem geplanten Anbau handelt es sich hier jedoch um einen rückwärtigen eingeschossigen Anbau, der von der Straße aus nicht sichtbar ist und somit den Straßenraum nicht prägt. Prägend für den Straßenraum ist das bestehende, zur Straße hin orientierte, Hauptwohnhaus, das in seinen Maßen unverändert erhalten bleibt.

Da der geplante Anbau damit die nach Bebauungsplanfestsetzungen zulässige Ausnutzungsmöglichkeit deutlich unterschreitet, bestehen gegen die Befreiung unter dem Aspekt des Nachbarschutzes keine Bedenken. Aufgrund des Anbaus im rückwärtigen Bereich ist die Befreiung zudem auch städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Errichtung eines eingeschossigen rückwärtigen Anbaus mit Flachdach auf dem Grundstück zuzustimmen.

4.3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 - Bahnstraße - gem. § 31 BauGB

Für das im Bestand vorhandene Wohnhaus ist die Nutzungsänderung eines Raumes zu einem Büro für eine gewerbliche Nutzung für Natursteinsanierung geplant.

Die erforderlichen Materialien, Werkzeuge, Fahrzeuge, etc. sollen an anderer zulässiger Stelle gelagert werden und werden dort auch beantragt.

Stellungnahme:

Der Antragssteller plant die Nutzungsänderung eines Raumes im bestehenden Wohnhaus zu einem Büro für eine gewerbliche Nutzung für Natursteinsanierung. Hier sollen lediglich Schreibarbeiten, Post, Auftragsannahme und Ausarbeitung von Angeboten und die üblichen Bürotätigkeiten durch die Bewohner des Hauses stattfinden. Der für dieses Gebiet geltende Bebauungsplan schließt die ausnahmsweise nach BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe jedoch aus. Nicht ausgeschlossen sind jedoch die nach § 13 BauNVO zulässigen freiberuflichen Tätigkeiten, so dass Nutzungen im Bereich der Freiberufler in diesem Gebiet zulässig sind. Darunter fallen beispielsweise Hausverwalter, Architekten, Ärzte, etc.

Eine Beschäftigung von Arbeitnehmern und die Benutzung von weiteren PKW über den eigenen, privaten PKW an dieser Wohn- und Gewerbeadresse hinaus, ist nicht Antragsgegenstand und werden nicht genehmigt.

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich somit ausschließlich um eine deutlich untergeordnete Büronutzung innerhalb einer Wohneinheit ohne Kundenbesuche und Lagerungen, so dass von der gewerblichen Nutzung keine Störungen oder Beeinträchtigungen des Wohngebietes ausgehen. Der Charakter des Gebietes als Wohngebiet wird dadurch nicht beeinträchtigt. Eine zulässige freiberufliche Tätigkeit würde unter Umständen sogar eine größere Störung darstellen.

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

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zur Nutzungsänderung eines Raumes zu einem gewerblich genutzten Büro unter der Voraussetzung, dass zeitgleich ein

entsprechender Nutzungsänderung für die Lager- und Parkflächen an zulässiger Stelle eingereicht und genehmigt wird, zuzustimmen:

5. Soziale Stadt Setterich;

hier: Vorstellung der Planung für den Bereich Wolfsgasse

Im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt Setterich“ sollen als nächstes punktuelle Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in der Wolfsgasse zwischen „An der Burg“ und „Grünstraße“ durchgeführt werden.

Die Planungsgruppe MWM aus Aachen hat hierzu ein Konzept erarbeitet, das in der Sitzung vorgestellt wurde.

Ausschussmitglied Fritsch fragte an, ob die Planung Auswirkungen auf die Parksituation habe. I. und Technischer Beigeordneter Strauch erklärte hierzu, dass lediglich 1 Stellplatz entfallen würde, aufgrund des großen Angebotes sei dies jedoch nicht so gravierend.

Darüber hinaus werde noch eine Bürgerinformation durchgeführt und das Konzept je nach deren Ergebnis nochmals überarbeitet

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmte dem vorgestellten Konzept zu und beauftragte die Verwaltung mit der Umsetzung sowie der Durchführung einer Bürgerinformation.

6. Straßenendausbau Johann-Strauss-Straße/Wiesenstraße;

hier: Vorstellung der Planung

Nachdem alle Grundstücke in der Johann-Strauss-Straße verkauft sind und die Bautätigkeit weit fortgeschritten ist, soll zeitnah mit dem Straßenendausbau begonnen werden. Das entsprechende Ausbaukonzept wurde in der Sitzung vorgestellt.

Ergänzend teilte I. und Technischer Beigeordneter Strauch mit, dass das Konzept im Rahmen einer Bürgerinformation den Anwohnern noch vorgestellt werde.

Aus Sicht von Ausschussmitglied Lindlau sei die Reihenfolge der Verfahrensschritte falsch. Seiner Meinung nach sollte zunächst eine Bürgerinformation durchgeführt werden und der hierauf überarbeitete Entwurf erst dann im Bau- und Planungsausschuss vorgestellt und beschlossen werden.

I. und Technischer Beigeordneter Strauch entgegnete hierauf, dass es bislang immer so gewesen sei, dass der Rat bzw. zuständige Ausschuss zunächst entschieden hat, wie die öffentlichen Flächen ausgebaut würden, die Kosten für Unterhaltung und Pflege müssen schließlich über den Haushalt von der Allgemeinheit getragen werden. Daher sei es bislang gängige Praxis gewesen, den Anwohner erst nach Vorstellung des Konzeptes im Ausschuss am weiteren Verfahren zu beteiligen und bei gravierenden Änderungen das Konzept erneut in den Ausschuss einzubringen.

Ausschussmitglied Körlings schloss sich den Ausführungen von Herrn Strauch an. Auch für Ausschussmitglied Nohr beinhaltet die Formulierung „Umsetzung“ eine vorherige Bürgerinformation.

I. und Technischer Beigeordneter Strauch schlug vor, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ergänzen, eine Bürgerinformation durchzuführen und bei gravierenden Änderungen das Konzept erneut im Ausschuss vorzustellen. Ansonsten solle das Konzept umgesetzt werden.

Hiermit erklärten sich die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses einverstanden.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmte dem vorgestellten Konzept einstimmig zu, beauftragte die Verwaltung eine Bürgerinformation durchzuführen und bei gravierenden Änderungen das Konzept erneut im Ausschuss vorzustellen. Ansonsten solle das Konzept umgesetzt werden.

7. **Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung zum Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9**

Die Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen beabsichtigt, die durch den Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9 eröffneten Bebauungsmöglichkeiten zu realisieren.

Um die Erschließung der Bauvorhaben zu sichern, ist der Ausbau der im Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9 festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Straßenbegleitgrün“ erforderlich. Weiterhin ist der Nachweis zu erbringen, dass der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9 über 1.740 ökologische Werteinheiten vom „Ökokonto Grube Adolf“ der EBV GmbH abgebucht ist.

Zu diesem Zweck schließt die Stadt mit der Vivawest Wohnen GmbH als Erschließungsträgerin und der Heinrich Schäfermeyer GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven als Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung.

Die Heinrich Schäfermeyer GmbH wird die von der Vivawest GmbH nach dem städtebaulichen Vertrag über die Erschließung auszubauenden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Stadt kosten- und lastenfrei übertragen.

Nach dem städtebaulichen Vertrag trägt die Vivawest GmbH die Kosten in vollem Umfang. Das Gebiet ist in dem der Originalniederschrift beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9 dargestellt und ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Vivawest Wohnen GmbH wird den Auftrag zur Erstellung der Erschließungsplanung an die Ingenieurgesellschaft Quadriga erteilen.

Beschluss:

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

Die Stadt Baesweiler schließt mit der Vivawest GmbH einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 6 - Mariastraße - Änderung Nr. 9 unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen ab.

8. Information über die Planung anderer Städte und Gemeinden

Gemeinde Aldenhoven:

- Bebauungsplan 17 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 Herzogenrath:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes II/25B „Laurweg“

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

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

9. Sanierungsstand der städtischen Gebäude Peterstraße 190-196 (Antrag Bündnis 90/Die Grünen)

Im Haupt- und Finanzausschuss am 14.01.2014 hat Ratsmitglied Beckers beantragt, die bauliche Situation der städtischen Gebäude Peterstraße 190-196 im nächsten Bauausschuss darzustellen. Bei den Gebäuden Peterstraße 190-196 handelt es sich um vier Gebäudekomplexe, die in den Jahren 1965-1967 entstanden sind und von ihrer Strukturierung und Aufteilung als Mehrfamilienhäuser nutzbar sind.

	Baujahr	Wohnfläche (ohne Bäder und Flure)
190	1965	~ 170 m ²
192	1965	~ 170 m ²
194	1967	~ 170 m ²
196	1967	~ 170 m ²

Auf Grund flexibler Grundrisse können unterschiedliche Wohneinheitengrößen vorgehalten werden, was insbesondere im Hinblick auf Nutzung für Asylbewerber oder Obdachlose mit unterschiedlicher Personenanzahl pro Nutzungseinheit erforderlich ist. Auf Grund deutlich rückläufiger Belegungsquoten in den vergangenen 10 Jahren wurden Hausnummer 190 und 196 nicht mehr instand gesetzt und leer gezogen.

Mit den steigenden Asylbewerberzuweisungen im letzten Jahr wurde eine Wiederaufnahme der Belegung Peterstraße 190-194 erforderlich. Hierzu waren alle drei Häuser baulich instand zusetzen. Hausnummer 192 und 194, die vom Sozialausschuss am 18.12.2013 besichtigt wurden, sind zwischenzeitlich saniert. Dies bedeutet, dass folgende Arbeiten durchgeführt wurden:

- Austausch der sanierungsbedürftigen Fenster
- Komplettsanierung Nasszellen (Fliesen und Sanitäreinrichtung)
- komplette Malerarbeiten
- Instandsetzung der Innentüren
- Neuinstallation der Rauchmeldeanlage sowie der Flucht- und Rettungswegbeleuchtung

Hierfür wurden im letzten Jahr ca. 75.000,00 € aufgewandt.

Derzeit läuft noch die Sanierung der Peterstraße 190. Hier wird neben den o. g. Sanierungsgewerken zusätzlich auch die Elektroverteilung neu installiert sowie das Heizungsverteilnetz inklusive der Heizkörper erneuert. Die Kosten für Peterstraße 190 werden ca. 70.000,00 € betragen. Die Arbeiten laufen derzeit noch und werden in 3-4 Wochen abgeschlossen sein. Erste Einheiten wurden jedoch bereits am 10.02.2014 bezogen.

Damit werden in den drei Wohnblocks insgesamt 45 Zimmer vorgehalten.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Esser teilte Herr Strauch mit, dass für die Nutzung des Hauses Peterstraße 196 bislang noch kein Bedarf bestehe. Daher sei eine Sanierung zunächst zurückgestellt worden. Sollte sich jedoch ein erhöhter Unterbringungsbedarf abzeichnen, muss das Gebäude auf jeden Fall vorher ebenfalls noch saniert werden.

Darüber hinaus bat Herr Esser um Auskunft, ob die Gebäude im Zuge der durchgeführten Arbeiten auch energetisch saniert worden sind und wie der Zustand der Heizungsanlagen ist. Herr Strauch erläuterte hierzu, dass nur die in der Vorlage aufgeführten Arbeiten durchgeführt worden sind, d.h. es sind keine Dämmmaßnahmen erfolgt. Im Haus 190 seien das Leitungsnetz und die Heizkörper erneuert worden, in den Häusern 192 und 194 war die Heizungsanlage nicht sanierungsbedürftig. Im Haus 196 müsste nach derzeitigem Stand wahrscheinlich die komplette Heizungsanlage erneuert werden.

Der Bau- und Planungsausschuss nahm die v.g. Ausführungen zur Kenntnis.

10. **Mitteilungen der Verwaltung**

Es lagen keine Mitteilungen vor.

11. **Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Es wurden keine Anfragen von Ausschussmitgliedern gestellt.

B) **Nicht öffentliche Sitzung**