

|              |           |              |        |
|--------------|-----------|--------------|--------|
| an           | zugesandt | Erledigungs- | zurück |
|              | am        | vermerk      | am     |
| Ausschuss-   |           |              |        |
| vorsitzender |           |              |        |
| zugestellt   |           |              |        |
| am           |           |              |        |

#### Niederschrift Nr. 44

über die Sitzung des Bauausschusses des Rates der Gemeinde Roetgen am 04.09.2018

#### Verhandelt:

|              |            |
|--------------|------------|
| Roetgen, den | 04.09.2018 |
| Beginn:      | 18:00 Uhr  |
| Ende:        | 20:05 Uhr  |

#### Anwesend sind:

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Knur, Frank | Ausschussvorsitzender |
|-------------|-----------------------|

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Bourceau, Silvia      |                                   |
| Buschmann, Michael    |                                   |
| Freialdenhoven, Bernd |                                   |
| Helzle, Helmut        |                                   |
| Jansen, Patrick       |                                   |
| Johnen, Mario         | (als Vertreter für Onasch, Klaus) |
| Keulen, Leonie        |                                   |
| Meßing, Gudrun        |                                   |
| Müller, Bernhard      |                                   |

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Schmitz, Michael       |                                  |
| Schruff, Wolfgang      | (als Vertreter für Vogel, Bernd) |
| Seidel, Michael        | (bis 19:25 Uhr, Ende ÖT)         |
| von Bojan, Henrik      |                                  |
| Wynands, Michael       |                                  |
| Zwingmann, Franz-Josef |                                  |

#### Von der Verwaltung sind anwesend:

Bürgermeister Klauss  
Herr Meyer  
Frau Frings  
Frau Braun  
Herr Schlamann

#### als Gäste sind anwesend:

Herr Rehschuh, Arbeitsgruppenleiter A 61 - StädteRegion Aachen  
Frau Brandt, BKL mbH  
Herr Knackstedt, LP 12 Architekten und Ingenieure  
(bis 18.30 Uhr zu TOP 2 im ÖT)

Der Ausschussvorsitzende (AV) eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr, zu der ordnungsgemäß eingeladen worden war, und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Vor Einstieg in die Tagesordnung stellt Herr Meyer Frau Nicole Braun als neue Mitarbeiterin der Gemeinde im Bereich Bauverwaltung vor.

Es stehen folgende Punkte zur Tagesordnung:

**A) Öffentlicher Teil**

1. Niederschrift für die Sitzung vom 10.07.2018
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 12 „Kita Hauptstraße“  
- Bestätigung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses
3. Gestaltgutachten Gemeinde Roetgen  
- Konzept für den Ortskern Roetgen
4. Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser (2x5 WE) mit Tiefgarage (15 Stpl)  
im Ortsteil Roetgen, Hauptstraße 107, Gemarkung Roetgen, Flur 11, Flurstück 686
5. a) Mitteilungen  
b) Anfragen

Zu Punkt 1: Niederschrift für die Sitzung vom 10.07.2018  
- öffentlicher Teil

AM Bojan teilt mit, dass seine Wortmeldung zum TOP 6 im öffentlichen Teil zur trennenden Wirkung der Bundesstraße falsch wiedergegeben wurde. Richtigerweise hätte es heißen müssen, dass die StädteRegion die Bundesstraße damals als "nicht trennend" eingestuft hat.

Zu Punkt 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 12 „Kita Hauptstraße“  
- Bestätigung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses

Herr Meyer erläutert, dass der bereits gefasste Offenlagebeschluss aufgrund der notwendigen Veränderung der Planung noch nicht umgesetzt werden konnte.

Herr Knackstedt erläutert die aktualisierte Planung sowie die Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren, insbesondere auf den Geltungsbereich.

Herr Rehschuh ergänzt, dass die Linde im Kronen-/Wurzelbereich durch Entfernen des Asphalts freigestellt werden soll.

Frau Brandt teilt mit, dass ca. 610 qm der Spielplatzfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

AM Helzle erinnert an seine Anregung, die Zufahrt im Bereich der Mauer noch weiter zu verbreitern. Herr Knackstedt informiert, dass dies diskutiert, jedoch die aktuell geplante Situation favorisiert wurde, um ein zu schnelles Aus- und Einfahren zu verhindern.

AM Bourceau merkt an, dass die Rotbuche in den Vorgaben für die zu pflanzenden Bäume gestrichen wurde. Frau Brandt erläutert, dass dies aufgrund der Empfehlung des Freiraumplaners erfolgte; die Rotbuche aber als Heckenpflanze berücksichtigt wurde.

AM Bourceau erfragt den geplanten Zeitraum der Offenlage. Frau Brandt teilt mit, dass diese vom 09.10. bis 16.11.2018 erfolgen soll. Die Offenlage wird aufgrund der Herbstferien verlängert.

AM Meßing erkundigt sich, ob aufgrund der Umplanung seitens der Planer Mehrkosten in Rechnung gestellt wurden. BM Klauss und Herr Meyer verweisen darauf, dass die Planungskosten nicht zu Lasten der Gemeinde gehen und vom Vorhabenträger übernommen werden. Frau Frings stellt klar, dass es sich bei den in der Vorlage angegebenen Kosten nicht um etwaige Mehrkosten der Maßnahme handelt.

AM Helzle berichtet über umfassende, an Anlieger versendete Papierunterlagen. Frau Frings und Herr Meyer erläutern, dass die direkte Information der Anlieger über die öffentliche Bekanntmachung in den Schaukästen hinaus aus Bürgerfreundlichkeit erfolgt. Da nicht alle Bürger die Möglichkeit der Computernutzung haben, werden die Unterlagen in Papierform ausgegeben.

AM Buschmann fragt, ob es schon konkrete Angaben zu den geplanten Barrieren im Bereich des Fußweges gibt. Herr Knackstedt verneint dies. Es sollen Absperrungen vorgesehen werden, die mit dem Kinderwagen passierbar sind. Am Kindergarten selbst ist ein Tor geplant.

AM Freialdenhoven begrüßt das Vorhaben und hofft aufgrund der Zeitverzögerung auf ein rasches weiteres Fortschreiten der Maßnahme.

AM Zwingmann bedankt sich für das Ergebnis der Umplanung.

#### Empfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig, auf Basis der überarbeiteten Planunterlagen folgende Beschlüsse der Ratssitzung vom 26.06.2018 zu bestätigen:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Kita Hauptstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung der Unterlagen. Die Anlieger im Rommelweg sowie in der Haupt- und Rosentalstraße, deren Grundstücke im rückwärtigen Bereich der zukünftigen Kindertagesstätte liegen, werden angeschrieben.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB erfolgt durch das Einholen von Stellungnahmen.

#### Zu Punkt 3:     Gestaltgutachten Gemeinde Roetgen                          - Konzept für den Ortskern Roetgen

Herr Meyer möchte Kontakt mit der Bezirksregierung suchen, um eventuelle Fördermöglichkeiten für ein Dorffinnenentwicklungskonzept zu erörtern. Eine Beteiligung von Fachleuten sowie der Öffentlichkeit unter Berücksichtigung des Gestaltgutachtens wird als sinnvoll erachtet. Eine Umsetzung könnte 2020 erfolgen.

AM Müller unterstützt den Antrag und begrüßt eine zügige Abwicklung sowie die zusätzliche Einbindung von externen Fachkräften.

AM Seidel bewertet die Gutachterwahl als wichtig und sieht die Notwendigkeit, die Stärken des Dorfzentrums aufzuwerten und Leerständen im Einzelhandel entgegenzuwirken.

AM Freialdenhoven hofft, dass eine Abwanderung von Einzelhändlern, insbesondere bei Wiedereröffnung des EDEKAS, vermieden werden kann. Er vermisst eine Anbindung der RAVeL Route zur Dorfmitte und regt die Prüfung an, ob Konzepte zur Bahnhofsplatzgestaltung und zum Dorfzentrum verbunden werden könnten.

AM Bourceau bewertet die Stärkung des Ortskerns aufgrund der Ansiedlungen an der Bundesstraße als schwierige Aufgabe und erfragt, wo genau der Innenbereich abgegrenzt werden soll und um welchen Gutachter es sich handelt. Herr Meyer teilt mit, dass drei spezialisierte Büros abgefragt werden sollen. Der Planungsanlass wird festgelegt; die genaue Abgrenzung des Plangebietes wird später in Abstimmung mit dem Gutachter im Planungsprozess erarbeitet.

AM Müller stimmt AM Freialdenhoven zu hinsichtlich der Wichtigkeit von Verbindungswegen, die zum Ortskern führen. Es soll in erster Linie die zukünftige Nutzung und Bedeutung des Ortskerns hinterfragt werden.

#### Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen mit der Bezirksregierung Köln die Fördermöglichkeit für ein „Dorffinnenentwicklungskonzept“ für den Ortskern Roetgen zu erörtern und im Falle einer avisierten Fördermöglichkeit, einen Förderantrag zu stellen.

Zu Punkt 4: Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser (2x5 WE) mit Tiefgarage (15 Stpl) im Ortsteil Roetgen, Hauptstraße 107, Gemarkung Roetgen, Flur 11, Flurstück 686

AM Helzle bewertet den Entwurf sowie die freien Sichtachsen zum rückwärtigen Bereich als positiv.

AM Meßing begrüßt das Vorhaben grundsätzlich, kritisiert jedoch die gewählten Wohnungszuschnitte. Zudem vermisst sie die Erfüllung baurechtlicher Vorgaben in den Bauzeichnungen. Ein behindertengerechter Stellplatz wäre wünschenswert. Frau Frings teilt mit, dass die Grundrisszeichnungen zur Veranschaulichung beigelegt wurden; inhaltlich jedoch nicht zwingend notwendig für die planungsrechtliche Beurteilung sind. Bauordnungsrechtlich unterliegt das Vorhaben der Prüfung durch die Untere Bauaufsicht.

AM Bourceau sieht die Kriterien nach § 34 BauGB als gegeben an, obgleich sie eine Belastung für den nordöstlich angrenzenden Nachbar sieht. Positiv zu bewerten sei die Lage der Zufahrt, da so der Rommelweg verkehrlich nicht belastet wird.

AM Schruff begrüßt nach anfänglichen Bedenken die nun vorgestellte Gestaltung des Vorhabens.

AM Schmitz befürwortet die Planung der Wohnungszuschnitte.

AM Müller bittet die Verwaltung, die Anregung, einen behindertengerechten Stellplatz auszuführen, an den Bauherren weiterzugeben.

*Anmerkung der Verwaltung: Die Anregung wurde an den Entwurfsverfasser übermittelt und als Hinweis in die planungsrechtliche Stellungnahme der Gemeinde aufgenommen.*

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt einstimmig, dem Bauantrag auf Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage (15 Stellplätze) auf dem Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 11, Flurstück 686, gelegen Hauptstraße 107, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Zu Punkt 5:

a) Mitteilungen

1. Herr Meyer berichtet über eine außerplanmäßig angesetzte Sitzung des Bauausschusses am Donnerstag, 04.10.2018 um 18 Uhr im Sitzungssaal zum Thema Siedlungsflächenentwicklung, zu der noch eine Einladung erfolgen wird.
2. Herr Meyer teilt mit, dass gemäß des Straßenbeleuchtungsvertrages eine Umrüstung der Straßenleuchten auf LED mit Dimmprofil erfolgt, insbesondere bei Neuanschaffungen. In einer Probephase sollen zwischen 22 Uhr und 5 Uhr Absenkungen vorgenommen und Einsparpotentiale getestet werden. Vorhandene Leuchtköpfe werden sukzessive mit Zeitschaltungen nachgerüstet.
3. Herr Meyer informiert über die Verleihung des Schulbaupreises durch das NRW-Ministerium für Schule und Bildung sowie der Architektenkammer NRW Ende des Monats in Bochum. Die Grundschule Roetgen gehört zu einem der zwölf Preisträger.
4. AM Helzle verweist auf die unsachgemäße Lagerung von Recycling-Material auf einer angrenzenden Wiese im Rahmen der Baumaßnahme EDEKA.
5. AM von Bojan berichtet über ein Schlagloch im Bereich vor der Brücke auf der Schwerzfelder Straße in Richtung Ortskern. Laut Herrn Schlamann ist der Schaden verwaltungsseitig bekannt.
6. AM Meßing erhielt die Mitteilung einer Bürgerin, dass diese die Untere Bauaufsicht der StädteRegion telefonisch auf aus ihrer Sicht eventuell unzulässige Anschüttungen eines Anliegers in Rott informiert hat. Die Bürgerin sei dann daraufhin gewiesen worden, dass sie bei einer Überprüfung zunächst 150 Euro zahlen solle. Die Verwaltung sagt eine Prüfung zu.

b) Anfragen

1. AM Meßing erkundigt sich nach dem Sachstand zu nicht gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung ausgeführten Anpflanzungen auf Grundstücken im Willemslägerweg.

*Anmerkung der Verwaltung: Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsicht der StädteRegion sind die Verfahren nicht abgeschlossen und noch in Bearbeitung.*

2. AM Meßing bittet um Erläuterung der Klassifizierung in der Liste der aufgeführten Straßenschäden, da aus der Formulierung "Kein neuer Schaden" nicht erkennbar sei, ob der Schaden behoben wurde.

*Anmerkung der Verwaltung: Bei der Liste handelt es sich um einen Aufnahmebogen zur Zustandserfassung, jedoch lässt sich hieraus nicht erkennen, ob der Schaden beseitigt wurde. Seitens des Straßenkontrolleurs erfolgt über die Einpflege in eine Datenbank (*

*GIS) eine Information an die Gemeindeverwaltung. In der Datenbank werden die Schäden in einer Karte dargestellt und nach Art und Schwere klassifiziert.*

3. AM Jansen erfragt, ob ähnliche Barrieren, wie sie im Rahmen des Neubaus der Kita Hauptstraße verwendet werden sollen, auch im Bereich der RAVeL Route eingesetzt werden können. BM Klauss verweist auf die Zuständigkeit der belgischen Behörden, die derzeit hier keinen Handlungsbedarf sehen.
4. AM Bourceau erkundigt sich, ob aufgrund der u.a. gewerblichen Nutzung der Eigentümer des Grundstücks Münsterbildchen 4 verpflichtet ist, zur Bundesstraße eine Heckenpflanzung vorzunehmen und ob die Zufahrt gemäß der Baugenehmigung umgesetzt wurde. Herr Meyer berichtet über die verwaltungsseitig erteilte Gestattung für die bauliche Herstellung der Zufahrt, die Umsetzung ist noch nicht erfolgt.

*Anmerkung der Verwaltung: Laut der Satzung für Werbeanlagen und Einfriedungen der Gemeinde Roetgen besteht die Einfriedungspflicht nach II, § 8 (1) für Grundstücke mit überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden (mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche). Da die gewerblich genutzte Fläche weniger als 50 % der Bruttogeschossfläche beträgt, liegt keine Einfriedungspflicht gemäß o.g. Satzung vor.*

5. AM Bourceau teilt mit, dass die Sitzungsvorlagen zum nichtöffentlichen Teil nicht korrekt im Internet veröffentlicht wurden.
6. AM Bourceau berichtet über eine schwierige Handhabung der Friedhofshandwagen aufgrund deren hohen Eigengewichts und bittet um Prüfung der Möglichkeit einer leichteren Variante, z.B. aus Kunststoff.
7. AM Schruff erkundigt sich, ob die Errichtung eines Bildstocks sowie eine Nutzungsänderung von Wohnraum in Vermietung als Ferienwohnung genehmigungspflichtig ist und berichtet über einen konkreten Fall, bei dem die Nutzung als Ferienwohnung beworben wird. Herr Meyer teilt mit, dass eine Nutzungsänderung genehmigungspflichtig ist, jedoch nicht die Errichtung eines Bildstockes.

*Anmerkung der Verwaltung: Die Untere Bauaufsicht wurde schriftlich um Überprüfung des Sachverhaltes gebeten. Eine Rückmeldung liegt noch nicht vor.*

8. AM Schruff teilt mit, dass der Bürgersteig vor der Sparkasse nach den Bauarbeiten durch die Deutsche Glasfaser in sehr schlechtem Zustand ist und erfragt, ob dies so bleiben soll. Herr Meyer verweist auf einen schlechten Ausgangszustand; jedoch wurden diverse neu entstandene Mängel aufgenommen.
9. AM Schruff berichtet über verwaltungsseitig angebrachte schriftliche Hinweise im Bereich vor der Post, hier möglichst kein Fahrzeug abzustellen und erfragt, warum stattdessen durch die Gemeinde nicht mit Hilfe von Pollern das Parken verhindert wird. BM Klauss teilt mit, dass der Sachverhalt geprüft wurde und eine Zufahrt zum Grundstück verwaltungsseitig nicht unterbunden werden kann. Zur Vermeidung einer Vielzahl von ordnungsbehördlichen Verwarnungen soll zunächst eine Verbesserung der Situation mit Hilfe der schriftlichen Hinweise angestrebt werden.

Eine weitere Anfrage von AM Schruff lehnt der AV mit Hinweis auf die Geschäftsordnung ab.

10. AM von Bojan erinnert an seine Bitte nach einer Vergrößerung der auf Seite 98 abgebildeten Karte des Wasserversorgungskonzeptes.
11. AM Helzle erkundigt sich nach dem Sachstand zum geplanten Baugebiet Grepp II. Herr Meyer informiert über erfolgte Gespräche mit Grundstückseigentümern sowie über neue Erkenntnisse zur geplanten Mehrfachbeauftragung, welche zunächst in der Projektgruppe diskutiert werden sollen.
12. AM Helzle erfragt die Zeitplanung bezüglich der Brücke von der RAVeL Route zum Spielplatz Grepp III. Laut Herrn Meyer soll die Brücke im nächsten Jahr umgesetzt werden.

AM Seidel erklärt sich zu TOP 2 des nichtöffentlichen Teils befangen und verlässt die Sitzung mit Ende des öffentlichen Teils um 19.25 Uhr.