

Niederschrift Nr. 32

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

Niederschrift Nr. 32

über die Sitzung des Bauausschusses des Rates der Gemeinde Roetgen am 06.06.2017

Verhandelt:

Roetgen, den 06.06.2017

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 21:40 Uhr

Anwesend sind:

Knur, Frank

Ausschussvorsitzender

Seidel, Michael

(bis 20:50 Uhr)

Wynands, Michael

Onasch, Klaus,

Bourceau, Silvia

Jansen, Patrick

Meßing, Gudrun

Müller, Bernhard

Dr. Dittmer, Georg

(als Vertreter für Franz-Josef Zwingmann)

Vogel, Bernd

(bis 20:25 Uhr)

Buchsteiner, Anita

(ab 20:25 Uhr als Vertreter für Bernd Vogel)

Helzle, Helmut

Freialdenhoven, Bernd

Inan, Rojhat

Keulen, Leonie

Pagnia, Gerd

(als Vertreter für Michael Buschmann)

Schruff, Wolfgang

(als Vertreter für Henrik von Bojan)

beratendes Mitglied:

Severain, Günther

Von der Verwaltung sind anwesend:

BM Klauss

Frau Breda

Herr Meyer

Herr Recker

(ab 21:00 Uhr)

Jugendbeirat:

Rohn, Christian

(ab 18:15 Uhr bis Ende öffentlicher Teil)

Als Gäste sind anwesend:

Prof. Rolf Westerheide, RWTH Aachen zu TOP 1

Stefan Krapp, RWTH Aachen zu TOP 1

Der Ausschussvorsitzende (AV) eröffnet die Sitzung um 18.00 Uhr, zu der ordnungsgemäß eingeladen worden war, und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Frau Bourceau erklärt bereits zu diesem Zeitpunkt, dass sie sich für den TOP 2 „Nutzungsänderung eines Seniorenzentrums zu Internatswohnen“ für befangen erklären wird.

Es stehen somit folgende Punkte zur Tagesordnung:

Tagesordnung

1. Gestaltgutachten für die Gemeinde Roetgen
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/0118
2. Nutzungsänderung eines Seniorenzentrums zu Internatswohnen im Ortsteil Roetgen, gelegen Bundesstraße 83, Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstück 1854
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/0124
3. Nutzungsänderung in eine Hundepension im Ortsteil Mulartshütte, gelegen Zweifaller Straße 7, Gemarkung Rott, Flur 7, Flurstück 964
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/0123
4. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage im Ortsteil Rott, gelegen Königsberger Straße 8a, Gemarkung Rott, Flur 4, Flurstück 599
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/0116
5. Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW-Garage im Ortsteil Rott, gelegen Wiesenstraße 9, Gemarkung Rott, Flur 1, Flurstück 569
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/0120
6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Ortsteil Roetgen, gelegen Heidkopf 9, Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstück 2504
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/0122
7. Errichtung von drei Einfamilienhäusern im Ortsteil Mulartshütte, gelegen Hahnerstraße, Gemarkung Rott, Flur 7, Flurstücke 867 bis 878
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/0125
8. Nutzungsänderung von Wohnhaus in Büroräume im Ortsteil Rott, gelegen Faggenwinkel 3, Gemarkung Rott, Flur 5, Flurstück 289
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/0126
9. a) Mitteilungen
b) Anfragen

B) Nichtöffentlicher Teil

1. Ersatzbeschaffung Bauhof-LKW (7,5 t)
- Auftragsvergabe -
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/00119
2. Rahmenvertrag zur Straßen- und Außenbeleuchtung
- Auftragsvergabe für Beratungsleistungen -
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/0117
3. Bau eines Löschwasserbehälters an der Hahner Straße / Giersberg
im Ortsteil Mulartshütte
- Auftragsvergabe Ingenieurleistungen für die Planung -
Sitzungsvorlagen-Nr.: 2017/0121
4. a) Mitteilungen
b) Anfragen

A) Öffentlicher Teil

Zu Punkt 1: Gestaltgutachten für die Gemeinde Roetgen

Die Herren Prof. Westerheide und Krapp stellen anhand einer PowerPoint-Präsentation die Endfassung des Gestaltgutachtens bezogen auf den Ortsteil Roetgen vor. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 1) beigefügt.

Fraktionsübergreifend wird das Gutachten als sehr gelungen und als wertvolle Arbeitsgrundlage für die städtebauliche Gemeindeentwicklung der nächsten Jahre gelobt.

Herr Schruff spricht Irritationen in Teilen der Bevölkerung an bezogen auf die im Zuge der Regionalplanänderung vorgelegten Überlegungen zu möglichen Potentialflächen für Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungen, die in den Zusammenhang mit dem Gestaltgutachten gebracht werden.

Herr Meyer erklärt dazu, dass diese Vorschläge seitens der Bauverwaltung eingebracht, jedoch mit den Herren Krapp und Westerheide besprochen wurden, da sie auch auf den Ergebnissen des Gestaltgutachtens basieren sollten.

Herr Müller erkennt Hecken und Bäume als bedeutendes Gestaltungselement und möchte die Begrünung des öffentlichen Raums fördern. Ebenso sollte die Durchmischung städtischer und ländlicher Elemente im Gemeindegebiet erhalten bleiben. Der Ortskern sollte in Gänze neu beplant werden. Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen soll die Gemeinde wieder mehr Einfluss auf die Umsetzung baulicher Vorhaben erlangen.

Herr Onasch möchte wissen, warum das Gutachten keinen flächendeckenden Bebauungsplan vorsieht.

Prof. Westerheide erläutert, dass Bebauungspläne als strategisches Instrument zur Anwendung gelangen sollten. Flächendeckend wird eine Gestaltungssatzung vorgeschlagen.

Herr Seidel fragt nach der praktischen Vorgehensweise in Bezug auf den Ortskern Roetgen.

Prof. Westerheide schlägt einen Masterplan vor, der mit allen Akteuren erarbeitet werden soll.

BM Klauss ergänzt, dass ein solcher Masterplan nicht nur den städtebaulichen Aspekt betrachten kann, sondern thematisch breit gefächert sein muss.

Herr Severain erkundigt sich, wie tief der Eingriff in das Baurecht der Bürger reichen soll.

Herr Krapp sieht vor allem die Notwendigkeit, Grundelemente zu definieren. Restriktive kleinteilige Festsetzungen wären nur in Einzelfällen erforderlich.

Frau Bourceau legt Wert darauf, das Gutachten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Vorrangiges Ziel sollte sein, die hohe Wohn- und Lebensqualität der Ortschaften zu erhalten.

Frau Meßing weist darauf hin, dass oftmals einige wenige Gestaltelemente ausreichen, um eine breite Wirkung zu erzielen.

Beschluss: Der Bauausschuss beschließt einstimmig, das Gestaltgutachten für die Gemeinde Roetgen im Rahmen einer Bürgerversammlung der interessierten Öffentlichkeit vorzustellen. Bei dieser Gelegenheit sollen erste Eindrücke gewonnen werden, welche Erwartungen die Bürgerschaft mit dem Gestaltgutachten verbindet. Über weitere Maßnahmen aus den gutachterlichen Empfehlungen bzw. Steuerungsvorschlägen wird der Bauausschuss sukzessive entscheiden.

Die Bürgerversammlung wird thematisch verbunden mit der Diskussion über die Vorbereitungen zur Änderung des Regionalplans. Auch hierzu soll eine Einschätzung der Bürgerschaft, insbesondere zur verwaltungsseitig vorgeschlagenen Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung gewonnen werden.

Zu Punkt 2: Nutzungsänderung eines Seniorenzentrums zu Internatswohnen im Ortsteil Roetgen, gelegen Bundesstraße 83, Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstück 1854

Frau Bourceau erklärt sich zu diesem Tagesordnungspunkt für befangen und nimmt auf den Zuschauerplätzen Platz.

Beschluss: Der Bauausschuss beschließt einstimmig, dem Antrag auf Nutzungsänderung eines Seniorenzentrums zu Internatswohnen auf dem Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstück 1854, gelegen Bundesstraße 83, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Zu Punkt 3: Nutzungsänderung in eine Hundepension im Ortsteil Mulartshütte, gelegen Zweifaller Straße 7, Gemarkung Rott, Flur 7, Flurstück 964

Fraktionsübergreifend wird das Vorhaben hinsichtlich zu erwartender Lärmentwicklungen als problematisch für die Nachbarschaft betrachtet.

Herr Onasch hält es für wichtig, die in der Betriebsbeschreibung angegebenen Betriebszeiten in der Baugenehmigung festzuschreiben.

Herr Müller weist darauf hin, dass durch bauliche Maßnahmen ein effektiver Schallschutz gewährleistet werden kann.

Herr Severain schlägt vor, das Einvernehmen zu verbinden mit der Darstellung der Lärmschutzproblematik.

BM Klausss schlägt eine Ergänzung des Beschlussvorschlages vor, mit der die maximale Anzahl der Hunde auf 10 festgeschrieben werden soll.

Beschluss: Der Bauausschuss beschließt mit 13 Ja-, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung, der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung in eine Hundepension auf dem Grundstück Gemarkung Rott, Flur 7, Flurstück 964, gelegen Zweifaller Straße 7, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, sofern die Anzahl der auf dem Grundstück gleichzeitig untergebrachten Hunde auf 10 beschränkt wird.

Zu Punkt 4: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage im Ortsteil Rott, gelegen Königsberger Straße 8a, Gemarkung Rott, Flur 4, Flurstück 599

Beschluss: Der Bauausschuss beschließt einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Gemarkung Rott, Flur 4, Flurstück 599, gelegen Königsberger Straße 8a, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Zu Punkt 5: Neubau eines Einfamilienhauses mit PKW-Garage im Ortsteil Rott, gelegen Wiesenstraße 9, Gemarkung Rott, Flur 1, Flurstück 569

Beschluss: Der Bauausschuss beschließt einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit PKW-Garage auf dem Grundstück Gemarkung Rott, Flur 1, Flurstück 569, gelegen Wiesenstraße 9, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Zu Punkt 6: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Ortsteil Roetgen, gelegen Heidkopf 9, Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstück 2504

Frau Breda erläutert zunächst anhand einiger Folien die alternativen Entwässerungsmöglichkeiten für das Bauvorhaben, da diese Thematik in der Sitzung des Betriebsausschusses am 24.05.2017 kontrovers diskutiert wurde und die UWG-Fraktion im Nachgang einige Fragestellungen aufgeworfen hatte. Die Folien sind der Niederschrift als Anlage 2) beigelegt.

Frau Bourceau regt an, die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in diesem Bereich nicht aus den Augen zu verlieren.

Herr Severain wundert sich darüber, dass in der neuen Straße „Auf dem Steinbüchel“ lediglich eine DN 200-Leitung verlegt wurde, bereits jetzt nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen soll. Frau Breda erklärt dazu, dass für die Erschließung des seinerzeitigen Plangebietes die Dimensionierung ausreichend bemessen war.

Herr Vogel ist der Meinung, dass der Kostenanteil der Gemeinde mit der Aufnahme weiterer Wohnbauflächen deutlich geringer ausfallen müsste. BM Klauss erläutert daraufhin die Abrechnungssystematik nach dem Kommunalen Abgabenrecht.

Herr Vogel möchte dennoch eine Erweiterung der Wohnbauflächen eingeplant wissen und bittet um Errichtung eines Endschachts im öffentlichen Begleitgrün.

BM Klauss weist darauf hin, dass der im Betriebsausschuss beschlossene Auftrag im Wege einer Massenerweiterung erweitert werden könne. Wenn dies gewollt ist, soll dies bis zum nächsten Betriebsausschuss beantragt werden. Der Auftrag wird durch die Bauverwaltung erst nach dem nächsten Betriebsausschuss erteilt.

Herr Müller ist der Meinung, dass mit dem seinerzeitigen Beschluss, das Baugrundstück in den Innenbereich aufzunehmen, eine erhebliche Aufwertung des Grundstücks verbunden war und schon deshalb ein größeres Areal betrachtet werden soll.

Herr Meyer erläutert, dass das Baugrundstück nicht durch Beschluss in den Innenbereich integriert wurde, sondern aufgrund seiner Lage und der umgehenden Bebauung als „faktischer Innenbereich“ zu werten ist. BM Klauss ergänzt, dass die Kosten für Kanalanschlussleitungen nicht von der Lage des Grundstücks abhängig zu machen sind und die Belastungen sich über alle Maßnahmen letztlich für die Gemeinde ausgleichen.

Beschluss: Der Bauausschuss beschließt mit 13 Ja- und 3 Neinstimmen, dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstück 2504, gelegen Heidkopf 9, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Zu Punkt 7: Errichtung von drei Einfamilienhäusern im Ortsteil Mulartshütte, gelegen Hahnerstraße, Gemarkung Rott, Flur 7, Flurstücke 867 bis 878

Herr Severain ist der Meinung, dass die Auflagen aus dem seinerzeitigen Vergleich des Verwaltungsgerichts Aachen in den Beschluss aufgenommen werden sollten.

Herr Helzle regt an, den Bauherren zu verpflichten, die Erschließungsstraße für weitere Bauvorhaben zur Verfügung zu stellen.

Herr Onasch weist darauf hin, dass der Außenbereich besonders geschützt ist und hält den Vergleich von 1981 als Grundlage für eine Entscheidung, mehr als 30 Jahre später, für ungeeignet. Außerdem sei die Gestaltung der geplanten Baukörper nur unzureichend beschrieben.

Herr Meyer erläutert, dass der seinerzeitige Vergleich rechtlich nicht begründet wurde. Eine solche Begründung wäre durch die StädteRegion nachzuholen, würde die Gemeinde das Einvernehmen versagen und die StädteRegion auf Ersetzen des Einvernehmens abzielen.

Herr Müller regt an, den Beschlussvorschlag um den Auftrag an die Verwaltung zu ergänzen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen.

Beschluss: Der Bauausschuss beschließt einstimmig, der Bauvoranfrage für die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Gemarkung Rott, Flur 7, Flurstück 867 bis 878, gelegen Hahnerstraße, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Zu Punkt 8: Nutzungsänderung von Wohnhaus in Büroräume im Ortsteil Rott, gelegen Faggenwinkel 3, Gemarkung Rott, Flur 5, Flurstück 289

Herr Meyer weist darauf hin, dass das Bauvorhaben insofern eine Änderung erfährt, als dass nicht mehr das gesamte Gebäude gewerblich genutzt werden soll, sondern nur noch maximal 50%. Der Rest soll Wohnraum bleiben.

Beschluss: Der Bauausschuss beschließt einstimmig, dem Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses in jeweils 50% Büro- und Wohnräume auf dem Grundstück Gemarkung Rott, Flur 5, Flurstück 289, gelegen Faggenwinkel 3, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Zu Punkt 9: a) Mitteilungen

1. Herr Müller teilt mit, dass im Zuge der Mäharbeiten entlang des Vennbahnradweges in Teilen wieder breitere Flächen gemäht wurden, als die vorgesehenen 1 m ab Fahrbahnkante und bittet die Verwaltung, dies zu prüfen.
2. Herr Dr. Dittmer bittet darum, den Geh- und Radweg an der B 258 unter Einbeziehung der Parkstände zu verbreitern. Ebenfalls sollten die Standorte der Laternen überprüft werden.

BM Klauss weist darauf hin, dass die Radwegführung entlang der Bundesstraße Gegenstand des Gesamtverkehrskonzepts ist. Die Standorte der Laternen können in Zusammenarbeit mit Innogy SE überprüft werden.

b) Anfragen

1. Herr Severain möchte wissen, ob der Verkauf von Waldfläche im Bereich Bundesstraße/Fringshaus an den Landesbetrieb Straßenbau NRW zwischenzeitlich erfolgt sei.

BM Klauss erklärt, dass dem Landesbetrieb gegenüber erklärt wurde, dass die Gemeinde zum Verkauf bereit sei. Eine Abwicklung durch den Landesbetrieb steht allerdings noch aus.