

N i e d e r s c h r i f t

über die 1. Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses
am 10.11.2004 im Großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses

An der Sitzung nehmen folgende Stadtverordnete (StV) bzw. Sachkundige Bürgerinnen / Bürger (SB) teil:

Gussen, Erich,	Ausschußvorsitzender
Lohn, Helmut,	1. stellv. Ausschlußvorsitzender
Cremerius, Winfried,	Ratsmitglied
Garding, Harald,	Ratsmitglied
Gruben, Martina,	Ratsmitglied
Hoven, Matthias,	Ratsmitglied
Lorscheid-Kratz, Kathleen,	Ratsmitglied
Meyer, Hans,	Ratsmitglied
Peterhoff, Arnold,	Ratsmitglied
Schaaf, Heinz,	Ratsmitglied
Schayen, Jan,	Ratsmitglied ab 16:15
Schmitz, Lambert,	Ratsmitglied
Bertling, Gerhard-Manfred,	Sachkundiger Bürger
Heyartz, Gerhard,	Sachkundiger Bürger
Klems, Christian,	Sachkundiger Bürger bis 17:25 Uhr
Neulen, Manfred,	Sachkundiger Bürger
Riesen, Karl-Heinz,	Sachkundiger Bürger
Schmitz, Gerhard-Manfred,	Sachkundiger Bürger
Schmitz, Hans-Peter,	Sachkundiger Bürger
Talarek, Anke,	Sachkundige Bürgerin
Schüssler, Clemens,	stellvertretender Sachkundiger Bürger

Von der Verwaltung nehmen an der Sitzung teil:

Beigeordneter Schulz als Vertreter des Bürgermeisters
Frau Caspar zu TOP 7
Herr Ervens
Herr Helgers
Frau Hunschede zu TOP 6
Herr Rehers
Frau Lehmkuhl als Schriftführerin

Der Vorsitzende eröffnet gegen 16:00 Uhr die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Einladung zu dieser Sitzung fristgerecht zugegangen und der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss beschlussfähig ist.

Weiterhin schlägt er vor, entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung die Tagesordnung im öffentlichen Teil um den Beratungspunkt

18.2 Bauvorhaben Endausbau „An der Elle“

zu erweitern. Zum Tagesordnungspunkt 15 liegt eine Ergänzung der Beschlussvorlage vor. In der

Beratungsfolge soll der TOP

18.1 Bericht der Verwaltung zur Umgestaltung Platz am DORV-Zentrum in Barmen

wegen der anwesenden Vereinsmitglieder vorgezogen und im Anschluß an TOP 3 beraten werden. Des weiteren werden die TOP's 15 und 16 in der Reihenfolge der Beschlussfassung getauscht. Einwendungen hiergegen werden nicht erhoben.

Aufgrund der techn. Vorgaben des Sitzungsdienstprogrammes bleibt die ursprüngliche Reihenfolge in der Niederschrift erhalten.

Die Tagesordnung stellt sich unter Berücksichtigung evtl. Erweiterungen und Absetzungen wie folgt dar:

Tagesordnung:

- A. Öffentlicher Teil
- 1. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürgerinnen und Bürger des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses
- 2. Bestellung eines Schriftführers und der Stellvertreter für die Sitzungsniederschriften
- 3. Bestimmung eines Ausschussmitgliedes und seiner Stellvertreter für die Unterzeichnung der Sitzungsniederschriften
- 4. Mitteilungen des Bürgermeisters und Bericht über die Durchführung der Beschlüsse
- 5. Anfragen
- 6. Ordnungsverfügung für das Regentrückhaltebecken Meyburginsel
- 7. Sammlung von Schadstoffen
Aufgabenübertragung auf den ZEW
- 8. Bebauungsplan Koslar Nr. 15 „An der alten Schule“
Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplanes
- 9. Bebauungsplan Koslar Nr. 19 „Kreisbahnhof II“
 - a) Beschluss über die Anregungen über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 - b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Jülich-Güsten „Am Buschweiher“
Beschluss der Flächennutzungsplanänderung
- 11. Bebauungsplan Güsten Nr. 8 „Am Buschweiher“
 - a) Beschluss über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
 - b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Jülich-West „An der Ölmühle“
 - a) Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - b) Beschluss der Flächennutzungsplanänderung
- 13. Bebauungsplan Nr. 2 „An der Ölmühle“
 - a) Beschluss über Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 BauGB
 - b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 14. Bebauungsplan Kirchberg Nr. 11 „Im Rheinfeld“
 - a) Beschluss über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2

- Baugesetzbuch (BauGB)
b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
15. Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wallgraben“
a) Beschluss über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
16. Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NW;
hier: Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wallgraben“
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauG
17. Anträge
18. Bauvorhaben
- 18.1. Bericht der Verwaltung zur Umgestaltung Platz am DORV-Zentrum in Barmen
- 18.2. Bauvorhaben Endausbau „An der Elle“

A. Öffentlicher Teil

1. Einführung und Verpflichtung der sachkundigen Bürgerinnen und Bürger des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses
(Vorlagen-Nr.: 396/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltungen(n)

In analoger Anwendung des § 58 Abs. 2 i.V.m. § 67 GO NW werden die sachkundigen Bürgerinnen und Bürger vom Ausschussvorsitzenden eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben verpflichtet.

Die Verpflichtung in feierlicher Form kann in der Weise vollzogen werden, dass sich die/der zu Verpflichtende von ihrem/seinem Platz erhebt und ihr/sein Einverständnis mit folgender Formel bekundet:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Gemeinde erfüllen werde.“

In der Stadt Jülich ist es Brauch, dass diese Verpflichtung durch Handschlag bestätigt wird.

(Folgt Einführung und Verpflichtung der an der Sitzung teilnehmenden SB lt. Anwesenheitsliste)

2. Bestellung eines Schriftführers und der Stellvertreter für die Sitzungsniederschriften
(Vorlagen-Nr.: 395/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltungen(n)

„Als Schriftführer für die Sitzungsniederschriften des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses wird im Einvernehmen mit dem Bürgermeister Herr Keller und als dessen 1. Stellvertreterin Frau Lehmkuhl und als 2. Stellvertreterin Frau Albert gem. § 52 Abs. 1 GO NW ivm. § 58 Abs. 2 GO NW bestellt.“

3. Bestimmung eines Ausschussmitgliedes und seiner Stellvertreter für die Unterzeichnung der Sitzungsniederschriften
(Vorlagen-Nr.: 397/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Für die Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschriften des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses wird

Stadtverordnete Gruben

und als deren Stellvertreter

Stadtverordneter Meyer und Stadtverordneter Garding

bestimmt.

folgt Beratung TOP 18.1, s. dort

4. Mitteilungen des Bürgermeisters und Bericht über die Durchführung der Beschlüsse

4.1. Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Landesstraße L 14
Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes
(Vorlagen-Nr.: 399/2004)

Mitteilung:

Im Erörterungstermin am 09.10.2003 wurden die unterschiedlichen Standpunkte des Landesbetriebes Straßenbau NRW und die des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege bezüglich der Behandlung von Bodendenkmälern dargelegt. Leider konnte keine Einigung erzielt werden, so dass die Bezirksregierung Köln das Planfeststellungsverfahren aussetzen wird. Dem Landesbetrieb Straßenbau wurde von der Bezirksregierung Köln aufgegeben, nunmehr umgehend die Prospektion durchzuführen.

Bis der Bezirksregierung Köln das Ergebnis der Prospektion vorliegt, ist das Planfeststellungsverfahren ausgesetzt. Solange die Ergebnisse der Prospektion nicht vorliegen, kann der Belang der Bodendenkmalpflege im Abwägungsvorgang nicht sachgerecht berücksichtigt werden.

Auf Wunsch des Ausschusses sollen den Fraktionen Kopien der Mitteilung zugeschickt werden.

- 4.2. Verbrennen von Pflanzenabfällen
Allgemeinverfügung für das Jahr 2004 des Kreises Düren
(Vorlagen-Nr.: 401/2004)

Mitteilung:

Der Kreis Düren hat mit Verfügung vom 04.10.2004 mitgeteilt, dass seine für das Jahr 2004 erlassene Allgemeinverfügung wegen des gesetzlichen Verwertungsgebotes für pflanzliche Abfälle nicht verlängert werden kann und auf Grund aktueller Rechtsprechung das Verbrennen von pflanzlichen Abfällen aus privaten Haushaltungen nicht mehr möglich ist. Lediglich für Schlagabraum aus Forstbetrieben und von Flächen des Vertragsnaturschutzes soll eine neue Allgemeinverfügung erlassen werden. Das in der Verfügung angeführte Urteil bestätigt erneut die Rechtsauffassung der Stadt Jülich. Die Verfügung und das Urteil werden der Niederschrift beigelegt.

- 4.3. Bebauungsplan Nr. 7 „Münchener Straße“
Antrag auf Änderung der textlichen Festsetzungen
(Vorlagen-Nr.: 388/2004)

Mitteilung:

Mit Schreiben vom 16.09.2004 wurde ein Antrag auf Änderung der Textfestsetzungen bezüglich Werbeanlagen beantragt.

Die vorgesehenen Werbeanlagen, für die bereits ein Bauantrag eingereicht wurde, bestehen aus einem freistehenden Pylon mit einer Höhe von ca. 2,20 m und 4 Fahnenmasten mit einer Höhe von 6 m und einer Fahnengröße von 1,20 m x 3 m.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes besagen, dass Werbeanlagen nur am Gebäude zulässig sind und mit ihrer Oberkante maximal 4 m über Oberkante Gelände angebracht werden dürfen.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um im Schatten der Zitadelle und den angrenzenden Wohngebieten eine überdimensionale Konzentration von Werbeanlagen zum einen zu verhindern, zum anderen den Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer ausreichenden Werbung zu eröffnen.

Da dies weiterhin die Auffassung der Verwaltung ist, ist der Antrag auf Änderung der Textfestsetzungen negativ beschieden worden.

- 4.4. Förderprogramm Kommunale Entwicklungszusammenarbeit des Landes NRW
hier: Vergabemodus für die Fördermittel
(Vorlagen-Nr.: 381/2004)

Mitteilung:

Das Land NRW unterstützt die in der Eine-Welt-Arbeit engagierten Initiativen ab diesem Jahr in Form einer Projektförderung (vormals GFG). Da die neuen Förderrichtlinien erst im Juni durch das Land erlassen wurden und die Antragsfrist bereits am 31.07.2004 endete, hatte die Verwaltung in Abstimmung mit der Dekanatsstelle der Katholischen Kirche in Jülich kurzfristig Fördermittel in Höhe von 7.160,00 € bei der Bezirksregierung Köln beantragt, ohne dass entsprechende Anträge der Jülicher Initiativen vorlagen.

Parallel dazu wurden die Eine-Welt-Initiativen durch die Dekanatstelle mit der Bitte angeschrieben, entsprechende Projekt-Förderanträge an die Stadt zu richten. Es gingen 9 Anträge ein, die alle den Förderrichtlinien genügen; die beantragten Fördermittel summieren sich auf insgesamt 8.595,00 €. Mit Datum vom 10.08.04 wurde der Stadt Jülich eine Zuwendung in Höhe von 3.835,00 € bewilligt. Um angesichts der geringen Zuwendungshöhe den Verwaltungsaufwand im Rahmen halten zu können, beabsichtige ich in Abstimmung mit der Dekanatsstelle der Katholischen Kirche in Jülich, die Fördermittel in Höhe von 3.835,00 € auf die neun Initiativen zu gleichen Teilen aufzuteilen. Die Auszahlung der Mittel soll kurzfristig erfolgen.

Für das Jahr 2005 liegt mir die neue Ausschreibung des Förderprogramms bereits vor; ein entsprechender Antrag ist bis zum 15.12.2004 an die Bezirksregierung Köln zu richten. Die bekannten 16 Jülicher Eine-Welt-Initiativen wurden deshalb bereits mit der Anregung angeschrieben, bis Anfang Dezember Projekt-Förderanträge an die Stadt Jülich zu richten. Darüber hinaus wird ein entsprechender Aufruf auch in der zweiten Novemberausgabe des JülichMagazins veröffentlicht werden.

4.5. Förderprogramme für Heizungsmodernisierungsmaßnahmen
hier: Anfrage im PUB am 20.07.2004
(Vorlagen-Nr.: 436/2004)

Mitteilung:

Zu o.g. Anfrage wird seitens der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass die Möglichkeit Fördergelder im Zusammenhang mit Heizungsmodernisierungsmaßnahmen zu beantragen laufend unter folgenden Bezugsquellen geprüft wird:

Energieagentur NRW
Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
Kreditanstalt für Wiederaufbau

Hier wird aktuell festgestellt, dass augenblicklich keine maßgeblichen Förderprogramme bzw. Fördergelder im Zusammenhang mit Heizungsmodernisierungen bereitgestellt werden.

4.6. Endausbau Baugebiet „An der Elle“
(Vorlagen-Nr.: 448/2004)

Mitteilung:

Am 03.11.2004 fand im Großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses die Bürgerinformationsveranstaltung für den o.g. Endausbau statt.

Nach intensiver Diskussion und Erläuterungen insbesondere im Hinblick auf Parksituation, Beleuchtung und Oberflächengestaltung kann die Maßnahme kurzfristig umgesetzt werden.

4.7. Endausbau Baugebiet „Im Dorf“
(Vorlagen-Nr.: 449/2004)

Mitteilung:

Am 02.11.2004 fand im Vereinsheim des TV Pattern die Bürgerinformationsveranstaltung für den o.g. Endausbau statt.

Nach intensiver Diskussion und Erläuterungen insbesondere im Hinblick auf Parksituation, Beleuchtung und Oberflächengestaltung kann die Maßnahme kurzfristig umgesetzt werden.

- 4.8. Errichtung eines Mansardendaches auf einem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Jülich, Flur 11, Flurstücke 561 und 562, Artilleriestraße 43, 45, 47, 49 hier: Verwaltungsgerichtliches Verfahren der Eheleute Dr. Heinrich und Ursula Walter, Artilleriestraße 57, 52428 Jülich u. a. ./ den Bürgermeister der Stadt Jülich (Vorlagen-Nr.: 404/2004)

Mitteilung:

Am 18.7.2000 wurde für obiges Bauvorhaben die Genehmigung erteilt, hiergegen legten, wie auch schon gegen den erteilten Vorbescheid einige Anwohner Widerspruch ein.

Nunmehr ist in dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Münster der Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes Aachen vom 25.2.2003 am 20.8.2004 abgelehnt worden und damit ist die seitens des Bauordnungsamtes erteilte Baugenehmigung rechtmäßig.

Weder das Rücksichtnahmegebot, noch das Abstandflächengebot hinsichtlich des erforderlichen Sozialabstandes sind verletzt. Es ergeben sich keine nachbarlichen Abwehrrechte.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

- 4.9. Umbau eines Lagerhallenteiles als Getränkemarkt (Vorlagen-Nr.: 453/2004)

Mitteilung:

Der Bauherr beantragt die Erteilung einer Genehmigung zum Umbau eines Lagerhallenteiles als Getränkemarkt auf dem Grundstück Gemarkung Jülich, Flur 22, Flurstück 384.

Das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und wird als Gewerbegebiet eingestuft.

Der Getränkemarkt soll eine Verkaufsfläche von ca. 700 qm erhalten. Die Zufahrt zum Einkaufsmarkt erfolgt von der Aachener Straße aus.

Die für den Getränkemarkt erforderlichen Stellplätze befinden sich auf dem benachbarten Grundstück des Lebensmittelmarktes. Die dort vorhandenen Stellplätze sind ausreichend für beide Märkte.

5. Anfragen

liegen nicht vor

6. Ordnungsverfügung für das Regenrückhaltebecken Meyburginsel
(Vorlagen-Nr.: 385/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Das Regenrückhaltebecken (RRB) Meyburginsel wird seit 1978 betrieben. Die Verlängerung der Einleitgenehmigung wurde mit der Begründung abgelehnt, dass bei der Einleitung aus dem RRB in den Ellebach die Schadstofffracht nicht so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich wäre. Die Bezirksregierung hat daher eine Ordnungsverfügung erlassen. Zur Verminderung des Schadstoffeintrages in den Ellebach wird der Bau eines Regeklärbeckens verlangt. D.h., das Regenwasser soll vor der Einleitung in den Ellebach mechanisch gereinigt werden.

Eine weitere Forderung der Bezirksregierung hat gravierende Folgen:

Bisher wurde das Regenrückhaltebecken im Dauereinstau betrieben. Da es keinen kontinuierlichen Zufluss gibt, ist die Wasserqualität im Becken sehr schlecht. Das System wird nur vor dem „Umkippen“ gerettet, indem sporadisch Wasser aus dem Ellebach über die Ablaufleitung zurück in das RKB läuft. Diese Vorgehensweise ist allerdings nicht genehmigungsfähig. Als Folge der schlechten Wasserqualität kommt es in den Sommermonaten infolge Sauerstoffmangel regelmäßig zu Problemen mit den Fischen im Becken.

Für die Überwachungsbehörden ist jedoch weitaus problematischer, dass bei Regenereignissen der im Becken abgesetzte stark sauerstoffzehrende Schlamm aufgewühlt und in den Ellebach eingeleitet wird. Die Aufsichtsbehörde verlangt daher die Beseitigung des Dauereinstaus im Regenklärbecken durch Anheben der Beckensole. Das Becken soll entsprechend (ca. 1m) aufgefüllt und mit Gras bepflanzt werden. Zukünftig wird das Regenrückhaltebecken nur noch nach Regenereignissen Wasser enthalten, das anschließend allmählich in den Ellebach abläuft.

Da der Verwaltung bekannt war, welche großes Interesse bei den Anliegern der Meyburginsel hinsichtlich der Erhaltung des Dauereinstaus im Beckens besteht, wurden alle denkbaren Möglichkeiten zur Beibehaltung des Dauereinstaus mit den Überwachungsbehörden beraten. Die einzige genehmigungsfähige Möglichkeit bestünde darin, zusätzlich einen Bodenretentionsfilter einzubauen. Dabei entstünden allerdings erhebliche Investitionskosten (ca. 600.000 Euro) sowie zusätzliche Betriebskosten für das erforderliche Pumpwerk. Unabhängig von den Kosten dieser Variante, ist die Möglichkeit nicht praktikabel. Das Wasser müsste aus dem Bodenretentionsfilter in den Ellebach gepumpt werden. Damit würde der bisherige Ablauf in den Ellebach und somit auch der Rücklauf aus dem Ellebach zwangsläufig entfallen, was unvermeidlich zur weiteren Verschlechterung der Wasserqualität im Regenrückhaltebecken führen würde.

Unter Berücksichtigung aller genannten Gesichtspunkte wird zukünftig auf den Dauereinstau des Regenrückhaltebeckens verzichtet.

Die Sanierung des Regenrückhaltebeckens muss bis zum 31.12.2005 beendet werden.

Es ist vorgesehen, ein abwechslungsreiches flaches Relief anzulegen, so dass wechselfeuchte Mulden mit trockenen Standorten abwechseln. Dies soll zur Ansiedlung einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt führen.

Seitens des Ausschusses wird angeregt die Möglichkeit einer Schilfbepflanzung zur Wasserklämung zu prüfen. Dabei solle man auch das Forschungszentrum ansprechen ob von dort im Rahmen der dort betriebenen Forschungen Lösungsmöglichkeiten gesehen werden.

Seitens der Verwaltung wird erläutert, dass der Mangel an Wasser das größte Problem, besonders in den Sommermonaten, darstelle.

Der als Gast anwesende StV Marquardt erklärt, dass er als Anlieger schon seit Jahren beobachten könne, dass die Wassermenge im Ellebach stetig abnehme, auch habe sich inzwischen der Grundwasserspiegel gesenkt. Da man dies auf Grundwasserabsenkungen zurückführen müsse, sollte man sich diesbezüglich mit Rhein-Braun in Verbindung setzen. Der anwesende Landschaftswart, Herr Aretz, macht darauf aufmerksam, dass die Uferbefestigung durch Vandalismus beschädigt wurde.

Nach weiterer Diskussion spricht der Ausschuss sich einstimmig dafür aus, dass die Verwaltung sich nochmals mit dem Bergbautreibenden bezüglich der Wassermenge im Ellebach in Verbindung setzen soll und weitere Lösungsmöglichkeiten zur Wasserklärung und für die Erhaltung des Dauereinstaus überprüft.

7. Sammlung von Schadstoffen
Aufgabenübertragung auf den ZEW
(Vorlagen-Nr.: 400/2004)

Beschlussentwurf:

Abstimmungsergebnis: bei 1-Enthaltung mehrheitlich dafür

„Die Aufgabe der Schadstoffsammlung wird von der Stadt Jülich auf den ZEW im Rahmen der als Anlage beigefügten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung übertragen.“

Hinsichtlich der Kosten pro Einwohner könne z.Zt. noch keine genauen Angaben gemacht werden, da seitens des ZWS noch keine Zahlen vorliegen.

8. Bebauungsplan Koslar Nr. 15 „An der alten Schule“
Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplanes
(Vorlagen-Nr.: 347/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltungen(n)

Der Bebauungsplan Koslar Nr. 15 „An der alten Schule“ wird nicht erweitert.

9. Bebauungsplan Koslar Nr. 19 „Kreisbahnhof II“
a) Beschluss über die Anregungen über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Bau-
gesetzbuch (BauGB)
b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
(Vorlagen-Nr.: 387/2004)

Beschlussentwurf:

Abstimmungsergebnis: bei 1-Enthaltung und 1-Gegenstimme mehrheitlich dafür

Zu a) Die Anregung des Industrie-Wasser-Umweltschutzes ist bereits mit dem Offenlageentwurf berücksichtigt. Die Begründung zum Offenlageentwurf stellt zunächst auf Seite 7 die derzeitige maximale Belegung der Betriebszufahrt dar. Hierin sind die nunmehr angesprochenen Schwankungen bereits eingestellt. Auf Seite 8 wird dann weiter ausgeführt, dass „Eine überschlägige Berechnung der maximal zu erwartenden Beurteilungspegel bei bis zu 10 LKW innerhalb einer (Spitzen)Stunde ergibt ... keine Überschreitung

der Orientierungswerte am kritischen Immissionsort.“ Dies gilt „... bei der Betrachtung des Abfertigungs- und Zufahrtsbereichs als Parkplatz ebenso wie bei der Betrachtung eines Straßenabschnitts der Rurauenstraße einschließlich Zuschlag für den Einmündungsbereich ...“. Bereits in diesen beiden Abschätzungen ist eine angemessene Erweiterung des Betriebs in Bezug auf das von ihm verursachte Verkehrsaufkommen eingestellt. Zusätzlich ist eine erhöhte Vorsorge dadurch getroffen, dass anstelle der zeitbewerteten Beurteilung der gewerblich bedingten Immission entsprechend VDI 2058 eine Spitzenstunde für die Abschätzung eines möglichen Immissionskonfliktes für das Baugebiet herangezogen wurde. Seitens der Dürener Kreisbahn wurde ausdrücklich die Möglichkeit zur Bedienung der Bahnstrecke mit Güterverkehr gefordert und bei der Beurteilung durch das Staatliche Umweltamt berücksichtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend den auch für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Koslar Nr. 18 ausreichend.

Die Hinweise der Rurtalbahn GmbH zum Status der Bahnanlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Verpflichtung zur Herstellung des notwendigen Lärmschutzes ist bereits im Offenlageentwurf enthalten.

Die für das Plangebiet geplante Bebauung ist so konzipiert, dass sich ein maximaler Eigenschutz der Bebauung und eine Abschirmung der Grundstücksfreiflächen in Bezug auf Geräuschemissionen von der nordöstlich angrenzenden Bahnfläche ergibt. Zusätzlich können von den Bauherren aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Grundstücksgrenze zur Bahnanlage hin vorgenommen werden, die die Einhaltung der für das Wohngebiet geltenden Orientierungs- bzw. Grenzwerte gewährleisten. Für die Nutzung der Strecke für Züge von 100 m Länge und einem unerheblichen Anteil an schiebgebremsten Waggons ist bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von nicht mehr als 5 dB(A) zu rechnen, wenn tagsüber nicht mehr als 5 und nachts nicht mehr als 2 Fahrten erfolgen. Bis zu dieser Grenze reicht daher der Eigenschutz aufgrund der Gebäudestellung aus, wenn zur Bahnanlage hin keine Fenster geöffnet werden. Darüber hinaus ist das Plangebiet mindestens dem Lärmschutzbereich III nach Din 4109, Schallschutz im Hochbau, zuzuordnen.

Auf die Notwendigkeit einer Einfriedung der jeweiligen nordöstlichen Grundstücksgrenze wird im Textteil auf der Planzeichnung hingewiesen. Eine verbindliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer kann mit dem Verkauf der Flächen privatrechtlich vereinbart und gesichert werden.

Die Anregungen des Kreises Düren werden wie folgt berücksichtigt:

Kreisentwicklung und Planung

Zu 1: Die nicht überbaubaren Flächen erhalten eine Flächensignatur entsprechend der Planzeichenverordnung. Die Planzeichnung hebt die überbaubaren Flächen durch Flächensignatur hervor. Das Baugebiet ist durch den Eintrag WA im gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Zur Anpassung an die gewohnte Planoptik wird die nicht überbaubare Fläche zusätzlich durch leicht aufgehellte Farbsignatur und den Eintrag WA gekennzeichnet.

Zu 2: Die Vermaßung des Lärmpegelbereiches wird gedreht. Die

überbaubare Fläche ist in Bezug auf die Grundstücksgrenzen vermaßt. Eine zusätzliche Parallelmaß würde zu einer Überbestimmung führen. Das Maß von 12 m bezieht sich auf den Bereich parallel zur angrenzenden Gleisanlage, innerhalb dessen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden, wenn die Strecke wieder in Betrieb genommen wird. Zur Differenzierung der Vermassung gegenüber der Baugrenze werden die Maßzahlen um 90 ° gedreht.

Zu 3 – 5: Alle Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung und sind in der Legende des Offenlageexemplars erläutert. Aufgrund eines Fehlers beim Drucken wurden Teile der Beteiligungsexemplare ohne die Planzeichen und lediglich mit der Erläuterung versandt. Der Eintrag für das Pflanzgebot und die Pflanzbindung wird durch Streichung der Worte „Flächen zum ...“ und „Flächen zur ...“ korrigiert.

Zu 6: Das Planzeichen entspricht der Farbdarstellung gemäß Ziffer 15.13 der Planzeichenverordnung für farbige Darstellungen „grau dunkel“. Eine breite Strichellinie war bisher häufig anzutreffen, weil schwarz-weiße Pläne nachträglich koloriert wurden. Bei Ausgabe farbiger Pläne unmittelbar aus dem Rechner wird auch unmittelbar eine Farbdarstellung entsprechend der Planzeichenverordnung erzeugt.

Stabstelle „Straßen, Brücken, Radwege“

Die Begründung wird entsprechend der Stichworte der Stabsstelle ergänzt. In der Satzungs begründung wird ergänzt, dass die Zufahrt zu den Grundstücken über die Kreisbahnstraße erfolgt und die Verschiebung der Verkehrsinsel rechtzeitig mit dem Kreis Düren als Straßenbaulastträger abzustimmen ist.

Amt für Wasser, Abfall und Umwelt

Der entsprechende Hinweis auf der Planzeichnung ist ausreichend. In der Begründung wird bereits auf den derzeitigen Grundwasserstand von bis zu 1,75 m unter Geländeoberkante der Straße hingewiesen.

Zusätzlich wird ein Hinweis auf die Unzulässigkeit von Grundwasserabsenkungen und –ableitungen sowie nachteiligen Veränderungen in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die auf das konkrete Bauvorhaben bezogene, vollständige Ermittlung der Sach- und Rechtslage sowie die Umsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen obliegen dem Architekten bzw. dem Bauherrn.

Zu b) Der Bebauungsplan Koslar Nr. 19 „Kreisbahnhof II“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung dazu.

Auf Frage wird mitgeteilt, dass in den Kaufverträgen auch auf die Bahnlinie hingewiesen wird.

10. Änderung des Flächennutzungsplanes Jülich-Güsten „Am Buschweiher“
Beschluss der Flächennutzungsplanänderung
(Vorlagen-Nr.: 390/2004)
- Beschlussentwurf:
Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltungen(n)
- Der Rat der Stadt Jülich beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Buschweiher“ als planungsrechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan Güsten Nr. 8 „Am Buschweiher“.
11. Bebauungsplan Güsten Nr. 8 „Am Buschweiher“
a) Beschluss über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
(Vorlagen-Nr.: 391/2004)
- Beschlussentwurf:
Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltungen(n)
- a) Aufgrund eines Hinweises des Kreises Düren werden die textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt: „ Die Dachflächenwässer sind gemäß geotechnischem Bericht Dierler vom 06.04.2004 zu versickern. Die Entwässerung der Hoffläche ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.“ Diese Änderung erfolgt gemäß § 3 Abs. 3 BauGB.
- b) Der Bebauungsplan Güsten Nr. 8 „Am Buschweiher“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung dazu.
12. Änderung des Flächennutzungsplanes Jülich-West „An der Ölmühle“
a) Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
b) Beschluss der Flächennutzungsplanänderung
(Vorlagen-Nr.: 348/2004)
- Beschlussentwurf:
Abstimmungsergebnis: bei 2-Gegenstimmen und 1-Enthaltung mehrheitlich dafür
- a) Die Anregungen der Bürgerinitiative zur Erhaltung des Naturkleinodes „An der Ölmühle“ werden zurückgewiesen.
- Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Form beschlossen.
- Dem Schreiben vom 04.02.2004 der Bürgerinitiative ist eine Unterschriftenliste und eine Begründung in Kurzform beigelegt. Die angekündigte ausführliche Begründung wurde nicht nachgereicht.
- Es ist zwar richtig, dass der Bereich der Flächennutzungsplanänderung am Rande eines Landschaftsschutzgebietes liegt, jedoch wurde für den dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 2 „An der Ölmühle“ ein umfangreicher landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der mit den Landschaftsbehörden abgestimmt ist. Sowohl die Bezirksregierung in Köln als auch die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Düren ha-

ben der Änderung und dem Bebauungsplan zugestimmt. Der Bereich des Mühlenteichs wird durch einen großzügigen Grünstreifen von den vorgesehenen Baugrundstücken getrennt. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in unmittelbarer Nähe direkt im Bereich des Mühlenteiches ausgeführt, so dass eine ökologische Aufwertung stattfindet. Die Fläche zwischen der Aachener Landstraße und dem Mühlenteich sowie ein breiter Streifen südlich des Gewässers wird als Grünfläche mit Pflanzgebot gesichert. Damit ist auch die Auflage der Unteren Wasserbehörde Düren erfüllt, für die Entwicklung und Verbesserung des ökologischen Zustands des Mühlenteichs sowie des Umfelds einen beidseitigen Uferstreifen auszuweisen. Der größte Teil des Plangebietes ist eine ausgeräumte Ackerparzelle.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen und Tierwelt, Landschaftsbild, Erholungsfunktion, Lokalklima, Wasserhaushalt) wurden im landschaftspflegerischen Begleitplan untersucht und sind in das Ergebnis der Ausgleichsmaßnahmen eingeflossen.

Die Abwasserführung für das Baugebiet wurde in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden geplant. Das Regenwasser wird durch eine Leitung in ausreichender Tiefe geführt (so dass eine spätere Überbauung möglich ist, die ein Privatgrundstück kreuzt). Anschließend wird der Regenwasserkanal bis in den Brückenkopfweiher geführt, indem der vorhandene Kanal in der Schlesischen Straße und der Königsberger Straße ausgetauscht und vergrößert wird. Die Anwohner werden dabei nicht mit Kosten belastet.

Die Anregungen des Kreises Düren bezüglich der Abgrabung werden zurückgewiesen. Nach eingehender Prüfung des Sachverhaltes besteht keine Überschneidung von Abgrabungsgebiet und Bebauungsplan mehr. Die Abbaugrenzen des Planfeststellungsbeschlusses vom 02.09.1987 besitzen keine Gültigkeit mehr, da insofern innerhalb dieses Beschlusses eine zeitliche Befristung dieses Gewässerausbaus sowie aller damit zusammenhängenden Begleitmaßnahmen bis zum 31.12.1999 festgesetzt worden ist. Diese Frist ist zwischenzeitlich abgelaufen, wodurch auch grundsätzlich eine Auskiesung des sich hier mit dem Bebauungsplangebiet überschneidenden Grundstücks mit der Flurbezeichnung Gemarkung Jülich, Flur 5, Nr. 60/1, nicht mehr möglich ist. Dieser Auffassung schließt sich erkennbar auch die Firma Siep & Co. an, die im Rahmen eines erneuten Antrages zur weiteren Auskiesung des an den Bebauungsplan angrenzenden Bereiches, das hier in Rede stehenden Flurstück Nr. 60/1 eindeutig aus ihren weiteren Abgrabungsplänen ausgespart hat. Aufgrund dieser Umstände ist derzeit nicht erkennbar, warum der Kreis Düren Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Ölmühle“ äußert.

Die Anregungen des Stattdlichen Umweltamtes Aachen bezüglich Immissionsschutz werden zurückgewiesen. Der mögliche Lärmkonflikt zwischen Auskiesung und Wohnbebauung wird im Rahmen der Auskiesungsgenehmigung geregelt. Die Lärmsituation wurde durch einen Sachverständigen untersucht und es wurden geeignete Maßnahmen (Aufschüttung von Erdwällen) aufgezeigt. Bezüglich der bergbaulichen Einwirkungen wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen werden berücksichtigt. Eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung wird sichergestellt, Ausbauart und Lage des Wirtschaftsweges werden mit der Landwirtschaftskammer abgestimmt.

- b) Der Rat der Stadt Jülich beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes Jülich-West als planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Ölmühle“.

Seitens SB Neulen wird die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens besonders im Hinblick auf den Brückenbau, den Anschluß an das Kanalnetz, die zukünftige Pflege der Begrünung und den hohen Grundwasserspiegel als Einschränkung für die Bauwilligen bezweifelt.

Beigeordneter Schulz erläutert, dass die Grundstücke an die Stadtentwicklungsgesellschaft verkauft werden, und diese die Vermarktung übernimmt. Hier wird nach Gegenüberstellung der Kosten gegenüber den Einnahmen ein Gewinn gesehen.

13. Bebauungsplan Nr. 2 „An der Ölmühle“

a) Beschluss über Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 BauGB

b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

(Vorlagen-Nr.: 392/2004)

Beschlussentwurf:

Abstimmungsergebnis: bei 2-Gegenstimmen und 1-Enthaltung mehrheitlich dafür

- a) Die Anregungen der Bürgerinitiative zur Erhaltung des Naturkleinodes „An der Ölmühle“ werden zurückgewiesen.

Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Bebauungsplan Nr. 2 „An der Ölmühle“ in der vorliegenden Form beschlossen. Der richtige Verfahrensschritt zum Vorbringen von Anregungen dieser Art wäre die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 gewesen. Die öffentliche Auslegung sollte Anregungen vorbehalten bleiben, die sich mit dem Planinhalt befassen.

Dem Schreiben vom 04.02.2004 der Bürgerinitiative ist eine Unterschriftenliste und eine Begründung in Kurzform beigelegt. Die angekündigte ausführliche Begründung wurde nicht nachgereicht.

Es ist zwar richtig, dass der Bereich des Bebauungsplanes am Rande eines Landschaftsschutzgebietes liegt, jedoch wurde ein umfangreicher landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der mit den Landschaftsbehörden abgestimmt ist. Sowohl die Bezirksregierung in Köln als auch die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Düren haben dem Bebauungsplan zugestimmt. Der Bereich des Mühlenteiches wird durch einen großzügigen Grünstreifen von den vorgesehenen Baugrundstücken getrennt. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in unmittelbarer Nähe direkt im Bereich des Mühlenteiches ausgeführt, so dass eine ökologische Aufwertung stattfindet. Die Fläche zwischen der Aachener Landstraße und dem Mühlenteich sowie ein breiter Streifen südlich des Gewässers wird als Grünfläche mit Pflanzgebot gesichert. Damit ist auch die Auflage der Unteren Wasserbehörde Düren erfüllt, für die Entwicklung und Verbesserung des ökologischen Zustandes des Mühlenteiches sowie des Umfeldes einen beidseitigen Uferstreifen auszuweisen. Den größten Teil des Plangebietes bildet eine ausgeräumte Ackerparzelle.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen und Tierwelt, Landschaftsbild, Erholungsfunktion, Lokalklima, Wasserhaushalt) wurden im landschaftspflege-

rischen Begleitplan untersucht und sind in das Ergebnis der Ausgleichsmaßnahmen eingeflossen.

Die Abwasserführung für das Baugebiet wurde in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden geplant. Das Regenwasser wird durch eine Leitung in ausreichender Tiefe (so dass eine spätere Überbauung möglich ist) geführt, die ein Privatgrundstück kreuzt. Anschließend wird der Regenwasserkanal bis in den Brückenkopfweiher geführt, indem der vorhandene Kanal in der Schlesischen Straße und der Königsberger Straße ausgetauscht und vergrößert wird. Die Anwohner werden dabei nicht mit Kosten belastet.

Die Anregungen des Kreises Düren werden wie folgt berücksichtigt:

Ein hydraulischer Nachweis für die Gestaltung der Brücke wird der Unteren Wasserbehörde vorgelegt. Es wird geprüft, ob die geplante Brücke oberhalb der Ölmühle überflüssig werden könnte. Die erforderlichen Uferrandstreifen werden freigehalten. Ein Hinweis bezüglich des Grundwasserstandes wird in den Plan aufgenommen. Die Lage der geplanten Ausgleichsflächen werden dargestellt.

Bezüglich der Abgrabung bestehen nach eingehender Prüfung des Sachverhaltes keine Überschneidungen von Abgrabungsgebiet und Bebauungsplan mehr. Die Abbauergrenzen des Planfeststellungsbeschlusses vom 02.09.1987 besitzen keine Gültigkeit mehr, da insofern innerhalb dieses Beschlusses eine zeitliche Befristung dieses Gewässerausbaus sowie aller damit zusammenhängenden Begleitmaßnahmen bis zum 31.12.1999 festgesetzt worden ist. Diese Frist ist zwischenzeitlich abgelaufen, wodurch auch grundsätzlich eine Auskiesung des sich hier mit dem Bebauungsplangebiet überschneidenden Grundstücks mit der Flurbezeichnung Gemarkung Jülich, Flur 5 Nr. 60/1, nicht mehr möglich ist. Dieser Auffassung schließt sich erkennbar auch die Firma Siep & Co. an, die im Rahmen eines erneuten Antrages zur weiteren Auskiesung des an den Bebauungsplan angrenzenden Bereiches, das hier das in Rede stehende Flurstück Nr. 60/1 eindeutig aus ihren weiteren Abgrabungsplänen ausgespart hat. Aufgrund dieser Umstände ist derzeit nicht erkennbar, warum der Kreis Düren Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Ölmühle“ äußert.

Die Anregungen des Staatlichen Umweltamtes Aachen bezüglich Immissionsschutz werden zurückgewiesen. Der mögliche Lärmkonflikt zwischen Auskiesung und Wohnbebauung wird im Rahmen der Auskiesungsgenehmigung geregelt. Die Lärmsituation wurde durch einen Sachverständigen untersucht und es wurden geeignete Maßnahmen (Aufschüttung von Erdwällen) aufgezeigt. Bezüglich der bergbaulichen Einwirkungen wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen werden berücksichtigt. Eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung wird sichergestellt. Ausbauart und Lage des Wirtschaftsweges werden mit der Landwirtschaftskammer abgestimmt.

- b) Der Bauungsplan Nr. 2 „An der Ölmühle“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung dazu.

14. Bebauungsplan Kirchberg Nr. 11 „Im Rheinfeld“
a) Beschluss über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
(Vorlagen-Nr.: 403/2004)

Beschlussentwurf:

Abstimmungsergebnis: bei 1-Enrhaltung mehrheitlich dafür

StV Gruben erklärt sich zu diesem TOP für befangen.

a)

Die Anregung des Servatius Lambertin auf Erhalt der Zufahrt und der Stellplätze für den Sportplatz kann durch einen privatrechtlichen Vertrag geregelt werden.

Kreis Düren

Amt für Wasser, Abfall und Umwelt

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag gestellt worden, der die Machbarkeit des Entwässerungssystems nachweist.

Der Hinweis bezüglich der Grundwasserverhältnisse wird in der planerischen Darstellung entsprechend ergänzt.

Die Wahl der externen Ausgleichsflächen in der Ruraue bei Broich erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde. Gängige Praxis zwischen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren und der Stadt Jülich ist es, die plangebietsexterne Kompensationsfläche/-maßnahme – auch bei Flächen im Überschwemmungsgebiet – konkret darzulegen und ohne wasserrechtliche Genehmigung nach § 113 Landeswassergesetz mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag verbindlich abzusichern.

Altlasten

Sollten während der Bauausführung Altlastenverdachtsmomente auftreten, wird unverzüglich das Amt für Wasser, Abfall und Umwelt des Kreises Düren darüber informiert, um gemeinschaftlich Lösungsmöglichkeiten und weitere Vorgehensweisen zu finden.

Amt für Landschaftspflege und Naturschutz

Die plangebietsexterne Kompensationsfläche/-maßnahme wird mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag mit dem Kreis Düren als Untere Landschaftsbehörde verbindlich abgesichert.

Staatliches Umweltamt Aachen

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wird im Plangebiet festgesetzt, dass alle Betriebe der Abstandsklassen I – V entsprechend der Abstandsliste vom 02.04.2004 ausgeschlossen sind mit Ausnahme von Speditionsbetrieben (laufende Nr. 153). Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 die im Plan gekennzeichnete Fläche ausschließlich in den Tagessstunden zwischen 6 Uhr und 22 Uhr genutzt werden.

b) Der Bebauungsplan Kirchberg Nr. 11 „Im Rheinfeld“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung dazu.

Der Ausschuss ergänzt den Beschluss um die Empfehlung an den Haupt- und Finanzausschuß die Fläche vor der Betriebseinfahrt und dem Eingang zum alten Sportplatz nicht zu verkaufen.

15. Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wallgraben“

a) Beschluss über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

b) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
(Vorlagen-Nr.: 413/2004)

Beschlussentwurf:

Abstimmungsergebnis: bei 1-Enthaltung mehrheitlich dafür

Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wallgraben“ in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen.

Anlieger der Berliner Straße:

Der jetzt vorliegende Plan entspricht der Fassung, die in einer Dringlichkeitsentscheidung am 07.09.2004 beschlossen wurde. Für den Bebauungsplan ist es unerheblich, welche Pläne der Investor mit Anliegern des Grundstücks besprochen hat. Durch die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist die Verlässlichkeit des Planverfahrens gegeben.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Abstände zu den Nachbargrundstücken entsprechen nicht nur den Vorschriften der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sondern werden demgegenüber sowohl im Bereich des Bauvereins als auch im Bereich des Altenpflegeheims vergrößert. Die unterschiedlichen Abstände der beiden Objekte resultiert aus den unterschiedlichen Konzepten der Investoren, die in mehreren Sitzungen des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses und des Sozial-, Schul-, Kultur- und Sportausschusses beraten und beschlossen wurden.

Mit der Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Grenzabstände sind die Belange der Nachbarn ausreichend berücksichtigt. Zusagen des Investors in dieser Hinsicht sind für das Bebauungsplanverfahren unerheblich.

Die Möglichkeit der Veränderung des Baukörpers des Altenpflegeheims wurde mehrfach geprüft. Das gleiche gilt für die Geschosshöhe. Danach ist bei Beibehaltung des mit den Ausschüssen abgestimmten Konzeptes eine Vergrößerung des Grenzabstands zu den Grundstücken Berliner Straße nicht möglich. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Da die Anwohner der Berliner Straße dem Bau beider Einrichtungen sehr positiv gegenüber stehen, sind mit diesem Bebauungsplanentwurf die öffentlichen und privaten Belange ausreichend berücksichtigt.

Förderverein Festung Zitadelle Jülich e.V.

Der Bebauungsplan in seiner vorliegenden Fassung ist mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und der Bezirksregierung Köln als zuständige Denkmalbehörde abgestimmt, so dass sich ein zusätzlicher Hinweis erübrigt.

Auch den textlichen Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen haben die genannten Behörden zugestimmt.

Da sich „Nebenanlagen“ den Hauptbaukörpern deutlich unterordnen müssen, besteht nicht die Gefahr, dass eine geschlossenen Zeilenbebauung entsteht.

Bei der Entwicklung des Baugebietes westlich des vom Bebauungsplan Nr. 12 erfassten Planbereiches können die Planungsgrundzüge dieses Bebauungsplanes übernommen werden. Das wird vom Rat der Stadt Jülich in einem gesonderten Bauleitplanverfahren festgelegt.

ITG Ingenieurteam GmbH

Die Anregungen der ITG Ingenieurteam GmbH werden zunächst zurückgewiesen, da sie einerseits nach Ablauf der Offenlagefrist eingegangen sind und andererseits zu einer neuen Bürgerbeteiligung führen würden. Um den Fortgang des Planverfahrens nicht zu verhindern und damit eine Rechtskraft des Bebauungsplanes noch im Jahre 2004 zu ermöglichen, können diese Anregungen in einem Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes behandelt werden.

- a) Die Anregungen des Staatlichen Umweltamtes Aachen bezüglich flurnahen Grundwasserstandes wird als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Bezüglich der bergbaulichen Einwirkungen liegt eine Stellungnahme von RWE Power vor und ist im Planverfahren bereits berücksichtigt. Da das Gelände bereits vor dem 01.01.1996 bebaut gewesen ist, entfällt die Verpflichtung gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) bezüglich der Beseitigung von Niederschlagswasser.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wallgraben“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung dazu.

StV Meyer und StV Lohn erklären sich für befangen.

SB Talarek bitte zu Protokoll zu nehmen, dass sie sich der Stimme enthalte, da sie nichtgenügend Zeit zum lesen der Ergänzung zur Vorlage gehabt habe.

16. Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NW;
hier: Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wallgraben“
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauG
(Vorlagen-Nr.: 377/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich dafür

Folgt Text im Wortlaut lt. Anlage.

17. Anträge

liegen nicht vor

18. Bauvorhaben

- 18.1. Bericht der Verwaltung zur Umgestaltung Platz am DORV-Zentrum in Barmen
(Vorlagen-Nr.: 420/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltungen(n)

StV Riesen erklärt sich zu dem Punkt für befangen.

Mit einer Gegenstimme bei einer 1-Enthaltung stimmt der Ausschuss zu, dass die Maßnahme von Vertretern des DORV-Verein vorgetragen werden kann.

StV Frey erläutert als Vertreter des Vereins anhand von Plänen die beabsichtigten Maßnahmen. Neueste Förderrichtlinien, vom 19.10.2004, eröffnen die Möglichkeit die Maßnahme ohne Mittel der Stadt Jülich durchzuführen. Seitens der Verwaltung muss aber der Zuschussantrag gestellt werden. Um bereits bei den ersten geförderten Projekten dabei zu sein, müsste eine Antragstellung bis Ende 2004 erfolgen. Die Gesamtkosten werden seitens des Vereins auf 64.536,600 € geschätzt, dabei sind die Eigenleistungen des Vereines noch herauszurechnen.

Beigeordneter Schulz erwidert, dass mit dem Amt für Agrarordnung auch besprochen werden müsse, wie sich die Antragstellung für diesen Platz auf die bereits früher geplanten Maßnahmen im Stadtteil Barmen auswirken wird. Zur Abstimmung mit dem Amt für Agrarordnung müssten seitens des Vereines auch die Leistungen benannt werden, die er erbringen will.

Nach ausführlicher Diskussion kommt der Ausschuss einstimmig überein,

„dass die Verwaltung die vorgeschlagenen Maßnahmen anhand der vorgelegten Planung und Kostenaufstellung überprüft und die Planung mit dem Amt für Agrarordnung abstimmt. Der DORV-Trägerverein teilt der Verwaltung mit, welche Leistungen seinerseits übernommen werden. Der Ortsvorsteher setzt sich mit den anderen ortsansässigen Vereinen in Verbindung um abzuklären, ob auch von diesen die vorgeschlagene Maßnahme mitgetragen wird.“

18.2. Bauvorhaben Endausbau „An der Elle“
(Vorlagen-Nr.: 450/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltungen(n)

Beigeordneter Schulz erklärt sich für befangen.

Die Farbgestaltung der Oberflächen geschieht wie folgt:

Die Gesamtfläche wird in grau verlegt und die Parkplätze in anthrazit.

Der von StV Cremerius angesprochene Wunsch nach der Aufstellung eines Spiegels im Einmündungsbereich der Borsigstraße wurde nach der Infoveranstaltung an das Ordnungsamt weitergeleitet.

Der Niederschrift sind als Anlagen beigefügt:

1. Niederschrift Bürgerinfo „Im Dorf“
2. Niederschrift Bürgerinfo „An der Elle“
3. Dorfplätze, Anlage 1.PLUB v. 14.4.1999