

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

über die 56. Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses
am 03.06.2004 im Kleinen Sitzungssaal des Neuen Rathauses

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

Gruben, Martina,	Ausschußvorsitzender
Meyer, Hans,	1. stellv. Ausschlußvorsitzender
Dr. Beck, Friedhelm,	Ratsmitglied
Behrens-Hommel, Eva,	Ratsmitglied
Bongartz, Hubert,	Ratsmitglied 16:54 - 19:10 Uhr
Gussen, Erich,	Ratsmitglied
Hoven, Matthias,	Ratsmitglied
Peterhoff, Arnold,	Ratsmitglied
Wilms, Wilfried,	Ratsmitglied Abwesend
Cremerius, Winfried,	Sachkundiger Bürger
Emunds, Dirk,	Sachkundiger Bürger
Eschweiler, Markus,	Sachkundiger Bürger
Esser, Liliane,	Sachkundige Bürgerin
Garding, Harald,	Sachkundiger Bürger
Janknecht, Rudolf,	Sachkundiger Bürger 16:00 - 18:05 Uhr
Krott, Josef,	Sachkundiger Bürger Abwesend
Schaaf, Heinz,	Sachkundiger Bürger
Schmitz, Hans-Peter,	Sachkundiger Bürger
Laufs, Jürgen,	StV mit beratender Stimme 16:00 - 18:00 Uhr
Schumacher, Josef,	sachkundiger Einwohner
Gunia, Wolfgang,	Vertretendes Ratsmitglied 16:00 - 16:54 Uhr
Winnikes, Manfred,	stellvertretender Sachkundiger Bürger

Von der Verwaltung nehmen an der Sitzung teil:

Beigeordneter Schulz als Vertreter des Bürgermeisters

Herr Dezernent Krause zu TOP 15

Herr Rehers

Frau Caspar zu TOP 12

Herr Meurer als Schriftführer

Als Gäste sind anwesend:

Herr Bertram und Herr Lehnen zu TOP 4 nichtöffentlicher Teil

Die 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.

Der Ausschuss kommt überein, dass die Tagesordnung um den

TOP 1 Bestellung eines Schriftführers für die Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 03.06.2004 erweitert wird

und dass der TOP 3 des nichtöffentlichen Teils
Altenpflegeheim(e) in Jülich
unter TOP 15 im öffentlichen Teil beraten wird.

Einwendungen hiergegen werden nicht erhoben.

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

Tagesordnung:

- A. Öffentlicher Teil
- 1. Bestellung eines Schriftführers für die Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 03.06.2004
- 1.1. Bestellung einer 2. stellv. Schriftführerin für die Sitzungsniederschriften des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses
- 2. Mitteilungen des Bürgermeisters und Bericht über die Durchführung der Beschlüsse
- 2.1. Klarstellungssatzungen nach § 34 BauGB
- 2.2. Verkauf der ehemaligen Landwirtschaftsschule An der Promenade 1, Jülich
- 2.3. Abriss Haus Hesselmann
hier: Anträge der SPD-Fraktion vom 21.04.2004 und Antrag der CDU/FDP-Fraktion vom 22.04.2004
- 2.4. Neubau: Hundehaltung, -ausbildung und -pension mit Wohnhaus
- 3. Anfragen
- 4. Klarstellungssatzung für den Ortsteil Welldorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Satzungsbeschluss -
- 5. Bebauungsplan Koslar Nr. 19 „Kreisbahnhof II“
- Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB -
- 6. Bebauungsplan Güsten Nr. 5 „Prümer Weg“, 1. Änderung
- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Beschluss über die öffentliche Auslegung
- 7. Vorhaben- und Erschließungsplan Koslar Nr. 1 „Gemeindedriesch“, 2. Änderung
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB -
- 8. Vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes Jülich-Stetternich „Haus Fonger“
gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- a) Beschluss über die Aufstellung der vereinfachten Flächennutzungsplanänderung gemäß §§ 1, 2 und 13 BauGB
- b) Beschluss über die öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes „Haus Fonger“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Jülich-Güsten „Am Buschweiher“
- a) Beschluss über die Aufstellung der FNP-Änderung gemäß §§ 1 und 2 Abs. 1 BauGB
- b) Beschluss über die öffentliche Auslegung der FNP-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 10. Bebauungsplan Güsten Nr. 8 „Am Buschweiher“
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 11. Bebauungsplan Koslar Nr. 8 „Steffensrott II“ Teilabschnitt II
Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)

12. Sperrmüll der Nordkreiskommunen
Umlenkung von der MVA zur MBRA
13. Kanal- und Straßenbau Christinastraße
hier: Bürgerinformationsveranstaltung -Bericht der Verwaltung -
14. Endausbau nördl. Victor-Gollancz-Straße
hier: Bürgerinformationsveranstaltung - Bericht der Verwaltung-
15. Altenpflegeheim(e) in Jülich
16. Anträge
17. Bauvorhaben

A. Öffentlicher Teil

1. Bestellung eines Schriftführers für die Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 03.06.2004

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltung(en)

Für die heutige Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses wird im Einvernehmen mit dem Bürgermeister Herr Klaus-Peter Meurer als Schriftführer bestellt.

- 1.1. Bestellung einer 2. stellv. Schriftführerin für die Sitzungsniederschriften des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses
(Vorlagen-Nr.: 182/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltung(en)

Als 2. stellvertretende Schriftführerin für die Sitzungsniederschriften des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses wird im Benehmen mit dem Bürgermeister VA Ursula Albert bestellt.

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

- 2.1. Klarstellungssatzungen nach § 34 BauGB
(Vorlagen-Nr.: 183/2004)

Durch die Klarstellungssatzungen wird rechtssicher festgelegt, welche Grundstücke zum Innenbereich gehören. Grundsätzlich haben Klarstellungssatzungen die gleiche Wirkung wie Bebauungspläne. Für Vorhaben auf Grundstücken im Bereich dieser Satzung ist eine Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde nicht mehr erforderlich. Die zulässige Bebauung dieser Grundstücke richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Einige wenige Grundstücke, die bisher im Außenbereich lagen, wurden in die Klarstellungssatzung aufgenommen und sind nun bebaubar. Für diese Grundstücke kann nun ein Kanalanschlussbeitrag erhoben werden, sofern eine Kanalisierung bereits erfolgt ist.

- 2.2. Verkauf der ehemaligen Landwirtschaftsschule An der Promenade 1, Jülich
(Vorlagen-Nr.: 201/2004)
Die Verwaltung beabsichtigt, kurzfristig im Immobilienteil des Aachener Zeitungsverlages – Gesamtausgabe – das Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftsschule mit aufstehenden Gebäuden gegen Höchstgebot und unter Angabe des vorgesehenen Nutzungskonzeptes zu Kauf anzubieten. Das Grundstück hat eine Größe von 3.697 qm.
Die Angebotsfrist wird auf den 18.06.04 befristet, so dass vor der Sommerpause über die weitere Verfahrensweise beraten werden kann.
- 2.3. Abriss Haus Hesselmann
hier: Anträge der SPD-Fraktion vom 21.04.2004 und Antrag der CDU/FDP-Fraktion vom 22.04.2004
(Vorlagen-Nr.: 232/2004)
Zu den o.g. Anträgen wird folgender Sachstand mitgeteilt:
Die Geschäftsführung des Brückenkopf-Parks wird in allen Punkten, wie Terminierung eines evtl. Abrisses, Überlegungen zu Gestaltung und Folgenutzung dieses Bereiches einbezogen. In Absprache mit dem Brückenkopf-Park wird ein Abbruch von Haus Hesselmann keinesfalls vor dem 10.10.2004 durchgeführt. Das bedeutet auch, dass Zwischenmaßnahmen wie die vorläufige Wegeverbindung zum Kassenhäuschen und damit verbunden ein Teilabriss des Gebäudes nicht möglich sind.
Vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege liegt eine schriftliche Stellungnahme vor, wonach grundsätzlich keine Bedenken für eine Bebauung des Grundstückes Haus Hesselmann bestehen. Festlegungen und Details müssten dann im Zuge der Entwurfsplanung mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.
- 2.4. Neubau: Hundehaltung, -ausbildung und -pension mit Wohnhaus
(Vorlagen-Nr.: 174/2004)
Der Bauherr beantragt die Genehmigung zum Neubau einer Hundehaltung, -ausbildung und -pension sowie eines Wohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Broich, Flur 12, Flurstücke 92 und 93.
Das Anwesen befindet sich im Außenbereich. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) privilegiert, weil es wegen der besonderen Anforderung an die Umgebung und wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.
Über das Vorhaben wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Landschaftsschutz, Planungs- und Bauangelegenheiten in seiner Sitzung am 19.10.2000 (Vorlagen-Nr.: 678/2000) bereits berichtet.
3. Anfragen
4. Klarstellungssatzung für den Ortsteil Welldorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Satzungsbeschluss -
(Vorlagen-Nr.: 156/2004)
Beschlussentwurf:
Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltung(en)
Der Rat der Stadt Jülich beschließt die Klarstellungssatzung für den Ortsteil Welldorf wie folgt:

„Folgt Satzung im Wortlaut!“

5. Bebauungsplan Koslar Nr. 19 „Kreisbahnhof II“
- Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB -
(Vorlagen-Nr.: 157/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltung(en)

Der Bebauungsplan Koslar Nr. 19 „Kreisbahnhof II“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

6. Bebauungsplan Güsten Nr. 5 „Prümer Weg“, 1. Änderung
a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss über die öffentliche Auslegung
(Vorlagen-Nr.: 158/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 1 Nein-Stimme(n), bei 5 Stimmenthaltung(en)

Zu a) Aufgrund der §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches in der z.Z. gültigen Fassung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Güsten Nr. 5 „Prümer Weg“ aufgestellt. Der Änderungsbereich entspricht dem Bebauungsplanbereich. Die Änderung hat folgenden Inhalt:

Streichung der folgenden Passage aus den textlichen Festsetzungen:

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken und Maschendrahtzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände, terrassenseitig am Gebäude, mit einer maximalen Höhe von 2 m und einer maximalen Länge von 6 m je Grundstücksseite.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung ist auf 0,90 m Höhe begrenzt.

Zu b) Die Bebauungsplanänderung wird auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

7. Vorhaben- und Erschließungsplan Koslar Nr. 1 „Gemeindedriesch“, 2. Änderung
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB -
(Vorlagen-Nr.: 173/2004)

Beschlussentwurf:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 6 Enthaltung(en)

Die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Koslar Nr. 1 „Gemeindedriesch“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung dazu.

8. Vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes Jülich-Stetternich „Haus Fonger“
gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
a) Beschluss über die Aufstellung der vereinfachten Flächennutzungsplanänderung gemäß §§ 1, 2 und 13 BauGB

b) Beschluss über die öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes „Haus Fonger“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Vorlagen-Nr.: 190/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltung(en)

Aufgrund der §§ 1, 2 und 13 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Jülich im vereinfachten Verfahren geändert. Die Änderung beinhaltet lediglich die Darstellung des Planzeichens „Pferdezucht und Haltung“ im Südosten des Stadtteiles Stetternich (Gemarkung Stetternich, Flur 10 Parzellen-Nr. 62, 90, 134 und 138). Die Flächendarstellung (Grünfläche) wird nicht geändert.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes „Haus Fonger“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

9. Änderung des Flächennutzungsplanes Jülich-Güsten „Am Buschweiher“

a) Beschluss über die Aufstellung der FNP-Änderung gemäß §§ 1 und 2 Abs. 1 BauGB

b) Beschluss über die öffentliche Auslegung der FNP-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(Vorlagen-Nr.: 176/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltung(en)

- a) Aufgrund der §§ 1 und 2 Abs. 1 BauGB ist ein Entwurf für die FNP-Änderung aufzustellen mit dem Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan Güsten Nr. 8 „Am Buschweiher“ zu schaffen.

Die Änderung beinhaltet die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in Mischbaufläche“.

- b) Der Entwurf der FNP-Änderung „Am Buschweiher“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Erläuterungsbericht auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

10. Bebauungsplan Güsten Nr. 8 „Am Buschweiher“
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Vorlagen-Nr.: 192/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltung(en)

Der Bebauungsplan Güsten Nr. 8 „Am Buschweiher“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

11. Bebauungsplan Koslar Nr. 8 „Steffensrott II“ Teilabschnitt II
Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB)
(Vorlagen-Nr.: 191/2004)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltung(en)

Aufgrund der §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Zt. gültigen Fassung wird der Bebauungsplan Koslar Nr. 8 „Steffensrott II“ Teilabschnitt II aufgestellt. Der Planbereich ist im Bereichsgrenzenplan vom 14.04.2004 zu entnehmen.

12. Sperrmüll der Nordkreiskommunen
Umlenkung von der MVA zur MBRA
(Vorlagen-Nr.: 208/2004)
- Beschluss:
Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich dafür
- Der Ausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
- Herr StV Meyer bittet die Verwaltung zu klären, wie sich die Kosten für die Abfallentsorgung entwickeln werden.
- Weiterhin beauftragt der Ausschuss die Verwaltung, vom Kreis Düren ein Abfallkonzept für die nächsten Jahre anzufordern.
13. Kanal- und Straßenbau Christinastraße
hier: Bürgerinformationsveranstaltung -Bericht der Verwaltung -
(Vorlagen-Nr.: 200/2004)
- Beschluss:
Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich dafür
- Entfällt !
14. Endausbau nördl. Victor-Gollancz-Straße
hier: Bürgerinformationsveranstaltung - Bericht der Verwaltung-
(Vorlagen-Nr.: 199/2004)
- Beschluss:
Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich dafür
- Entfällt !
15. Altenpflegeheim(e) in Jülich
(Vorlagen-Nr.: 185/2004)
- Beschlussentwurf:
Abstimmungsergebnis: Ohne Abstimmung
- Aus Gründen der Erhaltung des Krankenhauses Jülich wird dem Vorhaben der Malteser gGmbH, auf seinem Krankenhausgrundstück ein Pflegeheim mit 80 Betten zu errichten, Vorrang eingeräumt. Dies geschieht unter der Bedingung, dass die Malteser ihr Bauvorhaben spätestens am 15.04.2005 beginnen und einen verbindlichen Zeitplan vorlegen.
- Die Verfahren zum Erlangen des Planungsrechtes für andere Projekte werden bis 31.12.2004 zurückgestellt. Interessenten werden entsprechend informiert.
- Sollte die Malteser gGmbH bis zum Ende des Jahres 2004 ihren unter Punkt 1 genannten Zeitplan nicht einhalten, werden die anderen Projekte wieder aufgegriffen. Das Gleiche gilt, wenn sich die Voraussetzungen für den Bedarf etc. erheblich verändern.

Die JÜL-Fraktion bittet auf Grund weiteren Beratungsbedarfs, keinen Beschluss zu fassen, sondern die Beschlussfassung an den Ausschuss für Soziales, Schule, Kultur & Sport zu verweisen.

16. Anträge

17. Bauvorhaben

Der Niederschrift sind als Anlage (221 KB) beigefügt:

Satzung zu TOP 4.