

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

über die 48. Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses  
am 19.08.2003 im Kleiner Sitzungssaal des Neuen Rathauses

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

Gruben, Martina,	Ausschußvorsitzende
Meyer, Hans,	Ratsmitglied
Hoven, Matthias,	Ratsmitglied
Dr. Beck, Friedhelm,	Ratsmitglied 16:10 - 17:15 Uhr
Behrens-Hommel, Eva,	Ratsmitglied
Gussen, Erich,	Ratsmitglied
Pott, Hildegard,	Ratsmitglied
Wilms, Wilfried,	Ratsmitglied
Cremerius, Winfried,	SB
Garding, Harald,	SB 16:00 - 16:55 Uhr
Janknecht, Rudolf,	SB
Fitting, Hans Willi,	Ratsmitglied
Lohn, Helmut,	Ratsmitglied
Neuenhoff, Claus Hinrich,	Vertretendes Ratsmitglied
Dr. Schumacher, Helmut,	Vertretendes Ratsmitglied
Hecker, Hans-Günter,	stellvertretende Sachkundige Bürger
Schüssler, Clemens,	stellvertretende Sachkundige Bürger

Von der Verwaltung nehmen an der Sitzung teil:

Schulz, Martin als Vertreter des Bürgermeisters

Haffner, Kerstin zu TOP 6.1

Schmitz, Cornelius

Ervens, Heinz-Günter

Keller, Jörg als Schriftführer

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.

Weiterhin schlägt sie vor, entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung den TOP 6.1 vorzuziehen. Einwendungen hiergegen werden nicht erhoben.

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

### **Tagesordnung:**

A. Öffentlicher Teil

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

- 1.1. Nutzungsänderung eines Bundeswehrverwaltungsgebäudes mit vorhandener Wohnung in eine Hundezucht/Hundepension mit Wohnung für den Betriebsinhaber
- 1.2. Abgrabung der Siep Kieswerke GmbH & Co KG in der Gemarkung Bourheim, Flur 5 Flurstücke 60/1, 61, 63, 64, 66, 67, 99 tlw., 100, 101 tlw., 136, 137, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 368, 378 und 379  
Ergänzung vom 12.06.2003 zum Änderungsantrag vom 30.06.1997
- 1.3. Planung von Mobilfunkanlagen im Gebiet der Stadt Jülich
- 1.4. PCB-Sanierung Gymnasium Zitadelle  
(Schreiben von Oberstudiendirektor Reichard vom 04.08.2003)
- 1.5. Objekt Stammhaus
- 1.6. Golfplatz Jülich
- 1.7. Neubau/Sanierung Fachhochschule
- 1.8. Errichtung einer Basisstation für das Mobilfunknetz Vodafone D2: Errichtung eines Stahlrohmastes, h=21,00 m, sowie Aufstellung der Technik (Funkschränke) neben dem Stahlrohmast.
- 1.9. Rücktritt des Herrn Dirk Emunds als SB des Pub
- 1.10. Ausnahmegenehmigung zum Verbrennen von Kastanienlaub;  
hier: Antrag Nr. 29/2003 der SPD-Fraktion vom 13.08.2003
- 1.11. Neugestaltung Friedhofseingang Kirchberg
2. Anfragen
6. Bauvorhaben
- 6.1. Nutzungsänderung in einen Elektrohandel (An- und Auslieferung, Reparatur und Präsentationsräume)  
- Bericht der Verwaltung -
3. Stellungnahme der Stadt Jülich zum Planfeststellungsverfahren „ABS 4/S 13 Köln-Düren-Aachen, BA 10.1 Düren;  
hier: 2. Planänderungsverfahren für die Auflassung(/Wegfall der nördlichen Überholung im Bahnhof Düren sowie Standortänderung Weichenheizung und Nieder-/Mittelspannungsstation
4. Änderung des Bebauungsplanes Koslar Nr. 16 „Schützenkaul I“;  
hier: Antrag des Michael Schmitz und Mitunterzeichner
5. Anträge
- B. Nichtöffentlicher Teil

## **A. Öffentlicher Teil**

1. Mitteilungen des Bürgermeisters und Bericht über die Durchführung der Beschlüsse
- 1.1. Nutzungsänderung eines Bundeswehrverwaltungsgebäudes mit vorhandener Wohnung in eine Hundezucht/Hundepension mit Wohnung für den Betriebsinhaber  
(Vorlagen-Nr.: 374/2003)

### Mitteilung:

Wie in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses vom 10.07.2003 (Vorlagen-Nr.: 349/2003) bereits mitgeteilt wurde, beantragt der Bauherr die Genehmigung zur

Änderung der Nutzung eines Bundeswehrverwaltungsgebäudes mit vorhandener Wohnung in eine Hundezucht/Hundepension mit Wohnung für den Betriebsinhaber auf dem Grundstück Gemarkung Jülich, Flur 11, Flurstücke 954 und 955.

Das Anwesen befindet sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert, weil es wegen der besonderen Anforderungen an die Umgebung und wegen seiner nachteiligen Wirkung auf seine Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

Zu diesem Bauvorhaben war von der Verwaltung zu prüfen, ob der möglicherweise zukünftig entstehende Konflikt einer herannahenden Wohnbebauung im jetzigen Genehmigungsverfahren gelöst werden kann, z.B. dahingehend, dass Auflagen gemacht oder zusätzliche technische Vorkehrungen getroffen werden.

Nach eingehender Überprüfung durch die Ämter 30 und 63 ist festzuhalten, dass der Bauherr einen Anspruch auf die Genehmigung hat. Die Vermeidung eventuell auftretender Konflikte zwischen der herannahenden Wohnbebauung – die noch nicht konkret geplant ist – und der Hundezucht/Hundepension durch Festsetzungen im jetzigen Genehmigungsverfahren ist rechtlich nicht möglich.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

- 1.2. Abgrabung der Siep Kieswerke GmbH & Co KG in der Gemarkung Bourheim, Flur 5 Flurstücke 60/1, 61, 63, 64, 66, 67, 99 tlw., 100, 101 tlw., 136, 137, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 368, 378 und 379  
Ergänzung vom 12.06.2003 zum Änderungsantrag vom 30.06.1997  
(Vorlagen-Nr.: 375/2003)

Mitteilung:

Der Firma Siep Kieswerke GmbH & Co. KG wurde mit Planfeststellungsbeschluss vom 2.9.1987 die Genehmigung zur Abgrabung von Kies und Sand erteilt. Mit Datum vom 30.6.1997 wurde ein neuer Antrag gestellt, da der Planfeststellungsbeschluss bis zum 31.12.1999 befristet war.

Bei den Flurstücken 60/1 (Bebauungsplan „An der Ölmühle“), 61, 99, 100, 101, 137, 368, 378 und 379 handelt es sich um städtische Parzellen. Bisher wurde noch kein Vertrag zwischen der Firma Siep und der Stadt Jülich bezüglich der Auskiesung abgeschlossen. Das Flurstück 60/1 wird als zum Vorhabensgebiet gehörig bezeichnet, soll aber ausdrücklich von der Auskiesung ausgenommen sein.

Gegenüber dem alten Planfeststellungsbeschluss ist als wesentliche Änderung die Reduzierung des Schutzstreifens zur nächsten Wohnbebauung von bisher 80 m auf 40 m zu nennen. Der 80-m-Abstand ist durch die Auskiesung bereits unterschritten.

Für die Oktobersitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses wird eine Beschlussvorlage erarbeitet.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

- 1.3. Planung von Mobilfunkanlagen im Gebiet der Stadt Jülich  
(Vorlagen-Nr.: 376/2003)

Mitteilung:

Im Jahr 2001 haben die kommunalen Spitzenverbände gemeinsam mit den Netzbetreibern eine Mobilfunkvereinbarung getroffen. Diese Vereinbarung regelt den Informationsaustausch sowie die Beteiligung der Kommunen beim Ausbau der Mobilfunknetze.

Der Mobilfunkbetreiber T-Mobile beabsichtigt, sein Netz auf dem Grundstück Eichenweg 1-7 um einen Standort zu erweitern.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes und ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Der Bebauungsplan Nr. 11 legt im Norden und Westen Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, ebenso der Bebauungsplan Nr. 9 im Süden. Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt im Osten sogar Reines Wohngebiet (WR) fest. Demnach ist das hier betroffene Grundstück als WA einzustufen. Für die Errichtung dieser Mobilfunkanlage ist eine Genehmigung seitens der Stadt Jülich erforderlich. Für die immissionsschutzrechtliche Überwachung ist das staatliche Umweltamt zuständig.

Der bisher geplante Standort an der „Alten Dürener Straße 3“ ist storniert worden. Über diesen Standort wurde in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 10.04.2003 (Vorlagen-Nr.: 157/2003) berichtet.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.4. PCB-Sanierung Gymnasium Zitadelle  
(Schreiben von Oberstudiendirektor Reichard vom 04.08.2003)  
(Vorlagen-Nr.: 379/2003)

Mitteilung:

Bezug: Telefonat mit Herrn Prof. Dr.-Ing. Peter Doetsch vom 07.08.2003

Eine PCB-Messung bei dieser Witterung würde nach Aussage von Herrn Prof. Doetsch in jedem Falle höhere Werte ergeben als die seinerzeit ermittelten.

Auf eine zum jetzigen Zeitpunkt durchgeführte Messung kann im Hinblick auf das Ergebnis und der Schulferien verzichtet werden.

Erfahrungsgemäß sind die Temperaturen im September niedriger als in den Vormonaten und somit wird die PCB-Konzentration auch abnehmen.

Sollte das heiße Klima wider Erwarten bis zum Ende der Schulferien anhalten, empfiehlt Prof. Doetsch, ca. 5 Tage vor Schulbeginn eine Messung im den Raum mit der höchsten damals gemessenen PCB-Konzentration vorzunehmen.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.5. Objekt Stammhaus  
(Vorlagen-Nr.: 390/2003)

Mitteilung:

In Bezug auf die Realisierung des Stammhauses sind verschiedene Themenkomplexe abzarbeiten. In zwei Punkten ist die Stadt Jülich involviert.

**1. Bereitstellung eines Grundstücks**

Mit Schreiben vom 01.07.2002, bei der Stadtverwaltung eingegangen am 04.07.2002, bat der Verein zur Förderung und Betreuung körperbehinderter Kinder Jülich e.V. darum, eine schriftliche Zusage zu erhalten, dass dem Verein ein Grundstück zur Verfügung gestellt wird, um das sog. Stammhaus Jülich zu errichten.

Mit Schreiben vom 11.07.2002 kam die Stadt Jülich diesem Wunsche nach.

In einem Gespräch mit Vertretern des Vereins am 10.07.2003 wurde erstmalig erklärt, dass zur Einreichung des Antrages auf Fördermittel ein notarieller Erbbaurechtsvertrag vorgelegt werden müsste. Von Seiten der Stadt wurde zugesagt, kurzfristig einen entsprechenden Entwurf durch den Notar erstellen zu lassen. Mit Schreiben vom 07.08.2003 wurde ein mit der DKB abgestimmter Entwurf vorgelegt.

## **2. Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren Bahnhof Jülich-Nord wird von der GWS planerisch und inhaltlich im Auftrag der DKB durchgeführt. Die Stadt Jülich begleitet das Verfahren nur administrativ. Die Offenlage endete am 12.07.2003. Die Abwägung durch die GWS liegt der Verwaltung seit dem 12.08.2003 vor und wird derzeit geprüft.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

### 1.6. Golfplatz Jülich (Vorlagen-Nr.: 391/2003)

#### Mitteilung:

Mit e-mail vom 31.07.2003 teilt der Betreiber des Golfcenters Köln-Roggendorf, Herr Clark, mit, dass eine Finanzierung des Projektes am Brückenkopfpark in Jülich durch ihn nicht möglich ist.

Er habe das Angebot erhalten, einen weiteren Golfplatz in Köln zu erstellen. Da er weder die Zeit noch die finanziellen Möglichkeiten habe beide Projekte gleichzeitig durchzuführen, habe er sich für das Kölner Projekt entschieden.

Für Beratungsgespräche steht Herr Clark aber gerne zur Verfügung.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

### 1.7. Neubau/Sanierung Fachhochschule (Vorlagen-Nr.: 392/2003)

#### Mitteilung:

Vom BLB Aachen wurde eine Studie erstellt, die darlegt, dass die dringend sanierungsbedürftigen Gebäude der Fachhochschule in Jülich auch durch einen Neubau wirtschaftlich sinnvoll ersetzt werden könnten.

Wie in der Sache letztendlich verfahren wird, soll bei der Verabschiedung des Landeshaushaltes im Frühjahr 2004 entschieden werden.

Bis dahin ist vorgesehen, ein Raumprogramm und einen Lageplan zu erstellen. Dieses erste Konzept soll im Herbst mit der Stadt abgestimmt werden und bis Ende des Jahres als Entwurf vorliegen.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

### 1.8. Errichtung einer Basisstation für das Mobilfunknetz Vodafone D2: Errichtung eines Stahlormastes, h=21,00 m, sowie Aufstellung der Technik (Funkschränke) neben dem Stahlrohrmast. (Vorlagen-Nr.: 397/2003)

Mitteilung:

Im Jahr 2001 haben die kommunalen Spitzenverbände gemeinsam mit den Netzbetreibern eine Mobilfunkvereinbarung getroffen. Diese Vereinbarung regelt den Informationsaustausch sowie die Beteiligung der Kommunen beim Ausbau der Mobilfunknetze.

Der Mobilfunkbetreiber Vodafone D2 GmbH beabsichtigt, sein Netz auf dem Grundstück Gemarkung Broich, Flur 17, Flurstück 166, um einen Standort zu erweitern.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist somit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Da das Vorhaben Telekommunikationsdienstleistungen dient, ist es nach § 35 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB privilegiert.

Die hier geplante Antennenanlage soll eine Höhe von 21,0 m erhalten. Der notwendige Bauantrag liegt bereits vor und wird positiv gesehen.

Die Untere Landschaftsbehörde wird am Verfahren beteiligt. Für die immissionsschutzrechtliche Überwachung ist das Staatliche Umweltamt (StUA) zuständig (z.B. Vorlage der Bescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (RegTP)). Die erforderliche RegTP-Bescheinigung wird vom Bauherrn in Auftrag gegeben und nachgereicht.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.9. Rücktritt des Herrn Dirk Emunds als SB des Pub  
(Vorlagen-Nr.: 401/2003)

Mitteilung:

Mit Schreiben vom 12.08.2003 teilte Herr Dirk Emunds mit, dass er aus beruflichen Gründen als Sachkundiger Bürger des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses zurücktreten müsse.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.10. Ausnahmegenehmigung zum Verbrennen von Kastanienlaub:  
hier: Antrag Nr. 29/2003 der SPD-Fraktion vom 13.08.2003  
(Vorlagen-Nr.: 398/2003)

Mitteilung:

Der Kreis Düren hat einen Arbeitskreis zum Thema „Allgemeinverfügung zum Verbrennen von Grünabfällen“ eingerichtet; er tagt erstmalig am 02.09.2003. Da die Irritationen in der Vergangenheit primär auf einer fehlenden einheitlichen Regelung auf Kreisebene beruhten, liegt es im Interesse der Gemeinden, wenn jetzt einheitliche Kriterien für Allgemeinverfügungen festgelegt werden sollen. Die Verwaltung wird die im Antrag enthaltenen Anregungen mit einbringen.

Das Kastanienlaub wird mit der Biotonne und den zusätzlichen Grünabfuhr beginnend Montag, den 08.09.2003 und monatlich folgend bis Ende des Jahres mit einer großzügigen Mengen-Regelung in den entsprechenden Straßen über neutrale Säcke von den Privatgrundstücken eingesammelt. Das Laub im öffentlichen Bereich des Rurdammes wird durch den Bauhof eingesammelt und ebenfalls einer schadlosen Verwertung zugeführt.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.11. Neugestaltung Friedhofseingang Kirchberg  
(Vorlagen-Nr.: 402/2003)

Mitteilung:

Auf Wunsch der Kirchberger Bürger, welche die Situation am Eingang des Friedhofes als unbefriedigend erachten, hat der Ortsvorsteher, Herr Lambertin, das Thema aufgegriffen und erreicht, dass mit dem Einsatz von freiwilligen Helfern sowie der Beteiligung von Sponsoren eine Baumaßnahme zur Verbesserung der Eingangssituation des Friedhofes in Angriff genommen werden kann.

Es ist gelungen, die Maßnahme ohne einen städtischen Zuschuss durchführen zu können. Mit den Bauarbeiten soll noch in den Sommerferien begonnen werden.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

2. Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

6.1. Nutzungsänderung in einen Elektrohandel (An- und Auslieferung, Reparatur und Präsentationsräume)

- Bericht der Verwaltung -

(Vorlagen-Nr.: 377/2003)

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung in einen Elektrohandel mit An- und Auslieferung, Reparatur und mit Präsentationsräumen auf dem Grundstück Gemarkung Jülich, Flur 2, Flurstücke 487 und 126/7, Römerstraße 70 (ehemals Firma Linden und Krage). Auf dem gleichen Grundstück wurden bereits ein Plus-Markt und ein Sonnenstudio genehmigt.

Die Warensortimente des Elektrohandels und des Plus-Marktes wurden in einer Einheit gesehen, womit sich insgesamt eine Verkaufsfläche von mehr als 700 qm ergibt. In dieser Einheit würde es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln, der nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 1977/1990 (BauNVO) außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Mit dem Bauherrn wurde abgeklärt, dass für dieses Grundstück ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Meyburginsel“ einzureichen ist, um das Vorhaben zu verwirklichen. Dieser Antrag zur Bebauungsplanänderung wurde am 24.07.2003 eingereicht. Um das Änderungsverfahren zügig vorantreiben zu können, sollte dieser Punkt in der Sitzung am 19.08.2003 behandelt werden.

Mit dem Antrag wurde eine erste gutachterliche Stellungnahme des Gutachters Dr. Rainer Kummer, BBE – Unternehmensberatungs GmbH, vorgelegt, worin erklärt wird, dass innenstadtschädigende Wirkungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht zu befürchten sind.

Nach eingehender Überprüfung durch die Ämter 30 und 63 und nach Rücksprache mit der Bezirksregierung ergab sich, dass die Sortimente des Elektrohandels und des Plus-Marktes nicht im Zusammenhang gesehen werden dürfen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist folglich nicht erforderlich, das Vorhaben ist in der beantragten Form genehmigungsfähig.

Der Elektrohandel hat bereits am 28.07.2003 eröffnet. Aus diesem Grund wurde seitens des Bauordnungsamtes die Nutzungsuntersagung verfügt. Da jedoch der Elektrohandel nach durchgeführter Änderung des Bebauungsplanes zulässig gewesen wäre, wurde die Vollziehung der Verfügung ausgesetzt unter den Voraussetzungen, dass der Inhaber des Elektrohandels auf das Einlegen eines Rechtsmittel verzichtet, das Planänderungsverfahren seitens des Bauherrn zügig vorangetrieben wird und nicht ersichtlich wird, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine Aussicht auf Erfolg hat (z.B. Versagung des Aufstellungsbeschlusses seitens des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses oder mangels Zustimmung der Bezirksregierung).

Da das Vorhaben ohne Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig ist und ein entsprechender Nutzungsänderungsantrag vorliegt, ist beabsichtigt, die Vollziehung der Nutzungsuntersagung bis zur Genehmigung auszusetzen.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Weiterhin bittet der Ausschuss darum, die Verkehrssituation insbesondere aber den Zulieferverkehr zu prüfen, da es schon des öfteren zu Verkehrsbehinderungen gekommen sei.

3. Stellungnahme der Stadt Jülich zum Planfeststellungsverfahren „ABS 4/S 13 Köln-Düren-Aachen, BA 10.1 Düren;  
hier: 2. Planänderungsverfahren für die Auflassung(/Wegfall der nördlichen Überholung im Bahnhof Düren sowie Standortänderung Weichenheizung und Nieder-/Mittelspannungsstation  
(Vorlagen-Nr.: 371/2003)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltungen(n)

Die Stadt Jülich unterstützt ausdrücklich die Bemühungen des Aachener Verkehrsverbundes auf den Erhalt von Gleisverbindungen im Bahnhof Düren und den nachhaltigen Ausbau von Verkehrsinfrastruktur zwischen Düren und Aachen und befürwortet auch den Widerspruch des AVV gegen die Planänderung gemäß § 76 VwVfG gem. Planfeststellungsbeschluss nach § 18 Abs. 1 AEG.

4. Änderung des Bebauungsplanes Koslar Nr. 16 „Schützenkaul I“;  
hier: Antrag des Michael Schmitz und Mitunterzeichner  
(Vorlagen-Nr.: 373/2003)

Beschluss:

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, bei 0 Enthaltungen(n)

Auf die von Herrn Michael Schmitz und Mitunterzeichner beantragte Änderung des Bebauungsplanes Koslar Nr. 16 „Schützenkaul I“ wird verzichtet.

5. Anträge  
Es liegen keine Anträge vor.

6. Bauvorhaben  
Es liegen keine weiteren Bauvorhaben vor.

**B. Nichtöffentlicher Teil**