N I E D E R S C H R I F T
Z U R S I T Z U N G D E S
B A U - U N D
U M W E L T A U S S C H U S S E S

Sitzungs-Nr./Gremium/Wahlperiode: **13. BAU 2009-2014** **Sitzungsdatum:** **08.09.2011** **Niederschrift**

Übach-Palenberg, den 08.09.2011

Unter dem Vorsitz von Silvia Gillen versammelte sich heute um 17:00 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses der

Bau- und Umweltausschuss

um über folgende Tagesordnung zu beraten:

T a g e s o r d n u n g

A) **Öffentliche Sitzung**

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 16.06.2011

2. 42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm -
hier: Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Anordnung der öffentlichen Auslegung

3. Bebauungsplan Nr. 110 - Einkaufszentrum Am Wasserturm -
hier: Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes

4. Erschließungsvertrag für den Bebauungsplan Nr. 111 - Kirchenweg II -

5. Bebauungsplan Nr. 111 Kirchenweg II
hier: Abschluss der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

6. Photovoltaik auf städtischen Dächern

7. Erweiterungen zur Tagesordnung

8. Bericht und Mitteilungen der Verwaltung

B) **Nichtöffentliche Sitzung**

9. Vergabeangelegenheiten

9.1 Bauliche Umsetzung der Selbstüberwachungsverordnung Kanal - Ingenieurauftrag für Planung, Ausschreibung und Bauleitung bei Kanalreparaturen -

9.2 Automatische Brandmeldeanlage PZ Schulzentrum

10. Erweiterungen zur Tagesordnung

11. Bericht und Mitteilungen der Verwaltung

Es waren anwesend:

Stadtverordnete

Herr Wolfgang Bien	UWG	
Herr Rudolf Burbaum	SPD	
Herr Herbert Fibus	SPD	
Herr Fred Fröschen	CDU	
Herr Josef Fröschen	CDU	
Frau Silvia Gillen	CDU	
Herr Gerhard Gudduschat	CDU	als Vertreter für Stadtverordneten Wynands
Herr René Langa	CDU	als persönlicher Vertreter für Stadtverordneten Görtz; anwesend ab TOP 2, Abstimmung zu Nr. 2 Anlage 2.9 (17:10 Uhr)
Herr Wolfgang Schneider	SPD	

Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Herr Dieter Hufnagel	SPD	ab TOP 2, Abstimmung zu Nr. 2 (17:06 Uhr)
Herr Thomas Otten	CDU	
Frau Christa Thar-Hennes	UWG	als persönliche Vertreterin für sachk. Bürger Hennes; gegangen innerhalb TOP 6 (18:45 Uhr)
Herr Dr. Lothar Wissing	B'90/Die Grünen	

Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner

Frau Carla Glashagen	parteilos	
Herr Wolfgang Gudduschat	FDP	als persönlicher Vertreter für sachk. Einwohner Mallmann

Mitglieder mit beratender Stimme

Herr Peter Lürken	parteilos	ab TOP 4 (17:50 Uhr)

Abwesende sachkundige Bürger

Herr Volker Schlüter	SPD

Verwaltungsbedienstete

Herr Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch	bis Ende TOP 5
Herr Dezernent Hans-Peter Gatzen	
Herr Stadtverwaltungsrat Helmut Mainz	
Herr Kämmerer Björn Beeck	
Herr Technischer Angestellter Achim Engels	

Schriftführerin

Frau Stadtamtfrau Kerstin Schade

Ausschussvorsitzende **Gillen** stellte die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Sie begrüßte die Ausschussmitglieder, die Vertreter der Verwaltung, die Vertreter der Presse und die Zuschauer.

Weiterhin begrüßte sie Herrn Kai Winkens von der Kreissparkasse Heinsberg, den Gebäudeenergieberater Herrn Dipl. Ing. Friedhelm Kesten, Herrn Dipl. Ing. Jan Roth von der ISR, den Landschaftsarchitekten Herrn Schollmeyer, den Ingenieur Herrn Brendt und Herrn Pfennings von der S-Bauland.

A) Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 16.06.2011

Beschluss:

Die Niederschrift der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.06.2011 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

2. 42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm - hier: Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Anordnung der öffentlichen Auslegung

Stadtverordneter **Schneider** fragte, ob die in der Beschlussempfehlung genannte positive Äußerung der Stadt Geilenkirchen schriftlich vorliege.

Bürgermeister Jungnitsch bestätigte dies. Er sagte zu, dass das Schreiben als Anlage der Niederschrift beigefügt werde.

Beschlussempfehlung:

1. **Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen vorgetragen wurden.**

2. **Über die von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend den Anlagen 2.1 bis 2.9 entschieden (die Anlagen sind Bestandteil der Sitzungsunterlagen und in der Urschriftensammlung enthalten).**
   Im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB haben die Stadt Baesweiler (Anlage 2.7) und die Stadt Herzogenrath

(Anlage 2.4) Anregungen vorgebracht.
Die Stadt Alsdorf und die Gemeente Landgraaf haben keine Anregungen vorgebracht. Die Stadt Geilenkirchen hat sich positiv zu der Planung geäußert und ein gutes Gelingen gewünscht.

3. **Der Planentwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes – Einkaufszentrum Am Wasserturm - wird beschlossen.**

4. **Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes – Am Wassertrum - wird angeordnet. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.**

Abstimmungsergebnis:

Jeweils einstimmig

3. Bebauungsplan Nr. 110 - Einkaufszentrum Am Wasserturm - hier: Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes

Herr Dipl. Ing. Jan Roth von der ISR stellte die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes vor. Insoweit wird auf die Anlage zur Niederschrift verwiesen.
Herr Roth erläuterte, dass diese Ausführungen dem entsprechen, was auch in der Einwohnerversammlung am 14.09.2011 vorgestellt werde.

Stadtverordneter **Gudduschat** fragte, ob die Anlieferung auch gesichert sei, falls die bestehende Verpackungsfirma dort verbleibe. Auch wolle er wissen, ob der Bebauungsplan gefährdet sei, falls die derzeit geplante Straßenführung an den Schächten verboten werde.

Herr Roth antwortete, die Anlieferung könne alternativ an der Grundstücksgrenze abgewickelt werden.
Sollte die geplante Straßenführung so wie derzeit geplant, nicht durchführbar sein, gefährde dies nicht den Bebauungsplan. Man befinde sich noch in einer frühen Planungsphase, so dass hier noch Änderungen vorgenommen werden könnten.

Sachkundiger Bürger **Hufnagel** fragte, was man unter weißer Ware verstehe. Auch würde er gerne wissen, warum das gesamte Verfahren so lange dauere. Bis 2014 sei ein langer Zeitraum.

Herr Roth antwortete, bei weißer Ware handele es sich um Haushaltsgeräte wie Kühlschränke und Waschmaschinen. Zur zweiten Frage erklärte er, dass man es hier mit einer besonderen Lage zu tun habe (Schachtanlagen etc.), die einer besonderen Planung bedarf. Auch seien umfangreiche Untersuchungen notwendig (Verkehrsuntersuchungen etc.). Zudem müsse das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten werden.

Stadtverordneter **Schneider** erkundigte sich, wie man mit der Planung in Bezug auf das vorhandene Industrieunternehmen umgehe.

Herr Roth antwortete, das Planungsrecht sei so ausgekleidet, dass man das Einkaufszentrum sowohl bei Bestehenbleiben des Industrieunternehmens als auch mit der Möglichkeit der Überbauung dieser Fläche verwirklichen könne.

Stadtverordneter **Schneider** entgegnete, dass dann aber die geplanten Quadratmeterzahlen für die Verkaufsflächen nicht eingehalten werden könnten.

Herr Roth erklärte, hier könne man alternativ zum Beispiel für die Verkaufsflächen auf die 2. Etage ausweichen.

Stadtverordneter **Gudduschat** fragte, wie weit die Gebäude des Einkaufszentrums von dem Gebäude Ecke Carlstraße entfernt seien und wie hoch maximal gebaut werde.

Herr Roth antwortete, die Entfernung betrage mindestens 6 Meter. Das Einkaufszentrum sei zweigeschossig geplant, wobei im Erdgeschoss von einer Geschosshöhe von ca. 4 bis 5 Metern ausgegangen werden könne. Das darüber liegende Geschoss sei niedriger.

Sachkundiger Bürger **Hufnagel** fragte, ob der bestehende Einzelhandel mit einbezogen und ob bereits ein Gutachten erstellt worden sei.

Dezernent **Gatzen** antwortete, dass der Einzelhandel über die beiden Werbegemeinschaften mit eingebunden worden sei und den Planungen zugestimmt habe. Die Werbegemeinschaften haben das von Herrn Dr. Kummer erstellte Gutachten vollumfänglich zur Verfügung gestellt bekommen.

4. Erschließungsvertrag für den Bebauungsplan Nr. 111 - Kirchenweg II -

Herr Brendt vom Ingenieurbüro Brendt stellte die Tiefbau- und Straßenplanungen für das Baugebiet vor. Insoweit wird auf die Anlage zur Niederschrift verwiesen.
Zur geplanten Einleitung des Regenwassers in das Quarzsandtagebaugebiet teilte **Herr Brendt** mit, dass die grundsätzliche Erlaubnis für die Einleitung bereits erteilt worden sei. Mit dem Tagebaubetreiber befinde man sich diesbezüglich noch in der Abstimmung.

Stadtverordneter **Josef Fröschen** fragte, ob man bei den vorgesehenen Bäumen bereits an eine bestimmte Baumart gedacht habe. Er persönlich favorisiere heimische fruchttragende Bäume wie Kastanien- oder Nussbäume.

Herr Brendt verwies zur Beantwortung dieser Frage an den Landschaftsarchitekten Herrn Schollmeyer.

Herr Schollmeyer erklärte, es seien Baumarten wie im Schlosswald oder im Kirchenweg I angedacht. Er gebe Stadtverordneten Fröschen zwar Recht, dass man darauf achten solle, heimische Bäume zu favorisieren, aber bei einem Straßenprofil von 6 Metern seien Kastanien- und Nussbäume grenzwertig. Insbesondere könne hier das Lichtraumprofil kritisch werden. Er empfehle daher Bäume mit geringerem Kronendurchmesser und einer begrenzten Höhe.

Stadtverordneter **Josef Fröschen** entgegnete, diese Einwände könne er nicht ganz nachvollziehen. Das Lichtraumprofil lasse sich auch bei Kastanien- und Nussbäumen durch die entsprechende Pflege erhalten. Hier solle seiner Meinung nach die Planung noch einmal überdacht werden.

Herr Schollmeyer stellte die Grünplanung bzw. Gestaltung der zentralen Spiel- und Kommunikationsfläche vor. Insoweit wird auf die Anlage zur Niederschrift verwiesen.

Sachkundiger Bürger **Hufnagel** erklärte, die vorgestellte Planung für die zentrale Grünfläche höre sich grundsätzlich gut an. Aber wer kümmere sich nach der Fertigstellung darum, dass die Anlage auch so schön und vor allem sauber bleibt?

Dezernent **Gatzen** antwortete, der Platz gehe nach Fertigstellung ins Eigentum der Stadt über und werde somit auch von der Stadt gepflegt. Auch sehe er durch die zentrale Lage den Vorteil der indirekten Kontrolle durch die Anwohner, so dass die Gefahr des Vandalismus nicht so groß sei.

Stadtverordneter **Burbaum** fragte, ob die angrenzenden Eigentümer berechtigt seien, einen Zaun zwischen zentraler Grünfläche und ihrem Eigentum zu setzen.

Technischer Angestellter **Engels** antwortete, die angrenzenden Eigentümer dürfen eine in eine Hecke integrierte Zaunanlage errichten. Solle diese eine Höhe von 1 Meter überschreiten, sei hierfür ein Antrag erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Dem als Anlage beigefügten Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Übach-Palenberg und der S-Bauland GmbH, Dr.-Eberle-Platz 1, 41812 Erkelenz wird zugestimmt (die Anlage ist Bestandteil der Sitzungsunterlagen und in der Urschriftensammlung enthalten).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

5. Bebauungsplan Nr. 111 Kirchenweg II
hier: Abschluss der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Stadtverordneter **Schneider** erklärte, er wolle nochmals auf die Vorgaben zur Vorgartenbegrünung und der Notwendigkeit der Kontrolle, ob diese Vorgaben eingehalten werden, hinweisen.

Dezernent **Gatzen** erklärte, er habe bezüglich der Vorgartenbegrünung zwischenzeitlich auch das Neubaugebiet Kirchenweg I besichtigt. In einem ersten Schritt wolle man dort nun die Eigentümer anschreiben und auffordern, den entsprechenden Vorgaben nachzukommen.

Beschlussempfehlung:

1. **Über die von Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird entsprechend der Anlage 1.1 entschieden (die Anlage ist Bestandteil der Sitzungsunterlagen und in der Urschriftensammlung enthalten).**

2. **Über die von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend der Anlage 2.1 bis 2.2 entschieden (die Anlagen sind Bestandteil der Sitzungsunterlagen und in der Urschriftensammlung enthalten).**

3. **Der Bebauungsplan Nr. 111 – Kirchenweg II – wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**

Abstimmungsergebnis:

Jeweils einstimmig

6. Photovoltaik auf städtischen Dächern

Herr Winkens von der Kreissparkasse Heinsberg führte aus, dass er nach den vorliegenden Unterlagen einen Bürgerfonds für unrentabel halte.

Kämmerer **Beeck** erklärte, dass er von der Kommunalaufsicht im Vorfeld habe prüfen lassen, ob die Stadt überhaupt Investitionen in Sachen Photovoltaik tätigen dürfe. Hierzu habe er die Verpachtung der Dachflächen und die Eigenrealisierung von Photovoltaikanlagen gegenübergestellt. Die Berechnung habe er in Bezug auf die letzte Ratssitzung aufgrund der aktualisierten Zahlen angepasst. Hiernach habe sich das Ergebnis für die Eigenrealisierung verschlechtert und für die Verpachtung verbessert. Nach den ihm nun vorliegenden Zahlen sei der aktuelle Stand, dass bei eine Betrachtung eines Zeitraums von 20 Jahren eine Verpachtung wirtschaftlicher sei.

Sachkundiger Bürger **Dr. Wissing** entgegnete, dies könne nicht sein. Immerhin müsse der Investor, der die städtischen Dachflächen anmiete auch einen Gewinn erzielen. Somit sei dies genauso für die Stadt möglich.

Kämmerer **Beeck** erläuterte, er könne nur mit den Zahlen arbeiten, die ihm vom Fachbereich 6 zur Verfügung gestellt werden. Und nach diesen Zahlen ergebe sich eine Berechnung wonach eine Eigenrealisierung nicht wirtschaftlich sei. Allerdings habe die Verwaltung auch keinen Spezialisten für Photovoltaikanlagen und somit sei die Beschaffung der Zahlen schwierig.

Ausschussvorsitzende **Gillen** bat darum, zunächst noch den Vortrag von Herrn Kesten zu hören bevor man die Diskussion über die weitere Vorgehensweise fortführe.

Herr Kesten hielt anhand einer Powerpointpräsentation einen Vortrag zum Thema "Dachflächenkataster - neu bewertet" (die Präsentation ist als Anlage der Niederschrift beigefügt).

Sachkundiger Bürger **Dr. Wissing** fragte, welche Empfehlung man nun aus dem Vortrag entnehmen solle.

Herr Kesten antwortete, seine Intention sei das neutrale Aufzeigen der Möglichkeiten und nicht das Abgeben einer Empfehlung gewesen.

Sachkundiger Bürger **Dr. Wissing** erklärte, er könne die Möglichkeit der Eigenrealisierung nur empfehlen. Die technische Ausgestaltung könne man den Anbietern überlassen.

Es schloss sich eine rege Diskussion über die drei möglichen Varianten (Bürgerfonds, Verpachtung, Eigenrealisierung) an, in der sachkundiger Bürger **Dr. Wissing** hervorhob, dass seiner Meinung nach bei der Berechnung der Eigenrealisierung von falschen Zahlen ausgegangen worden sei und man somit auf einer falschen Grundlage diskutiere. Aufgrund seiner beruflichen Fachkenntnisse im Bereich Photovoltaik biete er seine Hilfe an, die Eigenrealisierung noch einmal neu zu berechnen.

Es wurde sich abschließend darauf geeinigt, dass man das Angebot des sachkundigen Bürgers Dr. Wissing, Informationen in Bezug auf die Eigenrealisierung von Photovoltaikanlagen zur Verfügung zu stellen, gerne annehmen wolle. Auf Grundlage dieser Informationen solle die Eigenrealisierung bis zur kommenden Haupt- und Finanzausschusssitzung neu berechnet werden.
Gegen diese Vorgehensweise erhob sich kein Widerspruch.

7. Erweiterungen zur Tagesordnung

Erweiterungen zur Tagesordnung ergaben sich nicht.

8. Bericht und Mitteilungen der Verwaltung

Berichte und Mitteilungen der Verwaltung lagen nicht vor.

Ausschussvorsitzende **Gillen** schloss um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung.

Nach Wiederherstellung der Öffentlichkeit schloss Ausschussvorsitzende **Gillen** um 20.00 Uhr die Sitzung.

Gillen Ausschussvorsitzende	Schade Schriftführerin