

**NIEDERSCHRIFT
ZUR SITZUNG DES
AUSSCHUSSES FÜR
STADTENTWICKLUNG, BAUEN
UND SICHERHEIT**

Sitzungs-Nr./Gremium/Wahlperiode:
06. SBS 2009-2014
Sitzungsdatum:
10.12.2013

Niederschrift

Übach-Palenberg, den 10.12.2013

Unter dem Vorsitz von Josef Fröschen versammelte sich heute um 18:00 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses der

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Sicherheit

um über folgende Tagesordnung zu beraten:

Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.10.2013
2. Bauvorhaben und Beschlusslage im SBS-Ausschuss
3. Bebauungsplan Nr. 71 - Carlstraße-Süd- 8. vereinfachte Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss
4. Bebauungsplan Nr. 75 - Rathausplatz - 10. Änderung
hier: Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
und Beschluss der öffentlichen Auslegung
5. Verkauf städtischer Grundstücke an der Hovergracht
6. Geplante Bebauung eines städtischen Parkplatzes mit einem Mehrfamilienhaus
7. Erweiterungen zur Tagesordnung
8. Bericht und Mitteilungen der Verwaltung

B) Nichtöffentliche Sitzung

9. Vergabeangelegenheiten
- 9.1. Planungsbeschluss für die Erneuerung der Schulstraße einschl. der Erneuerung
des Mischwasserkanals (Teilbereich von Klosterstraße bis zur Evangl. Kirche)
- 9.2. Erneuerung der Thornstraße: Vergabe der Straßenbauarbeiten
- 9.3. Erneuerung der Thornstraße: Vergabe der Straßenbeleuchtung
- 9.4. Vergabe zur Beschaffung eines Schneepflugs und eines Salzstreuautomaten für

den Kommunalen Zwei-Achs-LKW

- 9.5. Hausmeistervertrag für die Unterhaltung des Straßen- und Wegenetzes einschl. der Nebenanlagen für 2014
- 9.6. Notstromversorgung Verdunkelungsanlage Pädagogisches Zentrum
10. Erweiterungen zur Tagesordnung
11. Bericht und Mitteilungen der Verwaltung

Es waren anwesend:

Stadtverordnete

Herr Wolfgang Bien	UWG
Herr Herbert Fibus	SPD
Herr Fred Fröschen	CDU
Herr Josef Fröschen	CDU
Herr Walter Junker	CDU
Herr Herbert Mlaker	FDP-HM
Herr Wolfgang Schneider	SPD
Frau Christa Thar-Hennes	UWG
Herr Heiner Weißborn	SPD
Herr Hubert Wynands	CDU

als Vertreter für Stadtverordneten Görtz

Sachkundige Bürgerinnen und Bürger

Herr Tim Böven	SPD
Herr Johannes Bröhl	CDU
Herr Frank Kozian	B'90/Die Grünen
Herr Alf Ingo Pickartz	SPD

Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Manfred Ehmig	SPD
Frau Carla Glashagen	parteilos

Abwesende sachkundige Einwohner

Herr Wolf-Sören Radtke	CDU
------------------------	-----

Verwaltungsbedienstete

Herr Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch
Herr Erster Stadtbeigeordneter Helmut Mainz
Herr Stadtoberverwaltungsrat Heinz Waliczek
Herr Technischer Angestellter Achim Vogelheim
Herr Technischer Angestellter Achim Engels
Herr Verwaltungsangestellter Thomas de Jong

Gäste

Herr Berger

Wirtschaftsleiter der Gangelter
Einrichtungen
Investor

Herr Emrich

Herr Hansen

Architektur-Büro hansen-hano

Schriftführer

Frau Stadtinspektorin Jutta Gündling

Ber. Mitglied gem. § 58 I S. 11 u. 12 GO

Herr Peter Lürken parteilos

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßte **Ausschussvorsitzender J. Fröschen** alle anwesenden Ausschussmitglieder, Verwaltungsbedienstete und den Vertreter der Presse.

Desweiteren hieß er die Gäste zu TOP 5, den Investor Karl-Heinz Emrich und den Wirtschaftsleiter der Gangelter Einrichtungen, Herrn Patrick Berger, sowie den Gast zu TOP 6, Herrn Hansen vom Architektur-Büro hansen-hano, willkommen.

Er stellte fest, dass die Einladung zur Sitzung fristgerecht zugestellt wurde und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Änderungen zur Tagesordnung wurden nicht gewünscht und es lagen auch keine Anfragen vor.

A) Öffentliche Sitzung

1 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.10.2013

Beschluss:

Die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Sicherheit vom 08.10.2013 wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

2 Bauvorhaben und Beschlusslage im SBS-Ausschuss

Stadtverordneter Weißborn erklärte, dass er grundsätzlich nichts dagegen habe, dass der Verfahrensablauf von Bauvorhaben optimiert werde. Er habe jedoch eine Frage zu der Sitzungsvorlage. Verstehe er es richtig, dass die Verwaltung die Planung zukünftig den Einwohnern in einer Einwohnerversammlung vorstelle, bevor die Planung im Ausschuss diskutiert wurde?

Technischer Angestellter Vogelheim bejahte dies. Er müsse den Ablauf optimieren. Durch die vorige Einberufung der Einwohnerversammlung spare er ein bis drei Monate Zeit.

Stadtverordneter Weißborn hakte nach, er wolle die Planung nicht vorab zur Kenntnis, sondern die Planung im Vorfeld im Ausschuss diskutieren und behan-

deln. Erst danach solle die Verwaltung mit der Planung in eine Einwohnerversammlung gehen. Wenn die Verwaltung die Planung zuerst in einer Einwohnerversammlung vorstellen würde und die Einwohner der Planung zustimmen würden, wäre der Ausschuss ohne jegliche Entscheidungskompetenz. Wenn etwas schief gehen würde, würde die Politik jedoch trotzdem die Prügel bekommen. Die Politik sei dann jedoch nicht dafür zuständig. Wenn der Ausschuss im Vorfeld eingebunden sei, könnten die Ausschussmitglieder bei der Planung Änderungen einbringen und Entscheidungen treffen. Dies sei nach einer Einwohnerversammlung nicht mehr möglich.

Erster Stadtbeigeordneter Mainz erklärte, dass die erste politische Entscheidung zu baulichen Maßnahmen bereits bei der Verabschiedung des Haushaltes getroffen werde.

Stadtverordneter Weißborn wies darauf hin, dass es ihm nicht um die Entscheidung gehe, ob es ein Bauvorhaben geben wird, sondern um die Planung im Detail. In der Vergangenheit habe es oft Diskussionen bei der Vorstellung der Planung gegeben. Als Negativbeispiel für die geplante Änderung nannte er Planungen im Stadtteil Frelenberg. Die Planung sei zuerst in einer Einwohnerversammlung diskutiert worden und später erst im Ausschuss. Es sei folglich ein Muss, dass die Planung zuerst im Ausschuss beraten wird und danach erst in einer Einwohnerversammlung vorgestellt wird.

Technischer Angestellter Vogelheim erklärte, dass die Beschlüsse auch zukünftig wie bisher gefasst werden würden. Es habe nie vor einer Einwohnerversammlung schon einen Beschluss gegeben, der Ausschuss habe erst nach den Einwohnerversammlungen einen Beschluss gefasst.

Stadtverordneter Junker erinnerte an das Planungsverfahren zur Erneuerung der Thornstraße. Die im Ausschuss behandelte Planung sei in der Einwohnerversammlung über den Haufen geworfen worden, der Ausschuss habe danach eine neue Planung beschlossen, in der die Wünsche der Einwohner eingearbeitet waren. Die Politiker wären gepudert, wenn sie entgegen der Wünsche der Bürger handeln würden. Er schlug vor, vorab die Bürger zu einer Planung zu befragen und dann erst die Planung zu erstellen.

Stadtverordneter Weißborn erklärte, dass wenn der Ausschuss der vorliegenden Beschlussempfehlung folgen würde, das jedoch nicht so der Fall sein würde.

Technischer Angestellter Vogelheim sagte, dass es sich bei den vorliegenden investiven Baumaßnahmen um Basisplanungen handeln würde wie beispielsweise Straßen. Es gebe bestehende Vorgaben von den man nicht abweichen dürfe. Es gehe lediglich um Zusatzbausteine wie Straßengrün und Parkplätze. Die Bausteine würden in der Einwohnerversammlung vorgestellt werden, danach beschließe der Ausschuss die Planung.

Stadtverordneter Weißborn teilte mit, dass er erwarte, dass der SBS-Ausschuss vorab mit der Planung betraut werde.

Technischer Angestellter Vogelheim entgegnete: Die Verwaltung müsse den Haushalt aufstellen. Hierfür wird zukünftig die Fachplanung Leistungsphase 1-3

abgeschlossen sein und liegt bereits den Haushaltsplanungen, welche durch die Politik abgesegnet wurde, zugrunde. Einbringungen seitens der Politik wären dann schon möglich.

Stadtverordneter Bien schlug vor, dass der Ausschuss zukünftig vor der Einwohnerversammlung über die Planung informiert und sein Einverständnis eingeholt wird.

Technischer Angestellter Vogelheim antwortete, dass der Ausschuss gerne vorab informiert werden kann, der Entwurf sehe dies aber nicht in einer Sitzung vor

Stadtverordneter Bien gab aufgrund der Antwort des technischen Angestellten Vogelheims Herrn Stadtverordneten Weißborn recht. Nach dem neuen Verfahren würde es keine politische Mitgestaltung mehr geben. Die Entwicklung der Planung im Ausschuss sei sehr wichtig.

Technischer Angestellter Vogelheim erklärte, dass schon der Planungsbeschluss eine Richtung vorgebe. Zum Beispiel Straße erneuern oder umgestalten.

Erster Stadtbeigeordneter Mainz sagte, dass er die Bedenken seitens des Ausschusses verstehe, es sei jedoch keine Absicht der Verwaltung, den Handlungsspielraum der Politik einzuschränken. Der Ausschuss habe auch weiterhin das Recht, Vorschläge zur Planung einzubringen. Es gehe in diesem Fall nur um eine Verfahrensbeschleunigung, mehr nicht.

Stadtverordneter Mlaker wies darauf hin, dass die Politiker vorher sehen wollen, was genau passieren soll.

Ausschussvorsitzender J. Fröschen fasste zusammen, dass es der Wunsch des Ausschusses sei, die Planung vor einer Einwohnerversammlung in einer Sitzung zu diskutieren. Der Beschluss müsse geändert werden.

Stadtverordneter Junker sagte, dass im Vorjahr schon die Finanzmittel für das Folgejahr beschlossen werden würden und die Politik somit informiert sei, dass etwas passieren soll.

Man müsse jedoch zwei Fälle unterscheiden, Neubaugebiete und der Änderung des Bestandes. Wenn es um die Änderung des Bestandes gehe, könne er dem Vorschlag der Verwaltung zustimmen. Bei einem Neubaugebiet müsse er jedoch dem Stadtverordneten Weißborn recht geben. Man benötige folglich zwei Verfahren.

Technischer Angestellter Vogelheim merkte an, dass es zu einem Neubaugebiet einen Bebauungsplan geben würde und der Gestaltungsraum folglich sehr gering sei.

Ausschussvorsitzender J. Fröschen forderte den Ausschuss auf, sich zu einigen. Bevor die Planung in einer Einwohnerversammlung vorgestellt werde, müsse dem Ausschuss die Planung vorgelegt werden.

Stadtverordneter Weißborn merkte erneut an, dass der Ausschuss mit der be-

stehenden Beschlussempfehlung entmündigt werden würde. Das vorgeschlagene Vorgehen der Verwaltung setze ein falsches Signal. Er könne der Beschlussempfehlung der Verwaltung nur zustimmen, wenn dem Ausschuss vor der Einwohnerversammlung die Planung vorgestellt werde.

Technischer Angestellter Vogelheim sagte, dass derzeit der zeitliche Ablauf so sei, dass die Planung dem Ausschuss vorgestellt und die Einwohnerversammlung vom Rat einberufen werde. Sein Vorschlag sei nun, dass der Rat zuerst die Einwohnerversammlung einberufe und der Ausschuss danach die Planung in einer Sitzung diskutiert und berät.

Stadtverordneter Weißborn fragte nach dem Vorgehen bei möglichen Änderungen an der Planung. Wenn dies terminlich und organisatorisch für die Verwaltung kein Problem sei, könne er sich dem Vorschlag anschließen.

Bürgermeister Jungnitsch schlug vor, dass der Termin der Einwohnerversammlung zukünftig vom SBS-Ausschuss beschlossen wird. Diese Kompetenz müsse natürlich noch vom Rat beschlossen werden.

Der Ausschuss befürwortete diesen Vorschlag.

Ausschussvorsitzender J. Fröschen gab die geänderte Beschlussfassung zur Abstimmung frei.

Beschluss:

Für investive Baumaßnahmen oberhalb der Wertgrenze zur Zuschlagserteilung für den SBS-Ausschuss gemäß der Vergaberichtlinien der Stadt Übach-Palenberg wird folgendes Prozedere für den Verfahrensablauf beschlossen:

Allgemeines Prozedere:

- 1. In Verbindung mit Aufträgen jeglicher Art oberhalb der Wertgrenze zur Zuschlagserteilung für den SBS-Ausschuss gemäß der Vergaberichtlinien der Stadt Übach-Palenberg muss die Verwaltung vor Beauftragung einen „Planungsbeschluss“ im SBS-Ausschuss einholen. In Verbindung mit diesem „Planungsbeschluss“ wird gleichzeitig die Verwaltung autorisiert einen entsprechenden Fachplaner mit den Leistungsphasen 1 bis 3 nach HOAI zu beauftragen. Dies erfordert keinen gesonderten Beschluss. Mangels Herstellung eines Anlagevermögens gelten zunächst die Kosten, welche aus diesem Beschluss entstehen, als konsumtiv.**
- 2. Nach Abschluss der Leistungsphase 3 nach HOAI und Bewilligung evtl. Fördergelder wird gemäß Gemeindehaushaltsverordnung § 14 (2) die Investition für den nächstjährigen Haushalt angemeldet.**
- 3. Bei Bedarf, welcher durch die Hauptsatzung der Stadt Übach-Palenberg geregelt wird, wird nach Genehmigung des Haushalts die Maßnahme im SBS-Ausschuss vorgestellt und für die Einwohnerversammlung freigegeben. Die Einwohnerversammlung der direkt betroffenen Einwohner und Eigentümer wird unter Einarbeitung der Ergebnisse der Ausschusssitzung abgehalten. Diese Einwohnerversammlung wird vorab auf Betreiben der Verwaltung vom Rat angewiesen.**

Die Ergebnisse und Anregungen aus der Einwohnerversammlung werden nach Möglichkeit in der weiteren Planung berücksichtigt.

4. Mit den überarbeiteten Unterlagen aus der Leistungsphase 3 nach HOAI wird ein „Baubeschluss“ im SBS-Ausschuss von der Verwaltung erwirkt. Dieser Beschluss autorisiert die Verwaltung zur weiteren Beauftragung des Planers bis zum Ende der Leistungsphase 9 nach HOAI, zur Veranlassung aller erforderlicher Maßnahmen einschl. Ausschreibung der Leistungen und zur Beauftragung der ausführenden Unternehmen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung und der Vergaberichtlinien der Stadt Übach-Palenberg, soweit keine Kostenüberschreitungen zur vorgelegten Kostenberechnung über 10% festgestellt werden. Eine erneute Beschlussfassung zur Vergabe der Leistungen auch oberhalb der Wertgrenze zur Zuschlagserteilung für den SBS-Ausschuss ist nicht mehr notwendig, solange die vorgestellten Kostenansätze nicht um 10% überschritten werden. Mit Fortschreibung des Projektes werden die Kosten zur Investition. Alle bisherigen dem Projekt zugehörigen Kosten werden zu Investitionskosten.

Allgemeine Regelungen:

Alle Kosten, Kostenansätze und währungsbehafteten Zahlen sind, sofern nicht anderes vermerkt, Brutto-Ansätze.

Alle anfallenden Kosten für Planungsleistungen und Voruntersuchungen gelten als konsumtiv, solange nicht im Rahmen der Maßnahme ein Anlagevermögen geschaffen wird. Mit erster Wertschöpfung werden alle Projektkosten zu investiven Kosten.

Aufträge, auch Aufträge für Planungsleistungen, solange sie nicht investiv festgeschrieben sind und unterhalb der Wertgrenzen zur Zuschlagserteilung für den SBS-Ausschuss gemäß der Vergaberichtlinien der Stadt Übach-Palenberg liegen, werden durch die Verwaltung selbständig gemäß den Festlegungen der Vergaberichtlinien der Stadt Übach-Palenberg vergeben. Bei Unterschreitung dieser Wertgrenzen ist folglich ein „Planungsbeschluss“ nicht mehr notwendig.

Sobald sich Kostenmehrungen über 10% zur letzten Kostenermittlung absehen lassen oder festgestellt werden, tritt ein Planungs- und Baustopp in Kraft. Der SBS wird schnellstmöglich informiert und die neuen Erkenntnisse werden zur Entscheidung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

- 3 **Bebauungsplan Nr. 71 - Carlstraße-Süd- 8. vereinfachte Änderung hier: Aufstellungsbeschluss**
-

Sachkundiger Bürger Bröhl erklärte, dass er bei diesem Tagesordnungspunkt befangen sei und nahm im Zuschauerbereich Platz.

Technischer Angestellter Engels erläuterte dem Ausschuss die Planung der

Firma Saurer. Er erklärte, dass die Firma Saurer Übach-Palenberg als Hauptstandort aufbauen möchte und dies eine gute Nachricht für Übach-Palenberg sei. Anhand des Übersichtsplanes, der schon Anlage zur Sitzungsvorlage war, und eines Luftbildes (**Anlage 1**) präsentierte er die Lage der geplanten großen Halle, die eine Fläche von mehr als 7.000 m² haben wird. Derzeit würden noch Verhandlungen mit der AWO geführt werden, da durch die geplante Halle der Zugang zur Waschkäue geändert werden müsste.

Technischer Angestellter Engels führte dem Ausschuss aus, dass Änderungen an der planerischen Festsetzung des Bebauungsplanes, wie beispielsweise die Verschiebung der Baugrenzen, erforderlich seien.

Ein Konzept der Firma Saurer fehle noch. Wenn dieses eingereicht werde, seien die nächsten Schritte die Einarbeitung des Änderungsentwurfes in den Bebauungsplan und darauffolgend die Beteiligung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Sicherheit sowie HUFa und Rat.

Anschließend werde dann die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Desweiteren stellte Technischer Angestellter Engels dem Ausschuss den zweiten Aspekt vor, der die Änderung des Bebauungsplanes notwendig macht, nämlich den Neubau der Rettungswache. Die vorhandene Rettungswache müsse ersetzt werden, da sie aufgrund ihrer Leichtbauweise die Altersgrenze erreicht habe. Wenige Meter vom jetzigen Standort, unterhalb des ALDI-Marktes gegenüber des Arndtweges, solle eine neue, massiv gebaute Rettungswache entstehen. Diese würde durch ein Investorenmodell betrieben werden. Die vorgesehene Fläche sei Eigentum der Stadt. Dort befände sich jedoch ein Regenrückhaltebecken, das nicht überbaut werden dürfe. Der Investor entwerfe derzeit ein Konzept, anschließend werde seitens der Stadt geprüft, ob der Standort geeignet wäre.

Anschließend würden die gleichen Schritte wie bei der Halle folgen.

Ausschussvorsitzender J. Fröschen bedankte sich für die umfassenden Informationen und eröffnete die Fragerunde.

Stadtverordneter F. Fröschen sagte, dass die Vergrößerung der Firma Saurer ein wichtiger Schritt für die hiesige Industrie sei. Bezüglich des Neubaus der Rettungswache stellte er die Überlegung an, was sei, wenn der Rettungsdienst ausrücke. Die Friedrich-Ebert-Straße sei stark befahren. Diese Überlegung solle bitte bei der Planung mit einbezogen werden.

Technischer Angestellter Engels erklärte, dass dies bisher nicht als Problem bekannt sei. Zudem setze der Rettungsdienst ja auch sein Blaulicht ein.

Stadtoberverwaltungsrat Waliczek ergänzte den Vortrag des Technischen Angestellten Engels. Er verdeutlichte dem Ausschuss, dass es der Firma Saurer nicht primär um den Ausbau der Produktion gehe, sondern um die Optimierung der Produktionsabläufe mithilfe eines Konzentrationsprozesses. Saurer habe beispielsweise derzeit noch angemietete Flächen in Heinsberg und Erkelenz, verlagere diese zukünftig jedoch nach Übach-Palenberg. Der Standort Übach-Palenberg habe mit seinen wirtschaftlichen Vorteilen überzeugt.

Sachkundiger Bürger Böven begrüßte die Vergrößerung der Firma Saurer, jeder neue Arbeitsplatz zähle. Er fragte, ob eine optische Trennung zwischen dem Ein-

kaufszentrum und der neuen Halle von Saurer im Bebauungsplan vorgesehen sei. Bei einer Größe von etwa 7.000 m² werde die Halle eine große Fassade haben. Es wäre schade, wenn diese den Eindruck der Besucher des Einkaufszentrums trüben würde. Er bat die Verwaltung zu prüfen, ob eine optische Trennung möglich wäre. Diese könne z.B. mittels eines bepflanzten Walls geschaffen werden.

Technischer Angestellter Engels verwies auf den Schachtschutz, welcher auf dem Luftbild (**Anlage 1**) zu sehen ist. Dieser werde nicht bebaut. Man müsse überlegen, wie eine mögliche optische Trennung aussehen könnte. Er wies jedoch darauf hin, dass es sich bei dem Gebiet um ein Gewerbegebiet handele und dies auch so im Bebauungsplan vermerkt sei.

Stadtverordneter Weißborn sagte, dass die Firma Schlafhorst eine sehr gute Entwicklung vollzogen habe. Der Bürgermeister dürfe dieses Lob seitens des Stadtrates gerne an die Firma weitergeben. Es sei traurig, dass jetzt die letzte freie Fläche bebaut werde. Zur Diskussion bzgl. des Erscheinungsbildes und der Fassade merkte er an, dass die Firma Schlafhorst sehr wahrscheinlich selber ein großes Interesse an der attraktiven Gestaltung der Fassade habe. Er verwies auf das neu errichtete Technikum, als Beispiel für die attraktive Außengestaltung der Firma. Die SPD-Fraktion werde der Beschlussempfehlung der Verwaltung folgen.

Stadtverordneter Bien wies darauf hin, dass mit einfachen Mitteln die Fassade des neuen Einkaufszentrums an das CMC angeglichen werde konnte. Die Verwaltung sollte bei der Frage der Gestaltung Einfluss auf die Firma Schlafhorst nehmen, dann habe man an dieser Stelle in Übach-Palenberg auch einen harmonischen Städtebau.

Stadtverordneter Fibus schlug vor, die Jahresbaumallee am vorhandenen Weg nahe der geplanten Halle fortzusetzen, so sei die Optik direkt eine andere.

Ausschussvorsitzender J. Fröschen hob die Einmaligkeit der Jahresbaumallee in der Region hervor. Es sei geplant, die Jahresbaumallee zu vervollständigen, an der von Stadtverordneten Fibus vorgeschlagenen Stelle sei man jedoch erst in 20 Jahren.

Stadtverordneter Junker sagte, dass die Firma Schlafhorst ein deutliches Zeichen gegenüber der Stadt Übach-Palenberg setzen würde. Außerdem merkte er an, dass das Image der Firma durch eine schöne Front gesteigert werde.

Stadtverordnete Thar-Hennes sagte, dass wenn man durch die Stadt Übach-Palenberg fahre, Schlafhorst ein Sahnestück sei. Die Firma werde höchstwahrscheinlich sehr bestrebt sein, vernünftig zu bauen.

Stadtverordneter Mlaker schlug vor, zu warten bis der genaue Plan vorliege und anschließend über das Erscheinungsbild zu diskutieren.

Sachkundige Bürgerin Glashagen wies darauf hin, dass durch die Halle eine große Fläche versiegelt werden würde und im Ausweisplan Abstandsregelungen etc. geregelt seien. Dies alles seien Bestandteile des Bauantrages.

Beschlussempfehlung:

Der Aufstellungsbeschluss zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße-Süd – wird gem. § 13 BauGB gefasst.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

4 Bebauungsplan Nr. 75 - Rathausplatz - 10. Änderung hier: Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Technischer Angestellter Engels erklärte eingehend, dass der Aufstellungsbeschluss zuerst über zwei Änderungen, jetzt aber nur über eine Änderung beschlossen werde.

Zu Beginn habe unter anderem ein privater Bauherr die Änderung des Bebauungsplanes angeregt. Der Bauherr hatte ursprünglich den Wunsch, das städtische (Straßen-) Grundstück zu erwerben, um darauf Garagen für sein Objekt an der Carolus-Magnus-Straße 18 zu errichten. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden habe sich jedoch herausgestellt, dass sämtliche Versorgungsleitungen für den trinkgut-Getränkemarkt genau durch diese Parzelle verlaufen. Hinzu käme außerdem, dass auch eine städtische Abwasserleitung durch die Fläche verläuft. Nach Rücksprache mit den Leitungsträgern und dem FB Hoch- und Tiefbau war als Ergebnis festzustellen, dass eine wie vom Bauherren gewünschte Überbauung der Anschlussleitungen mit Garagen nicht möglich gewesen wäre. Die Hausanschlüsse hätten im Hinblick auf ggf. zukünftig erforderliche Wartungsarbeiten vor der Bebauung mit Garagen verlegt werden müssen. Diese Kosten hätte der Antragsteller als Verursacher zahlen müssen, die allerdings den ökonomischen Nutzen überstiegen hätten.

Desweiteren habe der Eigentümer des Nachbar-Flurstücks 829 im Laufe des Verfahrens einen Antrag auf den Bau weiterer Garagen in seinem Hinterhof gestellt. Durch die ursprünglich geplante Einziehung der Verkehrsfläche, wäre eine Erschließung für ihn über den Floriansweg nicht mehr möglich gewesen. Der Bauherr wollte ebenfalls die Tordurchfahrt zur Carolus-Magnus-Str. schließen und eine Ausfahrt über den Floriansweg nutzen. Dies käme dem ursprünglichen Konzept des Floriansweges entgegen, der die Carolus-Magnus-Str. von Quell- und Zielverkehren entlasten sollte. Zunächst wurde im Rahmen des o.g. Bauantrages eine Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 BauGB um ein Jahr beantragt.

Danach seien Gespräche mit beiden Parteien geführt worden.

Im Ergebnis solle die ursprüngliche planungsrechtliche Ausweisung gem. der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 -Rathausplatz – des Bereiches als Straßenverkehrsfläche so verbleiben. Dadurch könne der Eigentümer des Flurstücks 829 zusätzliche Garagen errichten und die hintere Ausfahrt zum Floriansweg nutzen. Eine Rampe dazu, aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes, habe der Eigentümer bereits auf seinem Grundstück angelegt. Die davor gelegene „Schmutzecke“ sei beseitigt und damit ein direkter Anschluss an den Floriansweg durch den Bauherren angelegt worden. Für den ursprünglichen Antragsteller wur-

de seitens der Verwaltung der Kontakt zum trinkgut-Markt vermittelt, auf dessen Parkplatzfläche ggf. Stellplätze durch den Antragsteller angepachtet werden könnten. Aufgrund der geänderten Planung sei eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht mehr erforderlich.

Desweiteren erklärte Technischer Angestellter Engels, dass noch die Erweiterung des Biergartens Teil der 10. Änderung des Bebauungsplan sei.

Bei der Abstimmung zu der Anlage 2.4 erklärte **Stadtverordneter Weißborn**, dass er der Stellungnahme des Amts für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg zustimme. Die Umgebung des Rathausplatzes sei ein sensibler Bereich. Er bat darum, die Immissionsschutzbestimmungen einzuhalten und dies auch zu überprüfen.

Beschlussempfehlung:

1. **Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben wurden.**
2. **Über die von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Anlagen 2.1 bis 2.7 entschieden.**
3. **Der Planentwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 - Rathausplatz - wird beschlossen.**
4. **Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 - Rathausplatz - wird angeordnet. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.**

Abstimmungsergebnis:

Jeweils einstimmig.
(über die Anlagen 2.1 bis 2.7 wurde jeweils einzeln abgestimmt)

5 Verkauf städtischer Grundstücke an der Hovergracht

Ausschussvorsitzender J. Fröschen sagte, dass der Angelegenheit Hovergracht den Ausschuss schon seit vielen Jahren beschäftige und gab das Wort weiter an den Technischen Angestellten Engels.

Technischer Angestellter Engels begrüßte die Gäste für den Tagesordnungspunkt, Herrn Emrich und Herrn Berger. Er teilte mit, dass das Projekt Hovergracht sehr spannend sei und ging auf die Historie ein und stellte das Projekt in kurzen Zügen vor. Hier wird auf die Sitzungsvorlage zum Tagesordnungspunkt verwiesen.

Herr Emrich bedankte sich beim Ausschuss dafür, dass er die Gelegenheit be-

komme, sein Projekt vorzutragen. Zuerst stellte er seine Person vor. Er sei Anwalt von Beruf, seine Investitionen seien privater Natur. Er habe zwei Kinder und tätige seine Investitionen auch für diese. Er sei spezialisiert auf öffentlich geförderten Wohnungsbau. Er baue Mietwohnungen, derzeit besitze er um die 2.000 Einheiten. In den letzten Jahren habe er fast nur noch Seniorenwohnungen gebaut, da die Anforderungen an altersgerechte Wohnungen immer größer geworden seien. Es gebe viel Wohnraum im 1. oder 2. Stock, jedoch fehle z.B. der notwendige Aufzug. Er erklärte, dass er in seinen ganzen Objekten Fahrstühle installiert habe, denn er wolle die Wohnungen nicht nur heute vermieten, sondern auch noch in 15 Jahren. Als nächstes beschrieb er, welche Kosten auf die Senioren zukommen würden. Er plane Einraumwohnungen in der Größe von 45 bis 47 qm² und Zweiraumwohnungen in der Größe von 60 bis 62 qm². Insgesamt plane er insgesamt 44 Seniorenwohnungen und 18 Wohnungen, die er an die Klienten der Gangelter Einrichtungen vermieten werde. Dazu werde Herr Berger noch berichten. Er fuhr fort, dass er in Übach-Palenberg laut Mietspiegel in der Mietstufe 2 läge. Dies sei keine schöne Mietstufe für Investoren. Die Miete pro qm² betrage 4,45 €. Er werde jedoch noch Einsparungen vornehmen, so dass die Mietpreis pro qm² noch 0,50 € günstiger werde und man so bei einem Mietpreis von unter 4,00 € pro qm² liegen würde. Die Lage des geplanten Objekts in Übach sei optimal, Ärzte und Geschäfte lägen in der direkten Umgebung. Abschließend wies er darauf hin, dass nicht er als Investor auftreten werde, sondern seine Tochter. Er bat den Ausschuss darum, dies zu berücksichtigen.

Ausschussvorsitzender J. Fröschen bedankte sich und eröffnete die Fragerunde.

Sachkundige Einwohnerin Glashagen fragte, ob Herr Emrich plane, den Innenhofbereich parkähnlich, wie auch bei seinen anderen Objekten, zu gestalten.

Herr Emrich antwortete, dass sein erstes Ziel sei, dass man nicht auf den ersten Blick erkennen könne, dass es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handele. Er plane eine ansprechende Anlage. Seit Jahren beleuchte er auch seine Objekte. Das fördere das Sicherheitsgefühl der Bewohner und wirke hochwertiger. Auch die gärtnerische Gestaltung im Außenbereich werde beleuchtet. Für ihn sei es selbstverständlich so zu bauen, dass er auch selber einziehen würde. Für den niedrigen Mietpreis wolle er das Optimale bieten.

Als nächstes stellte **Herr Berger** das Projekt der Gangelter Einrichtungen vor. Herr Berger ist seit zwei Jahren der Wirtschaftsleiter der Einrichtungen. Er habe Herrn Emrich vor 1 ½ Jahren kennengelernt, als er für Klienten auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum gewesen sei.

Die Gangelter Einrichtungen seien in Übach-Palenberg schon an der Wurmthalbrücke mit einer Einrichtung für psychisch behinderte Menschen etabliert. Übach-Palenberg sei ein interessanter Standort. Es sei geplant, die von Herrn Emrich gebauten Einheiten an Klienten zu vermieten. Bei den Klienten handele es sich um Menschen mit geistiger Behinderung, die einen Betreuer haben. Vor solchen Mietern würden viele Vermieter zurückschrecken. Es sei geplant, dass die Klienten die 18 Einheiten bewohnen und die Gangelter Einrichtungen die Betreuung sicherstellen. Desweiteren würden Büroflächen und Tagesräume angemietet werden, um den Klienten eine Tagesstruktur anbieten zu können. Neben psychosozialer Unterstützung plane man z.B. auch ein Pflegebad einzurichten.

Sachkundige Einwohnerin Glashagen fragte, ob es für die 18 Wohnplätze der Gangelter Einrichtungen keinen Fahrstuhl geben würde und wies auf mögliche Komplikationen bei bestehender Pflegebedürftigkeit hin.

Herr Emrich antwortete, dass es natürlich auch dort einen Fahrstuhl geben wird und zeigte diesen auf dem Plan, der zu Anfang der Sitzung an die Fraktionen ausgehändigt wurde (**Anlage 2**)

Stadtverordneter Weißborn erkundigte sich, wie genau die Grundstücksfläche erschlossen werde, nicht allen Ausschussvorsitzenden läge der Plan vor.

Technischer Angestellter Engels antwortete, dass die Erschließung über die Talstraße erfolgen würde und zeigte dies anhand eines Plans (**Anlage 3**). Desweiteren würden die Häuser Hovergracht 20 und 21 abgebrochen werden.

Herr Berger ergänzte seinen Vortrag und bat die Ausschussmitglieder zu differenzieren. Das geplante Bauvorhaben sei von einer Wohnstätte zu unterscheiden. Diese sei nämlich stationär. Rein faktisch werde Herr Emrich Wohnraum an Personen mit Einschränkungen vermieten. Die Gangelter Einrichtungen würden nur Tagesstrukturmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Stadtverordneter Junker fragte Herrn Berger, ob die Mietwohnungen durch die Klienten selber angemietet werden würden. Wenn ja, wer stelle die finanziellen Mittel zur Verfügung und finanziere die Zuschüsse. Sei der Landschaftsverband dafür zuständig?

Herr Berger antwortete, dass die den Klienten im Rahmen der Betreuung zustehenden notwendigen Fachleistungsstunden zu 100 % vom Landschaftsverband bezahlt werden würden. Die Wohnkosten würden über das Kreissozialamt bezahlt werden. Dieses würde sich die Kosten mithilfe eines Erstattungsanspruches beim Sozialamt des letzten Wohnortes zurückholen. Wenn dieses nicht zahlen würde, würde das Kreissozialamt jedoch zahlen.

Stadtverordneter Junker fasste zusammen, dass der Stadt folglich keine Kosten für die finanzielle Unterstützung entstehen würden, wenn der geistig behinderte Mensch, der in den geplanten Wohnungen wohnen würde, nicht vorher in Übach-Palenberg gemeldet gewesen sei.

Technischer Angestellter Engels ging auf das weitere Vorgehen ein. In der heutigen Sitzung sei die Planung vorgestellt worden, als nächstes werde der Grundstücksverkauf im Haupt- und Finanzausschuss behandelt werden. Darauf folge die Bauleitplanung und die Klärung mit dem Kreis Heinsberg hinsichtlich des Planungsrechtes.

Herr Emrich wies abschließend darauf hin, dass der Verkauf des Grundstückes an seine Tochter erfolgen würde und nicht an ihn. Sie fungiere als Investor, es selber begleite nur das Bauvorhaben. Er bedankte sich bei den Ausschussmitgliedern für ihre Aufmerksamkeit und das gute Klima.

Beschluss:

Der vorgestellten Planung zur Bebauung des Innenbereichs zwischen Talstraße, Friedrich-Ebert-Str., Hovergracht wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

6 Geplante Bebauung eines städtischen Parkplatzes mit einem Mehrfamilienhaus

Herr Hansen vom Architekturbüro hansen-hano stellte sein Konzept zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Übach-Palenberg mittels einer Powerpointpräsentation vor. Diese ist dem Protokoll als **Anlage 4** angefügt.

Herr Hansen informierte, dass der Bau eines Mehrfamilienhauses auf dem städtischen Parkplatz an der Rimburger Straße geplant sei. Dieses werde an das schon vorhandene Wohnhaus angebaut werden, zum alten Pfarrhaus hin werde gemäß den Vorgaben aus der Bauordnung ein Abstand von circa 6 Metern eingehalten werden. Das geplante Mehrfamilienhaus werde viergeschossig und umfasse sieben Wohneinheiten. Eine geräumige Penthouse-Wohnung sei angedacht.

Desweiteren solle es einen Aufzug und Garagen im Keller geben. Er wies darauf hin, dass er die ersten Entwurfsgedanken vorstelle.

Stadtverordneter F. Fröschen erklärte, dass er das Konzept grundsätzlich gut fände. Man benötige in Übach-Palenberg besseren bzw. höherwertigeren Wohnraum. Er könne den vorgestellten Plan jedoch erst in 1 ½ Wochen bei den Fraktionssitzungen mit seinen Parteikollegen besprechen. Vorher wolle er keine Entscheidung treffen. Er bat um Verständnis hierfür. Desweiteren müsse man die Parkplatzsituation prüfen. Er wies auf das in der Nähe liegende Schützenheim und die Anwohner hin sowie auf die Tatsache, dass es sich generell schon um eine enge Straße handle. Er bat darum, dass Wort zustimmend aus dem Beschluss zu streichen.

Stadtverordneter Weißborn teilte mit, dass die SPD-Fraktion der Verdichtung des Innenbereichs grundsätzlich zustimmen würde. Er wies jedoch darauf hin, dass durch die geplante Bebauung 25 Parkplätze wegfallen würden. Durch die geplanten sieben Wohneinheiten kämen neue Parker zu dem zusätzlichen Parkbedarf hinzu. Er würde den Tagesordnungspunkt heute gerne vertagen.

Er bat die Verwaltung, Anliegersgespräche zu führen. Desweiteren solle die Verwaltung berücksichtigen, dass die Rimburger Straße sehr eng gebaut sei, dass es dort eine Kirche gebe sowie auch eine Augenarztpraxis. Diese Fakten müssten bei der Begutachtung des Parkdruckes mit einbezogen werden. Die Verwaltung solle die Ergebnisse bitte in der nächsten Ausschusssitzung vorstellen.

Heute zu entscheiden sei falsch.

Ausschussvorsitzender J. Fröschen fragte, ob alle Ausschussmitglieder mit dem Vorschlag des Stadtverordneten F. Fröschen, das Wort zustimmend aus dem Beschluss zu streichen, einverstanden seien

Es gab keine Gegenstimmen seitens des Ausschusses, der geänderte Beschluss wurde zur Abstimmung freigegeben.

Beschluss:

Das vorliegende Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig.

7 Erweiterungen zur Tagesordnung

Es lagen keine Erweiterungen zur Tagesordnung vor.

8 Bericht und Mitteilungen der Verwaltung

Es lagen keine Berichte und Mitteilungen der Verwaltung vor.

Ausschussvorsitzender J. Fröschen schloss um 20.00 Uhr die öffentliche Sitzung.

Fröschen
Ausschussvorsitzender

Gündling
Schriftführerin

