

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

**Sitzungs-Nr./Gremium/Wahlperiode:  
12. BSO 2014-2020  
Sitzungsdatum:  
03.12.2015**

**Niederschrift**

Übach-Palenberg, den 03.12.2015

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

**Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung**

um über folgende Tagesordnung zu beraten:

**Tagesordnung**

**A) Öffentliche Sitzung**

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.11.2015
2. Vorstellung der Planung eines Hotels/Boarding-Houses im Zentrum von Übach
3. Vorstellung des Fortstwirtschaftsplans 2016
4. Planungs- und Baubeschluss - Kanalerneuerung Teilstück Heerleener Straße
5. Vorstellung der Ausbauplanung der Erschließungsanlagen Beyelsfeld
6. Erschließungsvertrag für den Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
7. Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -  
hier: Abschluss der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss
8. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Nr. 119 - Petrusweg -  
hier: Vorstellung des Plankonzeptes und Beschluss der öffentlichen Auslegung
9. Bebauungsplan Nr. 90 - Bergarbeitersiedlung Boscheln - 3. vereinfachte Änderung  
hier: Abschluss des Beteiligungsverfahrens und Satzungsbeschluss
10. Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW  
hier: Änderungen am Entwurf des LEP
11. Planungs- und Baubeschluss – Neubau Verlängerung Gutenbergstraße
12. Planungsbeschluss – Erneuerung Teilstück Am Bucksberg
13. Planungsbeschluss – Erneuerung Kopernikusstraße

14. Bericht und Mitteilungen der Verwaltung
15. Erweiterungen zur Tagesordnung
- B) **Nichtöffentliche Sitzung**
  16. Vergabeangelegenheiten
    - 16.1. Planungs- und Baubeschluss - Kanalerneuerung Teilstück Heerleener Straße
    - 16.2. Planungs- und Baubeschluss – Neubau Verlängerung Gutenbergstraße
    - 16.3. Planungsbeschluss – Erneuerung Teilstück Am Bucksberg
    - 16.4. Planungsbeschluss – Erneuerung Kopernikusstraße
    - 16.5. Vergabe – Fluchttreppenanlage Marienberg
    - 16.6. Vergabe – Rahmenverträge Hochbau
    - 16.7. Vergabe - Bauliche Umsetzung der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser
  17. Erweiterungen zur Tagesordnung
  18. Bericht und Mitteilungen der Verwaltung
    - 18.1. Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -  
hier: Antragsteller im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a  
Abs. 3 BauGB

Es waren anwesend:

**Stadtverordnete**

Herr Wolfgang Bien	UWG	
Herr Tim Böven	SPD	
Herr Herbert Fibus	SPD	
Herr Fred Fröschen	CDU	
Herr Josef Fröschen	CDU	
Herr Herbert Görtz	CDU	
Herr Robert Kohnen	CDU	
Herr Frank Kozian	B'90/Die Grünen	
Herr Herbert Mlaker	FDP-USPD	
Herr Hans-Georg Overländer	SPD	als Vertreter für Stadtverordneten Weißborn
Herr Alf Ingo Pickartz	SPD	
Herr Hubert Wynands	CDU	

**Sachkundige Bürgerinnen und Bürger**

Herr Johannes Bröhl	CDU	
Herr Ralf Gottschlich	CDU	als Vertreter für sachkundigen Bürger Weinen

**Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner**

Frau Claudia Burghardt	SPD	als Vertreterin für sachkundigen Einwohner Ehmig
Herr Norbert Ostermeier	Bündnis 90/ Die Grünen	als Vertreter für sachkundige Einwohnerin Glashagen
Herr Sebastian Schröter	CDU	

**Mitglieder mit beratender Stimme**

Herr Peter Lürken	parteilos
-------------------	-----------

**Verwaltungsbedienstete**

Herr Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch  
Herr Erster Stadtbeigeordneter Helmut Mainz  
Herr Stadtoberverwaltungsrat Heinz Waliczek  
Herr Stadtamtsrat Herbert Söhnen  
Herr Jurist Marius Claßen  
Herr Technischer Angestellter Achim Vogelheim  
Herr Technischer Angestellter Achim Engels  
Herr Verwaltungsangestellter Thomas de Jong

**Schriftführer**

Frau Stadtoberinspektorin Jutta Gündling

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßte **Ausschussvorsitzender F. Fröschen** alle anwesenden Ausschussmitglieder, Verwaltungsbedienstete, Gäste sowie den Vertreter der Presse.

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

Die SPD-Fraktion erklärte, dass sie am Ende der öffentlichen Sitzung eine Anfrage an die Verwaltung richten wolle.

**A) Öffentliche Sitzung**

**1 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.11.2015**

---

**Beschluss:**

**Die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung vom 12.11.2015 wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig.**

## 2 **Vorstellung der Planung eines Hotels/Boarding-Houses im Zentrum von Übach**

---

**Ralf Wetzler** und **Dunja Kahlen** von der Aixact Immobilien GmbH aus Aachen stellten sich als Investor des Projekts Boarding-House in Übach-Palenberg vor. Sie erklärten, dass sich der Standort Übach-Palenberg im Rahmen einer Standortuntersuchung als geeignet herausgestellt habe und auch der Bedarf vorhanden sei. Weiterhin erklärten sie das Konzept eines Boarding-Houses und stellten dabei besonders heraus, dass es sich um ein qualitativ hochwertiges Vorhaben handele, das gehobenen Ansprüchen genüge. Als Aushängeschild für ihre bisherigen Projekte führten sie das neue „Hampton by Hilton“ Hotel an der Krefelder Straße in Aachen auf sowie zwei Boarding-Houses in Aachen mit Vier-Sterne-Niveau. Sie luden die Ausschussmitglieder dazu ein, sich im Rahmen einer Ortsbesichtigung ein Bild von der Qualität der bisherigen Boarding-Houses zu überzeugen.

Architekt **Benedict Casademont** präsentierte mithilfe einer Powerpointpräsentation die ersten Entwürfe für das Boarding-House in Übach-Palenberg (**Anlage 1**). Mit verschiedenen Ansichten und einer guten Visualisierung des Boarding-Houses zeigte er auf, dass Stadt und Investor großen Wert auf Qualität bei der Umsetzung des Projektes legen.

Die **CDU-Fraktion** befürwortete die Umsetzung des Hotels/Boarding-Houses am vorgeschlagenen Standort und wünschte die baldige Umsetzung.

Die **FDP-USPD-Fraktion** wies auf mögliche Probleme in Bezug auf die naheliegende Feuerwehreinfaahrt und die wegfallenden Parkplätze hin, sprach dem Projekt jedoch auch seine Zustimmung aus.

Die **UWG** begrüßte das Projekt und hielt fest, dass es eine Marktlücke in Übach-Palenberg fülle.

Die **SPD-Fraktion** kritisierte die minimalistische Vorlage der Verwaltung, das Fehlen einer Ortsbesichtigung des Boarding Houses in Aachen und dass die Grundstücksvergabe für das Projekt schon in der heutigen Haupt- und Finanzausschusssitzung behandelt werde. Die wegfallenden Parkplätze wurden als problematisch angesehen. Unabhängig davon lobte die SPD-Fraktion den gelungenen Entwurf des Boarding Houses. Unter der Prämisse, dass das aus dem Entwurf ersichtliche Niveau und die Qualität des Boarding-Houses als Maßstab für die Umsetzung festgelegt werde, stimme die SPD-Fraktion dem Vorhaben zu.

Die **Verwaltung** wies daraufhin, dass in der heutigen Sitzung lediglich die Planungen für das Boarding-House vorgestellt wurden, damit der Investor ein Meinungsbild erhalten. Es werde noch kein Beschluss gefasst. Weiterhin wies die Verwaltung darauf hin, dass frühzeitig sichergestellt wurde, dass Ausgleichsflächen für die wegfallenden Parkplätze geschaffen werden können. Diese wurden anhand eines Luftbildes gezeigt (**Anlage 2**).

### 3 **Vorstellung des Forstwirtschaftsplans 2016**

---

**Förster von der Heiden** vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW stellte den Forstwirtschaftsplan 2016 vor. Dieser ist der Niederschrift als **Anlage 3** beigefügt.

Seitens der **CDU-Fraktion** wurde angeregt, mehr Bänke in den Waldgebieten aufzustellen, um den Erholungswert zu steigern.

Die Ausschussmitglieder diskutierten ausführlich über den beschwerlichen Zugang zum Naturgebiet Mariental und die Nutzung der Wege im Naturgebiet durch Radfahrer oder Mountainbiker.

**Förster von der Heiden** erklärte, dass die offiziellen Wege durch das Naturgebiet Mariental auch von Rollstuhlfahrern und Radfahrern jeglicher Art genutzt werden dürfen. Die gesetzlich vorgeschriebene Beschilderung dazu werde zeitnah angebracht.

#### **Beschlussempfehlung:**

**Der Forstwirtschaftsplan für das Jahr 2016 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**

**Der Forstwirtschaftsplan ist Bestandteil der Sitzungsvorlagen und in der Urschriftensammlung enthalten.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig.**

### 4 **Planungs- und Baubeschluss - Kanalerneuerung Teilstück Heerleener Straße**

---

**Herr Klingebiel** vom Planungsbüro Achten und Jansen stellte den Entwurf der Kanalerneuerung für die Heerleener Straße ausführlich vor. Seine Präsentation ist der Niederschrift als **Anlage 4** beigefügt.

#### **Beschlussempfehlung:**

**Der Planungsbeschluss wird neu und der Baubeschluss wird gefasst.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig.**

### 5 **Vorstellung der Ausbauplanung der Erschließungsanlagen Beyelsfeld**

---

Ingenieur Brendt stellte die Ausbauplanung der Erschließungsanlagen Beyelsfeld vor (**Anlage 5**). Auf Nachfrage erläuterte Ingenieur Brendt, dass der einstufige Straßenausbau den zweistufigen Ausbau abgelöst habe. Die Vorteile des einstufigen Ausbaus erklärte er mithilfe einer gesonderten Präsentation (**Anlage 6**).

**Beschlussempfehlung:**

Die Ausbauplanung des Erschließungsanlagen Beyelsfeld wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig.

**6 Erschließungsvertrag für den Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -**

---

Von Seiten der **SPD-Fraktion** wurden der Baustellenlastverkehr und die Zuwegung ins Beyelsfeld angesprochen.

Die **Verwaltung** verwies auf § 10 Absatz 4 des Erschließungsvertrages. Der Baustellenverkehr sei ausschließlich über den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Friedensstraße abzuwickeln.

**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 (in der Fassung vom 01.12.2015) wird zugestimmt.

Die Anlage ist Bestandteil der Sitzungsvorlagen und in der Urschriftensammlung enthalten.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig mit einer Enthaltung.

**7 Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -  
hier: Abschluss der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**

---

**Beschlussempfehlung:**

1. Über die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Anlagen 1.1 bis 1.3 entschieden
2. Über die von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Anlagen 2.1 bis 2.3 entschieden.
3. Der Bebauungsplan Nr. 114 – Beyelsfeld I – wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zu 1:  
Anlage 1.1: Jeweils einstimmig.

Anlage 1.2: Jeweils einstimmig.

Anlage 1.3: Zu 1: Einstimmig.

Zu 2: Einstimmig.

Zu 3: 10 Ja- Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

Zu 2: Jeweils einstimmig.

(Über die Anlagen 2.1 bis 2.3 wurde einzeln abgestimmt.)

Zu 3: Einstimmig.

Der Anlagen sind Bestandteil der Sitzungsvorlagen und in der Urschriftensammlung enthalten.

- 8 **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Nr. 119 - Petrusweg - hier: Vorstellung des Plankonzeptes und Beschluss der öffentlichen Auslegung**
- 

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 119 – Petrusweg – wird beschlossen.
2. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 119 – Petrusweg – wird angeordnet. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Abstimmungsergebnis:**

Jeweils einstimmig.

- 9 **Bebauungsplan Nr. 90 - Bergarbeitersiedlung Boscheln - 3. vereinfachte Änderung hier: Abschluss des Beteiligungsverfahrens und Satzungsbeschluss**
- 

**Beschlussempfehlung:**

1. Es wird festgestellt, dass im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 Abs. 2 BauGB weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgebracht wurden.
2. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 - Bergarbeitersiedlung Boscheln - wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Jeweils einstimmig.

**10 Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW  
hier: Änderungen am Entwurf des LEP**

---

**Beschlussempfehlung:**

Gegen den geänderten Entwurf des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) vom 22.09.2015 werden auch weiterhin Bedenken aufrechterhalten. Die Stadt Übach-Palenberg schließt sich der Bewertung des Städte- und Gemeindebunds zum LEP vom 30.10.2015 inhaltlich an.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig bei einer Enthaltung.

**11 Planungs- und Baubeschluss – Neubau Verlängerung Gutenbergstraße**

---

**Beschluss:**

Der Planungs- und der Baubeschluss wird gefasst.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig.

**12 Planungsbeschluss – Erneuerung Teilstück Am Bucksberg**

---

**Beschluss:**

Der Planungsbeschluss wird gefasst.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig.

**13 Planungsbeschluss – Erneuerung Kopernikusstraße**

---

**Beschluss:**

Der Planungsbeschluss wird gefasst.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig.

**14 Bericht und Mitteilungen der Verwaltung**

---

Die Verwaltung bezog sich auf die Anregung nach § 24 GO des FDP Stadtverbandes betreffend der Einrichtung einer 30 kmh-Zone von der Talstraße zur Friedrich-Ebert-Straße vom 14.02.2012 und teilte mit, dass die entsprechenden Schilder aufgestellt

worden sind. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass die Straßenarbeiten in der Schulstraße noch im Dezember abgeschlossen werden.

## 15 Erweiterungen zur Tagesordnung

---

**Es lagen keine Erweiterungen zur Tagesordnung vor.**

### **Anfrage der SPD-Fraktion:**

Die SPD-Fraktion thematisierte den Verkauf städtischer Liegenschaften, um Unterhaltungskosten zu sparen und erkundigte sich, was mit den Nutzern der Immobilien, insbesondere den Vereinen geschehe.

Die Verwaltung erklärte, dass den Vereinen Ersatzräume zur Verfügung gestellt werden, beispielsweise in der Grundschule in Marienberg.

**Ausschussvorsitzender F. Frösch** schloss um 19.25 Uhr die öffentliche Sitzung.

F. Frösch  
Ausschussvorsitzender

Gündling  
Schriftführerin