

X. Wahlperiode

Niederschrift

über die 22. Sitzung des **Bau-, Planungs- und Umweltausschusses** am Montag, dem 04.02.2019, 19:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses Oedt.

Zu dieser Sitzung wurde durch den Ausschussvorsitzenden, Ratsherrn Max Titulaer, am 23.01.2019 rechtzeitig eingeladen.

Den Vorsitz führt der Ausschussvorsitzende.

Anwesend:

1. Ausschussmitglieder:

CDU:
Norbert Hegger
Wilhelmine Hübecker
Markus Funken ab 19:25 Uhr für Dieter Maus
Max Titulaer, Vorsitzender
Heinz Klingen für Wolfgang Steger
Christian Kappenhagen
Frank Kölkes

SPD:
Bernd Bedronka
Hans-Joachim Monhof für Norbert Holstein, stellv. Vorsitzender
Hugo Bellgardt für Erich Baumgart
Jörg Süselbeck
Jürgen Henrichs

FDP:
Michael Pfeiffer ab 19:10 Uhr für Olaf Bayer

BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN:
Andreas Sonntag für Sebastian Wulf
Marcus Lamprecht

2. Der Bürgermeister:

Manfred Lommetz

3. Von der Verwaltung:

Norbert Enger
Jens Ernesti
Egbert von Essen, Schriftführer

Beginn der Sitzung	19:00 Uhr
Ende der Sitzung	20:45 Uhr

Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung:

1. Fragestunde der Einwohner gemäß § 27 der Geschäftsordnung
2. Bericht über die Erledigung früherer Beschlüsse
3. Bebauungsplan Gr 7 „Nordstraße“; B 246-3 V
hier: Satzungsbeschluss
- 3a. Bebauungsplan Gr 7 „Nordstraße“; B 246-4 V
hier: Satzungsbeschluss Tischvorlage
4. Stadtumbau Grefrath Oedt; B 334 V
hier: Sachstand und Förderantrag für das Jahr 2019
- 4a. Stadtumbau Grefrath Oedt; B 334-1 V
hier: Sachstand und aktualisierter Förderantrag für das Programmjahr Tischvorlage
2019
5. Straßenbeleuchtungserneuerungsprogramm B 338 V
6. 48. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Tetendonk B 340 V
(Gnadenhof);
hier: Einleitung des Änderungsverfahrens
7. 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Gr 6 „An der B 341 V
Dorenburg“ (siehe auch: 3. Änderung (vereinfacht) des B-Planes Gr 15 I
„Erholungsgebiet Stadionstraße – West (Überarbeitung));
hier: Einleitung des Änderungsverfahrens
8. 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Gr. 15 I B 342 V
„Erholungsgebiet Stadionstraße – West (Überarbeitung)“ (siehe auch: 4.
Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Gr 6 „An der Dorenburg“);
hier: Einleitung des Änderungsverfahrens
9. Kanalsanierung Amselstraße; B 343 V
hier: Ausschreibung
10. Mitteilungen und Anfragen

B) Nichtöffentliche Sitzung:

11. Bericht über die Erledigung früherer Beschlüsse
12. Vergabe von Ingenieurleistungen nach HOAI für die B 339 V
Erschließungsmaßnahme Schaphauser Straße innerhalb des
Bebauungsplanes Gr 13 gemäß ABK
hier: Vergabe der Planungsleistungen Leistungsphasen 1-8
13. Mitteilungen und Anfragen
14. Veröffentlichungen

Ausschussvorsitzender Ratsherr Titulaer eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest; er begrüßt die Vertreter der Presse sowie die erschienenen Einwohner.

Egbert von Essen wird für diese Sitzung vertretungsweise für Petra Schröder zum Schriftführer bestellt.

Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 12.11.2018 werden wie folgt erhoben:

Der Antrag des Herrn Lamprecht auf Ergänzung der Niederschrift wird im nichtöffentlichen Teil beraten.

Beschlüsse

A) Öffentliche Sitzung:

1. Fragestunde der Einwohner gemäß § 27 der Geschäftsordnung

Die Fragestunde der Einwohner wurde insbesondere von Anwohnern der Neustraße zu Nachfragen zu Planung und Umsetzung des Wohngebietes zwischen Neu- und Nordstraße genutzt.

Ein Anwohner bittet um Erklärung, warum in den Bereichen, die zum Schutz des Schulweges mit einem befristeten Parkverbot belegt sind, diese Zeiten von ursprünglich 7-14 Uhr auf 7-16 Uhr ausgeweitet wurden. Ob dies möglicherweise mit dem Baustellenverkehr zusammenhängt. Da der Fußweg (Schulweg) über das Plangrundstück während der Bauphase nicht nutzbar ist, müsse zudem der (vorübergehend zu nutzende) neue Schulweg erklärt und gesichert werden.

Antwort: Da das ordnungsbehördliche Thema in der Sitzung nicht abschließend behandelt werden kann, bietet Bürgermeister Lommetz ein gemeinsames Gespräch mit dem zuständigen Ordnungsamt an.

Eine weitere Frage betrifft den Umgang mit den belasteten Stoffen im Baugrund des Plangebietes. Insbesondere wird eine Gesundheitsgefahr für die Anwohner bei der Beseitigung der Schwermetallbelastung (ehemalige Akkumulatorenfabrik) befürchtet.

Herr Lommetz und Herr Enger erläutern die umfangreichen Voruntersuchungen der durch Vornutzungen des Grundstückes belasteten Böden. Art und Umfang der Bodenbelastung seien gut untersucht und dokumentiert. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erfolge in enger Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde und Beobachtung durch die Fachbehörde des Kreises Viersen. Eine vollständige Sanierung des Grundstückes kann so gewährleistet und eine Belastung des Umfeldes während der Sanierungsarbeiten ausgeschlossen werden.

Ein Bürger erkundigt sich vor dem Hintergrund der Sicherheit des Schulweges nach der Organisation des LKW-Baustellenverkehrs.

Herr Enger erklärt, dass die Baustellenabläufe und der notwendige Zu- und Abverkehr noch einer Festlegung bedürfen.

Ein zentrales Anliegen der anwesenden Anwohner der Neustraße war die bestehende und künftige Parkplatzsituation. Die Anzahl der im Neubaugebiet geplanten öffentlichen

Stellplätze sei nicht ausreichend. Der Parkplatzsuchverkehr würde sich verstärken und umliegende Wohnstraßen belasten.

Herr Enger erläutert, dass die hohe Anzahl an Privatfahrzeugen in Relation zu den vorhandenen Stellplätzen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet leider nicht durch Schaffung öffentlicher Stellplätze in ausreichender Anzahl aufgefangen werden kann.

Schließlich wurde von den Anwohnern bedauert, dass Ihre schriftliche Stellungnahme zum Planverfahren im Rahmen der Bürgerbeteiligung unbeantwortet blieb.

Herr Enger antwortet, dass die vorgebrachten Anregungen und Bedenken Gegenstand der Beratungen in den öffentlichen Sitzungen von Ausschuss und Rat waren. Die Abwägungsinhalte seien zudem auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht worden. Eine schriftliche Mitteilung solle aber nachgeholt werden.

2. Bericht über die Erledigung früherer Beschlüsse

Berichte über die Erledigung früherer Beschlüssen liegen nicht vor.

3. Bebauungsplan Gr 7 „Nordstraße“; hier: Satzungsbeschluss

B 246-3 V

Herr Enger erläutert das „Nebeneinander“ von Vorlage (B 246-3 V) und Tischvorlage (B 246-4 V) zum Planverfahren des Bebauungsplanes GR 7 „Nordstraße“, dessen Notwendigkeit in der noch andauernden öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfes begründet sei.

Beschlussentwurf für den Rat:

1. Über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 und 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wird wie folgt entschieden:

Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu 1) Das Planvorhaben der umweltgerechten Altlastensanierung und Schaffung von Wohnbauflächen als Maßnahme der Innenentwicklung wird weiter verfolgt.

Die Anregungen – soweit sie das Planverfahren betreffen – bleiben unberücksichtigt.

Zu 2) Der Anregung auf Reduzierung der Bauhöhe im Bereich des WA 3 wird dahingehend gefolgt, dass die max. zulässige Bauhöhe von 12,0 m auf 11,25 m reduziert wird.

Die zulässige Wandhöhenüberschreitung durch Vorbauten, Treppenhäuser und Nebendächer wird von 1,5 m auf 2,5 m erhöht. Gleichzeitig wird die zulässige Breite dieser Bauteile von 50% auf 40% der Gebäudebreite reduziert (Punkt 5.2.1. der textlichen Festsetzungen).

Punkt 1.2 der gestalterischen Festsetzungen wird wie folgt neu gefasst:

*„Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Deren Gesamtbreite je Dachseite darf die Hälfte der Gebäudekannte nicht überschreiten; **dabei sind Vorbauten, Treppenhäuser und Nebendächer mit anzurechnen.** Der Mindestabstand zur seitlichen Dachkante muss mindestens 1,00 m betragen.“*

Zu 3) Beschluss wie unter Zu 2.

Beteiligung der Behörden

Die Anregungen des Kreises Viersen werden wie folgt behandelt:

Die Festsetzung 6.1 wird wie folgt geändert: „Im WA 2-Gebiet darf die Grundrissfläche des zweiten Geschosses maximal 60% der Grundrissfläche des ersten Geschosses betragen.“

Die Zahl der zulässigen Geschosse im WA 2-Gebiet wird von zwei auf eins geändert.

Der in die Neustraße mündende 3,0 m breite Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußverkehr) festgesetzt.

Die Hinweise zum Boden-, Wasser- und Bevölkerungsschutz werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Den übrigen Anregungen (Bauweise, Bautiefe, Bauhöhe) wird nicht gefolgt.

2. Der Bebauungsplan Gr 7 „Nordstraße“ einschließlich Begründung wird in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 GO NRW und § 89 BauO NRW 2018 als Satzung beschlossen. Die Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung übernommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmungen:	13
Ablehnungen:	./.
Enthaltungen:	./.

3a. Bebauungsplan Gr 7 „Nordstraße“; hier: Satzungsbeschluss

**B 246-4 V
Tischvorlage**

Beschlussentwurf für den Rat:

Die Tischvorlage wird zur Kenntnis genommen.

Der Beschlussvorschlag zur Vorlage B 246-3 V bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmungen:	12
Ablehnungen:	./.
Enthaltungen:	1

Nach der Beratung des TOP 4 nimmt Herr Funken (Vertreter für Dietmar Maus) an der Sitzung teil (ab 19:25 Uhr).

4. + 4a. Stadtumbau Grefrath Oedt:**B 334-1 V****hier: Sachstand und Förderantrag für das Jahr 2019**

Herr Ernesti und Herr Enger erläutern anhand einer Powerpoint-Präsentation die geplanten ISEK-Maßnahmen mit den Förderungsaspekten sowie ihren Schwer- und Zwangspunkten. Herr Enger berichtet, dass die Ausschreibung für die Erstellung eines Hof- und Fassadenprogramms (Gestaltungsfibel) bereits laufe. Herr Bedronka fragt nach dem Unterschied zwischen dem in Oedt bereits etablierten Quartiersbüro und dem geplanten Quartiersmanagement. Herr Ernesti antwortet, dass hier unterschiedliche fachliche Schwerpunkte gelegt werden. Für das bestehende Büro liegt vor allem das soziale Umfeld im Blickpunkt, während das geplante Quartiersmanagement den städtebaulichen und architektonischen Aspekten den Vorrang einräumt.

Die Tischvorlage B 334-1 V ersetzt als aktualisierte Fassung die Vorlage B 334 V.

Beschlussentwurf für den Rat:

Folgende Maßnahmen werden für das Programmjahr 2019 beschlossen:

Bereich - Städtebauliche Planung

Städtebaulicher Wettbewerb Siedlungsentwicklung Erweiterung Oststraße	40.000,00 €
Städtebauliche Machbarkeitsstudie "Rückseitenentwicklung"	10.000,00 €
Akteursbeteiligung / Partizipation u.a. Anlieger Albert-Mooren-Halle	15.000,00 €
Bodenwertgutachten	6.000,00 €

Bereich - Bodenordnung

Erwerb Grundstücksflächen Hochstraße 22, 24, 26	238.000,00 €
-------------------------------------------------	--------------

Bereich – Profilierung und Standortaufwertung

Hof- und Fassadenprogramm	83.500,00 €
---------------------------	-------------

Bereich – Vergütung an Beauftragte

Quartiersmanagement für 2019	17.266,90 €
Für vier Jahre insgesamt	124.854,80 €
Öffentlichkeitsarbeit für 2019	14.666,67 €
Für vier Jahre insgesamt	58.666,67 €
Aktivierende Immobilienberatung für 2019	45.000,00 €
Für vier Jahre insgesamt	180.000,00 €

Bereich – Sonstiges

Verfügungsfonds zur Förderung und Umsetzung von Projekten privater Initiativen für 2019	10.000,00 €
Für vier Jahre insgesamt	40.000,00 €

Die Verwaltung wird ermächtigt, die o.g. Maßnahmen durchzuführen und entsprechende Aufträge zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmungen:	14
Ablehnungen:	./.
Enthaltungen:	./.

5. Straßenbeleuchtungserneuerungsprogramm

B 338 V

Herr Enger erläutert die verschiedenen Störungsszenarien an der Straßenbeleuchtung, die teilweise zu Bürgerbeschwerden geführt haben.

Herr Süselbeck fragt nach der Kostentragung für Leitungsschäden, die bei der Verlegung des Glasfaserkabels verursacht wurden.

Herr Enger antwortet, dass diese von der Gemeinde zu tragen seien, da diese der Firma Deutsche Glasfaser keine zuverlässigen Leitungspläne zur Verfügung stellen kann, so dass die ausführende Firma keine Vorsorge treffen konnte, um die Schäden zu vermeiden.

Herr Bedronka merkt an, dass bei Neuverlegungen (Neubaugebiete) nunmehr exakte Leitungspläne zu erstellen seien.

Frau Hübecker bittet, die Meldewege für Leitungsstörungen für den Bürger zu verdeutlichen. Herr Enger verweist auf ein bereits bestehendes Kontaktformular. Die Informationen hierzu sollen noch intensiviert werden.

Herr Monhof und Herr Kappenhagen sind sich einig, dass auch in den kommenden Jahren ausreichende Mittel für das Straßenbeleuchtungserneuerungsprogramm in den Haushalt einzustellen sind.

Beschluss:

- Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat im Haushalt 2019 entsprechende Mittel in Höhe von 35.000,00 € aufzunehmen.
- Die Verwaltung wird beauftragt in den nächsten Sitzungen dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ein Sanierungsprogramm vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmungen:	14
Ablehnungen:	./.
Enthaltungen:	./.

6. 48. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Tetendonk (Gnadenhof):

B 340 V

hier: Einleitung des Änderungsverfahrens

Herr Lamprecht erkundigt sich nach Kostenhöhe und Kostentragung der Flächennutzungsplanänderung zur Legalisierung des Gnadenhofes und ob es angesichts des ehrenamtlichen Engagements des Vereins notwendig ist, diesem die Planungskosten aufzuerlegen.

Herr Bedronka möchte hierzu den Grundstückseigentümer in die Pflicht nehmen. Eine entsprechende Umformulierung des Beschlusssentwurfes hinsichtlich der Übernahme aller Planungskosten wird vom Ausschuss positiv aufgenommen.

Beschlussentwurf für den Rat:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grefrath wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb des Gnadenhofes gemäß § 2 BauGB geändert (Titel: 48. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die vorläufige Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus beigefügtem Planausschnitt ersichtlich, der Bestandteil des Änderungsbeschlusses ist (Anlage 4).

Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag zur Schaffung von Planungsrecht für den Gnadenhof auszuarbeiten und mit dem **Grundstückseigentümer** abzustimmen. Der Vertrag hat die Übernahme aller Planungskosten durch den **Grundstückseigentümer** zum Inhalt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmungen:	14
Ablehnungen:	./.
Enthaltungen:	./.

7. 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Gr 6 „An der Dorenburg“ ;

B 341 V

(siehe auch: 3. Änderung (vereinfacht) des B-Planes Gr 15 I „Erholungsgebiet Stadionstraße – West (Überarbeitung)“)

hier: Einleitung des Änderungsverfahrens

Herr Bedronka wirft die Frage auf, ob Herr Kappenhagen und er aufgrund Ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat der Sport und Freizeit gGmbH bei der Abstimmung über die Einleitung der Bebauungsplanänderung als befangen gelten könnten. Dies wurde nach kurzer Diskussion verneint.

Beschlussentwurf für den Rat:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Gr 6 „An der Dorenburg“ wird gemäß § 13 BauGB geändert (Titel: 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Gr 6 „An der Dorenburg“).

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus beiliegendem Planausschnitt ersichtlich, der Bestandteil dieses Beschlusses ist (Anlage 4).

Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag zur Schaffung von Planungsrecht auszuarbeiten und mit dem Antragsteller abzustimmen. Der Vertrag hat die Übernahme aller Planungskosten durch den Antragsteller zum Inhalt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmungen:	13
Ablehnungen:	./.
Enthaltungen:	1

- 8. 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Gr 15 I B 342 V
„Erholungsgebiet Stadionstraße – West (Überarbeitung)“;
 (siehe auch: 4. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Gr 6 „An
 der Dorenburg“)
hier: Einleitung des Änderungsverfahrens**

Beschlussentwurf für den Rat:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Gr 15 I „Erholungsgebiet Stadionstraße – West (Überarbeitung)“ wird gemäß § 13 BauGB geändert (Titel: 3. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Gr 15 I „Erholungsgebiet Stadionstraße – West (Überarbeitung)“).

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus beiliegendem Planausschnitt ersichtlich, der Bestandteil dieses Beschlusses ist (Anlage 4).

Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag zur Schaffung von Planungsrecht auszuarbeiten und mit dem Antragsteller abzustimmen. Der Vertrag hat die Übernahme aller Planungskosten durch den Antragsteller zum Inhalt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmungen:	13
Ablehnungen:	./.
Enthaltungen:	1

- 9. Kanalsanierung Amselstraße; B 343 V
hier: Ausschreibung**

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung für die Kanalsanierung Amselstraße mit der Zentralen Vergabestelle durchzuführen. Nach erfolgter Ausschreibung wird die Verwaltung ermächtigt, den Auftrag zur Kanalsanierung Amselstraße zu vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmungen:	14
Ablehnungen:	./.
Enthaltungen:	./.

10. Mitteilungen und Anfragen

Herr Monhof spricht die vor der Sitzung eingereichten Fragestellungen zu verschiedenen Planvorhaben an.

Zum Thema „Baugebiet Friedhof-Nord“ kündigt Herr Enger eine Vorlage für die nächste Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss an. Diese soll einen Vorschlag zur Gliederung möglicher Wohnnutzungsformen (Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) beinhalten.

Hinsichtlich der Reihenfolge der Entwicklung künftiger Wohngebiete hält Herr Monhof eine Art „Masterplan“ für erforderlich. Für die Entwicklung des Kasernengeländes müsse das Signal von der Gemeinde ausgehen, so Herr Kappenhagen.

Für eine mögliche Entwicklung des Kirchengeländes an der Hinsbecker Straße steht in Kürze ein Gespräch zwischen dem Bürgermeister und der Pfarrgemeinde an. Herr Lommetz stellt klar, dass bislang kein konkretes Angebot der kath. Kirche vorliegt.

Zum Freibadgelände stellt Herr Enger die planungsrechtliche Situation dar. Welche Erlöse aus einer möglichen Überplanung (z.B. Wohngebiet) und Veräußerung der Fläche zu erzielen wären, müsse ggf. durch Gutachten geklärt werden.

Titulaer
Vorsitzender

von Essen
Schriftführer

