



# NIEDERSCHRIFT

über die 7. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wassenberg am 20.10.2015

## Anwesend sind:

### Vorsitzende/r

Vorsitzender Dohmen, Karl-Heinz CDU

### a) vom Ausschuss

Stadtverordneter Albrecht, Hans-Josef CDU

Stadtverordnete Beckers, Susanne Dr. med. CDU Vertretung für Frau  
Katja Lorenz

Stadtverordnete Frohn, Christa Die Linke

Stadtverordneter Gehr, Mario SPD Vertretung für Herrn  
Marco Freisinger

sachk. Bürger Jansen, Dieter CDU

Stadtverordneter Jansen, Udo CDU Vertretung für Herrn  
Matthias Cremer

Stadtverordnete Konarski, Sylke SPD Vertretung für Herrn  
Peter Minkenberg

sachk. Bürger Kranewitz, Lothar SPD

Stadtverordneter Maurer, Marcel CDU

Stadtverordneter Peters, Rainer CDU

Stadtverordneter Ramakers, Ingo CDU

stv. Vorsitzender Schiefke, Norbert CDU

Stadtverordneter Schnorrenberg, Markus SPD Vertretung für Herrn  
Ricardo Poniewas

Stadtverordneter Seidl, Robert Bündnis 90/Die Grünen

Stadtverordnete Simons, Heike SPD

sachk. Bürger Stieding, Kurt Bündnis 90/Die Grünen

Stadtverordneter Thissen, Hermann SPD

Stadtverordneter Weyermanns, Peter CDU Vertretung für Herrn  
Marvin Winkens

Stadtverordneter Winkens, Frank CDU Vertretung für Herrn  
Werner Jans

sachk. Bürgerin Wojak, Ursula CDU

### als beratendes Mitglied

beratendes Mitglied Thißen, Heinrich CDU

b) von der Verwaltung

Stadtkämmerer Darius, Willibert  
Schriftführer Fuhrmann, Torsten  
Fachbereichsleiter Sendke, Norbert  
Fachbereichsleiter Sieg, Manfred  
Bürgermeister Winkens, Manfred

CDU

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

- 1 . Bestimmung eines Ausschussmitgliedes zur Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschrift
- 2 . Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09. September 2015
- 3 . Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 "Alte Bahn" in der Ortschaft Wassenberg; 1. vereinfachtes Änderungsverfahren; a) Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), b) Ergebnis der durchgeführten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) BV/FB6/063/2015
- 4 . Bebauungsplan Nr. 17 N "Gewerbegebiet Forst - Neu"; hier: Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens BV/FB6/064/2015
- 5 . Bebauungsplan Nr. 74 "Fachmarktzentrum Myhl" in der Ortschaft Myhl; 2. Änderungsverfahren sowie 55. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: a) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), b) Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), c) Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) BV/FB6/065/2015
- 6 . Klarstellungs-, Abrundungs- und erweiterte Abrundungssatzung für die Ortschaft Birgelen -Satzungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB)- für einen Teilbereich "Auf dem Dörchen"-: hier: Ergebnis der durchgeführten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) BV/FB6/066/2015

- |     |  |                 |
|-----|--|-----------------|
| 7 . | Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB); hier: Bereich Roermonder Straße / Nautikstraße / Dammstraße in der Ortschaft Wassenberg | BV/FB6/062/2015 |
| 8 . | Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB); hier: Bereich nördlich der Nautikstraße in der Ortschaft Birgelen                       | BV/FB6/067/2015 |
| 9 . | Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB); hier: Bereich "An der Haag" in der Ortschaft Wassenberg                                 | BV/FB6/068/2015 |

Ausschussvorsitzender Karl-Heinz Dohmen eröffnet die 7. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wassenberg und begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, die Mitarbeiter der Verwaltung, die Vertreterinnen und Vertreter der Presse sowie die Zuhörer.

Gegen Form, Frist und Inhalt der Einladung zur heutigen Ratssitzung werden keine Einwendungen erhoben.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses gemäß §10 der Geschäftsordnung des Rates fest.

## **I. Öffentlicher Teil**

<b>Zu TOP 1.      Bestimmung eines Ausschussmitgliedes zur Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschrift</b>
--

Die Mitunterzeichnung der Sitzungsniederschrift erfolgt gemäß § 29 Abs. 10 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Wassenberg durch den stv. Ausschussvorsitzenden, Norbert Schiefke, der hierzu sein Einverständnis erklärt.

**Zu TOP 2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09. September 2015**

Zur Abfassung der Niederschrift über die 6. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 09.09.2015 bemerkt Stadtverordnete Konarski, dass es sich bei dem Antrag der SPD-Fraktion zu TOP 11 nicht nur um die Entwicklung der Innenstadt gehandelt, sondern sich dieser Antrag auf die gesamte Stadt bezogen habe.

Des Weiteren erklärt sie, dass Stadtverordneter Storms beim TOP 11 den Saal verlassen habe, dies aber nicht protokolliert wurde und bei TOP 10 sind beim Abstimmungsergebnis zwei Stimmen zu wenig aufgeführt.

**Anmerkung der Verwaltung:**

Beim Abstimmungsergebnis zu TOP 10 (17 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen) handelt es sich um einen Schreibfehler, dass richtige Abstimmungsergebnis lautet: 19 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen.

Stadtverordneter Thissen erklärt, dass die der Niederschrift beigefügten Fotos nicht die richtigen Spielgeräte zeigen.

Stadtkämmerer Darius führt aus, dass ihm diese Bilder geliefert wurden und er somit auch davon ausgehe, dass die Fotos die angesprochenen Spielgeräte zeigen. Des Weiteren sei der Sachverhalt zum Zustand der Geräte Herrn Thissen in einem unmittelbaren Gespräch durch den Betriebsleiter Sanders erläutert worden.

**Anmerkung der Verwaltung:**

Vom Leiter des Baubetriebshofes wurde nochmals ausdrücklich bestätigt, dass die Fotos die angesprochenen Spielgeräte zeigen.

Herr Thissen kann natürlich seine Fotos gerne auch zur Verfügung stellen.

**Zu TOP 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 "Alte Bahn" in der Ortschaft Wassenberg; 1. vereinfachtes Änderungsverfahren; a) Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), b) Ergebnis der durchgeführten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: BV/FB6/063/2015**

**Sachverhalt:**

Am 25. Februar 2015 hat der Planungs- und Umweltausschuss im Rat der Stadt Wassenberg beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Alte Bahn“ in der Ortschaft Wassenberg in einem 1. vereinfachten Änderungsverfahren mit dem Ziel zu ändern, die auf dem Grundstück Gemarkung Wassenberg, Flur 2, Flurstück 1381, festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aufzugeben und dort ein Baufenster festzusetzen.

Zwischenzeitlich wurden die erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Als Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurden nachfolgende Stellungnahmen vorgelegt:

1. Kreiswasserwerk Heinsberg vom 20.07.2015, Anlage 1
2. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Mönchengladbach, vom 27.07.2015, Anlage 2
3. NEW-Netz GmbH Geilenkirchen, vom 30.07.2015, Anlage 3
4. EBV GmbH, Hückelhoven, vom 28.07.2015, Anlage 4
5. Kreis Heinsberg, vom 06.08.2015, Anlage 5
6. Regionnetz GmbH, Eschweiler, vom 13.08.2015, Anlage 6

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch im Zeitraum vom 24. Juli bis 24. August 2015 wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Alte Bahn“ sowie der Entwurf der Begründung sind als Anlagen 7 + 8 beigefügt.

**Beschlussvorschlag an den Rat: (einstimmig)**

**A: Zu den vorgebrachten Anregungen**

**1. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Mönchengladbach**

**Anregung:**

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 werden seitens der dortigen Niederlassung keine Bedenken erhoben, wenn folgendes beachtet wird:

- An der Einmündung der Straße „Alte Bahn“ in die L 117 -Erkelenzer Straße- ist das Sichtdreieck der Anfahrtsicht (5,00 m / 70,00 m) gemäß 6.3.9.3 der RAST 06 von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten.
- Die Kosten für evtl. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen, die durch Emissionen der L 19 verursacht werden, werden vom Landesbetrieb Straßenbau nicht übernommen.

**Beschluss:**

Diese Hinweise werden entsprechend beachtet.

**2. NEW-Netz GmbH, Geilenkirchen**

**Anregung:**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen dortige Bedenken. Auf dem Grundstück befinden sich Versorgungsleitungen für das Niederspannungsnetz und die Straßenbeleuchtung.

**Beschluss:**

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Vor einer weiteren baulichen Nutzung ist in Abstimmung mit der NEW-Netz GmbH eine dingliche Sicherung oder eine vertragliche Regelung über die Verlegung der dort befindlichen Versorgungsleitungen für das Niederspannungsnetz und für die Straßenbeleuchtung herbeizuführen.

### **3. Kreis Heinsberg, Untere Wasserbehörde**

**Anregung:**

Das Bauvorhaben liegt in der Zone IIIB des mit Ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21. März 1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

Danach ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingsmaterial) -aufbereiteter Bauschutt, verboten. Auf Antrag kann eine Befreiung bei diesem Vorhaben im Einzelfall erteilt werden.

Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z.B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwendung zugelassener Mittel ist verboten.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg -Untere Wasserbehörde- eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im übrigen sind die Verbotstatbestände des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **4. Regionetz GmbH, Eschweiler**

**Anregung:**

Die Regionetz GmbH weist darauf hin, dass eine Gasversorgungsleitung das Grundstück kreuzt, evtl. auch die vorhandene Bezirksregelstation das Grundstück tangiert.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor einer weiteren baulichen Nutzung ist in Abstimmung mit der Regionetz GmbH eine dingliche Sicherung oder eine vertragliche Regelung der dort befindlichen Gasversorgungsleitung herbeizuführen.

**B:** Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

**C:** Die 1. vereinfachte Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Alte Bahn“ in der Ortschaft Wassenberg wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

**Zu TOP 4. Bebauungsplan Nr. 17 N "Gewerbegebiet Forst - Neu"; hier: Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens  
Vorlage: BV/FB6/064/2015**

**Sachverhalt:**

Seit dem 17. September 2012 ist der Bebauungsplan Nr. 17 N „Gewerbegebiet Forst-Neu“ rechtsverbindlich.

Im damaligen Aufstellungsverfahren wurden beim Maß der baulichen Nutzung

- a) die Baumassenzahl gemäß § 21 Baunutzungsverordnung mit 2,0 sowie
- b) die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß mit 15,00 m bzw. 18,00 m festgesetzt.

Die Angaben der Baumassenzahl mit 2,0 ist irrtümlich falsch zugrunde gelegt worden und in Abstimmung mit dem Kreisbauamt Heinsberg künftig nicht mehr in die Festsetzungen aufzunehmen; die Baumassenzahl ist ersatzlos zu streichen.

Die im Plangebiet ansässige Offsetdruckerei hat dargelegt, dass zur Standortsicherung und zum dortigen Ausbau in Wassenberg die Errichtung eines Logistikzentrums als Hochregallager erforderlich ist.

In Abstimmung mit dem Kreisbauamt Heinsberg soll die im Bebauungsplan derzeit festgesetzte Höhenbeschränkung mit 15,00 m bzw. 18,00 m nun komplett aufgehoben werden, um künftige Vorhaben im Plangebiet nicht durch konkrete Höhenbeschränkungen zu erschweren.

Der beigelegte Lageplan umfasst das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 N „Gewerbegebiet – Forst Neu“ (Anlage 1).

**Beschluss des Ausschusses: (einstimmig)**

**Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 N „Gewerbegebiet Forst – Neu“ ist ein 1. Änderungsverfahren durchzuführen mit der Zielsetzung**

- a) die Baumassenzahl sowie
- b) die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

**aus den Festsetzungen zu streichen.**

**Mit den Vorgaben dieser beabsichtigten Bebauungsplanänderung sind die entsprechenden Verfahrensschritte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchzuführen.**

**Zu TOP 5.      Bebauungsplan Nr. 74 "Fachmarktzentrum Myhl" in der Ortschaft Myhl; 2. Änderungsverfahren sowie 55. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: a) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), b) Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), c) Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: BV/FB6/065/2015**

**Sachverhalt:**

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 22.10.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 74 „Fachmarktzentrum Myhl“ in der Ortschaft Myhl in einem 2. Änderungsverfahren mit dem Ziel zu ändern, die Grundstücke Gemarkung Myhl, Flur 1, Flurstücke 805 und 836 als Gewerbegebiet auszuweisen. Der Flächennutzungsplan soll parallel in einem 55. Änderungsverfahren geändert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden zwischenzeitlich durchgeführt.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht (Anlage 1):

1.      Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen  
         Schreiben vom 17.08.2015

Ein Übersichtsplan des Geltungsbereiches (Anlage 2) sowie eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 3) sind beigelegt.

**Beschluss des Ausschusses:                      (einstimmig)**

**A.      Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.**

**B.      Zu den vorgebrachten Anregungen**

1.      Kreis Heinsberg, Gesundheitsamt

**Anregung:**

**Gegen die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wassenberg und den Bebauungsplan Nr. 74 werden aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht keine Bedenken erhoben, wenn bei der Ansiedlung künftiger Gewerbebetriebe die Abstandsliste entsprechende Beachtung findet und somit gesundheitlich relevante Immissionen bei den Anwohnern des benachbarten Wohngebietes nicht zu erwarten sind.**

**Beschluss:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

2.      Kreis Heinsberg, Untere Wasserbehörde

**Anregung:**

**Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21. März 1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.**

Danach ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) verboten. Auf Antrag kann eine Befreiung von diesen Verboten erteilt werden.

Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z.B. nach der Pflanzenschutz – Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.

Das Versickern von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet ist innerhalb der Wasserschutzgebietszone verboten.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage außerhalb der Wasserschutzgebietszone in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Übrigen sind die Verbotstatbestände des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**3. Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen - Untere Immissionsschutzbehörde -**

**Anregung:**

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung der Grundstücke Gemarkung Myhl, Flur 1, Flurstücke 805 und 836 als Gewerbegebiet Bedenken. Das vorgesehene Gewerbegebiet würde im Nordwesten unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet grenzen.

In dem anvisierten Gebiet dürften hiernach im Rahmen späterer Genehmigungsverfahren nur Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wären nur Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Auch bei der Ansiedlung von ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetrieben muss auf Grund des geringen Schutzabstandes von ca. 25 bis 30 m mit immissionsbedingten Beeinträchtigungen gerechnet werden, wodurch Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen werden können.

**Beschluss:**

Die Bedenken hinsichtlich der Festsetzung als gewerbliche Bauflächen werden seitens der Stadt Wassenberg nicht geteilt, da diese Flächen bereits im damaligen Bebauungsplan Nr. 21 C „Gewerbegebiet Myhl / Erkelenzer Straße“ als gewerbliche Bauflächen festgesetzt waren.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind unter Würdigung der vorhandenen Wohnbebauung in konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

**Begründung:**

Die beiden Grundstücke Gemarkung Myhl, Flur 1, Flurstücke 805 und 836, befanden sich ursprünglich im Geltungsbereich des seit dem 18.08.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 C „Gewerbegebiet Myhl / Erkelenzer Straße“ und verfügten u.a. über eine überbaubare Grundstücksfläche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fachmarktzentrum Myhl“ wurden die beiden Grundstücke überlagert und die vorherigen Festsetzungen durch Inkrafttreten des Bebauungsplanes 74 „Fachmarktzentrum

Myhl“ aufgehoben. Seitdem werden die beiden Grundstücke als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ ausgewiesen, ohne jedoch über ein Baufenster zu verfügen. Eine Bebauung der Grundstücke ist somit derzeit nicht möglich. Da die Flächen entgegen der angedachten Planung nicht mehr für das Fachmarktzentrum benötigt werden, sollen nun lediglich die ursprünglichen Festsetzungen wieder hergestellt werden, damit die Grundstücke in Zukunft überhaupt sinnvoll genutzt werden können.

- C. Mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Fachmarktzentrum Myhl“ und der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Zu TOP 6. Klarstellungs-, Abrundungs- und erweiterte Abrundungssatzung für die Ortschaft Birgelen -Satzungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB)- für einen Teilbereich "Auf dem Dörchen"-: hier: Ergebnis der durchgeführten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Vorlage: BV/FB6/066/2015**

**Sachverhalt:**

Im Satzungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 Baugesetzbuch (BauGB) -Abrundungssatzung- für einen Teilbereich „Auf dem Dörchen“ in der Ortschaft Birgelen fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22. Mai bis 22. Juni 2015 statt.

Nachfolgende Stellungnahmen sind fristgemäß vorgelegt worden:

1. Privatperson vom 19.06.2015 (Anlage 1),
2. Kreis Heinsberg vom 18.06.2015 (Anlage 2),
3. Privatperson vom 20.06.2015 (Anlage 3).

In der Stellungnahme der Privatperson vom 19.06.2015 wird schwerpunktmäßig der vorhandene Baumbestand an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 640 beschrieben. Im Rahmen der Behördenbeteiligung in diesem Verfahren hatte der Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde mit Mail vom 21. April 2015 (Anlage 4) dargelegt, dass aus Sicht der Forstbehörde keine Bedenken gegen die Abrundungssatzung Birgelen, Bereich „Auf dem Dörchen“ bestehen.

Bezüglich des Baumbestandes fand am 03.07.2015 ein Ortstermin u.a. auch mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg statt. Im Ablehnungsbescheid des Kreises Heinsberg vom 15.09.2014 zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 640 hatte insbesondere die Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde zur Ablehnung geführt. Aus diesem Ablehnungsbescheid wird zitiert:

*„Im Jahre 2002 wurde ein positiver Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit verschiedenen Auflagen erteilt. Eine der Auflagen war die Einhaltung eines 6,00 m breiten Pflanzstreifens entlang des östlich gelegenen Nachbarflurstückes 143. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück in zwei Teile geteilt -Flurstück 639 und das hier in Rede stehende Flurstück 640-. Der damals geforderte Pflanzstreifen entlang des Flurstückes 143 wird durch die aktuell vorliegenden Planunterlagen nicht eingehalten.“*

Auch der jetzt vorliegende Entwurf der Ergänzungssatzung beinhaltet lediglich einen Abstand von 3,00 m zwischen dem Baufenster zur Flurstücksgrenze 143.

Im Rahmen des o.g. Ortstermines am 03.07.2015 führte der Vertreter der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg aus, dass ein Lösungsansatz, u.a. darin bestehen könnte, die ersten 4 Bäume auf der rechten Seite zu entfernen und den letzten großkronigen Eichenbaum im Untergehölz aufzuasten, so dass eine künftige bauliche Nutzung gegeben sein könnte. Dies insbesondere unter dem Aspekt des vorgesehenen 3,00 m-Abstandes.

Dann wären auch auf dem angrenzenden Flurstück 143 Ersatzbäume nach Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde zu pflanzen.

Die Untere Landschaftsbehörde hat somit ihre ursprüngliche Forderung (6,00 m breiter Pflanzstreifen) zum Erhalt des angrenzenden Baumbestandes aufgegeben.

Ebenfalls verwundert in diesem Verfahren, dass der Landesbetrieb Wald und Holz NRW abweichend von seiner Stellungnahme zur Abrundungssatzung vom 21. April 2015 zwischenzeitlich gegenüber dem Kreis Heinsberg im Rahmen der Bauvoranfrage der Grundstückseigentümer des Flurstückes 640 die als Anlage 5 beigefügte Stellungnahme vom 07.08.2015 verfasst hat. Hierin wird die Empfehlung ausgesprochen, im Hinblick auf die Erhaltung des Baumbestandes, aber auch bezüglich der besonderen Verkehrssicherungspflicht, entsprechende einvernehmliche Regelungen herbeizuführen.

Aus dem dargelegten Sachverhalt ist erkennbar, dass die gegensätzlichen, wechselnden Aussagen und Stellungnahmen der beiden maßgeblichen Fachbehörden derzeit nicht zu einem klaren Ergebnis kommen, zumal die Bemühungen auf eine angestrebte einvernehmliche Regelung zwischen den beiden Grundstücksnachbarn bisher nicht zum gewünschten Erfolg führten.

Rückblickend bleibt aus Sicht der Verwaltung festzuhalten, dass das ursprüngliche, ungeteilte Flurstück unter Berücksichtigung eines 6,00 m breiten Pflanzstreifens entlang des östlich gelegenen Nachbarflurstückes einer baulichen Nutzung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses unter Berücksichtigung verschiedener Auflagen hätte erteilt werden können, nunmehr aber die aus rein privaten Gründen vorgenommene Grundstücksteilung ursächlich für die Gesamtproblematik der heutigen Situation ist.

Aufgrund der vorgenommenen Teilung des ursprünglichen Flurstückes besitzt das Flurstück 640 eine Breite von ca. 15,50 m, was mit der damaligen Vorgabe (6,00 m Abstand) dazu führen würde, dass eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt möglich erscheint.

Die von der Privatperson in Anlage 3 genannten Gründe der Geschossigkeit lassen sich durch entsprechende Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe regeln.

Als Fazit in diesem Verfahren schlägt die Verwaltung vor, dass die beiden betroffenen Grundstücksnachbarn (640 und 143) unter Mitwirkung des Landesbetriebes Wald und Holz sowie der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg die angestrebte einvernehmliche Regelung i.S. heranrückende Bebauung, Baumbestand und Verkehrssicherungspflicht herbeiführen.

Als Anlage 6 ist der Lageplan zum Satzungsentwurf beigefügt.

Stadtverordneter Maurer erklärt, dass die Verwaltung sich der Meinung der Forstbehörde angeschlossen habe, aber eigentlich ja nur bauplanungsrechtliche Dinge zu beurteilen sind. Alles andere seien privatrechtliche Belange und er befürchtet, dass sich die Stadt regresspflichtig macht.

Stadtkämmerer Darius führt aus, dass die Planungshoheit bei der Stadt liege und der Antragsteller lediglich einen Anspruch darauf hat, dass sich die zuständigen Gremien mit diesem Antrag beschäftigen; das Ergebnis bleibt dabei völlig offen. Da Einwendungen vom Landesbetrieb Wald und

Holz sowie des angrenzenden Grundstückseigentümers wegen der grenznahen Eichen vorliegen, ist eine Abwägung vorzunehmen, die auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde. Eine einvernehmliche Lösung wäre somit wünschenswert. Wenn es zu keiner einvernehmlichen Lösung innerhalb einer angemessenen Frist kommen sollte, sind mehrere Abwägungsergebnisse denkbar:

1. da kein öffentliches Interesse besteht und der Antragsteller keinen Anspruch auf ein bestimmtes Ergebnis hat, wird das Verfahren eingestellt,
2. man wird dem Interesse des vorhandenen alten Baumbestandes gerecht und setzt einen Abstand von 6,00 m zur Grundstücksgrenze fest. Das noch vorhandene Baufenster würde für eine Bebauung ausreichen, was vergleichbare Bauvorhaben in der jüngsten Vergangenheit gezeigt haben,
3. der Bestand der Bäume wird als nicht so wichtig erachtet und dem Antrag wird gefolgt.

Egal zu welcher Abwägung man letztendlich kommt, bestehe mit Ausnahme der Variante 1 (Einstellung des Verfahrens) immer die Möglichkeit, dass die vorgenommene Abwägung durch ein Normenkontrollverfahren gerichtlich überprüft wird.

Stadtverordneter Seidl bemerkt, dass man doch einen Abstand von 6,00 m vom Baufenster zur Grundstücksgrenze festlegen solle, dann könne das Verfahren abgeschlossen werden.

Stadtkämmerer Darius bestätigt, dass der Ausschuss dies so beschließen könne, jedoch die Verwaltung keinen Zeitdruck sieht und zunächst den Beteiligten letztmalig die Möglichkeit einer Verständigung eingeräumt werden sollte, natürlich mit einer angemessenen Fristsetzung.

**Beschluss des Ausschusses: (einstimmig)**

**Im Satzungsverfahren gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Abrundungssatzung-**

**für einen Teilbereich „Auf dem Dörchen“ wird dem Vorschlag des Landesbetriebes Wald und Holz, Reginalforstamt Rureifel-Jülicher Börde vom 07.08.2015 gefolgt, dass im Hinblick auf die heranrückende Bebauung, den Erhalt des Baumbestandes aber auch bezüglich der besonderen Verkehrssicherungspflicht, eine entsprechende einvernehmliche Regelung mit allen Beteiligten herbeizuführen ist, dies unter Wahrung einer angemessenen Frist.**

<p><b>Zu TOP 7. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB); hier: Bereich Roermonder Straße / Nautikstraße / Dammstraße in der Ortschaft Wassenberg Vorlage: BV/FB6/062/2015</b></p>
---

**Sachverhalt:**

Mit Anschreiben vom 25. Juni 2015 über das Büro Rongen Architekten GmbH, Wassenberg, hat ein Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 1791 und 1792, beantragt. Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung ein- und zweigeschossiger Wohnhäuser.

Anschreiben und Lageplan sind aus den beigefügten Anlagen 1 und 2 ersichtlich.

Ferner wird beantragt, den Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich zu ändern (heutige Darstellung: Grünfläche; künftige Darstellung: gemischte Baufläche). Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wäre der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da dem Antrag auf Einleitung dieses Satzungsverfahrens ausschließlich ein privates Interesse des Antragstellers zugrunde liegt, hat der Vorhabenträger bereits im Vorfeld eine umfassende Kostenübernahmeerklärung unterzeichnet; dies gilt auch für den Fall, dass das beantragte Verfahren nicht zum angestrebten Erfolg führen sollte.

Ferner ist für die konkrete Umsetzung des Verfahrens ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wassenberg zu schließen.

Stadtverordneter Maurer erkundigt sich, ob ein Ausbau der Nautikstraße geplant sei, da ja mit einem zunehmenden Verkehrsaufkommen zu rechnen sei.

Stadtkämmerer Darius führt aus, dass mit Vorlage des Haushaltsentwurfes 2016 der Ausbau der Nautikstraße einschließlich Kanal und Beleuchtung Bestandteil des mittelfristigen Investitionsprogrammes sein werde.

**Beschluss des Ausschusses: (einstimmig)**

**Dem vorliegenden Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 1791 und 1792, wird entsprochen und die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte sind durchzuführen.**

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Nr. 83 „Südlich der Nautikstraße“.**

**Die beantragte Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Wege der Berichtigung anzupassen.**

<p><b>Zu TOP 8. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB); hier: Bereich nördlich der Nautikstraße in der Ortschaft Birgelen Vorlage: BV/FB6/067/2015</b></p>
---

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 15. August 2015 hat ein Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstücke 604 bis 607, beantragt. Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung ein- und zweigeschossiger Wohnhäuser.

Anschreiben und städtebauliches Konzept sind aus den beigefügten Anlagen 1 und 2 ersichtlich.

Da dem Antrag auf Einleitung dieses Satzungsverfahrens ausschließlich ein privates Interesse des Antragstellers zugrunde liegt, hat der Vorhabenträger bereits im Vorfeld eine umfassende Kostenübernahmeerklärung unterzeichnet; dies gilt auch für den Fall, dass das beantragte Verfahren nicht zum angestrebten Erfolg führen sollte.

Ferner ist für die konkrete Umsetzung des Verfahrens ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wassenberg zu schließen.

**Beschluss des Ausschusses: (einstimmig)**

**Dem vorliegenden Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstücke 604 bis 607 wird entsprochen und die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte sind durchzuführen.**

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“.**

**Zu TOP 9. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB); hier: Bereich "An der Haag" in der Ortschaft Wassenberg  
Vorlage: BV/FB6/068/2015**

**Sachverhalt:**

Mit Anschreiben vom 18. August 2015 hat ein Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstück 152 (Teilfläche), beantragt. Ziel des Verfahrens ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung von 7 eingeschossigen seniorengerechten Bungalows.

Anschreiben und Lageplan sind aus den beigefügten Anlagen 1 und 2 ersichtlich.

Da dem Antrag auf Einleitung dieses Satzungsverfahrens ausschließlich ein privates Interesse des Antragstellers zugrunde liegt, hat der Vorhabenträger bereits im Vorfeld eine umfassende Kostenübernahmeerklärung unterzeichnet; dies gilt auch für den Fall, dass das beantragte Verfahren nicht zum angestrebten Erfolg führen sollte.

Ferner ist für die konkrete Umsetzung des Verfahrens ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wassenberg zu schließen.

**Beschluss des Ausschusses: (einstimmig)**

**Dem vorliegenden Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstück 152 (Teilfläche) wird entsprochen und die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte sind durchzuführen.**

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Nr. 85 „An der Haag“.**

<b><u>Tagungsort:</u></b>	<b>im Sitzungssaal des Rathauses, Roermonder Straße 25-27, 41849 Wassenberg</b>	
<b><u>Beginn:</u></b>	<b>18:30 Uhr</b>	
<b><u>Ende:</u></b>	<b>19:00 Uhr</b>	
<b>Der Vorsitzende</b>	<b>Stadtverordneter</b>	<b>Schriftführer</b>
<b>Karl-Heinz Dohmen</b>	<b>Norbert Schiefke</b>	<b>Torsten Fuhrmann</b>