|  |  |
| --- | --- |
| Stadt Monschau |  |

Niederschrift

**Sitzung des Bau- und Planungsausschusses**

|  |  |
| --- | --- |
| **Sitzungstermin:** | Dienstag, 19.01.2021 |
| **Sitzungsbeginn:** | 18:00 Uhr |
| **Sitzungsende:** | 19:00 Uhr |
| **Ort, Raum:** | Ehemalige Gemeinschaftshauptschule Monschau-Roetgen-Simmerath, Walter-Scheibler-Str. 36, 52156 Monschau |

**Anwesend**

Vorsitz

|  |  |
| --- | --- |
| Lukas Krüger |  |
|  |  |

Mitglieder

|  |  |
| --- | --- |
| Georg Alt |  |
| Maik Gabbert |  |
| Matthias Greiner-Petter | Vertretung für: Andrea Kubeile |
| Harald Hilgers |  |
| Jacqueline Huppertz | Vertretung für Hans-Jürgen Graff |
| Claus Sieverding |  |
| Matthias Steffens |  |
| Kurt Victor |  |
| Hilmar Weber |  |
| Peter Weber |  |
| Bernard Weishaupt |  |
|  |  |

Sachkundige Bürger

|  |  |
| --- | --- |
| Rolf Frankenberger |  |
| Manfred Schneider |  |
| Georg Ungermann |  |
|  |  |

Verwaltung

|  |  |
| --- | --- |
| Bürgermeisterin Silvia Mertens |  |
| Björn Schmitz |  |
| Stephan Dicks |  |
|  |  |

Schriftführung

|  |  |
| --- | --- |
| Marco Isaac |  |
|  |  |

**Abwesend**

Mitglieder

|  |  |
| --- | --- |
| Andrea Kubeile | Entschuldigt |
|  |  |

Sachkundige Bürger

|  |  |
| --- | --- |
| Hans-Jürgen Graff | Entschuldigt |
|  |  |

Tagesordnung

**Öffentlicher Teil**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Eröffnung der Sitzung |  |
| 2. | Einführung und Verpflichtung eines sachkundigen Bürgers durch Ausschussvorsitzenden |  |
| 3. | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5, 1. Änderung "Branderheld" | 2020/080 |
| 4. | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Konzen Nr. 7 | 2020/087 |
| 5. | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2, 1. Änderung | 2021/092 |
| 5.1. | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2, 1. Änderung | 2021/092-01 |
| 6. | Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B,  15. Änderung "Branderweg" | 2020/083 |
| 7. | ÖPNV-Wartehallen im Stadtgebiet | 2021/093 |
| 8. | Antrag der CDU-Fraktion vom 10.11.2020: Sachstand Bau- und Gewerbegebiete sowie Flächennutzungspläne | 2020/090 |
| 9. | Anfragen der Ausschussmitglieder |  |
| 9.1. | Anfragen des Ausschussmitgliedes Victor zu Bauland der Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH |  |
| 9.2. | Anfrage des Ausschussmitgliedes Ungermann zur Baulandentwicklung "Neue Str." in Höfen |  |
| 9.3. | Anfrage des Ausschussmitgliedes Sieverding zur Entwicklung des Baugebietes Konzen "Am Feuerbach" sowie allg. zur Baulandentwicklung |  |
| 9.4. | Anfrage des Ausschussmitgliedes Frankenberger zur Entwicklung des 3. BA "Auf der Haag" |  |
| 9.5. | Anfrage des Ausschussmitgliedes Weber zur Entwicklung des 2. BA "Bruchzaun/Auf der Knag" |  |
| 10. | Mitteilungen der Verwaltung |  |
| 10.1. | Mitteilung der Bürgermeisterin Mertens zum Organisationsplan der Stadt Monschau |  |

Protokoll

**Öffentlicher Teil**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Eröffnung der Sitzung |  |

Der Vorsitzende Lukas Krüger eröffnet die Sitzung, begrüßt die Mitglieder, die Presse sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Da das Ausschussmitglied Matthias Greiner-Petter noch nicht verpflichtet wurde, wird dies als TOP 2 nachgeholt. Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend. Weiterhin weist der Ausschussvorsitzende darauf hin, dass zu TOP 5 eine Tischvorlage vorliegt (Vorlagen-Nr. 2021/092-01).

Es wird nach der vorgenannten Tagesordnung verhandelt.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 2. | Einführung und Verpflichtung eines sachkundigen Bürgers durch Ausschussvorsitzenden |  |

Das anwesende Ausschussmitglied Matthias Greiner-Petter wird als Mitglied des Bau- und Planungsausschusses verpflichtet.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3. | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5, 1. Änderung "Branderheld" | **2020/080** |

Kein Text für Wortprotokoll

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt,

dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rohren Nr. 5, 1. Änderung bezüglich der Fällung von drei Rotbuchen gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

Als Ersatz sollen drei neue Rotbuchen gepflanzt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
| 15 | 0 | 0 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 4. | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Konzen Nr. 7 | **2020/087** |

Kein Text für Wortprotokoll

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt,

dem Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Konzen Nr. 7 bezüglich der festgesetzten Geschossigkeit, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
| 15 | 0 | 0 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 5. | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2, 1. Änderung | **2021/092** |

s. TOP 5.1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 5.1. | Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2, 1. Änderung | **2021/092-01** |

Kein Text für Wortprotokoll

**Beschluss:**

**Geänderter Beschlussvorschlag**

Die Verwaltung wird beauftragt, den nun vorliegenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Beratung in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses als neuen Tagesordnungspunkt zur Einleitung des Verfahrens vorzubereiten.

**Abstimmungsergebnis:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
| 15 | 0 | 0 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 6. | Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B,  15. Änderung "Branderweg" | **2020/083** |

Kein Text für Wortprotokoll

**Empfehlungsbeschluss:**

Der Rat beschließt,

a) über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlages wie folgt:

**1.**  **Behörden und Träger öffentlicher Belange**

**1.1**  **Städteregion Aachen** **A70 - Umweltamt / Allgemeiner Gewässerschutz**

       Die Stellungnahme wird teilweise zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

**1.2   Polizeipräsidium Aachen**

        Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.3 Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2.**   **Öffentlichkeit**

  Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

b)  die 15. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B „Branderweg“ gem. § 10 Abs. 1  BauGB als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
| 15 | 0 | 0 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 7. | ÖPNV-Wartehallen im Stadtgebiet | **2021/093** |

Kein Text für Wortprotokoll

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt,

a) die Erneuerung der Wartehallen an den Haltestellen „Konzen-Schmiede“ und „Konzen-Heerstraße“ im Stadtteil Konzen bis nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme B 258 – OD Konzen - zu verschieben.

b) im Stadtteil Rohren an der Bushaltestelle „Kirche“ eine neue Wartehalle zu errichten.

**Abstimmungsergebnis:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
| 15 | 0 | 0 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 8. | Antrag der CDU-Fraktion vom 10.11.2020: Sachstand Bau- und Gewerbegebiete sowie Flächennutzungspläne | **2020/090** |

Die Mitteilungsvorlage wird durch die anwesenden Mitglieder zur Kenntnis genommen.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 9. | Anfragen der Ausschussmitglieder |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 9.1. | Anfragen des Ausschussmitgliedes Victor zu Bauland der Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH |  |

Angefragt wird, wie viele Baustellen in den einzelnen Baugebieten der Stadtentwicklungsgesellschaft an Bürger der Stadt Monschau verkauft wurden. Hierzu teilt Herr Dicks mit, dass im Baugebiet Rohren-Branderhaild, 2. BA, vier Grundstücke an Monschauer sowie zwei an ehemalige Monschauer verkauft wurden. Im Baugebiet Monschau-Auf der Haag, 2. BA, wurden sechs Grundstücke an Monschauer verkauft. Weitere Anfragen von Monschauern lagen im Vermarktungszeitraum auch nicht vor.

Die Preisermittlung erfolgte in Rohren-Branderhaild, 2. BA, zunächst auf Basis des Bodenrichtwertes zum Preis von 46,- €/m². Da dieser nicht auskömmlich gewesen ist, werden nunmehr die Flächen für 60,- €/m² angeboten. Das Bauland in Monschau-Haag, 2. BA, wurde entsprechend der Marktlage für 110,- €/m² in Westlage und 70,- €/m² in Ostlage verkauft.

Das Bevorzugen von jungen Familien bei der Vergabe der Bauflächen erfolgt nicht. Die Grundstücke werden in Reihenfolge der Anfragen und Reservierungen veräußert. Von Seiten der Stadt / der MonStEG werden für junge Familien keine Zuschüsse bereitgestellt.

Des Weiteren werden bei der Vermarktung keine definierten Vergabekriterien angewendet. Die Flächen der Monschauer Bauland GmbH im Baugebiet „Bruchzaun/Auf der Knag“ seien gemäß Gesellschafterbeschluss überwiegend an Monschauer Familien gegangen.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 9.2. | Anfrage des Ausschussmitgliedes Ungermann zur Baulandentwicklung "Neue Str." in Höfen |  |

Durch Eigentumswechsel bei den Grundstücken innerhalb des Plangebietes „Neue Straße“ bestehe Interesse an einer zeitnahen Erschließung dieses Gebietes.

Herr Isaac erläutert den Sachstand hinsichtlich der problematischen Abwasserfortleitung in Richtung des Pumpwerkes / Retentionsbodenfilters Wiesengrund. Für die Fortleitung / Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist eine Alternativlösung zu erarbeiten. Ein entsprechender Ingenieurauftrag zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes kann nach Genehmigung des Haushaltes 2021 erteilt werden.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 9.3. | Anfrage des Ausschussmitgliedes Sieverding zur Entwicklung des Baugebietes Konzen "Am Feuerbach" sowie allg. zur Baulandentwicklung |  |

Zur Entwicklung des Baulandes „Am Feuerbach“ wird nachgefragt, ob Eigentümer von Flächen, die innerhalb des zu beplanenden Gebietes liegen, ihre Grundstück nicht veräußern wollen und das Baugebiet hierdurch nicht umgesetzt werden könne.

Herr Dicks erläutert, dass die Stadtentwicklungsgesellschaft ein zentrales Grundstück erworben habe. Dort jedoch Privateigentümer von weiteren, benötigten Flächen Preisvorstellungen für Bauerwartungsland hätten, die eine Realisierung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht wirtschaftlich darstellen lassen würden.

Entsprechend der Anlage zur Niederschrift der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 24.11.2020 wird von einer Flächenrücknahme des Plangebietes „Im Haag“ gesprochen. Es wird angefragt, was genau gemeint ist.

Herr Dicks erläutert, dass im Zuge eines Termins bei der Bezirksregierung Köln verwaltungsseitig vor Entwicklung des 2. BA des Baugebietes „Auf der Haag“ das Areal als Rücknahmemöglichkeit aufgezeigt wurde. Von Seiten der Bezirksregierung Köln muss eine Flächenrücknahme nur innerhalb des Stadtgebietes erfolgen.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 9.4. | Anfrage des Ausschussmitgliedes Frankenberger zur Entwicklung des 3. BA "Auf der Haag" |  |

Angefragt wird, ob es nach der vor kurzem erfolgten Fertigstellung der Erschließungsanlagen des 2. BA des Wohngebietes „Auf der Haag“, bereits Überlegungen zur Erschließung des 3. BA gibt.

Herr Dicks schildert, dass diese Entscheidung der Gesellschafterversammlung der Stadtentwicklungsgesellschaft obliege. Es ist hierbei allerdings zu berücksichtigen, dass durch die dortige geographische Lage und den notwendigen Bau eines weiteren Regenrückhaltebeckens die Erschließungsanlagen kostenintensiver sein werden.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 9.5. | Anfrage des Ausschussmitgliedes Weber zur Entwicklung des 2. BA "Bruchzaun/Auf der Knag" |  |

Nach Fertigstellung des 1. BA des Baugebietes „Bruchzaun/Auf der Knag“ wird angefragt, ob bereits Überlegungen zur Erschließung des 2. BA bestehen.

Herr Dicks verweist auf die bisher nicht durchgeführten Gespräche mit den Grundstückseigentümern durch die Monschauer Bauland GmbH. Überlegungen bestehen jedoch bereits.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 10. | Mitteilungen der Verwaltung |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 10.1. | Mitteilung der Bürgermeisterin Mertens zum Organisationsplan der Stadt Monschau |  |

Bürgermeisterin Mertens stellt den Ausschussmitgliedern entsprechend dem seit 01.01.2021 gültigen Organisationsplan der Stadt Monschau den neuen Leiter des Fachbereiches I - Planen, Bauen, Wirtschaftsförderung – Herrn Schmitz sowie seinen Stellvertreter, Herrn Isaac, vor.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vorsitz: |  | Schriftführung: |
|  |  |  |
| Lukas Krüger |  | Marco Isaac |