Stadt Jülich
Der Bürgermeister

Jülich, 1. September 2017

Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Bau
am 14.06.2017 im Großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses, Große Rurstraße 17, 52428 Jülich

13.1 Bebauungsplan Koslar Nr. 27 "Kreisbahnhof IV"
Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
(Vorlagen-Nr.198/2017)
AV Frey bittet BG Schulz nochmal zum TOP Stellung zu nehmen.

BG Schulz führt an, dass es dem Ausschuss wichtig sei, dass die Nachbarn einverstanden sind mit dem neuen Baukörper, wenn man mal genau recherchiert, sei es von dem Investor nicht zu Ende geführt worden. Als man das Thema an ihn herangetragen habe, habe er überlegt wie man es öffentlich rechtlich regeln könne, sein Vorschlag sei - wenn man sich den Lageplan aufrufe, dann sehe man, dass an der unteren Ecke 1 Wohnhaus existiere, man solle die Vorgabe machen die Maße dieses Wohnhauses, die Höhe, die Traufe, die Firsthöhe, die Dachneigung, die Baugrenzen vorne und hinten 5m hinein in das neue Gelände aufzunehmen, also so, als wenn dort noch eine 2. Doppelhaushälfte angebaut würde. Seiner Meinung nach ist damit dem Thema genüge getan, dass eben nicht ein höheres Gebäude direkt an dieses Wohnhaus anschließt, sondern dass man in dem gleichen Maß wie das Wohnhaus sich darstellt eben hier als Nachbar sich angrenzt.

StV Dr. Baumgarten fragt nach, 1. ob das jetzt bedeute, dass man einen Bebauungsplan aufstelle, ohne dass dies mit Rücksprache mit dem Investor geschieht, so wie man sich das vorstellt, 2. in der textlichen Fassung des Bebauungsplans sei häufig die Rede von einem ehemaligen Eisenbahngelände, dass an die Grundstücke grenzt, seines Wissens ist diese Bahnstrecke nicht entwidmet, die textliche Fassung sollte man dann auch so formulieren, dass Leute die da rein gucken und das lesen, auch wissen, dass möglicherweise auch eine Eisenbahn direkt an ihrem Garten vorbeifahren kann, ohne das eine detaillierte Neuplanung vorgenommen werden muss, und sie nichts dagegen unternehmen können, so wie es in Berlin beim Mauerfall passiert ist.
BG Schulz antwortet auf die 1. Frage, ohne Abstimmung mit dem Investor sei es nicht gewesen, sondern er habe ihm vorgeschlagen das so zu ändern, weil er gesagt habe damit könnte man in der Verwaltung leben und er könne dafür hier im Ausschuss werben, das sei natürlich immer noch die eigene Entscheidung des Ausschusses.

Herr Schorr erläutert auf die 2. Frage zur Eisenbahn, dass es Verträge zwischen dem Investor und der Rurtalbahn gebe, das über einen bestimmten Zeitraum wie z.B. beim Netto10 Jahre, die Nutzung durchaus da sein könne, aber auch mit dem Hintergedanken, dass die Bahnstrecke irgendwann wieder ertüchtigt werden könne.

BG Schulz schlägt vor es in die Begründung mitaufzunehmen.

StV Gussen meint es wäre bei der Aufstellung des anderen Bebauungsplans auch erwähnt worden, dass die Bahnstrecke wieder ertüchtigt werden kann.

BG Schulz nimmt es in die Begründung mit auf.

AV Frey bittet um Klärung der vertraglichen Geschichte, wie lange die Fläche von der DKB an die Investoren verpachtet sei, denn das könne nachher zu Problemen führen sollte die Strecke mal wieder in Angriff genommen werden.
BG Schulz erklärt, dass keine Vorgaben gemacht werden können, dies seien privatrechtliche Dinge, für den B-Plan hätte das keine Relevanz.

Frau Wimmer (Zuschauerraum) regt an die Hausbreite der Doppelhaushälfte auf 6m festzulegen, ihr Haus habe auch 6m Breite und es sei ihr wichtig, dass doch die Optik gewahrt bliebe, der B-Plan gibt ja nun 5m vor.

StV Gruben teilt die Meinung von Frau Wimmer auf 6m zu gehen.

AV Frey erkundigt sich bei BG Schulz, ob man damit ein Problem habe auf 6m zu gehen. Dieser verneint und ergänzt, wenn das jetzt vom Ausschuss so beschlossen würde, dann würde es mit 6m offengelegt.

StV Emunds fragt nach wie es mit der optischen Angemessenheit einer scheinbaren Zusage des Investors aussieht, ob es jetzt berücksichtigt wird oder nicht.
BG Schulz sagt, dann müsste man das festsetzen, sollte das Haus gespiegelt sein.

StV Dr. Baumgarten bemerkt die Dachgestaltung müsste dem entsprechend sein.
BG Schulz erwidert, dass man das ja schon festgesetzt habe, man verschiebe das ganze auf 6m, wenn man die Fassade identisch haben wolle, was er nicht für erforderlich erachte, dann müsse man das auch festsetzen.

StV Gussen erinnert daran, dass man in der Vergangenheit sehr viele restriktive Festsetzungen bzgl. Dacheindeckung, Farben und dergleichen gemacht habe, in der letzten Zeit sei man davon abgegangen solche Festsetzungen zu machen, dann sollte man auch dabei bleiben.

AV Frey stellt fest man sollte sich auf die 6m verständigen und die Dacheindeckung sollte in der Farbe gleich sein, den Rest lasse man dann offen und es wird unter diesen Vorgaben beschlossen.

Beschluss:

Ja-Stimmen: 17, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 2

Der Entwurf des Bebauungsplanes Koslar Nr. 27 "Kreisbahnhof IV" wird gem. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.