

EINLADUNG

zu einer Sitzung des **Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr
und Umwelt**
Tag der Sitzung: Donnerstag, 25.06.2009
Ort der Sitzung: Rathaus, Ratssaal
Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr



Tagesordnung (Beratungspunkte):

- a) Feststellung der Beschlussfähigkeit
- b) Feststellung der form- und fristgerechten Ladung sowie Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 27 Absatz 2 Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Stolberg (Rhld.)
- c) Beschlussfassung über die Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung:

- 1. Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;
 - 1.1 Vorhaben gem. § 35 (1) 1 BauGB -Außenbereichsvorhaben
Köttenicher Weg 8
 - 1.2 Vorhaben gem. § 35 (2) + (4) 4 BauGB -Außenbereichsvorhaben
Buschmühle 12b
 - 1.3 Vorhaben gem. § 35 (2) BauGB -Außenbereichsvorhaben
Rothe Erde
 - 1.4 Vorhaben gem. § 35 (2) BauGB -Außenbereichsvorhaben
Am Bachpütz 32
 - 1.5 Erteilung von Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes 19, 1.
Änd. gem. § 31 (2) BauGB
Pirolweg 8
 - 1.6 Erteilung von Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes 25
gem. § 31 (2) BauGB
Vennstraße 22
- 2. Änderungen an den Lichtsignalanlagen auf der K 13 zwischen Cockerillstraße und Aachener Straße
- 3. Integriertes Entwicklungskonzept Talachse Innenstadt
hier: Vorstellung des Zwischenberichts

4. Erneuerung Aachener Straße
hier: Planvorstellung
(sh. Vorlage für die Sitzung des BVA am 27.05.2009, TOP A 2)

Die dazugehörigen Planunterlagen (3 Varianten) werden den Fraktionen rechtzeitig in den Fraktionszimmern hinterlegt.

5. Beantwortung von Anfragen gem. § 17 der Geschäftsordnung des Rates;
Mitteilungen

B) Nichtöffentliche Sitzung:

1. Beantwortung von Anfragen gem. § 17 der Geschäftsordnung des Rates;
Mitteilungen

Der Vorsitzende

gez.
Hansen

VORLAGE



für die Sitzung des

Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt

am

25.06.09

Tagesordnungspunkt Nr.

1) 1.1

Betreff

Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;
hier: Vorhaben gem. § 35 (1) 1 BauGB -Außenbereichsvorhaben

a) Antragsgegenstand

Bauvoranfrage Bauantrag

Vorhaben: Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Maschinen

Straße/Nr.: Köttenicher Weg 8

Gemarkung: Gressenich Flur: 34 Parzelle: 40

Anlagen:

Übersichtsplan/Lageplan:

Landwirtschaftskammer NRW: Keine Bedenken

Umweltbeauftragte der Stadt Stolberg: Keine Bedenken

Kreis Aachen, A 70 Umweltamt: Keine Bedenken, bei Einhaltung der Nebenbestimmungen

Kreis Aachen, Uuntere Landschaftsbehörde A 70.3: keine Bedenken, es liegt eine landschaftsrechtliche Ausnahmegenehmigung vor

Amt 66: Keine Bedenken

Planungsrechtliche Beurteilung:

Stellungnahme Planungsamt:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB (1) 1 beurteilt. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das o.a. Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans III „Eschweiler-Stolberg“, der Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet 2.2-8 festgesetzt. Demnach stehen dem Vorhaben zunächst öffentliche Belange entgegen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um den Ersatzbau einer abgebrannten landwirtschaftlichen Halle. Diese Neuerrichtung befindet sich in unmittelbarer Nähe der Hofstelle.

Von der Unteren Landschaftsbehörde wurde eine landschaftsrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt, demnach ist die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange ausgeräumt.

Planungsrechtlich bestehen keine Bedenken gegen das o.a. beantragte Vorhaben. Es ist städtebaulich vertretbar.

Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Verwaltung empfiehlt, der planungsrechtlichen Stellungnahme, zuzustimmen.
- durch Herbeiführung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 (2) Satz 1+2 GO NW, weil für die bauaufsichtliche Entscheidung über das Bauvorhaben die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt abgewartet werden sollte.

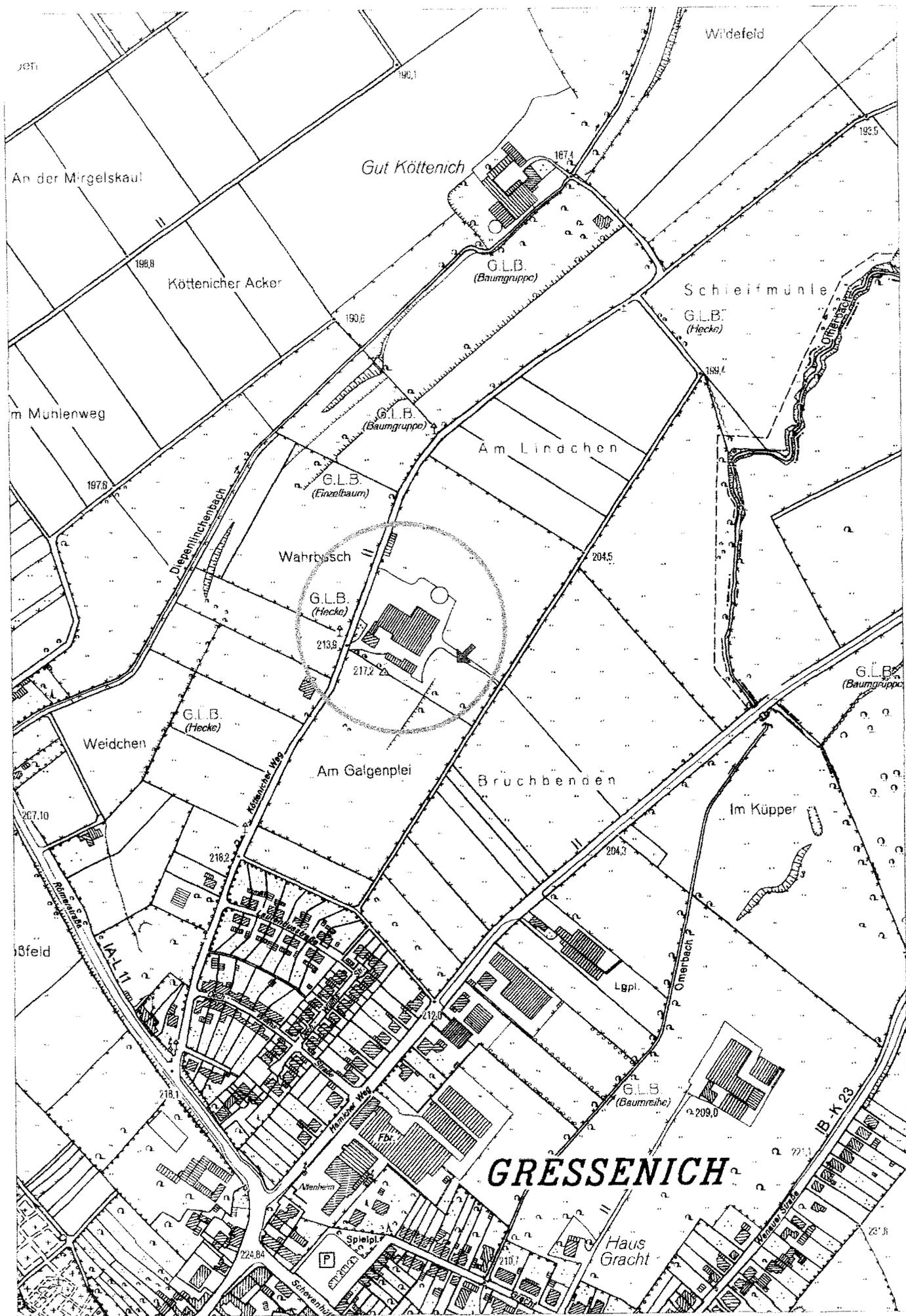
e) **Beschlußvorschlag:**

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

i. A.



A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1



1:5000

Wahrbusch

G.L.B.
(Hecke)

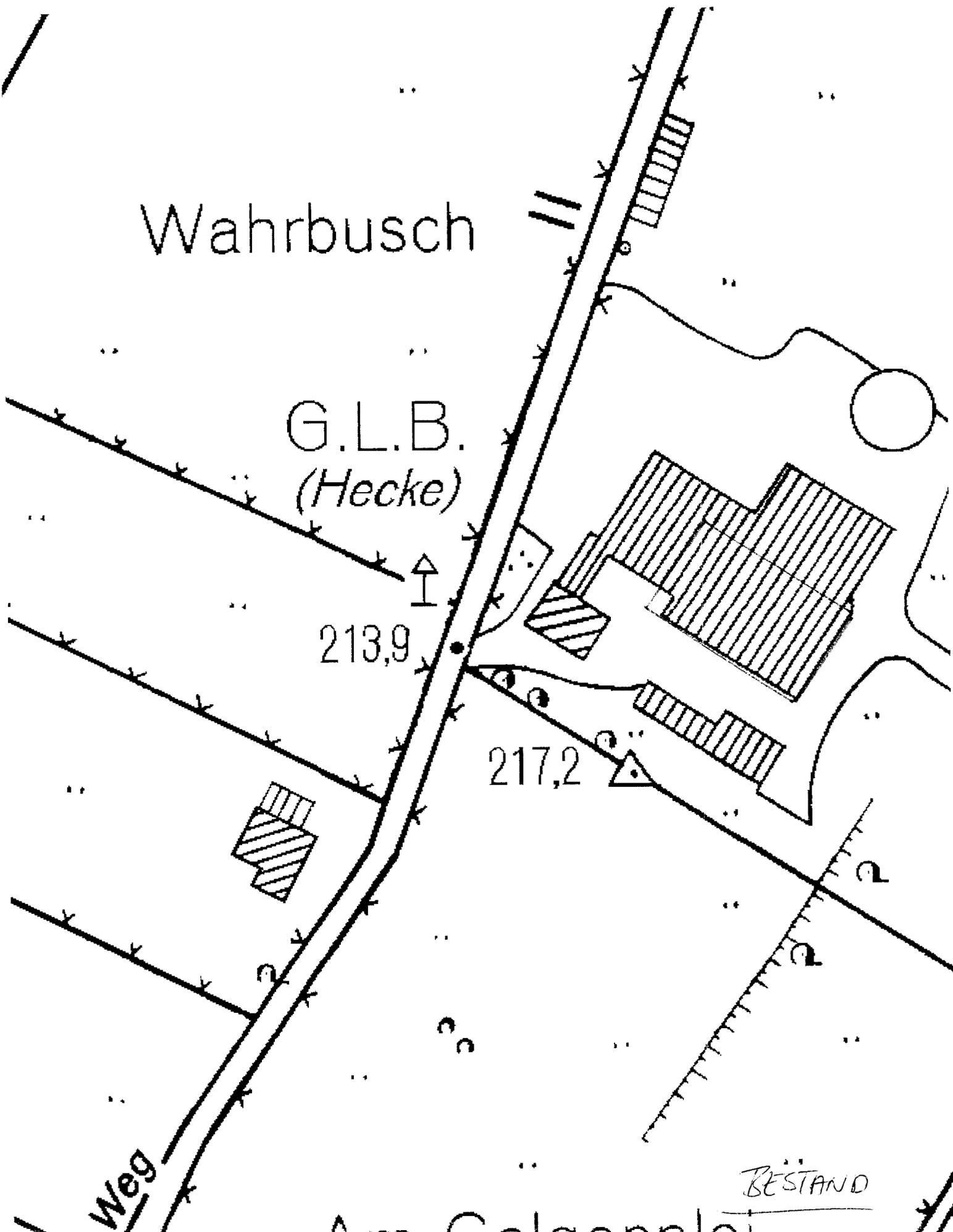
213,9

217,2

Weg

BESTAND

Am Goldgraben



An
63

BA Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Maschinen, in Stolberg-Gressenich, Köttenicher Weg 8, durch

Das Anwesen der Antragstellerin liegt im Geltungsbereich des LP III „Stolberg-Eschweiler“ und dort im Landschaftsschutzgebiet 2.2-8. Auf der gegenüber liegenden Seite des Köttenicher Weges ist ein Heckenzug als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-110 festgesetzt.

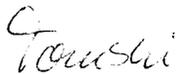
Des Weiteren setzt der LP unter der Ordnungsnummer 5.3-47 die Ergänzung einer Hofeingrünung als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme nach § 26 LG NW fest. In der behördenverbindlichen Entwicklungskarte des LP wird das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Der Neubau der Lagerhalle für Maschinen soll in den Grenzen einer abgebrannten und abgerissenen landwirtschaftlichen Halle errichtet werden. Nach hiesiger fachlicher Auffassung stellt dieses Vorhaben keinen Eingriff in Sinne des Gesetzes dar, so dass sich die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplans erübrigt.

Zu beachten und als Auflage festzulegen wäre jedoch, dass die Bauarbeiten und die Anlieferung ohne Beeinträchtigung des Geschützten Landschaftsbestandteils einhergehen. Dies betrifft insbesondere auch die Baustelleneinrichtung und Materiallagerung.

Rechtsverbindlich entscheidet jedoch die ULB über Art und Umfang der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

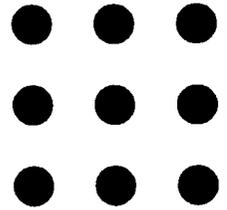
I.A.



(Tomski)



Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Stolberg
Bauordnungsamt
Herr Schröteler
Rathausstr. 11-13
52222 Stolberg

Stadt Stolberg (Rhld.)

28. Mai 2009

Abt. Nr.

K 29.05.09 *RS*

Neue Adresse
ab 10.06.2009:
Umweltamt
Kreis Aachen
Aureliusstr. 30
52064 Aachen

Bisherige
Postanschrift
Zollernstraße 10
bleibt unverändert

Eing. 61
2/6-09B

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2622
Zentrale
0241/5198-0
Telefax
0241/5198-2268

E-Mail
Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
70.0/10 06 160/2009 -ol-

Tag
27.05.2009

Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Maschinen in
52224 Stolberg, Köttenicher Weg 8;
Antragsteller:

Ihr Schreiben vom 5.5.2009, Az. 00195-2009-01

Guten Tag Herr Schröteler,

das Umweltamt nimmt Stellung zu dem/der Bauvorhaben/Planung aus

- wasserwirtschaftlicher
- abfallwirtschaftlicher
- immissionsschutzrechtlicher
- landschaftsrechtlicher Sicht sowie
- dem Bereich "Bodenschutz/Altlasten"
- Die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen/Hinweise bitte ich zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen.

Hinweise an die Verfahrensbehörde:

Ich bitte Sie, mir eine Durchschrift der erteilten Genehmigung zuzuschicken.

Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken, wenn die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen aufgenommen werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Jeske unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2293 zur Verfügung.



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Immissionsschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Henk unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2153 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Bulić unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2603 zur Verfügung.

Abfallwirtschaft:

Gegen die Erteilung der Baugenehmigung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern nachfolgende Nebenbestimmungen und Hinweise in die Genehmigung aufgenommen werden (siehe Anlage).

Zurzeit liegen dem Umweltamt noch keine Unterlagen zur Dokumentation der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung der beim Abbruch der abgebrannten Lagerhalle vor.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Siebold unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2313 zur Verfügung.

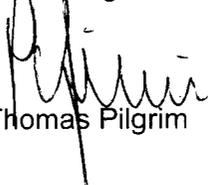
Landschaftsschutz:

Gegen den Wiederaufbau der abgebrannten Halle bestehen keine Bedenken. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung wird in Kürze nachgereicht.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

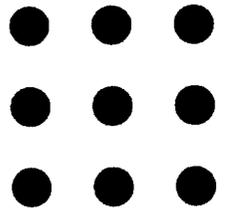


Thomas Pilgrim

Anlage



Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 50 04 51, 52088 Aachen

52249 Eschweiler

**Erteilung einer landschaftsrechtlichen Ausnahmegenehmigung;
hier: Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf der Parzelle
40, Flur 34, Gemarkung Gressenich.**

Ihr Antrag vom März 2009

Guten Tag

hiermit erteile ich Ihnen die erforderliche **Ausnahmegenehmigung** für die oben genannte Maßnahme.

Dieses Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-8 des Landschaftsplanes III "Eschweiler-Stolberg". In diesem Schutzgebiet ist gemäß der Gebots- und Verbotsauflistung unter Punkt 2.2 eine Maßnahme wie die von Ihnen geplante grundsätzlich nicht erlaubt, so dass die Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung erforderlich ist. Grundlage hierfür sind die mir vorliegenden Antragsunterlagen.

Zu dieser Ausnahmegenehmigung setze ich folgende Nebenbestimmungen fest:

- Diese Ausnahmegenehmigung gilt für die Dauer von 3 Jahren; sollten Sie bis dahin mit den Maßnahmen nicht begonnen haben, ist ein erneutes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Landschaftsrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht festgesetzt, da es sich um einen Wiederaufbau einer abgebrannten Hofstelle an gleicher Stelle handelt.

Die Vorschriften des Nachbarrechtes bleiben unberührt. Sollten Sie für Ihr genanntes Vorhaben noch nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen Zustimmungen und/oder Genehmigungen benötigen, sind diese unabhängig von meiner landschaftsrechtlichen Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Der Landrat

A 70 Umweltamt
70.3 Untere Landschaftsbehörde

Dienstgebäude
Zollernstr. 10,
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2198

Zentrale
0241/5198-0

Telefax
0241/5198-2268 (Vorzimmer)
0241/9433-218 (Fr. Jakobs)

E-Mail
iris-jakobs@kreis-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Jakobs

Zimmer
607

Mein Zeichen
(bitte angeben)
70.3/34 07/1-St-19/09

Tag 19.05.2009



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Rechtsgrundlagen für meine Entscheidung:

- §§ 4 – 6 (Regelung Eingriffe/Ausgleich) des Gesetzes zur Sicherung und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NRW-) vom 21.07.2000
- § 34 Abs. 4 a des Gesetzes zur Sicherung und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NRW-) vom 21.07.2000
- Ziff. 2.2 der 3. Änderung des Landschaftsplanes "Eschweiler-Stolberg" (veröffentlicht im Amtlichen Mitteilungsblatt des Kreises Aachen - Amtsblatt - Nr. 14 vom 31.08.2004, S. 40, 41)
- § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit §§ 4 und 5 LG NRW

Ihre Rechte:

Sie können gegen diesen Bescheid Klage erheben. Dabei müssen Sie folgendes beachten:

Sie müssen Ihre Klage

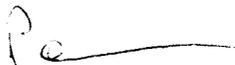
- innerhalb eines Monats, nachdem Ihnen der Bescheid bekannt gegeben wurde
- schriftlich oder mündlich zur Niederschrift
- beim Verwaltungsgericht Aachen, Adalbertsteinweg 92 im Justizzentrum, 52070 Aachen

erheben.

Hinweis

Bei einer Klage können Ihnen Kosten entstehen. Ich empfehle Ihnen deshalb, sich zuvor mit mir in Verbindung zu setzen. So können Fragen zum Bescheid eventuell auch ohne Klage geklärt werden. Beachten Sie jedoch, dass sich die Klagefrist von einem Monat hierdurch nicht verlängert.

Freundliche Grüße
Im Auftrag:



Hubert Pawelka-Weiß

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadtverwaltung Stolberg
Der Bürgermeister
Unter Bauaufsichtsbehörde
52220 Stolberg

Kreisstelle

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44
52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Gerd Krumbach

Durchwahl 02421/5923 - 29

Fax 02421/5923 - 66 oder 5923-9629

Mail Gerd.Krumbach@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben 00195-2009-01

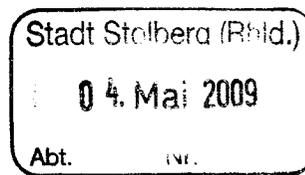
vom 09.04.2009 (Eingang)

15.04.2009)

B09-053-AC-Stenten.doc

Düren 29.04.2009

B09-053-AC



Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Maschinen

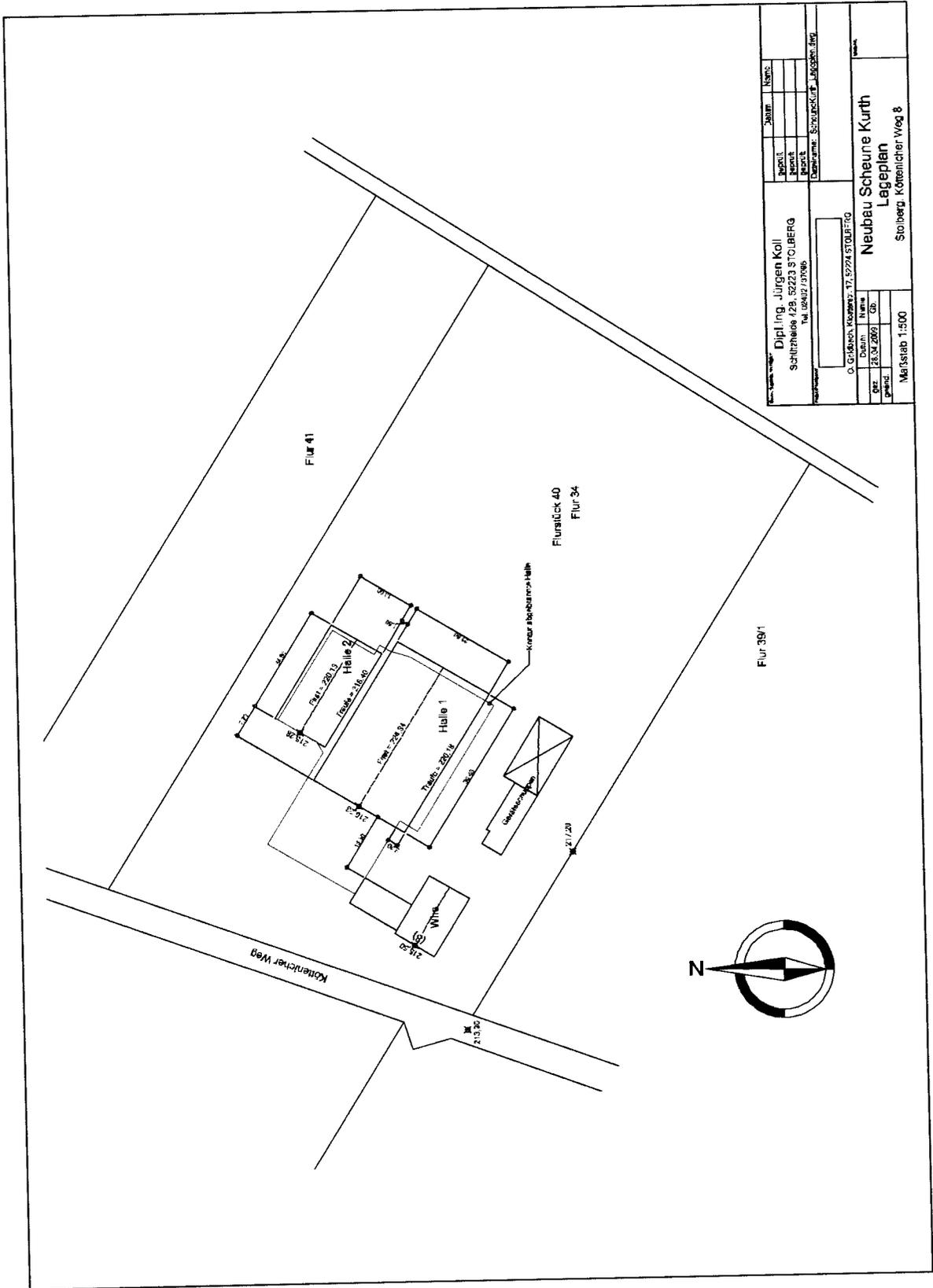
Antragsteller:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Antragstellerin, bewirtschaftet mit ihrem Ehemann einen landwirtschaftlichen Betrieb im Hauptwerb. Die insgesamt Betriebsgröße beträgt ca. 100,00 ha davon befinden sich ca. 24,0 ha im Eigentum der Antragstellerin. Der Betrieb befindet sich in der Ortslage von Hastenrath und kann dort die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht durchführen. Durch Erbfolge hat den landwirtschaftlichen Betrieb der Eltern im Eigentum übernommen. Dort soll die seinerzeit abgebrannte Halle an der Hofstelle wieder neu errichtet werden. Öffentliche landwirtschaftliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Landwirtschaft nach § 201 BauGB liegt vor. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.v. 
Adams

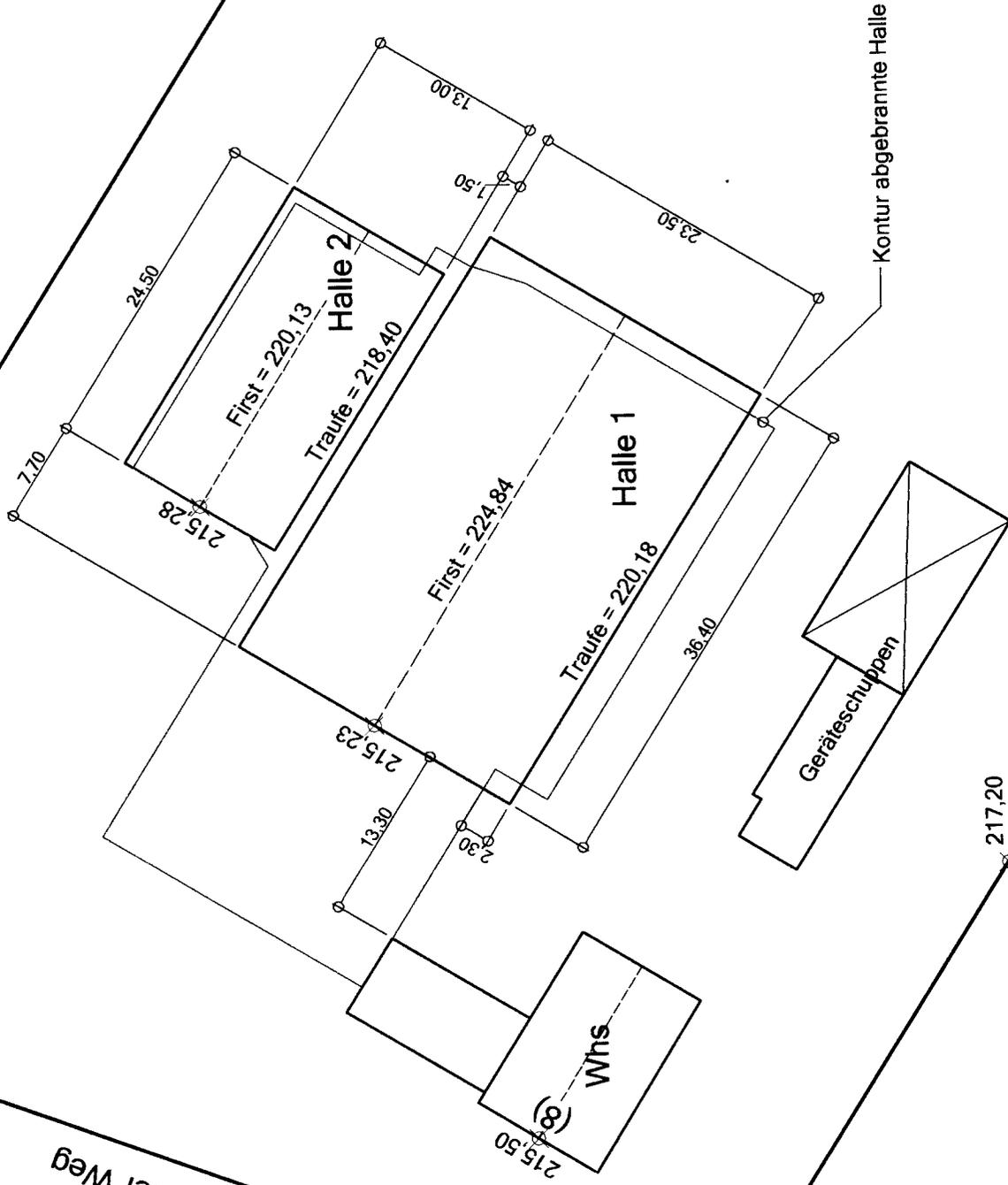


Dipl.-Ing. Jürgen Koll		Dipl.-Ing.		Dipl.-Ing.	
Schützweg 128, 52223 Stolberg		Schützweg 128, 52223 Stolberg		Schützweg 128, 52223 Stolberg	
Tel. 02641/27906		Tel. 02641/27906		Tel. 02641/27906	
E-Mail: juergen.koll@stolberg.de		E-Mail: juergen.koll@stolberg.de		E-Mail: juergen.koll@stolberg.de	
O. Gröden, Wohnort: 17, 52224 Stolberg		O. Gröden, Wohnort: 17, 52224 Stolberg		O. Gröden, Wohnort: 17, 52224 Stolberg	
Datum: 28.08.2007		Datum: 28.08.2007		Datum: 28.08.2007	
Blatt: 01		Blatt: 01		Blatt: 01	
Maststab 1:500		Maststab 1:500		Maststab 1:500	
Neubau Scheune Kurth		Neubau Scheune Kurth		Neubau Scheune Kurth	
Lageplan		Lageplan		Lageplan	
Stolberg, Kottenicher Weg 8		Stolberg, Kottenicher Weg 8		Stolberg, Kottenicher Weg 8	

Flur 41

Flurstück 40

Flur 34



VORLAGE



für die Sitzung des

Ausschuß für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt

am

25.06.09

Tagesordnungspunkt Nr.

A 1

Betreff

Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;
hier: Vorhaben gem. § 35(2)+ (4) 4 BauGB -Außenbereichsvorh.

a) Antragsgegenstand

Bauvoranfrage Bauantrag

Vorhaben: Sanierung eines bestehenden Bruchsteingebäudes

Straße/Nr.: Buschmühle 12b

Gemarkung: Stolberg Flur: 50 Parzelle: 92

Anlagen:

Übersichtsplan/Lageplan: 2

Stellungnahmen:

Umweltbeauftragte der Stadt Stolberg: Keine Bedenken

Kreis Aachen, A70, Umweltamt: Keine Bedenken, wenn Nebenbestimmungen eingehalten werden

Amt 66: Keine Bedenken

Planungsrechtliche Beurteilung:

Stellungnahme Planungsamt:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB (2) und (4) 4 beurteilt. Demnach ist ein Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Das betr. Grundstück befindet sich im Flächennutzungsplan in den „Flächen für die Landwirtschaft“. Öffentliche Belange stehen dem geplanten Vorhaben demnach entgegen. Landschaftsschutz liegt nicht vor.

Im Baugesetzbuch kann unter Abs. (4) nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes (2) nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widersprechen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Abs. (3) sind.

Es handelt sich um die Sanierung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Die zuletzt vorliegende Wohnnutzung wird wieder aufgenommen. Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung des Gestaltwerts.

Das geplante Vorhaben stimmt mit den genannten Vorgaben im Baugesetzbuch überein.

Das Vorhaben ist zulässig und städtebaulich vertretbar.

Es bestehen keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.

Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Verwaltung empfiehlt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.
- durch Herbeiführung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 (2) Satz 1+2 GO NW, weil für die bauaufsichtliche Entscheidung über das Bauvorhaben die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt abgewartet werden sollte.

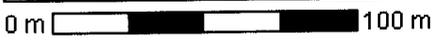
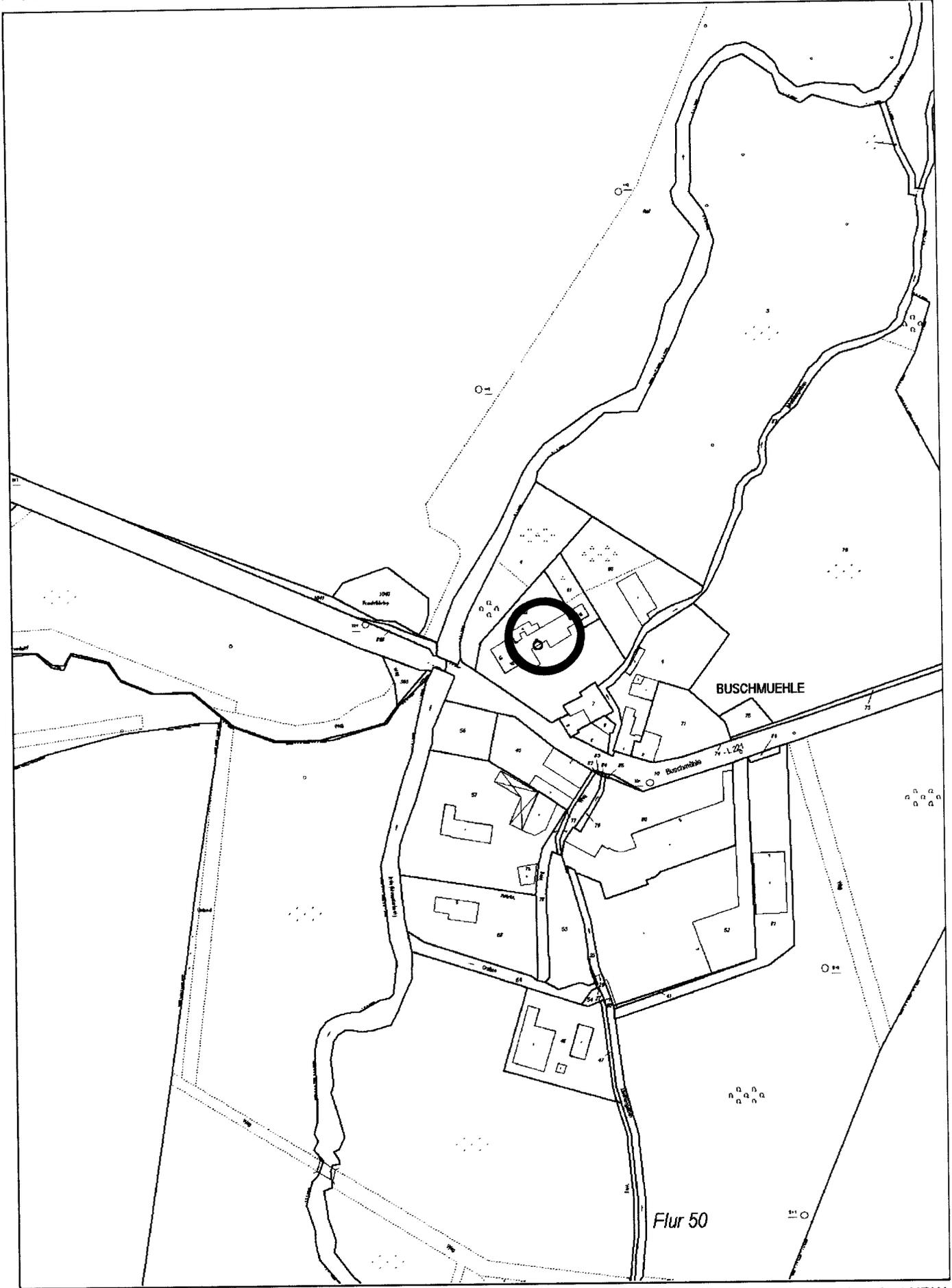
e) Beschlußvorschlag:

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt bestätigt die vorgenannte Dringlichkeitsentscheidung,
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

i. A.



A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1



Blatt Nr. 501

PROJEKT:

Sanierung eines bestehenden
Bruchsteinriegels
Buschmühle 12b

52222 Stolberg

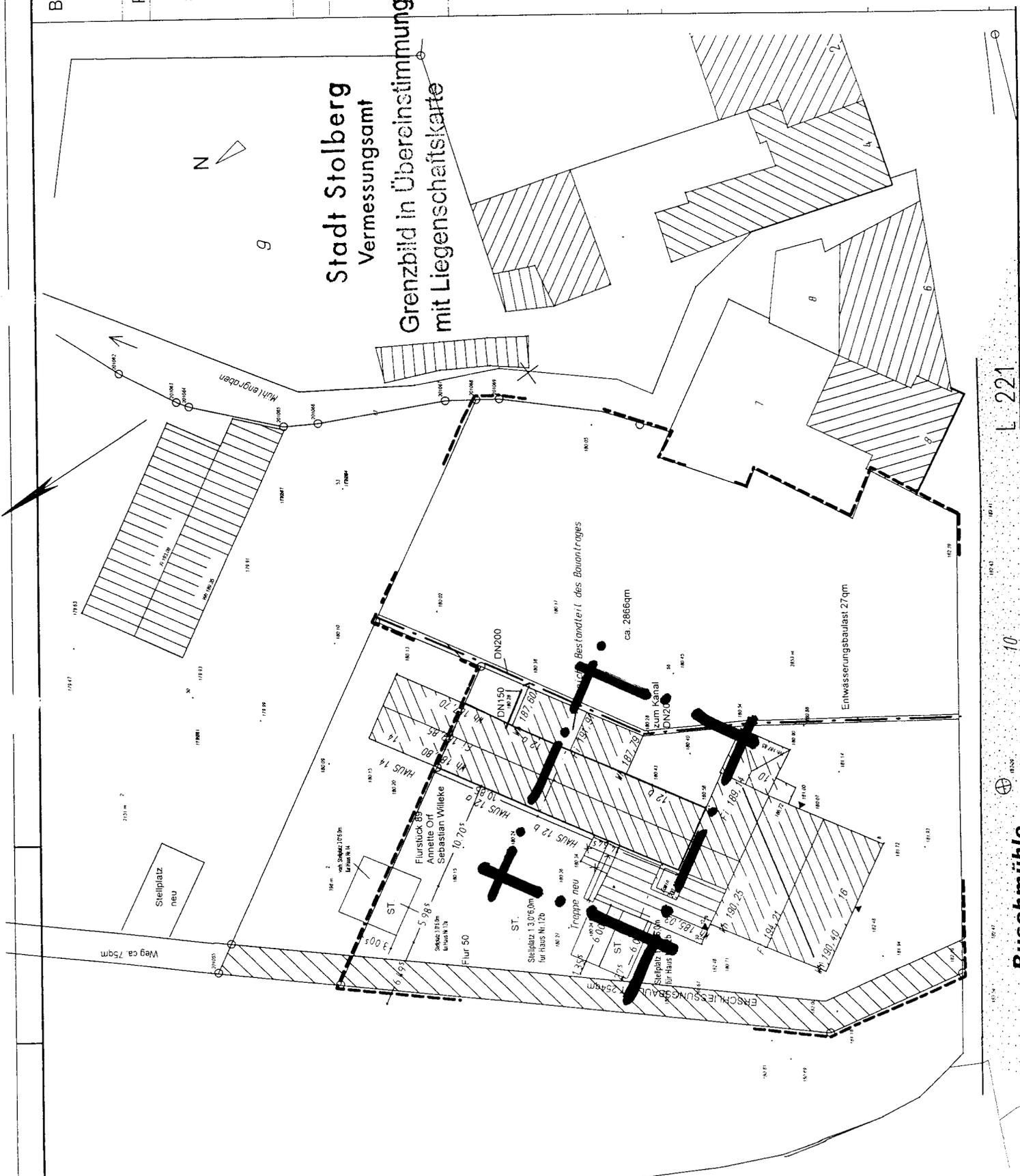
PLAN:

LAGEPLAN

M 1/500

DAHLER

Stadt Stolberg
Vermessungsamt
Grenzbild in Übereinstimmung
mit Liegenschaftskarte



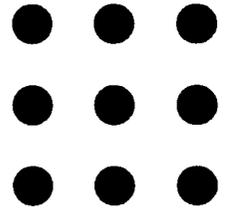
L 221

10

Buschmühle



Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Stolberg
Bauordnungsamt
Herrn Claßen
Rathausstr. 11 – 13
52222 Stolberg

6200

Stadt Stolberg (Rhld.)
06. Mai 2009
Abt. Nr.

07.05.09

**Sanierung eines bestehenden Bruchsteinriegels mit Einrichtung zweier selbstständiger Wohnungen in 52223 Stolberg, Buschmühle 12 b;
Antragsteller:**

Ihr Schreiben vom 9.4.2009, Az. 00201-2009-01

Guten Tag Herr Claßen,

das Umweltamt nimmt Stellung zu dem/der Bauvorhaben/Planung aus

- wasserwirtschaftlicher
- abfallwirtschaftlicher
- immissionsschutzrechtlicher
- landschaftsrechtlicher Sicht sowie
- dem Bereich "Bodenschutz/Altlasten"
- Die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen/Hinweise bitte ich zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen.

Hinweise an die Verfahrensbehörde:

Ich bitte Sie, mir eine Durchschrift der erteilten Genehmigung zuzuschicken.

Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen.

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2622
Zentrale
0241/5198-0
Telefax
0241/5198-2268

E-Mail
Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
70.0/10 06 115/2009 -ol-

Tag
05.05.2009



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Immissionsschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Henk unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2153 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Die Maßnahmen finden auf dem ehemaligen Kupferhof Buschmühle statt. Es ist nicht auszuschließen, dass schwermetallhaltige Bodenbelastungen aus der Herstellung und Verarbeitung von Messing vorhanden sind. Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgend aufgeführte Nebenbestimmungen aufgenommen werden (siehe Anlage).

Geplante Umnutzungen bitte ich erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Jäger unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2407 zur Verfügung.

Abfallwirtschaft:

Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgend aufgeführte Nebenbestimmungen aufgenommen werden (siehe Anlage).

Das Merkblatt „Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen“ bitte der Baugenehmigung zufügen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Börsch unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2538 zur Verfügung.

Landschaftsschutz:

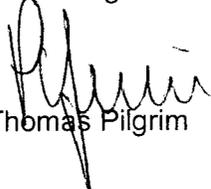
Gegen die Maßnahme im ungeschützten Außenbereich bestehen keine Bedenken.

Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:


Thomas Pilgrim

Anlage

61.63-01 (201-2009-01) to
Tel. 239

28.04.2009

2.2 + 5 63 u 01
k 28.04.09
ll

An
63

BA Sanierung eines bestehenden Bruchsteinriegels mit Einrichtung zweier selbstständiger Wohnungen in Stolberg-Buschmühle, Buschmühle 12 b,

Das Anwesen der Antragsteller liegt im Geltungsbereich des LP III „Eschweiler-Stolberg“, unterliegt jedoch keinen Flächenschutzfestsetzungen. In der behördenverbindlichen Entwicklungskarte ist die Ortslage Buschmühle mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Daraus kann in Verbindung mit § 4 LG NW abgeleitet werden, dass es sich bei dem Vorhaben u.U. um einen ausgleichspflichtigen Eingriff handelt.

Gleichzeitig liegt das Objekt innerhalb der 300 m-Prüfzone zum FFH-Gebiet „Münsterbachtal zwischen Hamm und Haumühle“.

Das beantragte Bauvorhaben soll als Teil Nr. 12 b in einem größeren bestehenden Gebäude umgesetzt werden. Gemäß den Antragsunterlagen sind für das Haus ein neuer Stellplatz und ein Treppenaufgang geplant, eine vorhandene Garage wird genutzt. Die übrigen Maßnahmen finden innerhalb des Gebäudes statt und führen nicht zu Versiegelungen oder gravierenden Änderungen der Gebäudesilhouette. Die neuen Gauben liegen zur Gartenseite und werden aufgrund der besonderen Örtlichkeit durch vorhandene Gebäude an der Buschmühle abgeschirmt.

Bezogen auf das FFH-Gebiet kommt die hiesige Dienststelle zu dem Ergebnis, dass dieses Vorhaben keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zur Folge haben wird.

Ob Stellplatz und Treppenaufgang tatsächlich als ausgleichspflichtiger Eingriff zu sehen sind, entscheidet rechtsverbindlich die ULB.

I.A.

Gerasli

(Tomski)

VORLAGE

für die Sitzung des

**Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr
und Umwelt**



am

25.06.09

Tagesordnungspunkt Nr.

A) 1.3

Betreff

Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;

hier: Vorhaben gem. § 35 (2) BauGB -Außenbereichsvorhaben

a) Antragsgegenstand

Bauvoranfrage **Bauantrag**

Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung,
Garage und zwei Stellplätzen

Straße/Nr.: Rote Erde

Gemarkung: Gressenich Flur: 44 Parzelle: 96

Anlagen:

Übersichtsplan/Lageplan:

2 und Ausschnitt Satzung Gressenich

Umweltbeauftragte der Stadt Stolberg:

Bedenken bzgl. Neuantrag, werden
ausgeräumt

Kreis Aachen, A 70 Umweltamt:

Keine Bedenken

Amt 66:

Keine Bedenken

Planungsrechtliche Beurteilung:

Stellungnahme Planungsamt:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB (2) beurteilt. Demnach ist ein Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Im Flächennutzungsplan ist der betr. Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen. Das o.a. Grundstück befindet sich außerhalb der Satzung Gressenich, rechtskräftig seit dem 11.05.1996.

Für das geplante Vorhaben besteht bereits ein positiver Beschluss eines Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses aus dem Jahr 1999. Die Voranfrage wurde über Jahre fristgerecht verlängert. Nach dem Versäumnis einer weiteren Verlängerung wird das Vorhaben erneut beantragt. Entgegen der vorhergehenden Planung ist die beantragte Garage jetzt hinter dem Gebäude angeordnet. Aufgrund der Bedenken seitens der Umweltbeauftragten der Stadt Stolberg wird dieser Verlagerung nicht zugestimmt. Für die Herstellung des Einvernehmens der Gemeinde ist deshalb der ehemalige Antrag maßgebend, in dem die Garage vor dem Haus angeordnet wurde, wie es bei dem Nachbargrundstück bereits vorhanden ist. Die neu beantragten Abmessungen des Gebäudes: 17.00 x 11.00 m werden aus planungsrechtlichen Gründen, hier: Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB, auf 15.00 x 11.00 m reduziert. Die Bedenken seitens der Umweltbeauftragten sind ausgeräumt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor. Die Nebenbestimmungen durch das Umweltamt sind zu beachten.

Das Vorhaben verursacht keine Eingriffe im Sinne des Gesetzes.
Planungsrechtlich bestehen keine weiteren Bedenken gegen das o.a. beantragte Vorhaben.
Es ist städtebaulich vertretbar.

Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Verwaltung empfiehlt, der planungsrechtlichen Stellungnahme, zuzustimmen.
- durch Herbeiführung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 (2) Satz 1+2 GO NW,
weil für die bauaufsichtliche Entscheidung über das Bauvorhaben die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt abgewartet werden sollte.

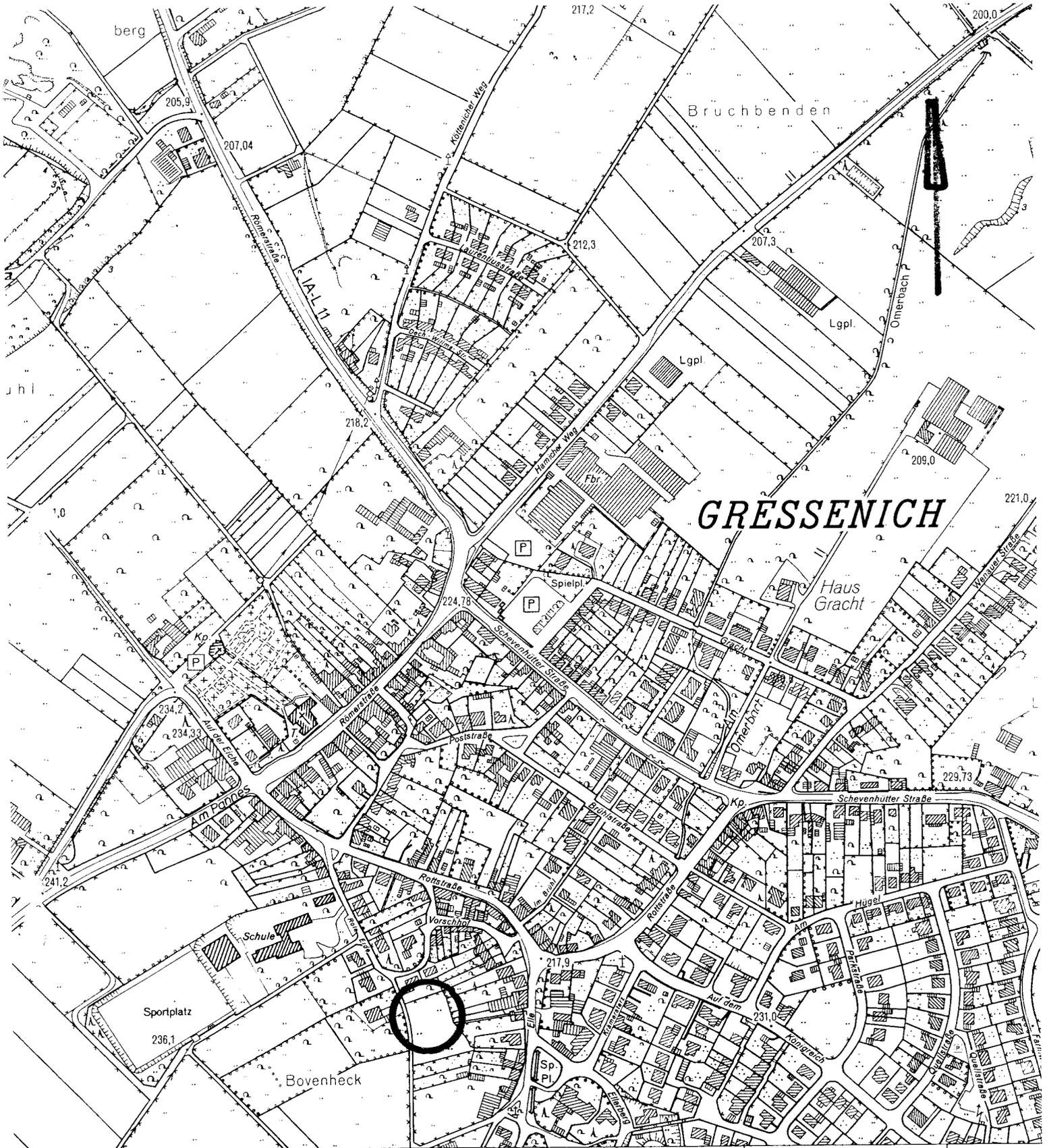
e) Beschlußvorschlag:

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

i. A.



A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1



Krewinkel

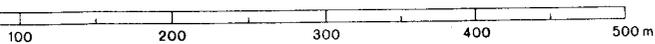
21,2

21,4

21,6

21,8

1:5000



Vermessungsamt Nordrhein-Westfalen

Herausgegeben 1983

Leitender Direktor Aachen, Kataster- und Vermessungsamt

Herstellung

Grundriß: 1952 Regierungspräsident Aachen

Höhe: 1982 Landesvermessungsamt NW

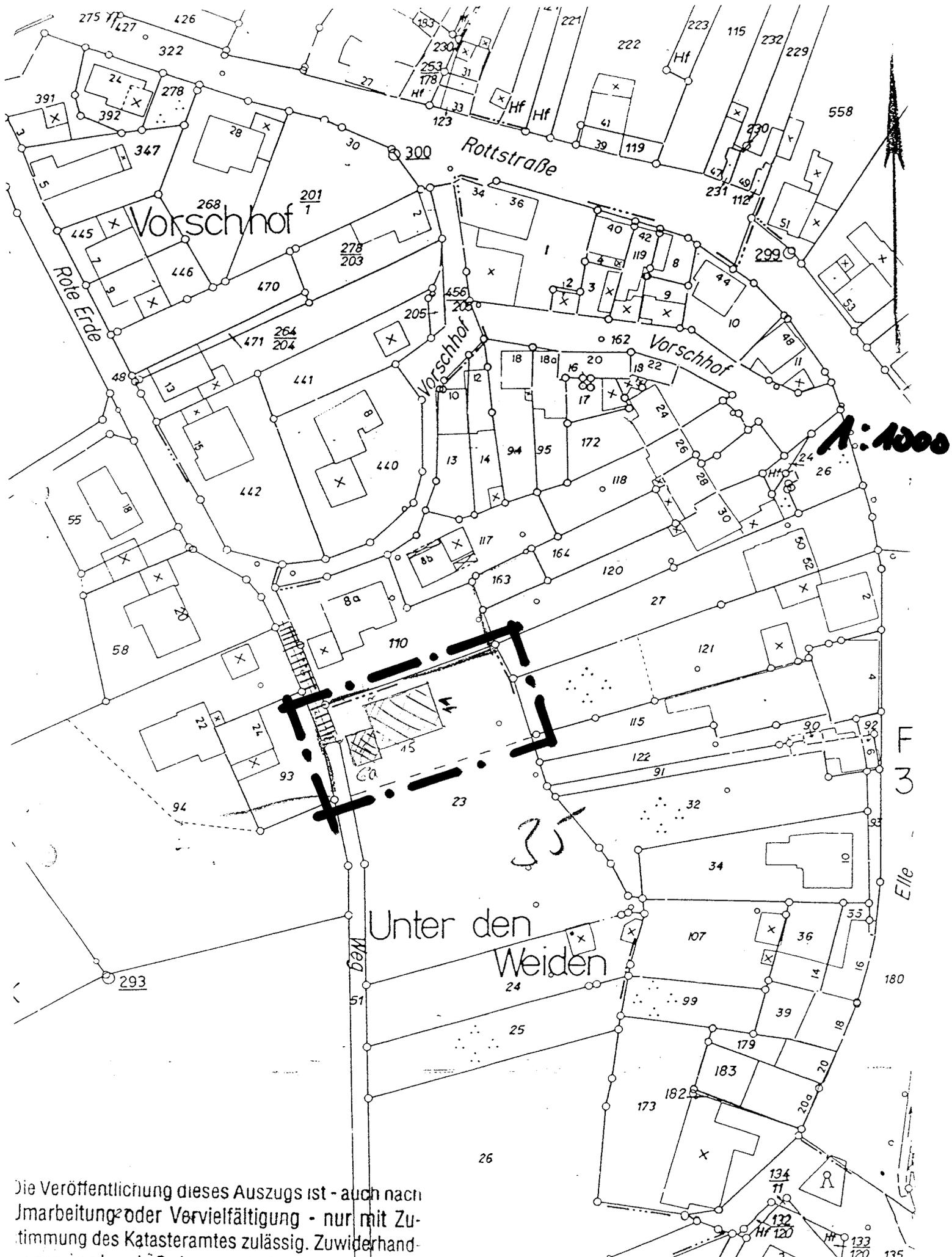
Fortführungsstand

Grundriß: 1988 Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen



Topogr.





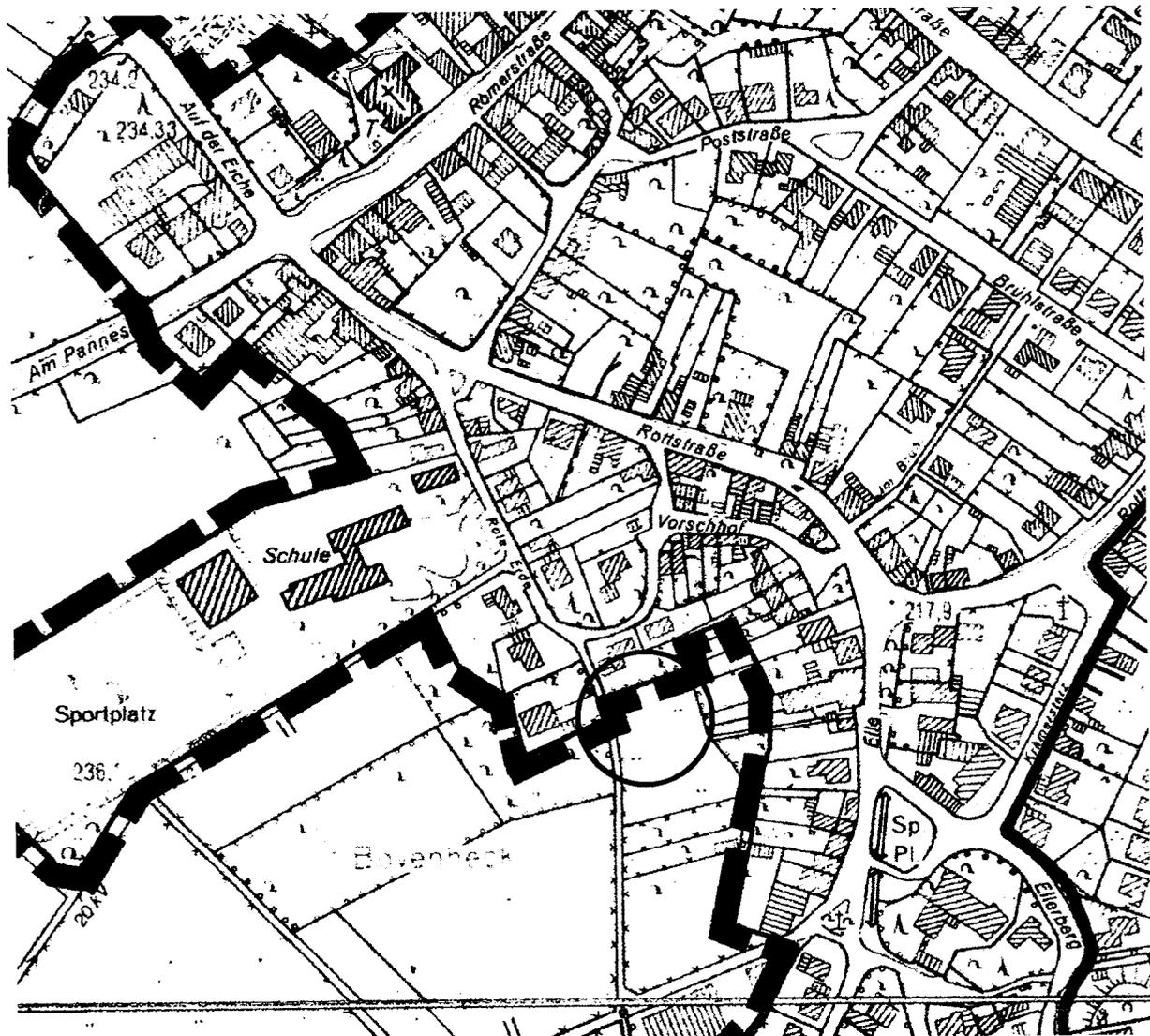
1:1000

3 T Elle

Die Veröffentlichung dieses Auszugs ist - auch nach
 Umarbeitung oder Vervielfältigung - nur mit Zu-
 stimmung des Katasteramtes zulässig. Zuwiderhand-
 lungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt (§ 21

Ausschnitt Abrundungssatzung Gressenich

STADT	STOLBERG
SATZUNG GRESSENICH	
gem. § 34 (4) 1 + 3 BauGB	
Maßstab	1 : 5000
 N	
LEGENDE	
	GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG
	FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB
	FLÄCHEN GEM. § 34 (4) NR. 3 BauGB
	NUMERIERUNG DER FLÄCHEN (Z. B. NR. 1)
	UMGRENZUNG DER RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLÄNE



2. 12. bei 61

61.63-01 (256-2009-01) to
Tel. 239

08.05.2009

12.5.09 B

An
63

BVA Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage und 2 Stellplätzen in Stolberg-Gressenich, Rote Erde ohne Nr.,

Das Grundstück der Antragsteller liegt im Geltungsbereich des LP IV „Stolberg-Roetgen“, ist jedoch ohne Flächenschutzfestsetzung. In der Behördenverbindlichen Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung des bisherigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dargestellt. Somit ist eine planerische Vorentscheidung zugunsten einer Bebauung getroffen worden.

Bezogen auf die Abgrenzung der Innenbereichssatzung sowie der Systematik des Landschaftsplanes folgend liegt das Grundstück im baulichen Außenbereich, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 4 LG NW anzuwenden ist. Trotz der Vorentscheidung zugunsten einer Bebauung besteht der Grundsatz zur Vermeidung von Eingriffen fort. Die ULB ist zwingend zu beteiligen.

Das Grundstück stellt sich als normales Weideland ohne eigenständigen Gehölzbewuchs dar. Die nördlichen und östlichen Nachbargrenzen sind durch frei wachsende Heckengehölze und Baumbewuchs gekennzeichnet, die sehr wahrscheinlich den Nachbargrundstücken zuzurechnen sind.

Weil der Bereich Bovenheck großräumig mit dem Entwicklungsziel 7 dargestellt ist, sollte als Ausgleichsmaßnahme eher eine landschaftstypische Schnithecke und ggf. Einzelbäume festgelegt werden, zumal die Hecke nur noch an der südlichen Grenze gepflanzt werden kann. Die in der Bauvoranfrage dargestellte Anordnung der Baukörper von Wohnhaus und Garage bietet kaum Möglichkeiten für sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen ohne die private Grundstücksnutzung deutlich einzuschränken. Zugleich entsteht mit der straßenfernen Garage eine sehr lange Auffahrt, mithin ein vermeidbarer Eingriff.

Die hiesige Dienststelle sieht eine Verlagerung der Garage in den vorderen Grundstücksteil zur Eingriffsvermeidung als notwendig an. Die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen kann erst mit dem Bauantrag erfolgen, wenn alle eingriffsrelevanten Vorhaben mit ihrer konkreten Größe und Lage bekannt sind. Rechtsverbindlich entscheidet dies jedoch die ULB.

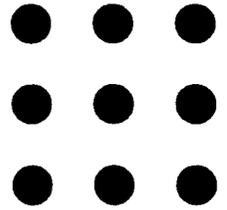
I.A.

C. Tomski

(Tomski)

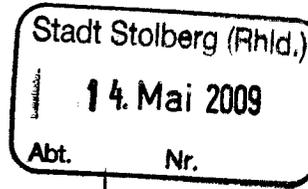


Kreis Aachen



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Stolberg
Bauordnungsamt
Herrn Schröteler
Rathausstr. 11-13
52222 Stolberg



14.05.09

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zollerstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2622
Zentrale
0241/5198-0
Telefax
0241/5198-2268

E-Mail
Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
70.0/10 06 150/2009 -ol-

Tag
13.05.2009

**Voranfrage: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung,
Garage und 2 Stellplätzen in 52224 Stolberg, Rote Erde;
Antragsteller: Frau
52224Stolberg,**

Ihr Schreiben vom 28.4.2009, Az. 00256-2009-01

Guten Tag Herr Schröteler,

das Umweltamt nimmt Stellung zu dem/der Bauvorhaben/Planung aus

- wasserwirtschaftlicher
- abfallwirtschaftlicher
- immissionsschutzrechtlicher
- landschaftsrechtlicher Sicht sowie
- dem Bereich "Bodenschutz/Altlasten"
- Die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen/Hinweise bitte ich zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen.

Hinweise an die Verfahrensbehörde:

Ich bitte Sie, mir eine Durchschrift der erteilten Genehmigung zuzuschicken.

Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken, wenn die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen aufgenommen werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit den Buslinien 1, 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 33, 34, 37, 46, 56, 57, 77, 163 bis Haltestelle Normaluhr und in ca. 10 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Betrieblicher Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmung mit aufgenommen wird (siehe Anlage).

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Ludwig unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2234 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2159 zur Verfügung.

Abfallwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Siebold unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2313 zur Verfügung.

Landschaftsschutz:

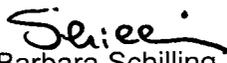
Gegen das Vorhaben im ungeschützten Außenbereich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, vorbehaltlich der Einigung über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind erforderlich, da es sich um einen Eingriff im Sinne des § 4 Landschaftsgesetzes handelt.

Im weiteren Bauantragsverfahren ist die Vorlage eines verkürzten landschaftspflegerischen Begleitplanes, welches von einem Fachbüro zu erstellen ist, notwendig. Dieser ist in enger Abstimmung mit meinem Mitarbeiter, Herrn Pawelka-Weiß, zu erarbeiten.

Sollte ein vollständiger Ausgleich auf eigenen und weiteren Flächen nicht erbracht werden können, ist die Zahlung eines Ersatzgeldes vorzusehen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


Barbara Schilling

Anlage

Kreis Aachen, A 70 - Umweltamt -

Aachen, 13. Mai 2009
Frau Oldenburg
Tel. 2622

**Anlage zur Stellungnahme des Umweltamtes vom 13.05.2009
Nebenbestimmungen/Hinweise**

**Voranfrage: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage und
2 Stellplätzen in 52224 Stolberg, Rote Erde ;
Antragsteller:**

Wasserwirtschaft:

Nebenbestimmungen:

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die Beseitigung des auf befestigten Flächen/Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers hat grundsätzlich gem. § 51 a Landeswassergesetz -LWG- auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen ,d.h., das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. **Dies ist durch den Antragsteller zu prüfen und nachzuweisen.**

Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig. Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der hiesigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

Sollte beabsichtigt sein, das auf den befestigten Flächen des o. a. Grundstückes anfallende Niederschlagswasser nicht gezielt in ein Gewässer einzuleiten, sondern oberflächlich frei ablaufen zu lassen, wäre dies erlaubnisfrei. Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Bauantrages ist die Entwässerung detailliert darzustellen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Betrieblicher Gewässerschutz:

Nebenbestimmung:

Bei geplanten Heizungsanlagen auf Heizölbasis muss die entsprechende Lageranlage gemäß den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VAwS) in der zurzeit geltenden Fassung ausgeführt werden. Meine Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren halte ich dann für erforderlich. Eine Beschreibung der Heizöllageranlage ist dem Bauantrag mit beizufügen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Ludwig unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2234 zur Verfügung.

VORLAGE

für die Sitzung des

**Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr
und Umwelt**



am

25.06.09

Tagesordnungspunkt Nr.

A) 1.4

Betreff

Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;
hier: Vorhaben gem. § 35 (2) BauGB -Außenbereichsvorhaben

a) Antragsgegenstand

Bauvoranfrage Bauantrag

Vorhaben:

Umbau des Mehrfamilienhauses durch Dachstuhlhebung und Ausbau zur Wohnnutzung.
Abbruch Garage und Abstellraum, sowie Neuerr. Doppelgarage und Gartenhaus

Straße/Nr.:

Am Bachpütz 32

Gemarkung:

Breinig Flur: 29

Parzelle: 272

Anlagen:

Übersichtsplan/Lageplan:

3

Umweltbeauftragte der Stadt Stolberg:

grundsätzlich keine Bedenken

Kreis Aachen, Umweltamt A 70:

grundsätzlich keine Bedenken, bei Einhaltung der Nebenbestimmungen

Kreis Aachen, Untere Landschaftsbehörde A 70.3

Es liegt eine landschaftsrechtliche Gestattung vor
Keine Bedenken

Amt 66:

Planungsrechtliche Beurteilung:

Stellungnahme Planungsamt:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB (2) beurteilt. Demnach ist ein Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Im Flächennutzungsplan ist der betr. Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das o.a. Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans IV „Stolberg-Roetgen“, es unterliegt der Flächenschutzfestsetzung LB 2.4-46. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben demnach entgegen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um den Ausbau eines vorh. Wohngebäudes. Das bisherige Dach wird abgerissen und im Zuge der Erneuerung um ca. 75 cm angehoben. Die vorh. Einzelgarage und ein Abstellraum werden abgerissen und durch eine Doppelgarage sowie durch ein größeres Garten- und Gerätehaus ersetzt. Die geplanten Abmessungen des Gartenhauses sowie dessen Dachneigung von 30° wurden aufgrund von Bedenken seitens der Umweltbeauftragten der Stadt Stolberg und der Unteren Landschaftsbehörde von 7.00 x 7.00 m Grundfläche auf 6.00 x 6.00 m reduziert, die Dachneigung darf nicht mehr als 25 ° betragen. Es fand ein Ortstermin mit den Bauherren statt. Aufgrund einer einvernehmlichen Einigung über die genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgte die Gestattung von den Verboten des Landschaftsplanes

IV.

Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist mit der Erteilung der landschaftsrechtlichen Gestattung ausgeräumt.

Planungsrechtlich bestehen keine Bedenken gegen das o.a. beantragte Vorhaben. Es ist städtebaulich vertretbar.

Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Verwaltung empfiehlt, der planungsrechtlichen Stellungnahme, zuzustimmen.
- durch Herbeiführung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 (2) Satz 1+2 GO NW, weil für die bauaufsichtliche Entscheidung über das Bauvorhaben die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt abgewartet werden sollte.

e) Beschlußvorschlag:

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

i. A.



A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1

AUSZUG DEUTSCHE GRUNDKARTE 1 : 5000

KreisAachen



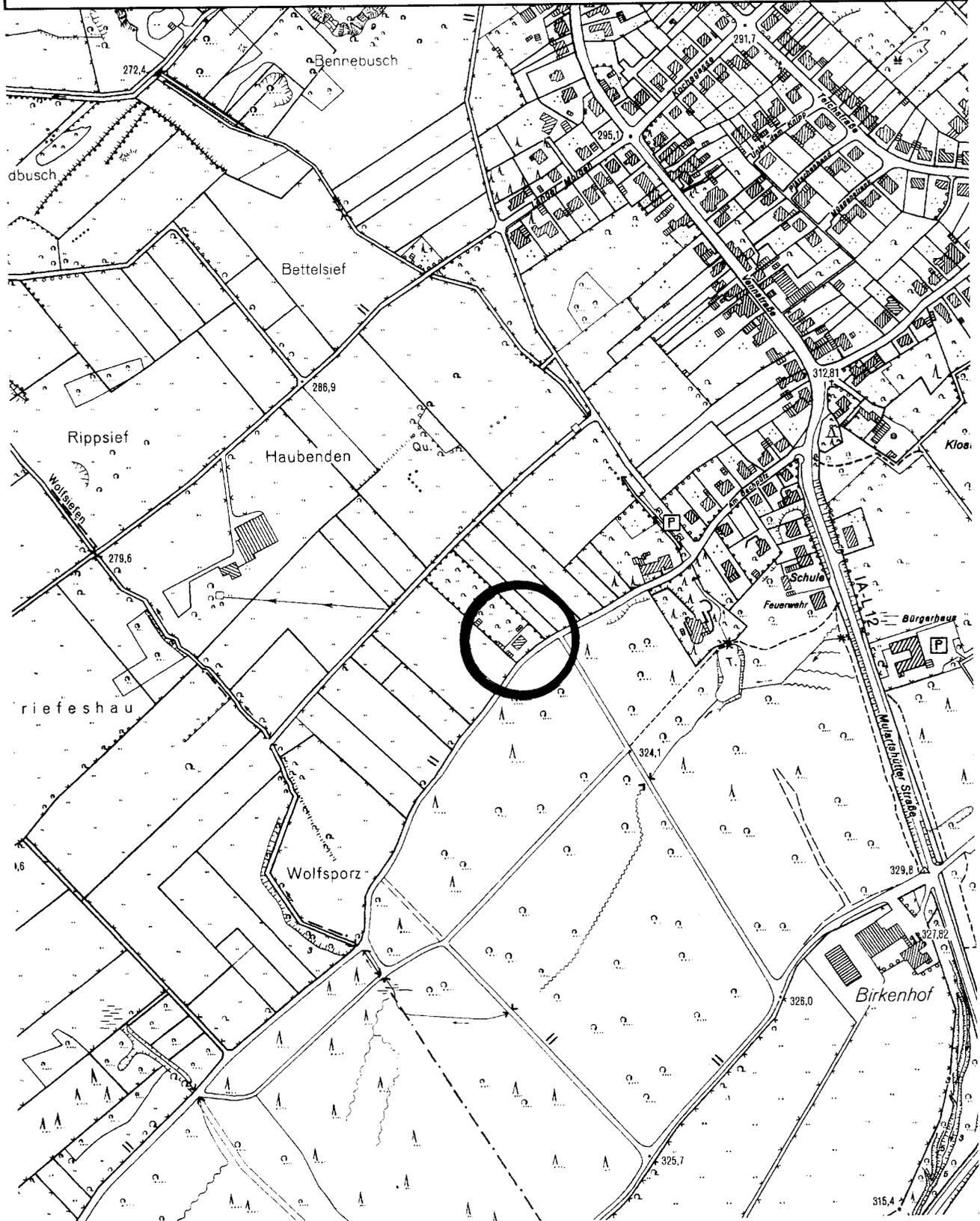
Kataster- und
Vermessungsamt - A62

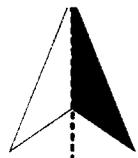


Blattname: Venwegen
Blatt-Nr.: 520332
Blatt-Nr. (intern): 76
Ausdruck im Maßstab 1 : 5000

Gemarkung: Breinig
Flur: 29
Flurstück: 272
Rechtswert: 2515154
Hochwert: 5619028

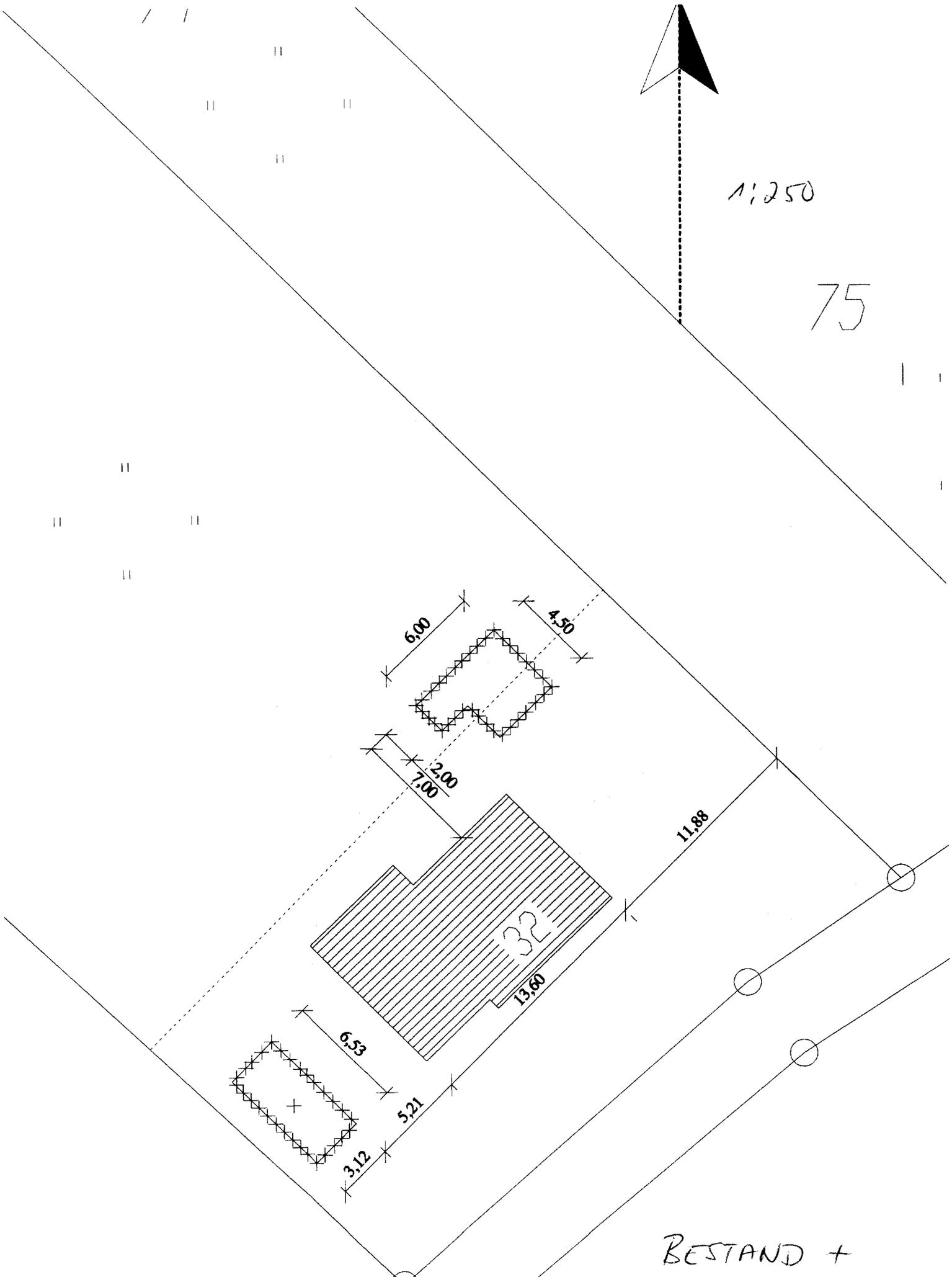
Antrag: B1.0-345/2009
Aachen, den 16.02.2009





1:250

75



BESTAND +

07.04.2009

E 63
T 15.04.2009

An
63

BA Umbau des Mehrfamilienhauses (Dachanhebung) und Neubau von Garage und Gartenhaus nach Abbruch derselben, in Stolberg-Venwegen, Am Bachpütz 32, durch

Das Anwesen der Antragsteller liegt im Geltungsbereich des LP IV „Stolberg-Roetgen“ und dort im Landschaftsschutzgebiet 2.2-8. Gleichzeitig sind alle Gehölzbestände im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes 2.2-8 als Geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4-46 festgesetzt. Als Behörden verbindliches Entwicklungsziel für die Landschaft wird Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt.

Das beantragte Vorhaben unterliegt dem Verbotstatbestand gemäß § 4 Landschaftsgesetz i.V.m. dem Verbotskatalog für die Landschaftsschutzgebiete, so dass die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden ist. Dazu gehört jedoch auch die Prüfung, ob es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes handelt. Die Untere Landschaftsbehörde und wahrscheinlich auch der Landschaftsbeirat sind zu beteiligen.

Sowohl der Garagen- als auch der Gartenhausneubau erfolgen am bisherigen Standort. Bedingt durch die gleichzeitige Vergrößerung der Nebengebäude werden zusätzlich ca. 65 qm bislang unversiegelter Fläche in Anspruch genommen (Rasenflächen). Im Bereich des Gartenhauses muss ein kleiner Zierbaum (Korkenzieherform) gefällt werden. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wäre nach hiesiger fachlicher Einschätzung allein dadurch jedoch noch nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild bedingen die Vorhaben jedoch eine deutliche und unerwünschte Veränderung der Gebäudesilhouette. Zum einen durch den Dachausbau am Wohngebäude selbst und zum anderen durch das bauliche Heranrücken der Nebengebäude (Garage und Gartenhaus) in gerader Kantenverlängerung des Wohnhauses sowie deren Ausführung mit überständigem Satteldach im Vergleich zum vorhandenen flachen Dach. Im Bestand enden die Dächer höhenmäßig etwas oberhalb der Fenster im Erdgeschoss, die geplanten Satteldächer enden oberhalb der Fenster im 1. Stockwerk.

Für die Naherholungssuchenden, die die häufig frequentierten, nördlich und südlich gelegenen Wege (also mit zusätzlicher West- und Ostansicht auf das Objekt) benutzen, entsteht der optische Eindruck eines einzigen, massiven Gebäudekomplexes. Dieser Eindruck wird verstärkt durch die Tatsache, dass die Gebäude im hoch gelegenen Grundstücksbereich errichtet werden, während das übrige Gartengelände nach Norden abfällt.

Eine Abschirmung ist teilweise von Norden durch die Obstwiese gegeben, die aber deutlich tiefer im Gelände liegt und somit nur den unteren Gebäudeteil kaschiert. Westlich neben der alten Garage befindet sich ein kurzes Stück Rotbuchenhecke, danach ist diese Seite ohne Heckeneinfassung. Die östliche Grundstücksseite wird durch eine landschaftstypische Schnitthecke begrenzt.

Zur notwendigen Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sollte nach hiesiger fachlicher Sicht die Dachgestaltung beider Nebengebäude, auf jeden Fall aber die des Gartenhauses, verändert werden. Eine Verkleinerung der Grundfläche des Gartenhauses trüge wesentlich zur optischen Verbesserung bei. Die Dächer sollten bei niedrigerer Höhe mit einer sehr flachen Dachneigung ausgeführt werden. Als Ausgleichsmaßnahme käme dann die Fortführung der kurzen Rotbuchenhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Betracht und auf der östlichen Seite des Gebäudes ein bis zwei weitere hochstämmige Laub- oder Obstbäume.

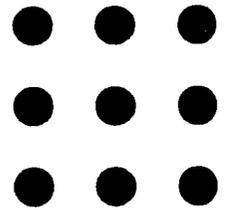
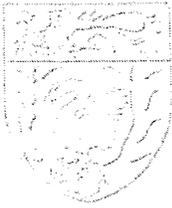
Unter den genannten Voraussetzungen hält die hiesige Dienststelle das Vorhaben für genehmigungsfähig. Rechtsverbindlich entscheidet jedoch die ULB über Art und Umfang der Kompensation.

I.A.



(Tomski)





Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Stolberg
Bauordnungsamt
Herrn Claßen
Rathausstr. 11 – 13
52222 Stolberg

Stadt Stolberg (Rhd.)
28. April 2009
Abt. Nr. *29.04.09*

U

Umbau/Änderung des Mehrfamilienwohnhauses durch Erneuerung Dachstuhl, Dämmung und Ausbau sowie Abbruch einer Garage und Neubau einer Doppelgarage und eines Gartenhauses in 52224 Stolberg, Am Bachpütz 32;
Antragsteller: **bachpütz 32** **52224 Stolberg, Am**

Ihr Schreiben vom 2.4.2009, Az. 00166-2009-01

Guten Tag Herr Claßen,

das Umweltamt nimmt Stellung zu dem/der Bauvorhaben/Planung aus

- wasserwirtschaftlicher
- abfallwirtschaftlicher
- immissionsschutzrechtlicher
- landschaftsrechtlicher Sicht sowie
- dem Bereich "Bodenschutz/Altlasten"
- Die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen/Hinweise bitte ich zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen.

Hinweise an die Verfahrensbehörde:

Ich bitte Sie, mir eine Durchschrift der erteilten Genehmigung zuzuschicken.

Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Für den Neubau der Garage und des Gartenhauses bedarf es einer Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Ich werde meinerseits den Bauherrn zur Antragstellung auffordern.

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2622
Zentrale
0241/5198-0
Telefax
0241/5198-2268

E-Mail
Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
70.0/10 06 101/2009 -ol-

Tag
27.04.2009



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Eine Durchschrift meiner Erlaubnis/Genehmigung sende ich Ihnen nach Erteilung zu.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Betrieblicher Gewässerschutz:

Die durch den Ausbau entstehende Wohnfläche wird an die bestehende Heizölverbraucheranlage angeschlossen. Der Behälter ist nach Auskunft des Architekten kleiner als 10 m³. Eine wiederkehrende Prüfpflicht besteht in diesem Einzelfall nicht. Ich habe dem Betreiber ein Informationsblatt zum Betrieb von Heizölbehältern zugeschickt.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Stöhr unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2513 zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kern unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2152 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Bulić unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2603 zur Verfügung.

Abfallwirtschaft:

Es bestehen Bedenken gegen die geplante Abbruchmaßnahme, da Verdachtsmomente auf mögliche Schadstoffbelastungen wegen der bisherigen Nutzung der Gebäude vorliegen.

Um die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der Abbruchabfälle, insbesondere der gefährlichen Abfälle, nachvollziehen zu können, ist vor Beginn der Baumaßnahme vom Antragsteller ein Abbruch- und Entsorgungskonzept im Hinblick auf folgende Abfälle bei mir einzureichen.

- Bauschutt
- Asbesthaltige Abfälle / Bauabfälle
- Künstliche Mineralfasern (KMF)
- Holzabfälle (A I – A IV)

Sollte ein Abfall nicht anfallen, ist das zu vermerken und Fehlanzeige zu erstatten. Sollten über die oben genannten Abfälle weitere anfallen, sind diese im Entsorgungskonzept auszunehmen.

Folgende Informationen zu den einzelnen Abfällen müssen im Konzept mindestens enthalten sein:

- Abfallschlüssel und Abfallbezeichnung nach der „Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses – AVV“
- Abfallbeschreibung
- Anfallstelle bzw. Gebäudeteil
- Geschätzte Menge in Tonnen
- Entsorgungsnachweis – Nr. bei gefährlichen Abfällen
- Transporteur (Anschrift), Entsorger (Anschrift) und Entsorgungsanlage (Anschrift)

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Börsch unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2538 zur Verfügung.

Landschaftsschutz:

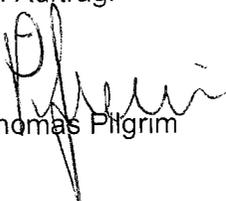
Gegen die Planungen im Landschaftsschutzgebiet bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, vorbehaltlich der Einigung über die erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind notwendig, da es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt.

In Kürze wird ein Ortstermin mit den Bauherren durchgeführt. Im Falle einer einvernehmlichen Einigung über die o. a. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen stelle ich eine Gestattung von den Verboten des Landschaftsplanes IV „Stolberg-Roetgen“ in Aussicht. Diese wird dann unverzüglich nachgereicht.

Eine Beteiligung des Landschaftsbeirates halte ich aufgrund der geringen Neuversiegelung von ca. 65 qm Rasenfläche nicht für erforderlich.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:


Thomas Pilgrim

Anlage

Kreis Aachen, A 70 - Umweltamt -

Aachen, 27. April 2009
Frau Oldenburg
Tel. 2622

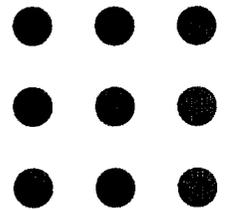
Anlage zur Stellungnahme des Umweltamtes vom 27.04.2009
Nebenbestimmungen/Hinweise

Umbau/Änderung des Mehrfamilienwohnhauses durch Erneuerung Dachstuhl,
Dämmung und Ausbau sowie Abbruch einer Garage und Neubau einer Doppelgarage
und eines Gartenhauses in 52224 Stolberg, Am Bachpütz 32;
Antragsteller: 52224 Stolberg, Am
Bachpütz 32

Wasserwirtschaft:

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt
des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzu-
reichen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Speicher unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2577 zur Verfügung.



Postanschrift: Kreis Aachen, Postfach 50 04 51, 52088 Aachen

Wilma u. Manfred Bock
Am Bachpütz 32
52224 Stolberg

Der Landrat

A 70 Umweltamt
70.3 Untere Land-
schaftsbehörde

Dienstgebäude
Zollernstr. 10,
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2198
Zentrale
0241/5198-0
Telefax
0241/5198-2268 (Vorzimmer)
0241/9433-218 (Fr. Jakobs)
E-Mail
iris-jakobs@kreis-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Jakobs

Zimmer
607

Mein Zeichen
(bitte angeben)
70 3/3407/1-B-35/09

Tag 29.04.2009

Erteilung einer landschaftsrechtlichen Gestattung;
hier: Umbau/Änderung des Hauses durch Erneuerung des Dachstuhls,
Dämmung und Ausbau sowie Abbruch Garage und Neubau einer
Doppelgarage und eines Gartenhauses
Ihr Antrag vom 10.03.2009

hiermit erteile ich Ihnen die erforderliche **Gestattung** zum o. a. Vorhaben auf dem Grundstück Gemarkung Breinig, Flur 29, Flurstück 272.

Dieses Grundstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplanes IV „Stolberg-Roetgen“.

In diesem Schutzgebiet sind gemäß der Gebots- und Verbotsauflistung unter Punkt 2.2 Maßnahmen wie die von Ihnen geplant grundsätzlich nicht erlaubt, so dass die Erteilung dieser **Gestattung** erforderlich ist. Grundlage hierfür sind die mir vorliegenden Antragsunterlagen.

Zu dieser Gestattung setze ich folgende Nebenbestimmung fest:

Diese Gestattung gilt für die Dauer von 3 Jahren; sollten Sie bis dahin mit den Maßnahmen nicht begonnen haben, ist ein erneutes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Die Vorschriften des Nachbarrechtes bleiben unberührt. Sollten Sie für Ihr o. g. Vorhaben noch nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen Zustimmungen und/oder Genehmigungen benötigen, sind diese unabhängig von meiner landschaftsrechtlichen Gestattung einzuholen.

Rechtsgrundlagen für meine Entscheidung:

- §§ 4 – 6 und § 34 Abs. 4a des Gesetzes zur Sicherung und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz -LG NRW-) vom 21.07.2000 in der zurzeit gültigen Fassung
- Landschaftsplan IV „Stolberg-Roetgen“ (veröffentlicht im Amtlichen Mitteilungsblatt des Kreises AC - Amtsblatt - Nr. 3, vom 28.02.2005, Seite 46)



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

- § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit §§ 4 und 5 LG NRW

Ihre Rechte:

Sie können gegen diesen Bescheid Klage erheben. Dabei müssen Sie Folgendes beachten:

Sie müssen Ihre Klage

- innerhalb eines Monats, nachdem Ihnen der Bescheid bekannt gegeben wurde
- schriftlich oder mündlich zur Niederschrift
- beim Verwaltungsgericht Aachen, Adalbertsteinweg 92 im Justizzentrum, 52070 Aachen

erheben.

Hinweis:

Bei einer Klage können Ihnen Kosten entstehen. Ich empfehle Ihnen deshalb, sich zuvor mit mir in Verbindung zu setzen. So können Fragen zum Bescheid eventuell auch ohne Klage geklärt werden. Beachten Sie jedoch, dass sich die Klagefrist von einem Monat hierdurch nicht verlängert.

Freundliche Grüße

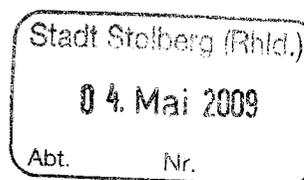
Im Auftrag:

H. Pawelka-Weiß

Hubert Pawelka-Weiß

Durchschrift

Stadt Stolberg
Bauordnungsamt
Herr Claßen



04.05.09

Guten Tag Herr Claßen,

gem. § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW i.V.m. §§ 4, 5 und 6 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW bitte ich Sie, in Ihrer Baugenehmigung meine Nebenbestimmungen aus landschaftspflegerischer Sicht unter den „besonderen Nebenbestimmungen“ Ihrer Baugenehmigung mit festzusetzen.

Anliegend erhalten Sie

- eine Ausfertigung meines Bescheides für den Antragsteller (**bitte mit Ihrer Baugenehmigung zusammen verschicken**),
- 2 Ausfertigungen der Nebenbestimmungen aus landschaftspflegerischer Sicht (**bitte mit Ihrer Baugenehmigung zusammen verschicken**),



-
- eine Durchschrift meines Bescheides für Ihre Akten (Ihr Schreiben vom 02.04.2009, Az.: 00166-2009-01),

Ich erbitte eine Durchschrift Ihrer Entscheidung.

Anlagen

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

Hubert Pawelka-Weiß

Kreis Aachen / Umweltamt
A 70.3 - Untere Landschaftsbehörde

Aachen, den 29.04.2009

NEBENBESTIMMUNGEN **aus landschaftspflegerischer Sicht**

- zum Vorhaben: Umbau/Änderung des Hauses durch Erneuerung des Dachstuhls, Dämmung u. Ausbau sowie Abbruch Garage und Neubau einer Doppelgarage und eines Gartenhauses
- Antragsteller: Wilma und Manfred Bock, Stolberg, Am Bachpütz 32
- Eingriffs-Grundstück: Gemarkung Breinig, Flur 29, Flurstück 272
- Ausgleichs-Grundstück: Gemarkung Breinig, Flur 29, Flurstück 272

Die folgenden Maßnahmen sind einzuhalten bzw. durchzuführen.

1)

Auf dem o. a. Grundstück ist eine insgesamt ca. 60 m lange Schnitthecke aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Lageplan).

- **Qualität** : 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe : 60 - 100 cm
- Pro laufenden Meter sind 4-5 Pflanzen zu setzen.
- Die Schnitthecke ist ortsüblich zu pflegen und ggf. vor Verbiss zu schützen (Weidezaun in entsprechendem Abstand).

2)

In die unter 1) beschriebene Hecke sind mind. 3 Überhälter (wahlweise: Rotbuche, Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche) in regelmäßigen Abständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- **Qualität**: Hochstamm, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm

3)

Die nachfolgenden Nebenbestimmungen sind für alle Gehölzpflanzungen zu beachten.

- Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden oder darauf folgenden Pflanzperiode Herbst/ Frühjahr durchzuführen.

- In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.
- **Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.**

Hinweis: Da es sich bei den Pflanzungen um eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Landschaftsgesetzes handelt, ist eine finanzielle Förderung durch die Biologische Station des Kreises Aachen hierfür ausgeschlossen!

- 4) Das Gartenhaus darf nur in einer Größe von 6 x 6 m und mit einer Dachneigung von ca. 25 Grad gebaut werden.

VORLAGE



für die Sitzung des

Ausschuß für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt

am

25.06.09

Tagesordnungspunkt Nr.

A 1.5

Betreff

Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;

hier: Erteilung von Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes 19, 1.Änd. gem. § 31 (2) BauGB

a) Antragsgegenstand

Bauvoranfrage

Bauantrag

Vorhaben:

Errichtung eines I-geschossigen Wintergartens an ein Einfamilienhaus

Straße/Nr.:

Pirolweg 8

Gemarkung:

Stolberg Flur: 71 Parzelle: 737

Anlagen:

Übersichtsplan/Lageplan 3, Ausschnitt B 13

b) Planungsrechtliche Beurteilung

Stellungnahme Planungsamt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplan Nr. 13

hier: Befreiung von der hinteren Baugrenze um 4.00 m und Befreiung von der GRZ = 0,4 um 0,06.

Das o.a. Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplan 13.

Das vorhandene Wohnhaus wird mit einem I-geschossigen Anbau in Form eines Wintergartens erweitert. Eine vergleichbare Erweiterung in den rückwärtigen Bereich liegt bereits bei einem Nachbargebäude vor. Damit einhergehend erhöht sich die GFZ geringfügig auf 0,46.

Der Bebauungsplan 13 ist 1975 rechtsverbindlich geworden. Die Baugrenzen lassen keine weitere Ausdehnung der Gebäude zu. Aufgrund der seitdem gestiegenen Anforderungen an erhöhten Wohnraumbedarf ist die Erweiterung mit einem Wintergarten angemessen und städtebaulich vertretbar.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung des Wintergartens.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Befreiung von der hinteren Baugrenze um 4,00 m. Das Einverständnis der Nachbarn liegt vor. Es bestehen keine Bedenken gegen die Überschreitung der GFZ um 0,06.

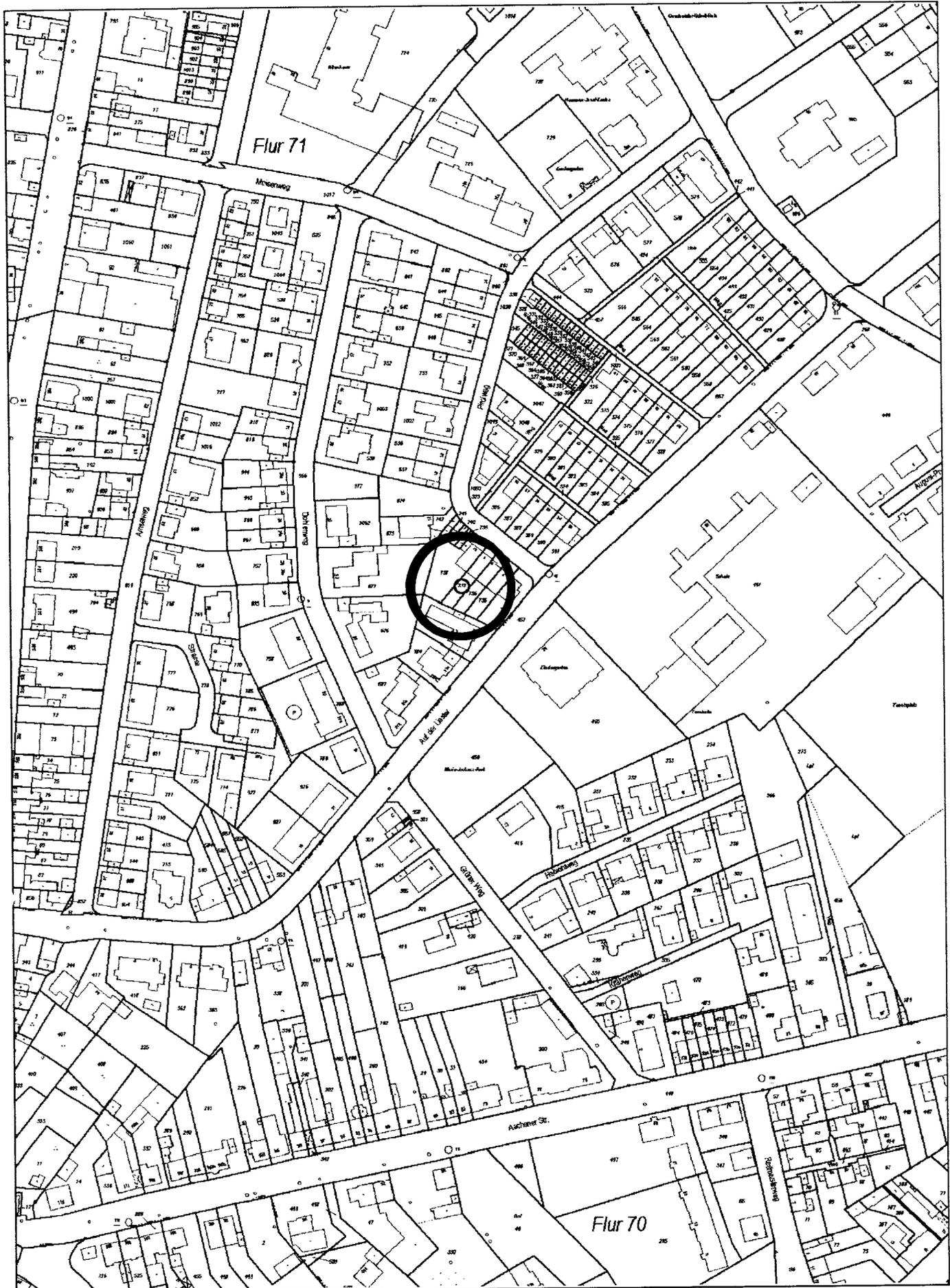
Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Verwaltung empfiehlt, der planungsrechtlichen Stellungnahme
- zuzustimmen.
 - durch Herbeiführung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 (2) Satz 1+2 GO NW, weil für die bauaufsichtliche Entscheidung über das Bauvorhaben die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt nicht abgewartet werden sollte.
-
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt bestätigt die vorgenannte Dringlichkeitsentscheidung,
 - Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

i. A.



A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1



0 m  100 m

© Kataster- u. Vermessungsamt Kreis Aachen - LVermAmt NRW

Nur für den dienstlichen Gebrauch - Der Maßstab gilt nur bei Druck ohne Seitenanpassung.

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte -
Standardauszug

ungef. Maßstab 1 : 1000

Datum: 13.5.2009 (Antrags-Nr.: vaw)

Kreis Aachen

- Kataster- und Vermessungsamt -

Gemeinde

Gemarkung Stolberg, Flur 71

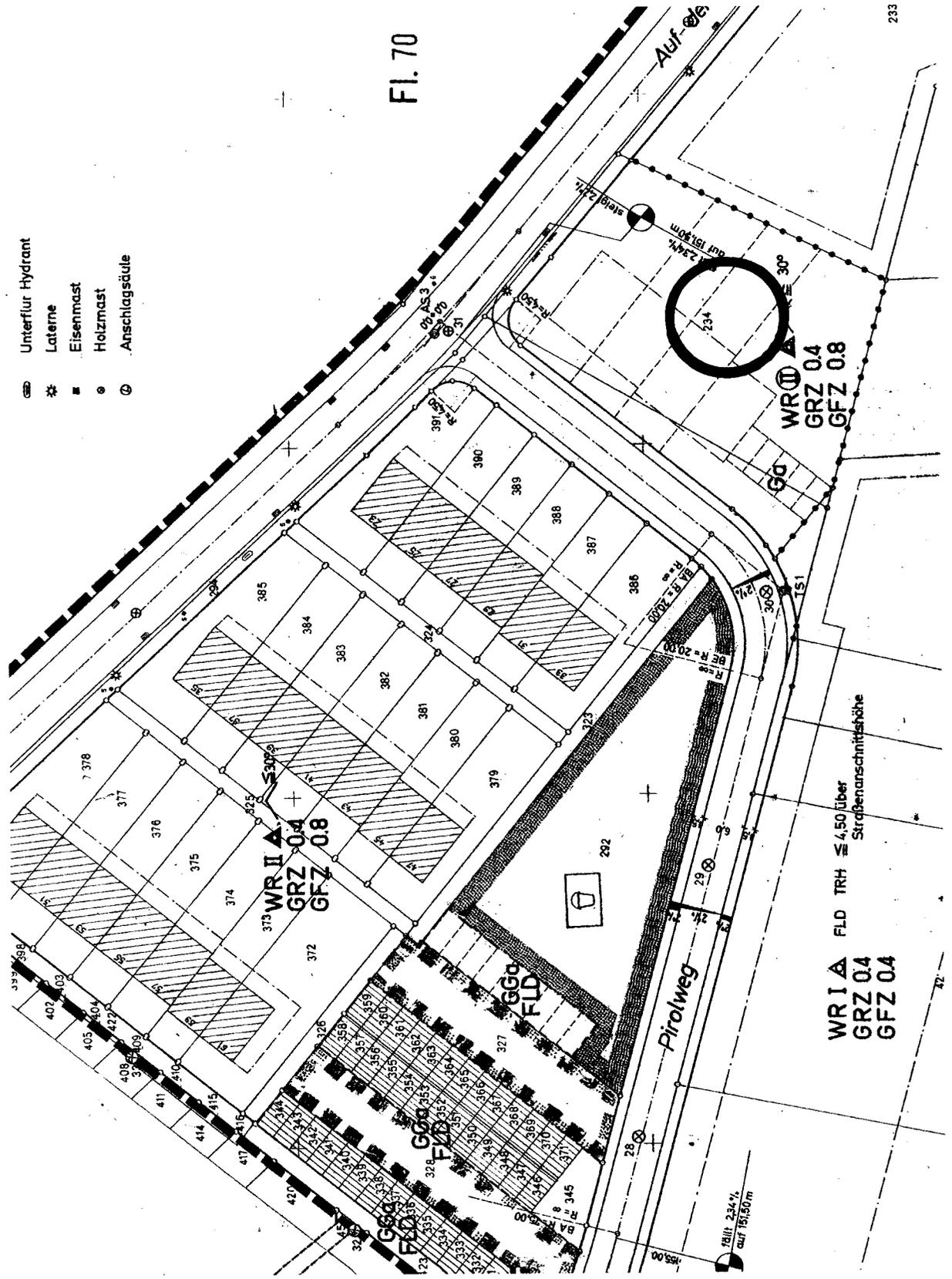
Flurstück 734



Der Auszug ist maschinell erzeugt; er ist ohne Unterschrift gültig

Dieser Auszug ist gemäß § 1 Abs. 2 VermKatG NW, zur Verfügung, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung des Kataster- und Vermessungsamtes untersagt. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben liegt bei den Grundstückseigentümern.

- ☐ Unterflur Hydrant
- ✱ Laterne
- Eisenmast
- Holzmast
- ⊙ Anschlagssäule



Russland B-Plan 13

233

Fl. 70

Auf-06

WR II A
GRZ 0.4
GFZ 0.8

WR II A
GRZ 0.4
GFZ 0.8

WR I A
FLD TRH ≤ 4.50 über
Straßenanschnittshöhe
GRZ 0.4
GFZ 0.4

Pirrolweg

18.11%
auf 151.50 m

GGa
FLD

292

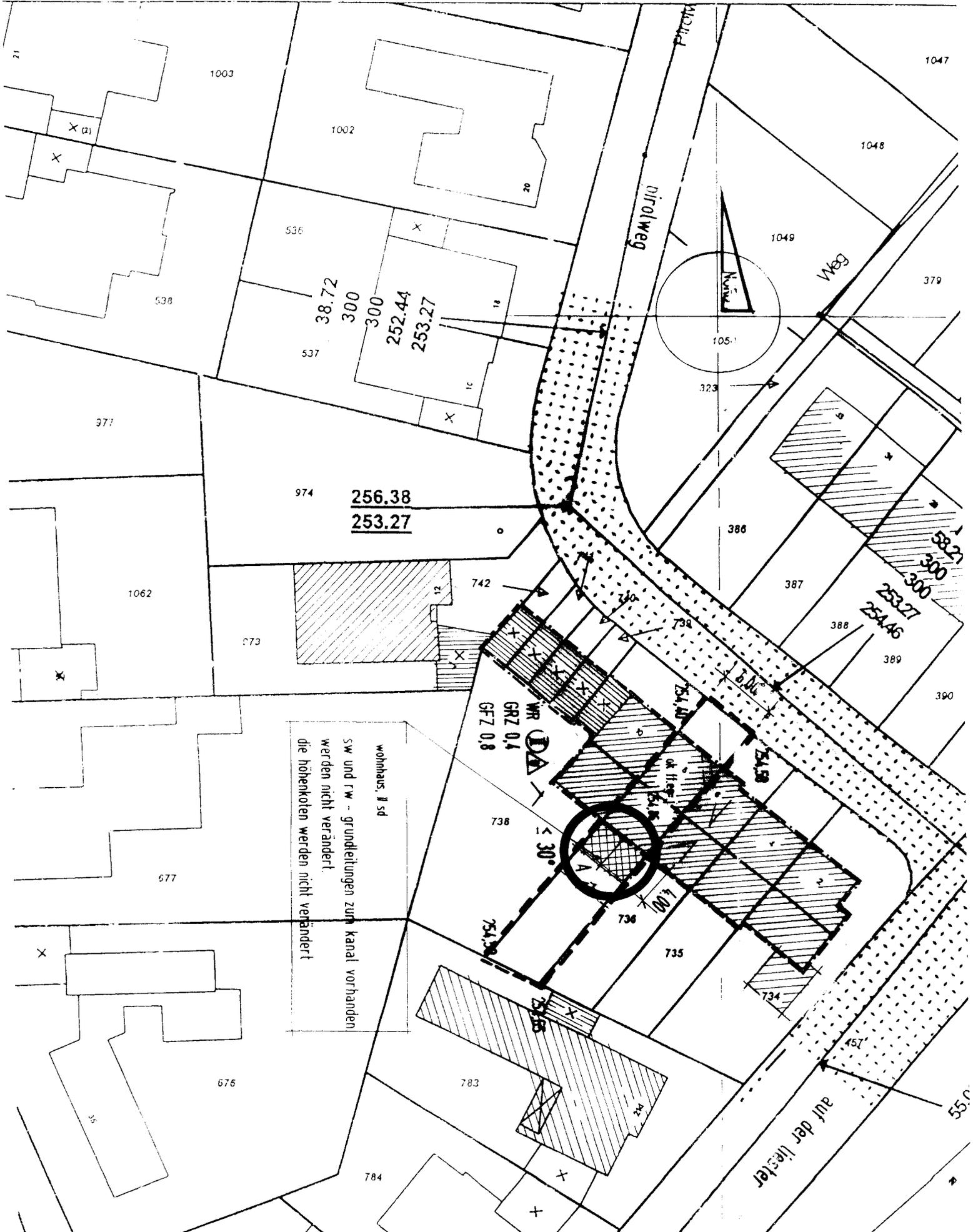
R = 20.00

R = 30.00

auf 151.30 m

auf 234 m

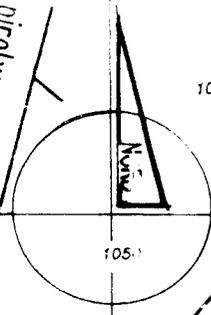
auf 191.30 m



wohnhaus, II pd
 SW und RW - grundleitungen zum kanal vorhanden
 werden nicht verändert
 die höhenkoten werden nicht verändert

WA DA
 GRZ 0,1
 GFZ 0,8

auf der liester
 55,0



256,38
 253,27

233,27
 254,46

58,27
 300
 300

30°

4,00

45,0

55,0

VORLAGE



für die Sitzung des

**Ausschuß für Stadtentwicklung, Verkehr
und Umwelt**

am

25.06.09

Tagesordnungspunkt Nr.

A 1. /

Betreff

Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;
hier: Erteilung von Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes 25 gem. § 31 (2) BauGB

a) Antragsgegenstand

Bauvoranfrage Bauantrag

Vorhaben: Errichtung eines I-geschossigen Anbaus an vorh. Wohnhaus

Straße/Nr.: Vennstr. 22

Gemarkung: Breinig Flur: 30 Parzelle: 533

Anlagen:

Übersichtsplan/Lageplan 3, Ausschnitt B 25

b) Planungsrechtliche Beurteilung

Stellungnahme Planungsamt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplan Nr. 25

hier: Befreiung von der vorderen Baugrenze (Rchtg. Heinrich-Hamacher-Weg) um ca 7.00 m

Das o.a. Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplan 25.

Das vorhandene Wohnhaus wird mit einem I-geschossigen Anbau in Form einer seitlichen Erweiterung bis zur Garage hin vergrößert.

Das Wohnhaus befindet sich bereits außerhalb der Baugrenzen aufgrund des Bestandsrechts. Durch die Angliederung an das Hauptgebäude befindet sich der geplante Zwischenbau im EG ebenfalls außerhalb der Baugrenze und überschreitet diese um ca. 7.00 m.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Denkmalebereichssatzung der Stadt Stolberg. Die Auflagen der Unteren Denkmalbehörde sind zu beachten.

Es bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken gegen die Errichtung des I-geschossigen Anbaus. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Befreiung von der vorderen Baugrenze um ca. 7.00 m.

Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

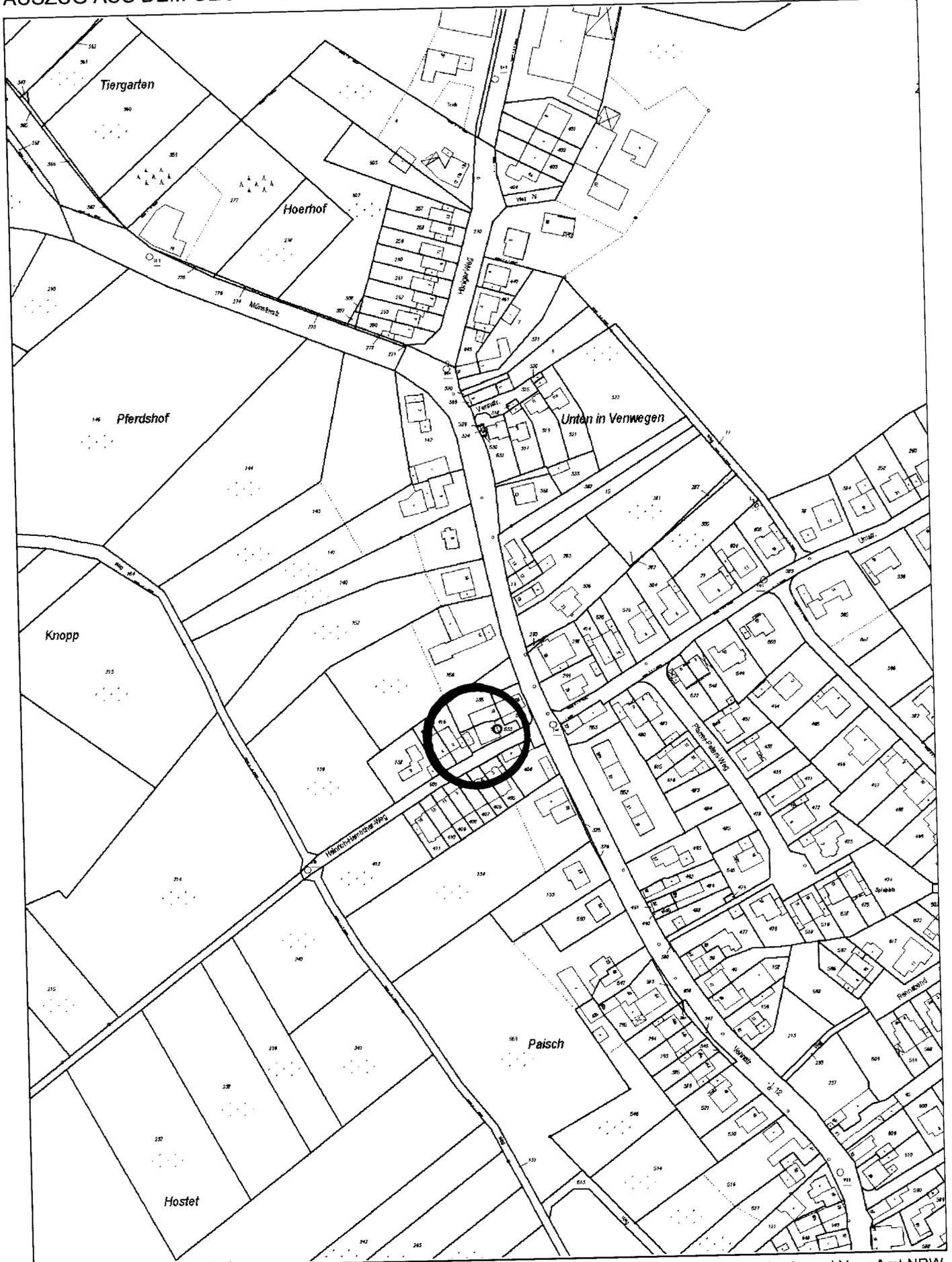
Die Verwaltung empfiehlt, der planungsrechtlichen Stellungnahme
 zuzustimmen.

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

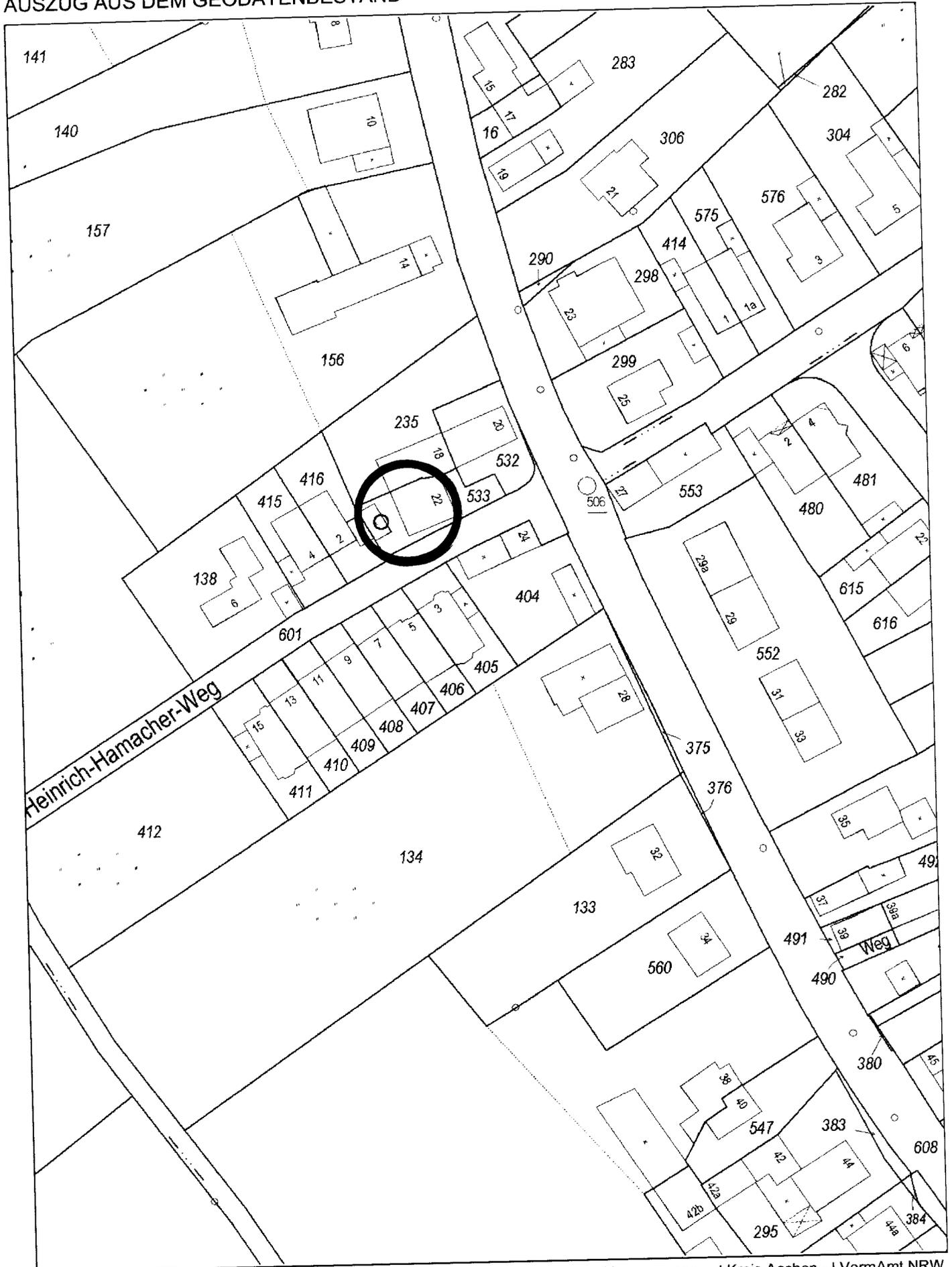
i. A.



A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1



0 m 100 m



0 m 40 m

Flurstück
235

18

22

Heinrich-Harnacher-Weg



VERKL. P3 → A4
(1:100)

Bestand
WHS (SD II)

Neubau
(FD I)

OK Kies
= +3.11m

Gemarkung: Breinig
Flur: 30

Flurstück: 533

Bestand
Neubau

GA
(SD I)

OK Freifl. = +3.65m

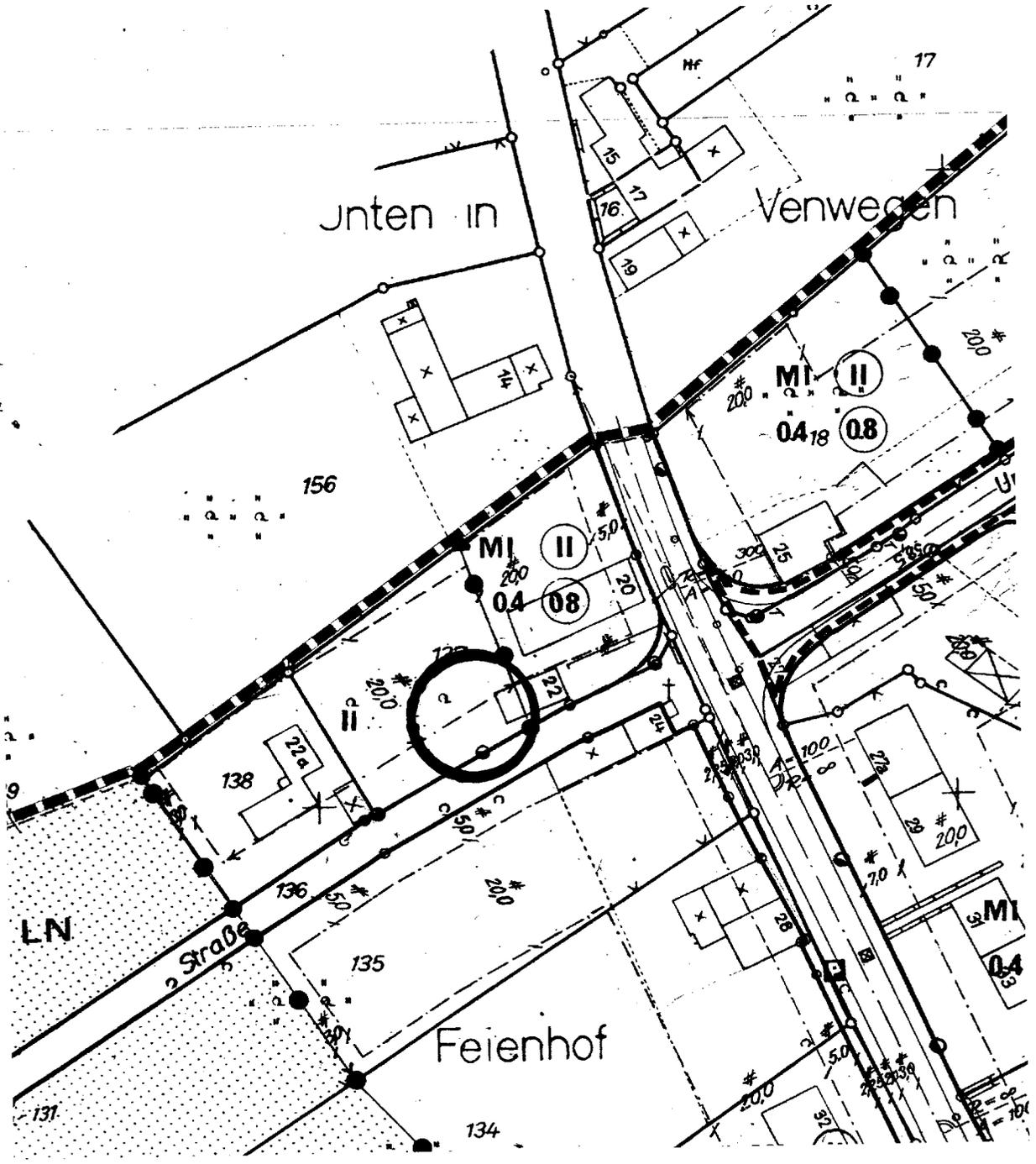
Flurstück
416

GA

WHS

2

4



Flusschnitt 325

Datum
04.06.2009

Drucksache-Nr.

VORLAGE

für die Sitzung des

Ausschusses für Stadtentwicklung,
Verkehr und Umwelt

am

25.06.2009

Tagesordnungspunkt Nr.

Betreff

A) 2
Änderungen an den Lichtsignalanlagen auf der K 13
zwischen Cockerillstraße und Aachener Straße

ASVU

a) Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, folgende Lichtsignalanlagen im Verlauf der K 13 abzuschalten:

- **Kreuzung Meisenweg - Am Holderbusch**
- **Einmündung Ardennenstraße**
- **Einmündung Schafberg**
- **Einmündung „kleine“ Prämienstraße**
- **Einmündung An der Kesselschmiede**
- **Einmündung Ende „kleine“ Prämienstraße**

Nach einer ca. einjährigen Probephase wird die Verwaltung in Abstimmung mit Polizei und Kreisverwaltung eine Auswertung etwaiger Unfälle auf diesem Streckenabschnitt durchführen und ggf. Anpassungen an den LSA-Schaltungen vornehmen.

b) Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung am 26.02.2009 einstimmig, zur Thematik der Nachtabschaltung von Lichtsignalanlagen (LSA) auf der K 13, bei der Stadt Aachen und der Polizei einen Erfahrungsbericht einzuholen und den Fraktionen zur Verfügung zu stellen.

Von beiden Behörden ist bislang kein solcher Bericht eingegangen. Die Stadt Aachen hat lediglich eine Aufstellung aller LSA in ihrem Stadtgebiet mit Bemerkungen hinsichtlich Abschaltungen gesandt, die Polizei ist personell nicht in der Lage, einen solchen Bericht abzugeben, wobei die Verkehrsinspektion in der Vergangenheit bereits mehrfach bei anderen Anhörungen immer die Meinung vertrat, eine LSA solle rund um die Uhr laufen. In mehreren Telefonaten mit Mitarbeitern der Stadt Aachen erklärten diese, dass grundsätzlich an Kreuzungen und Einmündungen mit guten Sichtbeziehungen und mit wenig Verkehr in den Nachtstunden Abschaltungen vorgenommen wurden. Auf langen Strecken wie z.B. der Trierer Straße und der Jülicher Straße hat man nicht alle LSA nachts abgeschaltet, um überhöhte Geschwindigkeiten zu verhindern. Sobald an einer abgeschalteten Anlage Unfälle passieren, wird unter Berücksichtigung der Unfallursache neu überdacht, ob eine Wiederinbetriebnahme sinnvoll ist.

Die Verwaltung schlägt analog zur Verfahrensweise in Aachen vor, mehrere LSA entlang der K 13 nachts abzuschalten. Einzelheiten siehe Beschlussvorschlag.

Nicht abgeschaltet werden die „großen“ Kreuzungen mit den Landesstraßen (Cockerillstraße und Aachener Straße) sowie in etwa auf der Mitte der Strecke die Kreuzung Prämienstraße / Talstraße. In Anlehnung an die aachener Erfahrungen, soll durch die eine auch nachts laufende LSA eine Geschwindigkeitsdämpfung erzielt werden. Die Entscheidung für die Talstraße ist zudem sinnvoll, da die Einmündung hier relativ unübersichtlich ist, die topografischen Verhältnisse ein vorsichtiges Herantasten an die bevorrechtigte Straße erschwert und hier eine Buslinie verläuft.

c) Rechtslage:

Die K 13 ist eine Kreisstraße und wird per Vertrag durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW unterhalten. Bei einem Beschluss, eine oder mehrere LSA nachts abzuschalten, wird die Stadt Stolberg nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Anhörung eine verkehrsrechtliche Anordnung an den Straßenbulasträger erlassen, der wiederum den Anlagenbetreiber mit der Änderung der Software beauftragen würde.

d) Finanzierung:

Die Änderung der Software wird ggf. auf Kosten der Stadt Stolberg durchgeführt. Genaue Kosten sind erst nach Angebotsabfragen des Straßenbulasträgers zu ermitteln, d.h. erst nach Erlass der Anordnung. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass dies bis zu 10.000 € kosten wird.

i.A.

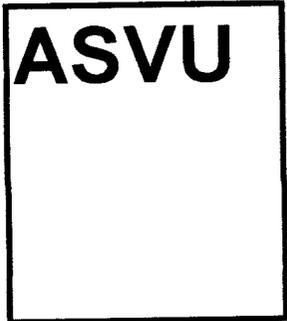


A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1

Datum 02.06.2009	Drucksache-Nr.
---------------------	----------------

VORLAGE

Für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt /Hauptausschusses / Rates
am 25.06.2009
Tagesordnungspunkt Nr. 1) 3
Betreff Integriertes Entwicklungskonzept Talachse Innenstadt
Hier: Vorstellung des Zwischenberichts
Hinweis Auf die Ausschließungsgründe gem. § 31 GO NRW wird hingewiesen.



a) Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt nimmt den ersten Zwischenbericht zum Integrierten Entwicklungskonzept Talachse Innenstadt zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

b) Sachverhalt:

Nach der Auftaktveranstaltung am 30.01.2009 fanden als zweiter Schritt zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für die Talachse Innenstadt am 28.03.2009 und 31.03.2009 die Workshops zu den Themen Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus, Kultur sowie Architektur, Planung, Immobilien statt. Eingeladen waren Vertreter und Experten aus den jeweiligen Bereichen mit dem Ziel, die unterschiedlichen Interessen und Belange gemeinsam zu erörtern und Ideen und Anregungen für die zukünftige Innenstadtentwicklung aufzunehmen und zu diskutieren.

Die Ergebnisse wurden zwischenzeitlich von der DSK, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Regionalbüro Bonn, zusammengetragen und zu einem ersten Zwischenbericht ausgearbeitet. Erste Ideen und Vorschläge, wie ein Leitbild für die zukünftige Innenstadtentwicklung aussehen könnte, wurden entwickelt. Eine Beratung des Zwischenberichtes in der Projektgruppe erfolgte am 12.05.2009.

Zur frühzeitigen Einbindung der Politik in den Planungs- und Umsetzungsprozess wurde der aktuelle Zwischenstand den Vertretern der Fraktionen in der Lenkungsgruppe am 10.06.2009 vorgestellt und mit Ihnen gemeinsam diskutiert.

Bevor nun die ersten Resultate im Rahmen einer Bürgerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt und mit ihr erörtert werden, soll der Zwischenbericht dem ASVU durch das bearbeitende Planungsbüro in der Sitzung vorgestellt werden.

c) Rechtslage:

d) Finanzierung:

e) Personelle Auswirkung:

Die Betreuung des Verfahrens bindet personelle Kapazitäten der Abteilung für Entwicklung und Planung.

i.A.

A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1



VORLAGE

für die Sitzung des

Ausschusses für Stadtentwicklung,
Verkehr und Umwelt
25.06.2009

am

Tagesordnungspunkt Nr.

Betreff Bauvoranfrage zur baulichen Erweiterung der vorhandenen Hotel-/Restaurantanlage sowie Wiederaufbau einer Pferdestallung mit Pflegeplatz und Futterlagerung auf dem Grundstück Süssendell 1, Gemarkung Gressenich, Flur 20, Flurstück 19

a) **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

b) **Sachverhalt:**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zunächst vollinhaltlich auf die Vorlage nebst Anlagen vom 03.02.2009 für die Sitzung des Ausschusses am 26.02.2009 verwiesen, die dieser Vorlage nochmals als Anlage beigelegt ist.

Zwischenzeitlich erfolgte Gespräche mit dem Antragsteller, der zugleich Eigentümer des in Rede stehenden Grundstückes ist, führten zu dem Ergebnis, dass dieser schon unter Kostenaspekten nicht bereit ist, bereits im Rahmen der Bauvoranfrage weiter gehende Unterlagen, insbesondere einen landschaftspflegerischen Begleitplan, einzureichen, zumal selbst die für die Beurteilung der landschafts- und naturschutzrechtlichen Belange zuständige Untere Landschaftsbehörde des Kreises Aachen dies nicht gefordert habe. Dass er dies im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens nachhole, verstehe sich von selbst. Er wies zugleich nochmals ausdrücklich darauf hin, dass er selbstverständlich beabsichtige, die gastronomische Nutzung der Anlage nach deren Modernisierung und Erweiterung wieder aufzunehmen und auch gerne bereit sei, dies in geeigneter Form schriftlich zu dokumentieren. Da er aber beabsichtige, seinen bisherigen Wohnsitz aufzugeben, wolle er sich innerhalb der bestehenden Anlage einen neuen – ebenso großzügigen – Wohnsitz einrichten. Es gehe ihm jedenfalls keineswegs darum, die Anlage bloß zu bewohnen.

Wie die Verwaltung schon in der Sitzung am 26.02.2009 ausgeführt hat, besteht die Möglichkeit und ist auch beabsichtigt, eine spätere Baugenehmigung mit einer auflösenden Bedingung zu versehen, die die geplante Wohnnutzung von der gleichzeitigen Durchführung der baulichen Erweiterung des Gastronomiegebäudes und dessen tatsächlichem Betrieb abhängig macht.

Im Falle der Nichterfüllung dieser Bedingung wäre die erteilte Baugenehmigung hinsichtlich der Wohnnutzung gegenstandslos und die Wohnnutzung müsste eingestellt werden, ohne dass die Baugenehmigung zuvor in einem förmlichen Verfahren zurückgenommen oder widerrufen werden müsste.

Zu dem Rechtscharakter eines Bauvorbescheides weist die Verwaltung auf Grund regelmäßiger Nachfragen des Ausschusses zu dessen Information nochmals ausdrücklich darauf hin, dass ein Bauvorbescheid zwar nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts „der vorweggenommene Teil der Baugenehmigung“ ist und die Bauaufsichtsbehörde zwei Jahre rechtlich bindet. Die Bindung reicht aber nur soweit, wie der Inhalt des Vorbescheides. Je detaillierter eine Bauvoranfrage und der darauf erteilte Vorbescheid also ist, desto weit reichender ist auch die Bindung.

Je mehr „Fragen“ seitens des Antragstellers offen gelassen werden, desto weniger bindet der Vorbescheid und desto mehr Probleme können im späteren Baugenehmigungsverfahren auftauchen und möglicher Weise zu einer Versagung führen. Dies ist das alleinige Risiko des Antragstellers. So kann sich eine Bauvoranfrage allein auf die Frage beschränken, ob auf einem Grundstück überhaupt gebaut werden darf und sogar noch die Erschließungsfrage ausklammern.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass z.B. eine im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht erteilte Zustimmung des Landschaftsbeirates eventuell noch zu einer Versagung der Baugenehmigung führen könnte. Denn die Untere Landschaftsbehörde hat zwar ihre grundsätzlich positive Haltung signalisiert, eine abschließende positive Stellungnahme aber von der späteren Zustimmung des Landschaftsbeirates abhängig gemacht.

Dasselbe gilt für die Entwässerungssituation und für alle übrigen Belange, die im Rahmen der Bauvoranfrage eventuell nicht abschließend bewertet werden können.

Wie oben bereits dargestellt, ist dies aber das Risiko des Antragstellers und kann bzw. darf nicht dazu führen, von diesem z.B. bereits jetzt die Vorlage eines kostenintensiven landschaftspflegerischen Begleitplans zu verlangen, vor allem dann nicht, wenn dies selbst die zuständige Behörde nicht getan hat.

c) Rechtslage:

siehe oben

d) Finanzierung:

entfällt

e) Personelle Auswirkungen:

keine

I.A.



Pickhardt

Leiter Fachbereich 1

Stadt Stolberg (Rhld.)

Der Bürgermeister

30.03.09



Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung des

Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt am 26.02.2009

A) Öffentliche Sitzung:

1.2 Vorhaben gem. § 35 (4) 6 BauGB - Außenbereichsvorhaben Süssendell 1

Herr Engels erklärt, dass nach Ansicht der SPD-Fraktion, die zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht ausreichend informieren, um in der Sache heute eine Entscheidung zu treffen. Aus diesem Grund beantragt die SPD-Fraktion, die Entscheidung der Angelegenheit zu vertagen. Gleichzeitig soll die Verwaltung aufgefordert werden, eine neue Vorlage zu erstellen, die inhaltlich die landschaftsplanerische Seite und der Erhalt der öffentlichen Nutzung als Erholungsangebot beinhaltet und weitreichendere Informationen zu den bemängelten Bereichen hergibt.

Herr Pickhardt weist daraufhin, dass es sich in der heutigen Sitzung nicht um die Erteilung einer Baugenehmigung geht, sondern es sich lediglich um eine Bauvoranfrage handelt. Die Problematik mit der Herrichtung einer Kleinkläranlage hat sich bereits erledigt, da im Falle der Entstehung des Projektes beabsichtigt ist, eine Abwasserleitung zu errichten. Zum Landschaftsschutz ist zu sagen, dass bei Zeiten ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und mit dem Kreis abgestimmt wird. Im übrigen ist die Erteilung einer Baugenehmigung, die eine auflösende Bedingung zum Inhalt hat, möglich. Insofern ist es möglich, die Wohnnutzung an die Errichtung eines gastronomischen Betriebs zu koppeln.

Herr Willms, Bündnis90/Die Grünen, schließt sich grundsätzlich der Meinung der SPD-Fraktion an und bemängelt ebenso, dass die Vorlage keine Baubeschreibung enthält, ein landschaftspflegerischer Begleitplan bezüglich der Ausgleichmaßnahmen fehlt und keine Informationen zur Pferdehaltung gegeben sind. Oberste Priorität soll wie bereits von der SPD erwähnt, die Zweckbestimmung des Projektes als Erholungsangebot sein.

Anschließend lässt Herr Hansen über den gestellten Vertagungsantrag der SPD-Fraktion abstimmen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt einstimmig, die Entscheidung der Angelegenheit auf eine der nächsten ASVU-Sitzung zu vertagen und beauftragt die Verwaltung eine neue Vorlage zu erstellen, die inhaltlich ausreichend Information zur Verfügung stellt und die die Beurteilung der landschaftsplanerischen Seite und der Erhalt der öffentlichen Nutzung als Erholungsangebot beinhaltet.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Stolberg, den 13. März 2009
Im Auftrag



JS 16.03.09

VORLAGE



für die Sitzung des **Ausschuß für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt**

am 26.02.09

Tagesordnungspunkt Nr. **A 1.2**

Betreff Entscheidung über die planungsrechtliche Stellungnahme der Stadt Stolberg zu Vorhaben, zu denen nach § 36 (1) BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist;
hier: Vorhaben gem. § 35 (4) 6 BauGB -Außenbereichsvorhaben

a) Antragsgegenstand

Bauvoranfrage **Bauantrag**

- Vorhaben: 1) Erweiterung einer vorh. Hotel-/Restaurantanlage sowie Wiederaufbau einer Pferdestallung mit Pflegeplatz und Futterlagerung
2) Nutzungsänderung der bisher als Hotelzimmer genutzten Räume in 1-2 Wohnungen
3) Errichtung von 24 Stellplätzen

Straße/Nr: Süssendell 1

Gemarkung: Gressenich Flur: 20 Parzelle: 19

Anlagen:

Übersichtsplan/Lageplan: 2

Umweltbeauftragte der Stadt Stolberg: Grundsätzlich keine Bedenken, Forderung nach LPB

Kreis Aachen, Umweltamt A70: Bedenken bzgl. Wasserwirtschaft, die mit Auflagen in den Nebenbestimmungen und der Neuplanung einer Kleinkläranlage ausgeräumt werden können.

Landesbetrieb Wald u. Holz NRW Grundsätzlich keine Bedenken, siehe Anlage

Amt 66: Grundsätzlich keine Bedenken

Planungsrechtliche Beurteilung:

Stellungnahme Planungsamt:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB (4) 6 beurteilt. Dem Vorhaben .. im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht,soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 BauGB Abs. (3) ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Sondergebiet“ dargestellt mit der Bezeichnung: „Freizeit“. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IV „Stolberg-Roetgen“. Landschaftsrechtliche Belange gem. Abs. (3) 2 stehen dem Vorhaben daher entgegen.

Folgende Maßnahmen sollen im Einzelnen durchgeführt werden:

1) Der vorh. Gastronomiebereich wird um einen I-gesch. Anbau mit den Abmessungen 15.00 x 13.00 m erweitert. Dieser ist für die Einrichtung einer Küche und des gesetzl. erforderlichen Behinderten-WC vorgesehen.

2) Die Nutzung des mehrgeschossigen Haupthauses, das bislang den Hoteltrakt beinhaltet,

soll geändert werden und zukünftig reinen Wohnzwecken dienen. Die vorh. Räumlichkeiten sollen in ein bis zwei Wohnungen umgeplant werden.

- 3) Auf der Fläche der ehemaligen Stallungen ist die Errichtung (Wiederaufbau) von Ställen in der Größenordnung von 25.00 x 13.00 m vorgesehen. Die Grundfläche ergibt sich durch die vorh. Fundamente der ehemaligen, vor einigen Jahren abgebrannten Stallungen.
- 4) Der bisherige massive, 3-seitig ummauerte Unterstand für Pferde wird zurückgebaut. Die Fläche wird unter landschaftsökologischen Gesichtspunkten aufgewertet.
- 5) In der vorliegenden Planung sind 24 Pkw-Stellplätze im Einfahrtsbereich des Grundstücks angelegt. Diese sollen unversiegelt bleiben, ebenso die Zufahrt.

Bei den aufgeführten geplanten Baumaßnahmen handelt es sich um eine teilprivilegierte angemessene Erweiterung eines vorh. Gewerbebetriebes. Die vorgesehene Nutzungsänderung im bisherigen Hotelbereich führt zu einer Verbesserung der Außenbereichsverträglichkeit, da durch die Aufgabe der Hotelnutzung die Frequentierung der Gesamtanlage nachlässt. Vom Landesbetrieb Wald und Holz bestehen Bedenken gegen den Aufbau der Stallungen in unmittelbarer Nähe zum Waldrand. Diese können mit einer Änderung zur Grundbucheintragung ausgeräumt werden. Insgesamt berücksichtigt die flächenmäßige Planung ansatzmäßig die zu erfüllenden Kriterien des im späteren Baugenehmigungsverfahren erforderlichen landschaftspflegerischen Begleitplans. Ein ökologischer Ausgleich auf dem Grundstück selbst wird angestrebt.

Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist demnach auszuräumen. Das gemeindliche Einvernehmen ist herzustellen: vorbehaltlich der späteren Zustimmung des Landschaftsbeirates, bzw. der landschaftsrechtlichen Gestattung durch das Kreisumweltamt.

Es bestehen planungsrechtlich keine Bedenken gegen das o.a. beantragte Vorhaben. Es ist städtebaulich vertretbar.

Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die Verwaltung empfiehlt, der planungsrechtlichen Stellungnahme, zuzustimmen.
- durch Herbeiführung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 (2) Satz 1+2 GO NW, weil für die bauaufsichtliche Entscheidung über das Bauvorhaben die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt abgewartet werden sollte.

e) Beschlußvorschlag:

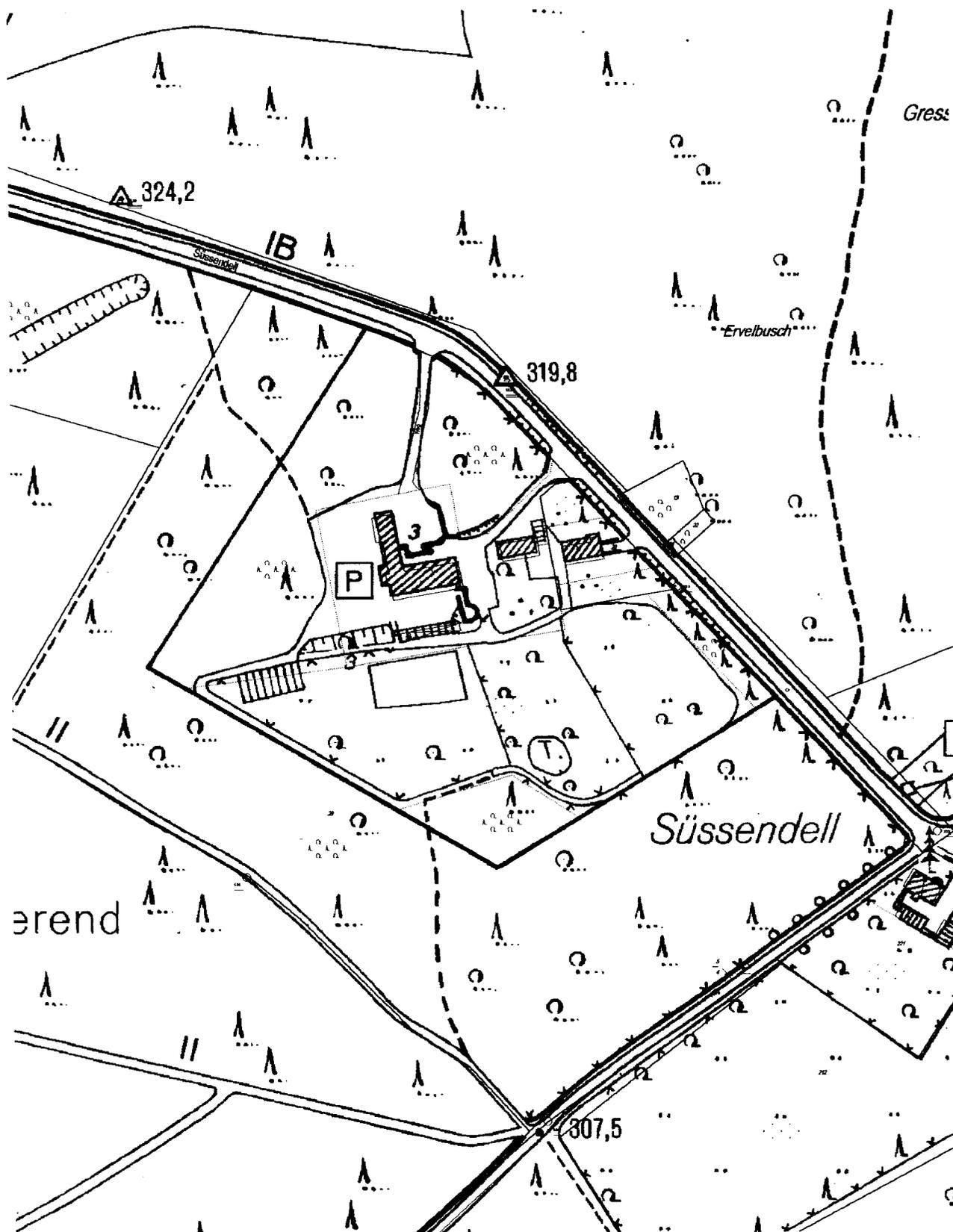
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt beschließt, der planungsrechtlichen Stellungnahme zuzustimmen.

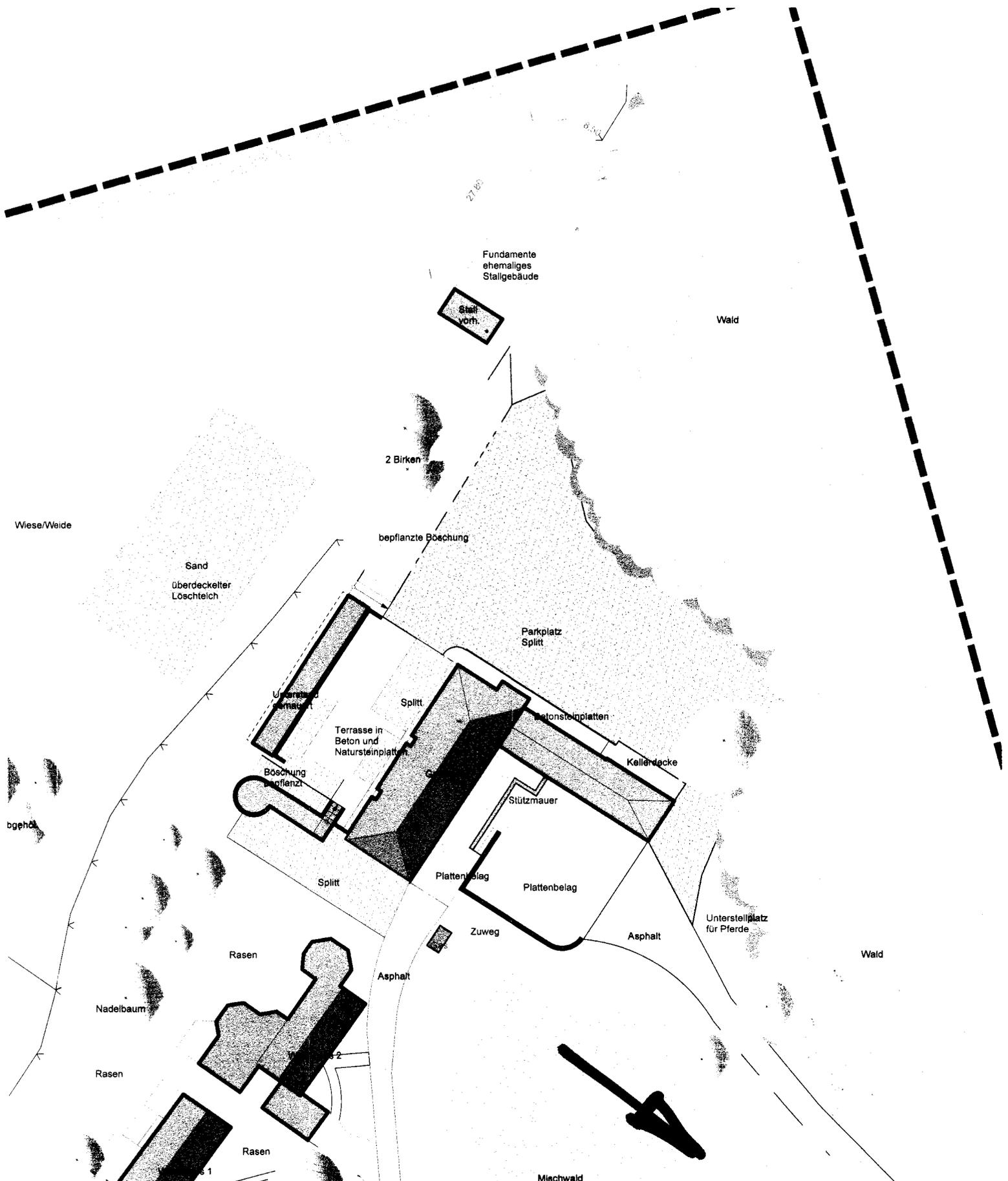
i. A.



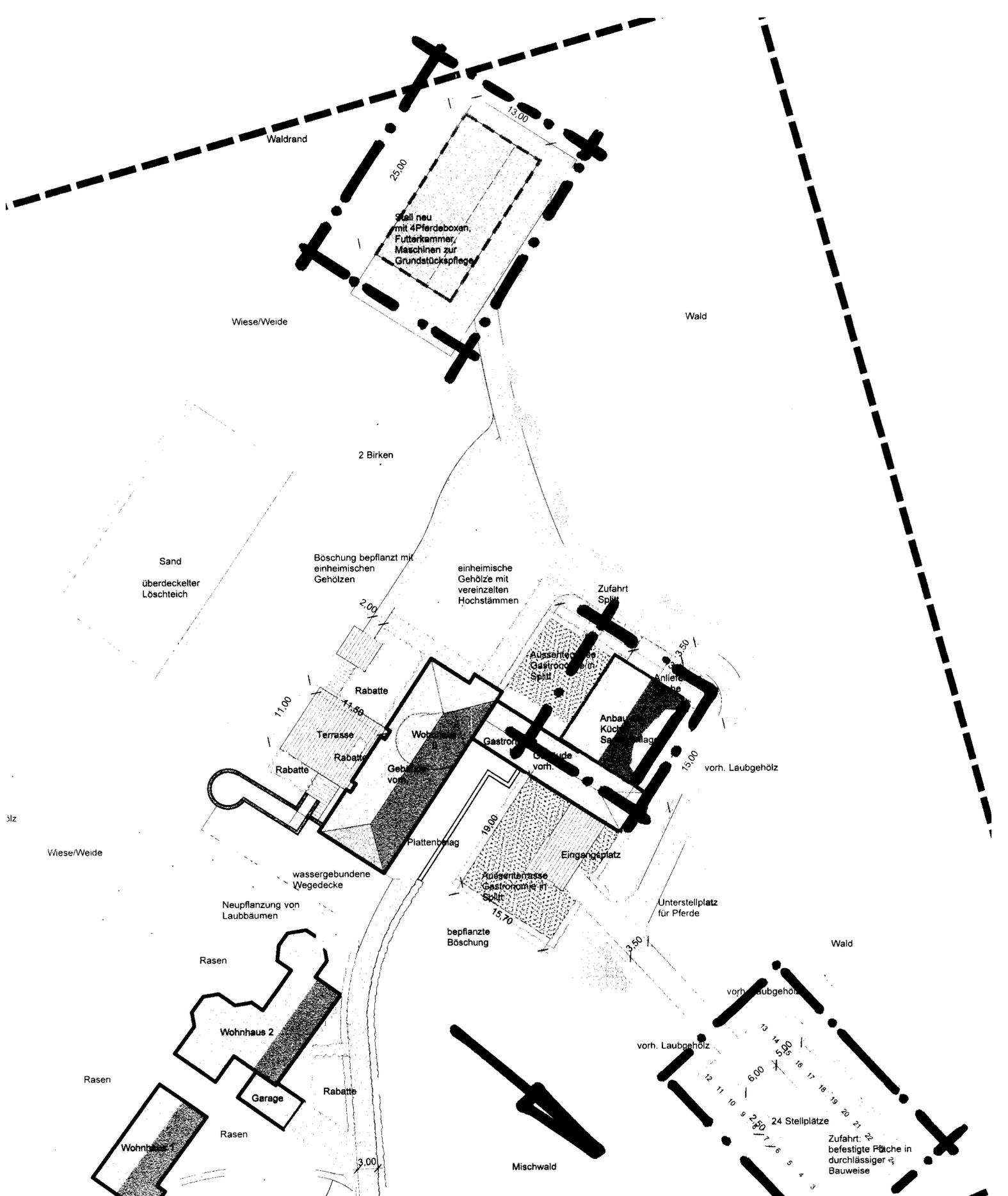
A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1

AUSZUG AUS DEM GEODATENBESTAND
ungef. Maßstab 1: 2500
Datum: 03.02.2009

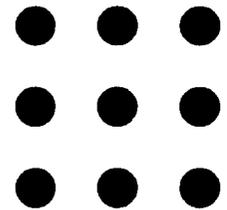




BESTAND



NEUPIANUNG



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Stolberg
Bauordnungsamt
Herrn Schröteler
Rathausstraße 11 - 13
52222 Stolberg

Stadt Stolberg (Rhld.)
26. Jan. 2009
Abt. Nr.

K 27.01.08

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl
0241/5198-2622
Zentrale
0241/5198-0
Telefax
0241/5198-2268

E-Mail
Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Oldenburg

Zimmer
A 613

Mein Zeichen
(bitte angeben)
70.0/10 06 - 01 -

Tag
21. Januar 2009

Voranfrage: Bauliche Erweiterung der vorhandenen Hotel-/Restaurantanlage sowie Wiederaufbau einer Pferdestallung mit Pflegeplatz und Futterlagerung in Stolberg, Süssendell 1; Antragsteller:

Ihr Schreiben vom 16.12.2008, Az. 00334-2008-01 und 00350-2008-01

Guten Tag Herr Schröteler,

das Umweltamt nimmt Stellung zu dem/der Bauvorhaben/Planung aus

- wasserwirtschaftlicher
- abfallwirtschaftlicher
- immissionsschutzrechtlicher
- landschaftsrechtlicher Sicht sowie
- dem Bereich "Bodenschutz/Altlasten"
- Die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen/Hinweise bitte ich zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen.

Hinweise an die Verfahrensbehörde:

Wasserwirtschaft:

Es bestehen zzt. Bedenken, da die vorhandene Kleinkläranlage nicht dem Stand der Technik entspricht und seinerzeit bereits als geschlossene Grube umfunktio- niert wurde.

Bitte geben Sie die als Anlage beigefügten Nebenbestimmungen/Hinweise an den Antragsteller weiter.



Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90
Internet
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der
Kreiskasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der
Kreiskasse Aachen
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit
den Buslinien
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,
27, 33, 34, 37, 46, 56,
57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr
und in ca. 10 Minuten
Fußweg vom Haupt-
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon
0800 / 5198000

Betrieblicher Gewässerschutz:

Ich verweise auf meine bisherigen Stellungnahmen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Neitzel unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2308 zur Verfügung.

Immissionsschutz:

Gegen die beiden Vorhaben in Süssendell bestehen aus Sicht des **Immissionsschutzes** keine Bedenken.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit, das heißt zur Privilegierung der Vorhaben gem. § 35 BauGB, hatte ich in meiner Stellungnahme zum ursprünglichen Antrag einige Anmerkungen gemacht.

Inwieweit die Vorhaben in der nunmehr vorliegenden, reduzierten Version planungsrechtlich zulässig sind, bitte ich in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Henk unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2153 zur Verfügung.

Bodenschutz/Altlasten:

Es bestehen keine Bedenken.

Abfallwirtschaft:

Da im Rahmen der Bauvoranfrage sowohl Neu-, Umbau-, als Abbrucharbeiten geplant sind bestehen aus abfallrechtlicher Sicht nur keine Bedenken, wenn die folgenden Nebenbestimmungen und Hinweise in die Genehmigung aufgenommen werden (siehe Anlage).

Landschafts- und Naturschutz:

Gegen das nicht landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2-6, LP IV) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, vorbehaltlich der späteren Zustimmung des Landschaftsbeirates.

Zur näheren Beurteilung des Eingriffes halte ich im weiteren Bauantragsverfahren die Vorlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes für erforderlich. Dieser ist in enger Abstimmung mit meinem Mitarbeiter Herrn Pawelka-Weiß (0241 – 5198 2634) zu erarbeiten.

Begleitgrün entlang von Wegen/Plätzen kommt nur eine sehr eingeschränkte Ausgleichsfunktion zu. Ein sinnvoller Ausgleich vor Ort stellen Waldrandbepflanzungen, Entfichtungen sowie die Anpflanzung einheimischer Laubbäume dar.

Sobald mir der Begleitplan vorliegt, werde ich den Landschaftsbeirat beteiligen. Die nächsten Sitzungen finden am 3. Februar und am 5. Mai 2009 statt. Allerdings benötige ich die Unterlagen jeweils mind. 3 Wochen vorher, da noch eine Vorlage gefertigt werden muss.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Kreis Aachen, A 70 - Umweltamt -

Aachen, 21. Januar 2009
Frau Oldenburg
Tel. 2622

**Anlage zur Stellungnahme des Umweltamtes vom 21.01.2009
Nebenbestimmungen/Hinweise**

**Voranfrage: Bauliche Erweiterung der vorhandenen Hotel-/Restaurantanlage sowie Wiederaufbau einer Pferdestallung mit Pflegeplatz und Futterlagerung in Stolberg, Süssendell 1;
Antragsteller:**

Wasserwirtschaft:

Nebenbestimmungen:

Pferdestall:

Die Bodenplatte des Pferdestalles ist nachweislich flüssigkeitsdicht als Einstreu- und gefälle- mäßig so auszubilden, dass keinerlei Exkrememente, Harnausscheidungen, Jauche, Abwasser, Einstreu- oder Futterreste in ein offenes Gewässer oder in den Boden gelangen können.

Hinweise:

Kleinkläranlage:

Um eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung zu gewährleisten, bitte ich Sie sich mit Frau Speicher, Untere Wasserbehörde, Kreis Aachen, (Tel.: 0241 5198 2577) in Verbindung zu setzen und die möglichen Varianten zu besprechen.

Niederschlagswasser:

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Die Beseitigung des auf befestigten Flächen/Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers hat grundsätzlich gem. § 51 a Landeswassergesetz -LWG- auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen, d.h., das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. **Dies ist durch den Antragsteller zu prüfen und nachzuweisen.**

Die gezielte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (hierzu zählt auch das Grundwasser) ist erlaubnispflichtig. Sofern beabsichtigt ist, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer einzuleiten, ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der hiesigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Pferdestall:

Paddocks sind baugenehmigungspflichtige Anlage, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht einen bestimmten Aufbau haben müssen, damit die Belastungen für das Grundwasser ausgeschlossen werden können.

Da Pferdeställe in der Regel in Verbindung mit einem Paddock betrieben werden, bitte ich Sie im Bauantrag einen eventuell geplanten Paddock einzuzuichnen und entsprechende Angaben zum Aufbau zu machen.

Lagerung von Festmist:

Anlagen zum Lagern von Festmist sind gemäß JGS-Anlagen-Verordnung mit einer dichten und wasserundurchlässigen Bodenplatte zu versehen. Zur Ableitung der Jauche ist die Bodenplatte seitlich einzufassen und gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Gelände zu schützen.

Sofern eine Ableitung der Jauche in eine vorhandene Jauche- oder Güllegrube nicht möglich ist, ist sie gesondert zu sammeln.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Jeske unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2293 zur Verfügung.

Abfallwirtschaft:

Nebenbestimmungen:

1. Asbesthaltige Abfälle (z.B. Asbestzement sowie Faserzementplatten und Wellfaserzementplatten) müssen entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Zweckverbandes Entsorgungsregion West dem Entsorgungs- und Logistik-Center Horn im Kreis Düren (Pfarrer-Pleus-Str. 46, 52393 Hürtgenwald) **als Abfall zur Beseitigung angedient werden**. Bezüglich der genauen Annahmebedingungen bitte ich Sie Kontakt mit Frau Klerx (Tel.: 02403-8766-322) von der AWA Entsorgung GmbH auf zu nehmen. Sollten sich auf Ihrem Grundstück noch weitere Eternitplatten oder asbesthaltige Abfälle befinden, so sind diese ebenfalls wie o. g. zu entsorgen.
2. **Auf der Baustelle sind bereits die nach Altholzverordnung in die Kategorie IV einzustufende Hölzer auszusortieren. In die Kategorie IV sind beispielsweise alle Konstruktionshölzer für tragende Teile, Holzfachwerk und Dachsparren, Fenster, Fensterstöcke, Außentüren sowie imprägnierte Bauhölzer aus dem Außenbereich einzustufen. Altholz der Kategorie IV sind unter der Abfallschlüsselnummer 17 02 04* als gefährlicher Abfall zu entsorgen.**
3. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist in augenscheinlich belastetes und unbelastetes Material zu trennen. Darüber hinaus sind die anfallenden Abbruchmassen getrennt zu halten, soweit dies für ihre Verwertung erforderlich ist.
4. Im Rahmen der Abbruchmaßnahme ist die Abfallerzeugernummer **E 35402658** zu verwenden. Die Abfallerzeugernummer ist auf **allen** Formularen und Belegen (Wiege-, Liefer-, Begleitscheine, Entsorgungsnachweise,...) für die Abbruchmaßnahme, auch für die Belege, die kein entsprechendes Feld für den Herkunftsbereich vorgesehen haben, einzutragen.
5. Spätestens vier Wochen nach Abschluss der Abbrucharbeiten ist dem Umweltamt des Kreises Aachen, Zollernstr. 10, 52070 Aachen die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der bei den Abbrucharbeiten angefallenen Abfallfraktionen, d.h. Bauschutt, Holz, Metalle, Baustellenabfälle, asbesthaltige Abfälle, etc. nachzuweisen. Sollte eine der genannten Abfallarten nicht angefallen sein, ist Fehlanzeige zu erstatten.

Hinweise:

Vor Beginn der Entsorgung der einzelnen Abfallarten sollten Sie sich genau über die Entsorgungswege informieren. Als Abfallerzeuger sind Sie für die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung aller Abfälle verantwortlich.

Neben den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind bei der Verwertung oder Beseitigung von Abfällen auch die Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzungen des Zweckverbandes Entsorgungsregion West und der RegioEntsorgung zu beachten. Sie haben sich auch darüber zu informieren, ob die Abfälle den Abfallentsorgungsanlagen des Kreises Aachen anzudienen sind.

In dem Zusammenhang möchte ich nochmals auf die Entsorgung von Hölzern der Kategorie IV hinweisen. Dachstuhl, Holzdecken, Fenster, Außentüren, etc. fallen in diese Kategorie. Für den Fall, dass sie zu der Meinung kommen sollten das diese Hölzer in eine andere Altholzkategorie eingestuft werden können, müssen Sie dies nachvollziehbar, prüfbar, belegen. Bis 20 Tonnen können gefährliche Abfälle (z.B. Hölzer Kategorie IV) über einen Sammelentsorgungsnachweis entsorgt werden. Fallen mehr als 20 Tonnen an, ist ein Einzelentsorgungsnachweis zu beantragen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Siebold unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2313 zur Verfügung.

An
63

BVA Bauliche Erweiterung der vorhandenen Hotel-/Restaurantanlage in Stolberg-Mausbach, Süssendell 1, durch

Das Anwesen des Antragstellers liegt im Geltungsbereich des LP IV „Stolberg-Roetgen“ und ist als Landschaftsschutzgebiet (L2.2-6) festgesetzt. Der Bereich um Süssendell ist Schwerpunktgebiet für die Erholung. Im Landschaftsplan wurde jedoch auf die entsprechenden Darstellungen verzichtet. Gemäß Verbotskatalog für die Landschaftsschutzgebiete im Geltungsbereich des Landschaftsplanes i. V. m. § 4 Landschaftsgesetz handelt es sich um einen Eingriff, so dass die ULB zwingend zu beteiligen ist.

In der Entwicklungskarte des LP IV wird für diesen Bereich Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Daraus lässt sich ableiten, dass Ausgleichsmaßnahmen in vollem Umfang erforderlich sind.

Die beabsichtigte Erweiterung soll auf einer geschotterten Fläche erfolgen, die bisher als Parkplatz genutzt wurde. An der nordwestlichen Ecke des geplanten Anbaus befindet sich derzeit ein großer Solitärbaum, dessen Kronentraufbereich in die Gebäudekubatur hineinragt. Er kann daher nicht erhalten bleiben. Inwieweit durch den Anbau der Waldrand noch betroffen ist, ist aus den Unterlagen nicht erkennbar (z.B. Arbeitsbereich oder Fundamentarbeiten im Kronentrauf? Aufstellfläche/Feuerwehrumfahrt möglich?)

Die eingereichten Unterlagen enthalten weder eine Baubeschreibung noch sonstige Angaben. Insoweit kann nicht beurteilt werden, ob der Bedarf an Stellplätzen auf der Restfläche gedeckt ist bzw. wo er gedeckt werden soll. Ebenso wenig wird dargelegt, ob für die geplante Erweiterung zusätzliche Abwassereinrichtungen bzw. eine zusätzliche Löschwasserversorgung erforderlich sind. Aufgrund des Umfeldes (Wald) kann aus solchen notwendigen „Infrastrukturmaßnahmen“ aber ein erheblich größerer Eingriff resultieren. Zur Beurteilung ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich.

Da parallel vom gleichen Antragsteller eine Bauvoranfrage zum kompensationspflichtigen Aufbau eines Pferdestalles eingereicht wurde, ist für die Eingriffsregelung nach Landschaftsgesetz geboten, beide Projekte gemeinsam in einem LBP zu bearbeiten. Anhand der vorgelegten Unterlagen lässt sich jedenfalls keine Einschätzung treffen, ob das beantragte Vorhaben aus landschaftsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist, da zu viele naturschutzrelevante Punkte unbeantwortet sind. Rechtsverbindlich entscheidet jedoch die ULB.

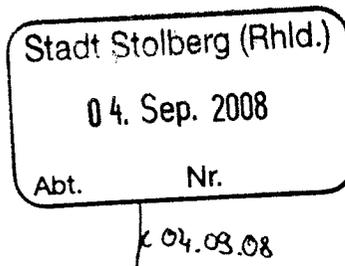
I.A.

(Tomski)



Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde, Kirchstraße 2, 52393 Hürtgenwald

Stadtverwaltung Stolberg
-Bauordnungsamt-
52220 Stolberg



02.09.2008
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
25-05-06.59
bei Antwort bitte angeben

Herr Lüder
Fachgebietsleiter Hoheit
Telefon 02429-940041
Mobil 0171-5870666
Telefax 02429-940085
dirk.lueder@wald-und-
holz.nrw.de

Voranfrage für eine bauliche Erweiterung

Antragsteller:

Ihr Schreiben vom 31.07.2008, Az.: 00334-2008-01, mit den Planunterlagen

Sehr geehrter Herr Schröteler,

gegen die vorstehenden Planungen bestehen aus forstbehördlicher Sicht gegen die Erweiterung der vorhandenen Hotelanlage **keine** Bedenken. Zu dem Wiederaufbau einer Pferdestallung bestehen aus forstbehördlicher Sicht **gewisse** Bedenken, da die Planung bis dicht an die Grenze zum Flurstück 25 geführt wird. Die bestehenden Bedenken ließen sich mit einer Grundbucheintragung ausräumen. In diesem Fall wäre das Flurstück 25 das herrschende Grundstück und das Flurstück 19 das dienende Grundstück.

Bei einer Bebauung unter einem Mindestabstand (weniger als 35 m) wird auf die Gefahr aufmerksam gemacht, die durch **umstürzende Bäume, Waldbrand etc.** entstehen kann.

In der **Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung** (MBL.NRW2000, S.1431,1464) unter 72.23 ist geregelt, dass im Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben im Innenbereich und im Außenbereich darauf **hingewirkt** werden soll, dass Bauvorhaben einen Abstand von mindestens 35 m zu Wäldern einhalten.

Eine (spätere) Waldumwandlung zur Herstellung eines erforderlichen Sicherheitsabstandes wäre auf keinen Fall genehmigungsfähig.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Lüder)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Rureifel-
Jülicher Börde
Kirchstraße 2
52393 Hürtgenwald
Telefon +49 2429 9400-0
Telefax +49 2429 9400-85
rureifel-juelicher-
boerde@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de