

8. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung u. Planung

Gremien: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Planung

Raum: Sitzungssaal, Rathausstr. 34, 53343 Wachtberg (Berkum)

Datum: 26.01.2016

Uhrzeit: 18:00 Uhr

TOP 1 (öff):

Bestätigung der Niederschrift über die 7./X. Sitzung vom 10.11.2015 - öffentlicher Teil - und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der Beschlüsse

Keine Anmerkungen

TOP 2 (öff)

Einwohnerfragestunde

Eine Bürgerin sorgt sich um die Verkehrssituation auf dem Grimmersdorfer Weg in Adendorf.

Der Beigeordnete Ostermann erklärt, die Offenlegung des Bebauungsplans „Am Scheeßberg“ erfolge Mitte Februar bis Mitte März. In dieser Zeit könnten die Anwohner Eingaben machen, die dann von der Verwaltung und dem Ausschuss bewertet würden. Bei dem geplanten Projekt einer Hunde-Pension auf dem Grimmersdorfer Hof sei die Bauvoranfrage positiv beschieden worden. Jetzt liege die Sache beim Kreis. Eventuell werde das Projekt aber nicht realisiert.

TOP 3 (öff):

Bebauungsplanentwurf Nr. 02-16, Odenhauser Weg / Südlich
Limbachstraße, Berkum

Frau Gohrbandt stellt das Projekt vor. Es handelt sich um die Fläche oberhalb des Rathauses rechts der Rathausstraße. Es gibt in diesem Gebiet Bauanfragen. Kritisch sei insbesondere, dass sich die genutzten Verkehrsflächen teilweise auf privatem Grund befänden. Auch deshalb rät die Verwaltung, das Gebiet zu überplanen und bis zu diesem Zeitpunkt eine Veränderungssperre zu erlassen. Diese hat eine Gültigkeit von max. 2 Jahren. Es gibt allerdings die Möglichkeit, falls ein Vorhaben im Einklang mit dem zukünftigen B-Plan stehen sollte, auch vorher eine Baugenehmigung zu erteilen. Weitere Details bezüglich der Planung wurden nicht besprochen. Dies soll im Laufe des weiteren Verfahrens geschehen.

Der Vorschlag zur Aufstellung eines Bebauungsplans und die Verhängung einer Veränderungssperre wird einstimmig angenommen.

TOP 4 (öff):

Bauanträge und Bauvoranfragen

4.1 Eine alte Scheune soll in Niederbachem abgerissen und in Arzdorf wieder aufgebaut werden. Dieser Schritt an sich wird sehr begrüßt, allerdings stellen die geplante Lage im Außenbereich und die Ausführung ein Problem dar. Deshalb wird der Antrag abgelehnt. Es ergeht jedoch die Bitte an die Verwaltung mit dem Bauherren in Kontakt treten um eine bessere Lösung zu finden. Die Scheune an sich sollte erhalten werden.

4.2 Der Antrag zum Bauvorhaben in Berkum, das im Bereich der unter TOP 3 beschlossenen Veränderungssperre liegt, wurde nach Mitteilung des Beigeordneten Ostermann zurück gezogen.

4.3 Eine Garage soll 1,25 außerhalb des Baufensters, aber innerhalb der Flucht des Gebäudes errichtet werden. Da es sich um eine Doppelhaushälfte handelt und dem Nachbarn die gleiche Änderung schon erlaubt wurde, gab es auch hier einstimmige Zustimmung.

4.4 Das Fraunhofer Institut möchte für ein neues Projekt zeitweilig einige Container mit technischem Equipment auf dem eigenen Grundstück errichten. Einer Nachfrage zur erhöhten Strahlenbelastung beugete die Verwaltung mit dem Hinweis, dass der Kreis das ja noch prüfen würde. Dem Vorhaben wurde einstimmig zugestimmt.

4.5 Es soll im Außenbereich eine Lagerfläche für eine Mais- und eine Grassilage in Werthoven errichtet werden. Das Einvernehmen wurde einstimmig erteilt

TOP 5 (öff):

Bebauungsplanentwurf Nr. 07-3, 6. Änderung „Ortsmitte“, Niederbachem

Bei diesem Vorhaben geht es um eine Innen-Verdichtung in Niederbachem auf der Straße Im Tiergarten. Es sollen zwei Wohngebäude entstehen. Dafür ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Ortsmitte, Niederbachem“ nötig. Nach kurzer Diskussion - bei der es hauptsächlich um die Pflanzliste ging - wurde dem Beschlussvorschlag einstimmig zugestimmt: Der Bebauungsplan soll aufgestellt und offengelegt werden.

TOP 6 (öff):

Bebauungsplanentwurf Nr. 07-5, 1. Änderung „Bruchbachstraße“, Niederbachem

Für dieses Vorhaben müssen sowohl B-Plan als auch FNP geändert werden. Es befindet sich im Quartier „Am Hang“ in Niederbachem. Die Höhe des Gebäudes und der Umstand dass es zurück gesetzt errichtet werden soll, um potentiell die Erschließung eines weiteren Bauplatzes sowie des Flurstücks 975 zu ermöglichen werden von Unser Wachtberg und den Grünen kritisch gesehen. Als Begründung für verschiedene Höhenangaben im Plan und der Begründung inkl. textlicher Festsetzung werden von der Verwaltung redaktionelle Fehler genannt.

Die Oberkante Fußboden des Gebäudes wird also 92,8m üNN und die Traufhöhe bei 4,30 liegen. (Anmerkung: Festzustellen ist, dass der Planentwurf jeweils nicht unerheblich über den in der Begründung angegebenen Höhenangaben liegt. D.h., das Vorhaben wird jedenfalls im Gelände höher angesetzt, als in der Begründung angegeben und die Traufhöhe wird noch höher über der Oberkante des EG-Fußbodens liegen. Hierüber gab es indes keine Diskussion)

Gegen die Stimmen von UW und Grünen wird dem Vorhaben mit 12 zu 4 Stimmen zugestimmt: Der B-Plan soll aufgestellt und offengelegt werden.

TOP 7 (öff):

Bebauungsplanentwurf Nr. 08-5, 1. Änderung „Am Brunnen“, Oberbachem

Das Vorhaben befindet sich in Kürrighoven. Hier sollen eine neue Stichstraße von der Straße „Am Brunnen“ errichtet und dann 2 Häuser gebaut werden. Dazu sind ein B-Plan und eine Änderung des FNP nötig. Auf Nachfrage bestätigt der Architekt, dass bisher keine Vermessung stattgefunden hat, und die Oberkante des EG-Fußbodens an der Höhe des gewachsenen Bodens festgemacht wird (0,5 m über dem gewachsenen Boden).

(Anmerkung: Im Hinblick auf die Topographie vor Ort, die Lage des Grundstücks sowie das mögliche Sockelmaß vom 0,5 m sind bei dem weiterhin möglichen steilen Dach recht massiv wirkende Häuser möglich)

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen, 1 Nein Stimme und 5 Enthaltungen zugestimmt: Der B-Plan soll aufgestellt und offengelegt werden.

TOP 8 (öff):

Bebauungsplanentwurf Nr. 02-1 Teil C, 16. Änderung „Achtmorgenweg“, Berkum

Das Vorhaben befindet sich in Berkum an der Ecke „Am Schlehdorn“ und „Auf der Pesch“. Hier soll ein größeres Wohnhaus entstehen, das sich allerdings außerhalb der aktuellen Baugrenzen befindet. Deshalb ist eine Änderung des B-Plans nötig. Der Umstand dass für das Gebäude keine Höhenbegrenzung vorgesehen ist und dieses Bauwerk die tiefer gelegenen Grundstücke stark beschattet, wurde kritisiert. (Anmerkung: Dieses Gebäude befindet sich am höchsten Punkt der Straße „Auf der Pesch“. Die Pläne sehen einen Sockel von 0,35m vor nebst einem Drempel von 0,45 m. Bei einer Dachneigung von 45 Grad ist daher ein massives Gebäude zu

erwarten, da keine Firsthöhe festgelegt wurde. Die Nachbarn wird dies nicht freuen. Eine Diskussion entstand aber auch hier nur in Bezug auf eine Pflanzliste.)

Dem Beschlussvorschlag wurde mit 10 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen zugestimmt: Der B-Plan mit den textlichen Festsetzungen soll aufgestellt und offengelegt werden.

TOP 9 (öff):

Antrag auf Änderung der Abgrenzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gimmersdorf Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Übernahme der Kosten für das Aufstellungsverfahren einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich von Gimmersdorf. Deshalb soll die Abgrenzungssatzung geändert werden, indem dieser Bereich dem Innenbereich „zuschrieben“ wird. Schon der Umstand, dass es sich hier um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, wird stark kritisiert, ebenso der Umstand, dass nicht die gesamte betroffene Fläche im FNP als Wohnfläche gekennzeichnet ist, was unter Umständen auch hierfür eine Änderung nötig macht. Laut Aussage der Verwaltung kann es sich hierbei allerdings auch um eine Unschärfe bei der Zeichnung handeln.

(Anmerkung: Der Einwand, dass eine Abgrenzungssatzung nicht dazu bestimmt ist, rein tatsächlich im Außenbereich liegenden Flächen dem Innenbereich zuzuschreiben, ohne dass es sich um eine nach den örtlichen Gegebenheiten dem Innenbereich zuzuordnende Fläche handelt, wird übergangen. Bleibt abzuwarten, ob die Enthaltungen später zu Nein-Stimmen werden.)

Dem Vorschlag der Verwaltung wird mit 8 Ja Stimmen, 7 Nein Stimmen und 2 Enthaltungen zugestimmt. Es soll ein städtebaulicher Vertrag zur Erstellung der Satzung abgeschlossen werden.

TOP 10 (öff):

Antrag auf Änderung der Abgrenzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Züllighoven Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Übernahme der Kosten für das Aufstellungsverfahren einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Auch bei diesem Punkt geht es um ein Vorhaben im Außenbereich, das aus den gleichen Gründen wie unter TOP 9 genannt kritisch gesehen wird. Ein weiteres Ausfransen der Dorfgrenze wird befürchtet. Trotzdem wird dem Beschlussvorschlag mit 11 Ja Stimmen, 5 Nein Stimmen und einer Enthaltung zugestimmt.

Es soll ein städtebaulicher Vertrag für die Aufstellung einer Satzung abgeschlossen werden.

(Anmerkung: Zum Schwur wird es kommen, wenn die Satzung beschlossen werden soll; aber dann wird sich noch die Kommunalaufsicht damit befassen müssen)

TOP 11 (öff):

Beratungen des Haushaltsplanentwurfs 2016
Hier gab es keine größeren Anmerkungen.

TOP 12 (öff)

Anfragen und Mitteilungen

Es gab einige Anfragen zu genehmigten und geplanten Bauvorhaben, die allerdings in den nichtöffentlichen Teil verschoben worden.

Auf Anfrage nach den fehlenden Bäumen im Bereich Wachtberg Mitte erklärte die Verwaltung, dass der Investor noch einen Baum pflanzen werde. Die fehlenden Bäume an der Haltestelle liegen in der Verantwortung der Gemeinde und auch im Bereich der Marktscheune fehlt noch ein Baum.