

Es stehen somit folgende Punkte zur Tagesordnung:

A) Öffentlicher Teil

1. Niederschrift für die Sitzung vom 23.06.2020
- öffentlicher Teil -
2. Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“
-Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
-Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
3. a) Mitteilungen
b) Anfragen

Zu Punkt 1: Niederschrift für die Sitzung vom 23.06.2020
- öffentlicher Teil -

Es gibt hierzu keine Wortmeldungen.

Zu Punkt 2: Bebauungsplan Nr. 32 „Vennhof“
-Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
-Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Herr Roth vom Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH erläutert den Planungsentwurf und die Unterschiede in den überarbeiteten Planungsunterlagen. Die Offenlage soll erst bei Vorlage aller Ergebnisse bzw. Gutachten durchgeführt werden.

Anmerkung der Verwaltung: Die Präsentation ist als Anlage 1 beigelegt.

Am Severain fragt, ob bereits Abstimmungen mit Straßen NRW erfolgt sind.

Verwaltungsseitig wird auf die Beteiligung der Behörde im Rahmen der Offenlage verwiesen. Laut Verkehrsgutachten wird die Leistungsfähigkeit durch das Vorhaben nicht wesentlich verschlechtert; dennoch handelt es sich um einen schwierigen Kreuzungspunkt, bei dem absehbar Regelungsbedarf besteht.

AM Schruff bittet um Ergänzungen in der Darstellung der Nachbarbebauung in der Planzeichnung und äußert die Befürchtung einer möglichen Verschattung durch das neue Vorhaben. Zudem erfragt er die Nutzung des nördlichen Bereiches und weist auf die Entwässerungsproblematik hin.

Herr Roth verweist auf das noch zu erstellende Entwässerungskonzept. Es ist von einer Gartennutzung im nördlichen Teil auszugehen. Die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück werden eingehalten.

Die SPD-Fraktion begrüßt das Entgegenkommen des Investors sowie die Staffelung bzw. Rücknahme des Gebäudevolumens und sieht in dem überarbeiteten Entwurf einen Kompromiss. Die Erweiterung des Vennhofes wird als Bereicherung für den Ort gewertet und eine Zustimmung in Aussicht gestellt.

Die Grüne-Fraktion zeigt sich verwundert über die veröffentlichte Pressedarstellung und die darin enthaltene Wortmeldung des Bürgermeisters zum Vorhaben. Dies könne man ggfls. als Beeinflussung des Ausschusses werten. Grundsätzlich ist man für eine Erweiterung, hält diese jedoch trotz Verbesserungen weiter für unverhältnismäßig. Die von der Satzung für Werbeanlagen und Einfriedungen abweichenden Vorgaben, z.B. für Heckenpflanzungen, sowie die mögliche Ausnutzung durch Tiefgaragen werden bemängelt. Es wird empfohlen, die anwesenden Anwohner und ihre Sorge zur möglichen Verschattung zu hören.

Der stellvertretende AV weist daraufhin, dass Meinungsbekundungen seitens der Öffentlichkeit während der Sitzung unzulässig sind.

BM Klauss sieht in der überarbeiteten Variante einen deutlichen Eingang auf die damalig benannten Kritikpunkte und weist die Vorwürfe der Grüne-Fraktion deutlich zurück.

Die CDU-Fraktion kritisiert den Vorwurf der Grüne-Fraktion an den Bürgermeister in Bezug auf eine mögliche Beeinflussung des Ausschusses. Die Erweiterungsabsicht des Bauherrn wird aufgrund der schwierigen Einzelhandelssituation und des Bedarfes an Wohnraum positiv beurteilt. Die Anwohner werden auf die Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen der Offenlage hingewiesen.

Die FDP-Fraktion sieht das Objekt ebenfalls als Bereicherung an und äußert großes Vertrauen in die Umsetzung. Neuansiedler könnten von dem Angebot profitieren. Die Befürchtung zur Verschattung wird nicht geteilt.

Die UWG-Fraktion ermutigt die Anwohner, ihre Fragen in der Einwohnerfragestunde im kommenden Rat zu äußern und erfragt Zeitpunkt und Dauer der Offenlage im Hinblick auf Urlaubszeiten. Die Fraktion bewertet die Investition an der Stelle grundsätzlich als richtig, kündigt aber eine kritische Begleitung an, insbesondere zum Thema Wasser und Verkehr und sieht Handlungsbedarf am Kreuzungspunkt.

Verwaltungsseitig kann aufgrund der Vielzahl der laufenden Verfahren eine Offenlage in Ferienzeiten nicht ausgeschlossen werden. In diesem Falle wird eine verlängerte Offenlage erfolgen. Die Anlieger werden unmittelbar angeschrieben.

Die Grüne-Fraktion beantragt, die Tiefgarage auf die überbaubaren Flächen zu begrenzen.

Der stellvertretende AV lässt über den vorgenannten Antrag abstimmen. Dieser wird mit zwei Zustimmungen, neun Gegenstimmen und zwei Enthaltungen abgelehnt.

Die UWG-Fraktion erwägt eine Umformulierung des Antrags. Nach allgemeiner Diskussion lässt der stellvertretende AV über folgende, vom Planungsbüro vorgeschlagene Formulierung abstimmen:

„Außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind Tiefgaragen unzulässig.“

Dies wird einstimmig angenommen.

Der stellvertretende AV lässt über einen zweiten Antrag der Grüne-Fraktion abstimmen:

Die Grüne-Fraktion beantragt, dass der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen zu Werbeanlagen und Heckenpflanzungen trifft, sondern die maximal geltenden Vorgaben der Satzung für Werbeanlagen und die Festsetzungen für Einfriedungen einzuhalten sind.

Der Antrag wird mit drei Zustimmungen, zehn Gegenstimmen und keiner Enthaltung abgelehnt.

Aufgrund verschiedener kritischer Nachfragen wird das Planungsbüro die Darstellung des nördlichen Grundstücksteils als Mischgebiet überprüfen und ggfls. ändern.

Empfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt mit elf Zustimmungen, einer Gegenstimme und einer Enthaltung dem Gemeinderat:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 „Vennhof“ wird beschlossen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziff. 2 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung der Unterlagen. Die Anlieger im Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzenden Anlieger werden angeschrieben.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziff. 3 BauGB erfolgt durch das Einholen von Stellungnahmen.

Zu Punkt 3: a) Mitteilungen

1. Die Bauverwaltung informiert, dass die 11. Flächennutzungsplanänderung „Hahnbruch / Brunnenweg“ von der Bezirksregierung Köln genehmigt wurde. Die o.g. Genehmigung sowie der Satzungsbeschluss zum B-Plan 33 „Hahnbruch/Brunnenweg“ wurde am 10. August 2020 bekanntgemacht.
2. Verwaltungsseitig wird mitgeteilt, dass der Bauantrag für zwei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Ecke Lammerskreuzstraße/Hauptstraße, welches im Geltungsbereich der Veränderungssperre zum B-Plan 35 „Ortskern“ liegt, vom Antragsteller zurückgezogen wurde.
3. Die Bauverwaltung teilt ergänzend mit, dass deutlich untergeordnete Vorhaben (z.B. Anbau eines Balkons, Dachsanierung) im Geltungsbereich der Veränderungssperre zum B-Plan 35 „Ortskern“ als Ausnahme derzeit zugelassen werden, sofern keine Bedenken hinsichtlich der Planungsziele bestehen.

b) Anfragen

1. AM Severain berichtet über einen Holzbau auf der Dachterrasse des vorgelagerten Gewerbebaus auf dem Grundstück Münsterbildchen 4 und erkundigt sich nach einer entsprechenden Genehmigung hierfür.

Anmerkung der Verwaltung: Für die Nutzung der Dachterrasse sowie die Errichtung einer Umwehrung liegt eine Baugenehmigung vor. Es erfolgte eine Behandlung in der Sitzung des Bauausschusses am 10.07.2018, siehe Sitzungsvorlage 2018/0130.

2. AM Schruff fragt, ob eine bauaufsichtliche Überprüfung erfolgt, sofern Firmen sich nicht an die Vorgaben der gemeindlichen Satzung für Werbeanlagen und Einfriedungen halten. Verwaltungsseitig wird dies bei entsprechend vorliegenden Hinweisen bestätigt.
3. AM Schruff bittet der Nutzung der Bankette als Parkplatzfläche im Bereich der oberen Faulenbruchstraße entgegenzuwirken. Verwaltungsseitig wird mitgeteilt, dass eine Anpflanzung mit Sträuchern erfolgt, um dies zu unterbinden.
4. AM Bourceau erkundigt sich nach dem Sachstand zum Glasfaserausbau aufgrund der Sommerpause und bittet um Informationen im Internet.

BM Klauss teilt mit, dass die Arbeiten saisonbedingt kurzzeitig ausgesetzt wurden. Aufgrund der Coronakrise wurde insgesamt auf eine gründliche Arbeitsweise Wert gelegt, um Beeinträchtigungen für Nutzer im Home Office möglichst zu vermeiden. Weiterhin wird eine Beendigung des Ausbaus zum Jahresende angestrebt.

5. AM Bourceau erfragt die mögliche Erteilung einer Ausnahme im Bereich der Veränderungssperre „Ortskern“ im Hinblick auf ein Einfamilienhaus in der Warteschleife.

Anmerkung der Verwaltung: Grundsätzlich wird im Sinne der Antragssteller die Prüfung einer möglichen Ausnahme befürwortet. Hierzu muss aber sichergestellt sein, dass das beantragte Vorhaben nicht den Planungszielen des zukünftigen Bebauungsplans entgegensteht.

6. AM Meßing berichtet über den schlechten Zustand der Hecke am Gesundheitszentrum.
7. AM Meßing äußert sich kritisch zur Verwendung von einzelnen, im Belag wechselnden Pflastersteinen, z.B. im Bereich von Fahrradwegen und erfragt die Verantwortlichkeit hierzu. Verwaltungsseitig wird auf die Verantwortung der Gemeinde unter Beachtung der hierfür geltenden Richtlinien hingewiesen.
8. AM Schmitz fragt zur Werbesatzung nach der derzeitigen Regulierung von Lichtwerbeanlagen zur Nachtzeit bzw. nach evtl. Möglichkeiten einer deutlicheren Regulierung.

Anmerkung der Verwaltung: Gemäß der 2. Änderungssatzung über Werbeanlagen und Einfriedungen gelten folgende Vorgaben:

§ 5 (1) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Werbeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht (Aufzählung nicht abschließend).

§ 5 (2) Unzulässig sind angestrahlte Werbeanlagen mit Ausnahme von weißlichem oder gelblichem Licht. Die Strahler müssen sich unterordnen.

Somit regelt die Satzung in der derzeitigen Fassung die Art, jedoch nicht die zeitliche Dauer der Beleuchtung.

9. AM Meyer erkundigt sich aufgrund von stellenweisen, dem Glasfaserausbau geschuldeten schlechten Straßenoberflächensituationen nach möglichen Regressansprüchen.

Verwaltungsseitig wird auf die abschnittsweise erfolgenden Abnahmen und auf die allgemein geltenden Gewährleistungsansprüche hingewiesen.

Der stellvertretende AV beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.15 Uhr. Es erfolgt eine fünfminütige Lüftungspause.