

## **Ergebnis der Sitzung des Gemeinderates vom 12. Juli 2007**

### **Bauleitplanung im Ortsteil Perl – Ausweisung einer Sondergebietsfläche zur Erweiterung eines bestehenden Marktes**

Mit dieser Angelegenheit hat sich der Gemeinderat zuletzt am 28.06.2007 beschäftigt. Der Tagesordnungspunkt wurde jedoch zunächst vertagt, da im Rahmen der Diskussion die Stellplatzproblematik, die sich aus der Erweiterung des Marktes ggf. ergeben wird, nicht abschließend geklärt werden konnte.

Eine erneute Überprüfung hat zwischenzeitlich ergeben, dass nach der gesetzlichen Vorgabe entsprechend der Stellplatzverordnung für einen Markt bis 2.000 qm lediglich 66 Stellplätze gefordert werden. Nach Auskunft des Planers bzw. des Investors sind zurzeit bzw. auch nach der geplanten Erweiterung 116 Stellplätze verfügbar.

Nähere Einzelheiten zu dem Vorhaben wurden sowohl anhand des Bebauungsplanentwurfs als auch an der vom Investor erstellten Ausführungsplanung dem Gemeinderat nochmals im Detail erläutert. Unter Hinweis auf die Beratungen in der letzten Sitzung erklärte der Vorsitzende, dass hier die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den neuen Vorschriften des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen sollte. Danach kann für die Ausweisung des Sondergebietes der Aufstellungsbeschluss und der Entwurfsbeschluss zur Offenlegung in gleicher Sitzung gefasst werden.

Nach Beratung beschloss der Gemeinderat daraufhin folgendes:

1. Für den Bereich des bestehenden Rewe-Marktes an der Bahnhofstraße einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ aufzustellen (Aufstellungsbeschluss).
2. Den hier vorgestellten Bebauungsplanentwurf anzunehmen und die öffentliche Auslegung durchzuführen; die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll parallel dazu erfolgen.

### **Bauleitplanung im Ortsteil Perl – Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes "Siercker Acht" / Aufstellungsbeschluss**

Grund für die Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes bzw. die beabsichtigte Aufstellung einer Bauleitplanung im Bereich der Apacher Straße war die Beratung eines Bauantrages mit dem der Bau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten, 2 Tiefgaragen sowie die Herstellung von 29 zusätzlichen Pkw-Stellplätzen beantragt wird. Der Gemeinderat hatte zu dem Bauantrag das Einvernehmen nicht hergestellt.

Einleitend wies der Vorsitzende darauf hin, dass dieser Tagesordnungspunkt auf Wunsch der Fraktionen in die Tagesordnung aufgenommen wurde und die Fraktionen im Anschluss Gelegenheit erhalten, ihren Antrag entsprechend zu begründen.

Fraktionsvorsitzender Stegmann fasste zunächst zu Beginn seiner Ausführungen die Gesamtproblematik, die zur Beratung dieses Punktes bzw. zu dieser besonderen Gemeinderatssitzung geführt hatte, nochmals zusammen. Er machte für seine Fraktion deutlich, dass man keineswegs das Bauen in der Gemeinde Perl verhindern wolle, sondern lediglich beabsichtige, die weitere Entwicklung zu steuern bzw. hier regulierend einzugreifen; dazu sollen Mittel der Bauleitplanung angewandt werden. Es gelte dabei, einen Ausgleich zwischen den berechtigten Interessen der Bürger hinsichtlich der Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes und der angestrebten Weiterentwicklung der Gemeinde zu finden. Nach diesen grundsätzlichen Anmerkungen ging er auf den hier konkret vorliegenden Antrag zur Erstellung einer Bauleitplanung im Bereich der Apacher Straße ein und stellte den Antrag, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes "Siercker Acht" zu beschließen.

Auch Fraktionsvorsitzender Schmitt machte im Folgenden deutlich, dass man das Bauen nicht verhindern wolle, sondern nur angestrebt wird, das Ganze entsprechend zu steuern. Dies solle im vorliegenden Fall in der Apacher Straße durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen; auch die SPD-Fraktion spricht sich dafür aus, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen; diesen Anträgen schloss sich Frau Keren für die FDP an.

Zum Abschluss der Beratungen wies der Bürgermeister auf mögliche Regress- und Schadenersatzansprüche hin, die sich aus der Planung ergeben könnten, da hier parallel zu einem laufenden Bauantragsverfahren, wo die Gemeinde das Einvernehmen verweigert hat, ein B-Plan aufgestellt wird. Nach seiner Einschätzung könnte eine mögliche Schadenersatzforderung des Antragstellers gegeben sein; dies wurde nach Rücksprache auch vom zuständigen Ministerium für Umwelt bestätigt. Entgegen der Ausführungen des Vorsitzenden erklärten beide Fraktionen, dass nach ihrer Einschätzung das Prozessrisiko in diesem Falle als sehr gering einzuschätzen ist.

Der bei der Beratung anwesende Ortsvorsteher Hein, Perl, gab den hierzu vom Ortsrat gefassten Beschluss bekannt, wonach auch der Ortsrat sich für die Aufstellung einer Bauleitplanung an der Apacher Straße ausspricht.

Nach Abschluss der Beratungen beschloss der Gemeinderat einstimmig, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Siercker Acht" (Aufstellungsbeschluss); der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Bauleitplanung für den Ortsteil Oberperl – Aufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich an der Haus-Biringer-Straße**

Auch die Beratung dieses Tagesordnungspunktes ist Ausfluss des Antrages der Fraktionen vom 28.06.2007. Hierzu hat der Ortsrat von Oberperl bereits mit Beschluss vom 12.06.2007 die Aufstellung einer so genannten "Klarstellungssatzung" gefordert.

Auch dieser Antrag wurde von den Fraktionsvorsitzenden Stegmann (CDU) und Schmitt (SPD) im Einzelnen begründet. Beide Fraktionsvorsitzende wiesen nochmals darauf hin, dass sie keineswegs das Bauen im Planungsbereich verhindern wollten, sondern lediglich regulierend eingreifen und entsprechende Vorgaben erstellen wollten. Hierzu sollen zunächst die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke durch eine "Klarstellungssatzung" dem Außenbereich von Oberperl zugeordnet werden. Damit wäre eine Genehmigung des Bauvorhabens nach den Bestimmungen des § 34 BauGB durch die Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA) nicht mehr möglich.

Im Folgenden sollten dann mit dem Investor Gespräche dahingehend geführt werden, wonach für den Planungsbereich ggf. eine detaillierte Bauleitplanung (Bebauungsplan oder VEP) aufgestellt werden sollte.

Im Rahmen der zum Teil kontrovers geführten Diskussion erläuterte der Vorsitzende nochmals die Situation, wie sie sich aus Sicht der Gemeinde nach den Grundstücksverhandlungen darstelle und wies dabei darauf hin, dass für diese Grundstücke die Zuordnung zu Innen- oder Außenbereich selbst von Fachleuten als nicht unzweifelhaft angesehen wurde. Er wies darauf hin, dass er hierzu im nichtöffentlichen Teil der Sitzung weitere Ausführungen machen wolle.

Abschließend beschloss der Gemeinderat einstimmig, eine Klarstellungssatzung für den Ortsteil Oberperl gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, womit der Teilbereich entlang der Haus-Biringer-Straße ab dem Anwesen Schilz in Richtung Ortsausgang (B 407) eindeutig dem Außenbereich zugeordnet wird.

## **Anregungen aus den Ortsräten zu dem Thema "Bauen in Perl"**

Nach den Beratungen zu dem Thema "Bauen in Perl" im Bau- und Umweltausschuss vom 24. Mai 2007 haben mehrere Ortsräte sich ebenfalls mit der Thematik -bezogen auf ihren Ortsteil- befasst.

Da bisher nicht alle Ortsräte aus der Gemeinde zu diesem Thema getagt haben bzw. die Niederschriften zu den Beratungen nicht in Gänze vorliegen, schlug der Vorsitzende dem Gemeinderat vor, alle eingehenden Beschlüsse aus den Ortsräten zunächst zu sammeln und Herrn Dipl.-Ing. Lang, BKS Plan, zur Stellungnahme zuzuleiten. Danach sollte eine besondere Sitzung des Bau- und Umweltausschusses einberufen werden, in der die von den Ortsräten vorgetragenen Anregungen bzw. Anträge behandelt werden sollten.

Diesem Vorschlag schloss sich der Gemeinderat einstimmig an.