

## Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 13.02.2007

Sitzungsort: Sitzungszimmer A 013, Rathaus Uhlstraße 3, 50321 Brühl

Beginn der Sitzung um 18:00 Uhr

Ende der Sitzung um 20:20 Uhr

Vorsitz führte: Klug, H. Th.

### Stimmber. Mitglieder

<input checked="" type="checkbox"/>	Fischer	CDU
<input checked="" type="checkbox"/>	Gerharz F. J.	CDU
<input checked="" type="checkbox"/>	Klug (Vorsitzender)	CDU
<input checked="" type="checkbox"/>	Pohl	CDU
<input type="checkbox"/>	Vogel	CDU
<input checked="" type="checkbox"/>	Schmidt (SK)	CDU
<input checked="" type="checkbox"/>	Grafe (stellv. Vors.)	SPD
<input checked="" type="checkbox"/>	Blanke (SK)	SPD
<input type="checkbox"/>	Menke (SK)	SPD
<input checked="" type="checkbox"/>	Schmitz	bVb
<input checked="" type="checkbox"/>	Niclasen	Grüne
<input checked="" type="checkbox"/>	Brämer	FDP
<b>Beratende Mitglieder</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Sallach	DKSB
<input type="checkbox"/>	Bauer	Polizei

### Verwaltung

<input checked="" type="checkbox"/>	Caspers
<input checked="" type="checkbox"/>	Schaaf
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

### Schriftführer

Broich

### Gäste

<input checked="" type="checkbox"/>	Herr Kohlmann
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

### Stellv. stimmber. Mitglieder

<input checked="" type="checkbox"/>	Ehrenstein	CDU
<input type="checkbox"/>	Boley	CDU
<input type="checkbox"/>	Hepp	CDU
<input type="checkbox"/>	Pütz	CDU
<input type="checkbox"/>	Schumacher	CDU
<input type="checkbox"/>	Dr. Dahm	CDU
<input type="checkbox"/>	Dahmen	CDU
<input type="checkbox"/>	Falkenstein	CDU
<input type="checkbox"/>	Dr. F. Immenkeppel	CDU
<input type="checkbox"/>	Gerharz, Th.	CDU
<input type="checkbox"/>	Hosmann	CDU
<input type="checkbox"/>	Küster	CDU
<input type="checkbox"/>	Meeth	CDU
<input type="checkbox"/>	Poschmann	CDU
<input type="checkbox"/>	Rau	CDU
<input type="checkbox"/>	Simons	CDU
<input type="checkbox"/>	Stilz	CDU
<input type="checkbox"/>	Vetterling	CDU
<input type="checkbox"/>	Hans, J. (SK)	CDU
<input type="checkbox"/>	Heyen (SK)	CDU
<input type="checkbox"/>	Berg	SPD
<input type="checkbox"/>	Breu	SPD
<input type="checkbox"/>	Dr. Conen	SPD
<input type="checkbox"/>	Heck	SPD
<input type="checkbox"/>	Jung	SPD
<input type="checkbox"/>	Mengel	SPD
<input type="checkbox"/>	Dr. Petran	SPD
<input type="checkbox"/>	Reinkemeier	SPD
<input type="checkbox"/>	Salvador	SPD
<input type="checkbox"/>	Vilkman	SPD
<input type="checkbox"/>	Wehrhahn	SPD
<input checked="" type="checkbox"/>	Küpper (SK)	SPD
<input type="checkbox"/>	Hinz (SK)	SPD
<input type="checkbox"/>	Arth	bVb
<input type="checkbox"/>	Baule	bVb
<input type="checkbox"/>	Bohlken	bVb
<input type="checkbox"/>	Mainzer	bVb
<input type="checkbox"/>	Müller	bVb

<input type="checkbox"/>	Bortlitz-Dickhoff	Grüne
<input type="checkbox"/>	Vom Hagen	Grüne
<input type="checkbox"/>	Schönhütte	Grüne
<input type="checkbox"/>	Weber	Grüne
<input type="checkbox"/>	Winkelmann, J. (SK)	Grüne
<input type="checkbox"/>	Winkelmann, B. (SK)	Grüne
<input type="checkbox"/>	Pitz	FDP

### Stellv. berat. Mitglieder

<input type="checkbox"/>	to Baben	DKSB
<input type="checkbox"/>	Demirtas	ABR
<input type="checkbox"/>	Düzgün	ABR

A) Öffentlicher Teil	3
1. Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 28. 11. 2006	3 3
2. RegioGrün- Ein Projekt der Regionale 2010 Bezug: PStA vom 25.04.2006 (TOP 9)	3 3
Ä 3. 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan 04.07/3 ‚ehem. Zuckerfabriksteich‘ hier: Abwägung der Anregungen, Satzungs beschluss gem. § 10 Abs. BauGB und Beschluss zur Vorlage bei der Bezirksregierung Köln	4
4. Bebauungsplan Nr. 03.07 "Nördlich* Finanzamt" hier: Vorstellung des Nutzungskonzeptes für das Grundstück nördlich des Finanzamtes	5 5
Ä 5. Rahmenplanung für die Brühler Stadtteile hier: Antrag der FDP-Fraktion vom 07. 01. 2007	6 6
6. Mitteilungen	7
6.1 Kletterparcour am Wasserturm	7
7. Anfragen	7
7.1 Rahmenplanung Innenstadt: Lenkungsgruppe, Anfrage Ratsfrau Niclasen (Grüne)	7 7
7.2 Bebauungsplan 01.01 ‚Giesler-Galerie‘ Anfrage Ratsfrau Niclasen (Grüne)	7 7
7.3 RegioGrün, Anfrage Ratsfrau Niclasen (Grüne)	8
B) Nichtöffentlicher Teil	9
8. Mitteilungen - keine -	9 9
9. Anfragen	9
9.1 Bebauungsplan 03.07 ‚nördlich Finanzamt‘, Anfrage Ratsherr Schmitz (bVb)	9
9.2 Erweiterung Phantasialand, Anfrage Ratsherr Schmitz (bVb)	9

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt der **Vorsitzende** des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung die anwesenden Bürger und Bürgerinnen, die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung und die Vertreter der Verwaltung.

Vor Beginn der Sitzung stellt er fest, dass es keine Einwendungen gegen das Vorziehen des ursprünglichen Tagesordnungspunkt 4 als neuen TOP 2 gibt, da die Zeit des als Referent anwesenden Dezernenten des Rhein-Erft-Kreises Herrn Kohlmann nicht über Gebühr in Anspruch genommen werden sollte.

---

## **A) Öffentlicher Teil**

### **1. Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 28. 11. 2006**

---

Gegen die Fassung der Niederschrift vom 17. 10. 2006 keine Einwendungen erhoben.

- einstimmig -

### **2. RegioGrün- Ein Projekt der Regionale 2010 Bezug: PStA vom 25.04.2006 (TOP 9)**

---

#### **Vorlagen-Nr. 19/03 d**

Herr **Kohlmann** erläutert mittels Power-Point-Präsentation nochmals die wesentlichen historischen, geologischen und topographischen Gegebenheiten und die Grundzüge des Masterplanes zu RegioGrün 2010. Diese Graphiken und Pläne können im Intranet eingesehen werden, alternativ kann eine CD-ROM zur Verfügung gestellt werden. Auch kann man sich im Internet unter RegioGrün 2010 über die wesentlichen Inhalte und bereits fortgeschrittene Projekte informieren. Zum Abschluss geht Herr **Kohlmann** noch auf die für Brühl wesentlichen geplanten Projektbausteine ein, wie sie auch von FBL **Caspers** auf Seite 4 der Vorlage aufgeführt sind.

Unter Hinweis auf die knappen Landesmittel führt er aus, dass das Projekt RegioGrün voraussichtlich in der nächsten Sitzung von einem B-Projekt zu einem A-Projekt hoch gestuft werde. Damit sei auch die Möglichkeit gegeben, Finanzierungen mittels EU-Förderung zu komplettieren.

Ratsfrau **Brämer** (FDP) möchte wissen, welche Flächen in Brühl betroffen sind.

Herr **Kohlmann** verweist auf die Erläuterungen der Vorlage von Herrn Caspers und die dort erwähnten Projektbausteine welche das Brühler Stadtgebiet berühren:

- die Flächen östlich der A 553 zwischen Köln-Meschenich und Wesseling-Berzdorf
- die gesamte Seenplatte im Bereich des Naturparks-Kottenforst-Ville soweit sie Brühl betreffen

Er weist dabei auch auf die Möglichkeiten hin, die in diesem Zusammenhang, wenn es zum Beispiel um die Frage des Grunderwerbs geht, welche z. B. das Ökokonto bieten kann. Im Brühler Osten könne man Ausgleichs-Maßnahmen-Flächen konzentrieren.

Ratsherr **Schmitz** (bVb) merkt an, dass die Flächen überwiegend privat sind. Ratsfrau **Niclasen** (Grüne) stellt die Frage wie denn die geplanten Erweiterungsflächen des Phantasialandes zu solch einem Konzept passen.

Herr **Kohlmann** merkt an, dass sich scheinbar Unvereinbares manchmal gut zusammen fügt, auch die Kreisverwaltung und die ULB müssten die Tatsache akzeptieren, dass das Phantasialand Erweiterungsflächen zum zukünftigen, wirtschaftlichen Überleben benötige.

Sachkundiger Bürger **Blanke** (SPD) hält den Hinweis die notwendigen Ausgleichsmaßnahmenflächen im Brühler Osten, dem Korridor der Grünverbindung, zu konzentrieren für überlegenswert.

Sachkundiger Bürger **Schmidt** (CDU) sieht hier ein Generationen-Projekt, man müsse sich zunächst auf die vertiefende Planung des Schwerpunktes Brühl-Ost/ Köln-Meschenich und Wesseling-Berzdorf konzentrieren.

Abschließend bedankt sich der **Vorsitzende** bei Herrn **Kohlmann** für dessen Vortrag.

**Ä** Der **Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung** begrüßt das planerische Gesamtkonzept und die inhaltlichen Zielsetzungen von RegioGrün. Er beauftragt die Verwaltung, sich aktiv an der Fortführung und Umsetzung des Projektes RegioGrün im Rahmen der Regionale 2010 zu beteiligen und die Projektbausteine

1. Korridor Südwest: „Die Villeseen“  
(u. a. Neuordnung der Villeseen/ Freiraumvernetzung Stadt Brühl-Ville)  
und
2. Korridor Süd: „Die Gärten vor Köln“  
(Kiesabbau zwischen Meschenich-Keldenich)

mit den in den Erläuterungen der Vorlage aufgeführten Projektpartnern zu vertiefen.

**- einstimmig -**

**Hinweis:** die Änderung ist nur redaktionell, inhaltlich hat sich nichts geändert, der Beschlussentwurf wurde auf das beschließende Gremium abgestellt.

**Ä 3. 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan 04.07/3 ,ehem. Zuckerfabriksteich' hier: Abwägung der Anregungen, Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. BauGB und Beschluss zur Vorlage bei der Bezirksregierung Köln**

---

**Vorlage 87/01 I**

FBL **Caspers** erläutert, dass man aus formalen Gründen die Beschlussentwürfe zu I. und III. zurückziehen muss, da noch Anregungen nach Erstellung der Vorlage

eingingen, diese sind jedoch sehr komplex und sollen daher in einer erneuten Vorlage abgehandelt werden.

Ferner muss der Beschluss zu II. um die Abwägung der Flächennutzungsplan relevanten Anregungen aus den Erläuterungen der Vorlagen-Nr. 87/01 I ergänzt werden.

Der **Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung** empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt die 15. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich des Erläuterungsberichtes und beauftragt die Verwaltung die Änderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) der oberen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

- einstimmig -

**Hinweis:** Für die Ratssitzung wurde eine neue zusammenfassende Vorlage mit der Vorlagen-Nr.: 87/01 m erarbeitet, aus der die Abwägung hervorgeht.

#### 4. **Bebauungsplan Nr. 03.07 "Nördlich\* Finanzamt"** hier: **Vorstellung des Nutzungskonzeptes für das Grundstück nördlich des Finanzamtes**

---

**Vorlagen-Nr.: 105/99 e**

Herr **Schaaf** erläutert das vorliegende Nutzungskonzept zur geplanten Bebauung nördlich des Finanzamtes. Gegenüber der ursprünglichen Ausweisung gem. der 35. Änderung des Bauzonenplanes = Kerngebiet ist nun eine Mischgebietsausweisung vorgesehen, mit einer mehrgeschossigen Bebauung, 3 bis 5 Geschosse, entlang der Kölnstraße. Wobei im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung angesiedelt werden soll, in den übrigen Geschossen sollen Dienstleistungsunternehmen untergebracht werden, so das Konzept des potentiellen Investors.

Ratsherr **Schmitz** (bVb) möchte wissen, ob eine Tiefgarage vorgesehen ist. Das wird von Schaaf verneint, mit dem Hinweis dass die notwendigen Stellplätze für den Einzelhandel als auch für die übrigen Nutzungen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Sachkundiger Bürger **Schmidt** (CDU) fragt, wie viel der heute öffentlich genutzten ca. 100 Stellplätze weg fallen.

FBL **Caspers** weist auf den HH 2007 hin, wo Mittel vorgesehen sind, für den Ausbau des städtischen Teils der Fläche, hinter dem Finanzamt, als Parkplatz.

Die derzeitige Nutzung als Parkplatz im nördlichen Teil des Grundstückes sei nur geduldet vom Land, diese Fläche werde aber an einen Investor verkauft. Die Stellplätze des Investors ständen unter der Woche nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Der **Vorsitzende** gibt zu bedenken, dass der Bund bzw. das Land als Bauherr des Finanzamtes nicht in Gänze seiner Stellplatzverpflichtung nachgekommen sei.

Ratsfrau **Grafe** (SPD) sieht hier erste positive Auswirkungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Ratsfrau **Niclasen** (Grüne) signalisiert Zustimmung, gleichzeitig macht sie aber auf das Parkplatz-Problem aufmerksam, insbesondere wenn im Sommer das Freibad geöffnet hat. Auch sei zu fragen, ob zwei Standorte für die Nahversorgung in der nördlichen Innenstadt, hier dieses Grundstück und das Wicke-Gelände verträglich seien.

**Caspers** erklärt, dass es bei der Nahversorgung um Einzelhandelsflächen in der max. Größe von 800 m<sup>2</sup> geht. Außerdem habe er Bedenken in Bezug auf den Standort Wicke-Gelände, da dieser wegen der in Rede stehenden Bodenpreise und den anfallenden Verlagerungskosten sehr problematisch sei. Selbst wenn heute ein Verfahren in Gang gesetzt werde, stoße man die Grenzen der Vermarktung. Im Übrigen verweist er auf die Verhandlungen der Bundesvermögensverwaltung mit Interessenten an dem Grundstück, sowie die laufende Veränderungssperre und der damit verbundenen Notwendigkeit hier Planungsrecht zu schaffen.

Sachkundiger Bürger **Küpper** (SPD) lobt die Verwaltung wegen der Entwurfsplanung auf Grundlage des Luftbildes. Er fragt, ob die Anbindung an die Kölnstraße verkehrstechnisch an Probleme stoße.

**Caspers** erläutert, dass die Anbindung öffentliche Straße werde, ob hier eine Lichtsignalanlage installiert werden muss, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Auf die Nachfrage von Ratsherr **Schmitz** (bVb) weist er darauf hin, das hier Mischgebiet ausgewiesen werden soll und damit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind.

Zeitlich sieht er durch den neuen § 13a des Baugesetzbuches und den damit verbundenen Verkürzungen und Vereinfachungen für die Bebauungsplanverfahren, einen Abschluss bis spätestens Ende des Jahres.

Ratsfrau **Niclasen** (Grüne) bittet darum, den Ausschuss über die Neuerungen des Baugesetzbuches zu informieren.

**Caspers** sagt entsprechende Informationen für die nächste Sitzung zu.

Der **Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung** stimmt dem Nutzungskonzept für das Grundstück nördlich des Finanzamtes zu und beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren Nr. 03.07 auf dieser inhaltlichen Grundlage fortzuführen.

- einstimmig -

#### **Ä 5. Rahmenplanung für die Brühler Stadtteile hier: Antrag der FDP-Fraktion vom 07. 01. 2007**

---

##### **Vorlagen-Nr. 50/04 g + h**

Ratsfrau **Brämer** (FDP) begründet den Antrag ihrer Fraktion mündlich damit, dass man den Eindruck haben könne, dass der Fokus der Brühler Planung nur auf die Innenstadt ausgerichtet sei.

Ratsfrau **Niclasen** (Grüne) vermisst in den Erläuterungen der Verwaltungsvorlage den Punkt ÖPNV/Verkehrswegenetz.

FBL **Caspers** weist auf bestehende Bausteine wie den Sportstättenleitplan, den Schulentwicklungsplan, die Kindergarten- und Spielplatzbedarfsplanung hin, sowie auf die Bausteine in der Entstehungsphase, wie die Bauflächenanalyse, das Baulückenprogramm und die daraus abzuleitende Bevölkerungsprognose, welche dem Ausschuss noch vorgestellt werden müssen. Diese Arbeiten sollten längst vorliegen, mangels finanzieller Möglichkeiten und fehlender Manpower ist das bis Heute noch nicht erfolgt.

Im Anschluss an die Diskussion wird folgender geänderter Beschluss gefasst:

Der **Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt der themenbezogenen Rahmenplanung für die Brühler Stadtteile zu.

- einstimmig -

## 6. Mitteilungen

### 6.1 Kletterparcour am Wasserturm

**Caspers** teilt mit, dass ein Bauantrag für einen Klettergarten südlich des Parkplatzes am Wasserturm vorliegt, der unter Auflagen genehmigungsfähig ist. Das Projekt ist mit dem Staatlichen Forstamt und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

## 7. Anfragen

### 7.1 Rahmenplanung Innenstadt: Lenkungsgruppe, Anfrage Ratsfrau Niclasen (Grüne)

Ratsfrau **Niclasen** (Grüne) spricht sich dafür aus, dass die Lenkungsgruppe, nach den Gesprächen der Verwaltung mit der Bezirksregierung Köln, wieder zusammen tritt.

**Caspers** verweist auf die so genannten Starter-Projekte, mit der Priorität ‚Wicke-Gelände‘.

Ratsfrau **Grafe** (SPD) unterstützt den Hinweis von Caspers, Sie ist der Auffassung, der Rahmenplan steht und ist beschlossen, von daher gebe es keinen Bedarf eine Sitzung der Lenkungsgruppe zu terminieren.

### 7.2 Bebauungsplan 01.01 ‚Giesler-Galerie‘ Anfrage Ratsfrau Niclasen (Grüne)

Ratsfrau **Niclasen** (Grüne) fragt nach dem Sachstand der Planungen rund um das Grundstück der Fa. Jautz, Gelände südlich der Giesler-Galerie.  
Die Anfrage wird an das Liegenschaftsdezernat weitergeleitet.

### 7.3 RegioGrün, Anfrage Ratsfrau Niclasen (Grüne)

Ratsfrau **Niclasen** (Grüne) bittet darum, auch die Mitglieder des Ausschusses für Lokale Agenda und Umwelt einzuladen, wenn Herr Kohlmann zu diesem Thema noch einmal vortragen sollte.

Der **Vorsitzende** weist auf die Zuständigkeitsregelungen der Fachausschüsse hin, dort seien die Kompetenzen klar geregelt, im Übrigen sei es jedem Ratsmitglied freigestellt an jeder Ausschuss-Sitzung teilzunehmen.

**Caspers** macht das Angebot, soweit die Ratsmitglieder oder Sachkundigen Bürger nicht über einen Internet-Anschluss verfügen um sich dort über das Projekt RegioGrün zu informieren, den Fraktionen wenn gewünscht eine CD-ROM mit dem letzten Stand zur Verfügung zu stellen.