

Bürgermeister Meisenberg bittet Herrn Dreiner zunächst die Einwohnerfragen aus TOP 1 zu beantworten.

Antworten für Herrn Schnepfer:

Herr Dreiner bejaht dies und erklärt, dass auf dem Grundstück bzw. dem Plangebiet schon damals ein früherer Investor ein Wochenendhausgebiet geplant habe, allerdings mit wesentlich mehr Wochenendhäusern. Dazu habe es einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die Bauleitpläne gegeben. Es habe aber in der Zwischenzeit ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Der neue Eigentümer wolle ebenfalls Wochenendhäuser errichten, jedoch architektonisch anders und in der Anzahl wesentlich weniger. Zudem sei aber nun ein Gastronomiegebäude geplant, was sicher für Besuchende der Talsperre ein Mehrwert darstellen könne.

Bezüglich der Überwachung der Aufenthaltsdauer erläutert Herr Dreiner, dass es nicht korrekt sei, dass man nur zwei Tage in der Woche dort verbringen dürfe. Es gehe hauptsächlich darum, dass dort nicht der Alltag der Menschen verbracht werde. Dies sei maßgebend, man könne es daher nicht an Tagen festmachen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig. Die Wochenendhäuser dürfen somit nur als Zweitwohnsitz genutzt werden. Wenn es zu einer Anmeldung mit einem Hauptwohnsitz käme, würde direkt die Untere Bauaufsichtsbehörde des Oberbergischen Kreises seitens der Gemeinde informiert werden. Es ergeht sodann eine Nutzungsuntersagungsverfügung für eine dauerhafte Wohnnutzung an die entsprechenden Personen.

Antworten für Herrn Popp:

Bezüglich der Stellplätze teilt Herr Dreiner mit, dass 14 offene Stellplätze im Bebauungsplangebiet vorgesehen sind. Wie viele Stellplätze tatsächlich für die einzelnen Nutzungen erforderlich seien, müsse im späteren Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt werden. Für die 11 Wochenendhäuser wird pro Haus ein Stellplatz ausreichend sein. Er berichtet zudem, dass es aber bereits eine Vorabstimmung mit dem Kreisbauamt dazu gegeben habe.

Sollten weitere Stellplätze, insbesondere für das Gastronomiegebäude, gefordert werden, so könne man die, z.B. für Mitarbeitende des Gastronomiegebäudes, auch auf dem Grundstück des Waldhotels per Baulast sichern. Zudem wirken sich die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplätze stark mindernd auf den Bedarf an Stellplätzen aus.

Dass die Wochenendhäuser eine Größe von 50 m² in einem Wochenendplatz nicht übersteigen dürfen, sei richtig, erklärt Herr Dreiner. Jedoch wurde die Camping- und Wochenendplatzverordnung NRW nicht als Rechtsgrundlage in den Bebauungsplan aufgenommen. Man habe dies bei der Planung intensiv diskutiert, habe davon aber Abstand genommen, da auf einem Wochenendplatz die einzelnen Wochenendhäuser nicht baugenehmigungspflichtig seien. Es gäbe zwar weitere Regelungen in der Camping- und Wochenendplatzverordnung, z.B. zu Abständen der Wochenendhäuser untereinander oder notwendigen Erschließungsbreiten, jedoch lasse sich eine planungsrechtliche und städtebauliche Feinsteuerung zur Anordnung von Wochenendhäusern auf einem Wochenendplatz kaum bis gar nicht vornehmen. Geplant sei daher nun das Wochenendhausgebiet. Maßgeblich seien hier dann die

Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Man müsse die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser nach der besonderen Eigenart des Gebiet im Bebauungsplan definitiv begrenzen. Dies habe man seiner Ansicht nach mit einer max. zulässigen Grundfläche von 67,5 m² im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

Bürgermeister Meisenberg unterbricht die Sitzung für weitere Nachfragen vonseiten der Einwohner um 18:47 Uhr.

Herr Schnepfer fragt sich weiterhin, wie die Kontrolle betreffend die Nutzungsdauer der Wochenendhäuser konkret umgesetzt werden soll?

Bürgermeister Meisenberg entgegnet, dass diese Frage bereits von Herrn Dreiner beantwortet wurde.

Herr Popp fragt, ob es nicht sinnvoll sei den Bebauungsplan um weitere Stellplätze zu ergänzen, da die Stellplatzauslastung bereits jetzt schon erreicht sei. Man müsse bedenken, dass die Gastronomie allein mindestens zwei Mitarbeitende und ca. 10 Kunden habe, die dort parken müssten. Ferner erwähnt Herr Popp, dass keine Beteiligung der Anwohner bzw. keine Bürgerbefragung stattgefunden habe.

Herr Dreiner erklärt, dass er die Sorge bezüglich der Stellplätze absolut nachvollziehen könne, das Thema jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren zur Sprache komme und von der Bauaufsichtsbehörde genau festgelegt werden müsse. Man müsse bei allem aber auch bedenken, dass es auch nicht möglich sein wird zwischen Besuchern der Talsperre und Besuchern der Gaststätte genau zu unterscheiden, weshalb auch die öffentlichen Stellplätze mit einbezogen werden. Viele Besuchende der Talsperre würden vermutlich häufig auch beides machen.

Des Weiteren erläutert er, dass die Bauleitplanung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt worden sei. Es habe eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit einem Erörterungstermin und später auch eine öffentliche Auslegung gegeben. Die Eingaben der Öffentlichkeit seien auch berücksichtigt worden.

Herr Popp fragt weiterhin, wie das Parken kontrolliert werden soll und wie man zusätzliche Parkplätze auf dem Grundstück des Waldhotels denn sichern könne, wenn es hier z.B. auch einen Eigentümerwechsel geben würde.

Herr Dreiner teilt mit, dass bei einem Eigentümerwechsel trotzdem die Baulast gelte. Eine Baulast sei eine Belastung eines Grundstückes und gelte daher grundstücks- und nicht eigentümerbezogen. Die Kontrolle des Parkens im öffentlichen Raum sei Aufgabe des Ordnungsamtes.

Ende der Sitzungsunterbrechung zur Einwohnerfragestunde um 18:55 Uhr.

Bürgermeister Meisenberg zeigt Verständnis für die Anmerkungen zur Verkehrsbelastung, führt aber zum Thema Bürgerbeteiligung aus, dass eine weitere Beteiligung erfolge, sobald das Verkehrskonzept fertiggestellt sei. Ziel des Verkehrskonzeptes sei es ja, Verbesserungen durch Maßnahmen zu erzielen.

Zusätzlich berichtet er von dem genannten Informationstermin während der Bauleitplanung am 28.11.2022 und sagt, dass niemand dort anwesend gewesen sei. Er findet es daher befremdlich und zeigt sich deutlich verärgert, dass stattdessen ein anonymer, offener Brief an die Bewohner und Presse versendet worden sei. Die Veröffentlichung in der Presse bezeichnet er als fragwürdig, weil er sich persönlich von den Anwohnern angegriffen fühle.

Die Fraktionen erklären, dass sie von dem Brief ebenfalls irritiert gewesen seien und man lieber auf die Ratsmitglieder zugehen solle, statt einen solchen Brief zu versenden.

RM Kolfenbach erkundigt sich nach den Möglichkeiten von Rat und Verwaltung zur Steuerung der zeitlichen Abläufe beim geplanten Bauvorhaben.

Herr Dreiner erläutert, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ein Vertragsbebauungsplan sei, welcher an Durchführungsfristen des Vorhabens gebunden sei. Vertragliche Durchführungsfristen könnten zwar bei nachvollziehbaren, nicht schuldhaften Gründen auch verlängert werden, aber bei Nichteinhaltung der Durchführungsfristen müsse die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelfall entsprechend in einem Bauleitplanverfahren auch wieder aufheben.