APlHo/007/2016-2021

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 31.01.2018

Beginn: 18:30 Uhr Ende: 21:30 Uhr

Anwesend sind:

Entschuldigt fehlen:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

VorlNr.

Der stellvertretende Vorsitzende RH Dr. Klaus Rinck eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

VorlNr.

Zur Tagesordnung werden folgende Änderungsanträge gestellt:

- Tausch von TOP 4 und 5
- Tausch von TOP 7 und 8
- für TOP 6 soll RH Gilberto Gori den Vorsitz vertretungsweise übernehmen

Die Änderungsvorschläge werden einstimmig beschlossen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 06.11.2017

VorlNr.

Die Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vom 06.11.2017 wird bei 3 Enthaltungen einstimmig genehmigt.

TOP 4 Projektvorstellung Mensa Stadtschule

VorlNr.

Einleitend erklärt Bürgermeister Weber, dass die Nachfrage nach einem Ganztagsangebot in den Grundschulen und damit die Notwendigkeit der Einrichtung von Mensen steige. Die haushaltsrechtlichen Beschlüsse für den Neubau einer Mensa an der Stadtschule seien gefasst.

StOAR Bumann, die städtische Planerin Frau Diercks sowie die Schulleiterin Frau Enders stellen das Projekt und den Standort der neuen Mensa vor. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten des Hauptgebäudes stelle ein weiterer Anbau keine vernünftige Alternative dar. Frau Enders erläutert die favorisierte Standortwahl des Neubaus, für den die Fällung mehrerer Lindenbäume erforderlich sei. Die Bäume seien für den Schulhofbetrieb nicht geeignet, da die Fläche durch die hochdrückenden Wurzeln inzwischen unbenutzbar sei und auch der klebrige Honigtau, den die Bäume in den Sommermonaten abgeben, eine Zumutung für Schüler, Lehrerschaft und die Reinigungskräfte darstelle. Aus Sicht der Schulleitung, dem Kollegium und der Elternschaft gebe es auf dem Gelände keinen geeigneteren Standort. Der Neubau sei komplett umfahrbar, was die Anlieferung begünstige. Es gebe zudem keine störenden Essengerüche innerhalb des Schulgebäudes und auch die schulischen Abläufe blieben von der Mensa ungestört.

StOAR Bumann führt aus, dass das Bauvorhaben im Spätsommer beginnen solle. Es handele sich vorerst um eine Ausgabeküche, da die Kosten für eine Regenerierküche (Aufwärmküche), wie sie in der Schule am Grafel eingesetzt werde, um 300.000 Euro höher lägen. Eine Umrüstung sei jedoch bereits eingeplant und zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Es entsteht eine rege Diskussion um die Standortwahl des geplanten Neubaus.

RH Jürgensen weist auf die Vorgaben des städtischen Baumkonzeptes hin, welches laut Herrn Bumann nur im öffentlichen Verkehrsraum anzuwenden sei.

Der stellvertretende Vorsitzende Dr. Rinck verdeutlicht, dass für diesen Tagesordnungspunkt kein Beschluss herbeizuführen sei und es sich lediglich um eine Kenntnisnahme handele.

Der Bürgermeister stellt klar, dass die vorbereitenden Maßnahmen jetzt einzuleiten seien. Die Argumentation für diesen Standort sei seitens der Schule deutlich gemacht und nach Alternativenprüfung getroffen worden. Die Fällung der Bäume sei bereits für morgen geplant, da die Ferienzeit genutzt werden müsse, um das Projekt schnellstmöglich voranzutreiben.

TOP 5 Projektvorstellung Kinderkrippe Wallbergstraße

VorlNr.

Bürgermeister Weber führt aus, dass der Bedarf an Krippenplätze nach wie vor steige. Nun sei eine schnelle Umsetzung für den Umbau zur Kinderkrippe in der Wallbergstraße nötig, um Übergangslösungen nur kurzfristig in Anspruch nehmen zu müssen. Die notwendigen Haushaltsbeschlüsse hierfür seien gefasst.

StOAR Bumann beschreibt die Gegebenheiten und Umbauabsichten für die Objekte Wallbergstraße 5 - 9 anhand von Lageplänen, Grundrissen und Ansichten. Er schildert, dass der Bauantrag bereits gestellt sei, damit schnellstmöglich mit dem Bauvorhaben begonnen werden könne.

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 117 - Gebiet zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

VorlNr. 0288/2016-2021

Der stellvertretende Vorsitzende RH Dr. Rinck übergibt auf eigenen Wunsch den Vorsitz für diesen Tagesordnungspunkt an RH Gori und verlässt den Raum.

Bürgermeister Weber gibt einen Überblick über die Entstehungsgeschichte dieses Bebauungsplanes und die aktuelle Lage. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes solle eine

Nachverdichtung im verträglichen Maße verwirklicht werden. Er berichtet von der kürzlich stattgefundenen Eigentümerversammlung und den daraus resultierenden Gegenargumenten der betroffenen Nachbarn. Diese befürchten mit der Bebauungsplanänderung einen Wertverlust ihrer Grundstücke sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. In dem betroffenen Gebiet seien insgesamt 4 Grundstückseigentümer bauinteressiert.

StOAR Bumann erläutert, dass in dem Gebiet zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße bislang kein Bebauungsplan bestehe. Der Landkreis genehmige ein Bauvorhaben eines Anliegers im rückwärtigen Bereich des Grundstücks nicht ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da sich das geplante Vorhaben nicht gemäß § 34 Baugesetzbuch in die bestehende Umgebung einfüge. Nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sei die bauliche Maßnahme in diesem Bereich durchführbar. StOAR Bumann geht näher auf die getroffenen Festsetzungen ein. An der Straßenfront (WR 1) seien weiterhin Bauten zulässig, wie sie auch heute schon möglich wären (1 Vollgeschoss mit einer GRZ von 0,4). Der Bebauungsplan schränke jedoch auf Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten ein, da dies im Ansinnen der Anwohner liege. Für den rückwärtigen Bereich (WR 2) seien zahlreiche Einschränkungen vorgesehen. Die Grundflächenzahl werde auf 0,25 festgesetzt und eine maximale Traufhöhe von 3,50 m bei einer Dachneigung von maximal 25°. Es seien zudem nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig. Mit diesen Festsetzungen ließe sich eine Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke verträglich umsetzen. Die Erschließung könne jeweils nur über das vordere Grundstück erfolgen.

Die Sitzung wird durch RH Gori von 19:42 h bis 20:04 h für Wortmeldungen aus den Reihen der anwesenden Zuhörer/innen unterbrochen.

Auf Rückfrage verschiedener Ausschussmitglieder stellt StOAR Bumann nochmals klar, dass zum jetzigen Zeitpunkt (ohne das Vorhandensein eines Bebauungsplanes) entlang der Straßenfronten eine größere Bebauung, z.B. mit Mehrparteienhäusern möglich sei als nach dem Bebauungsplanentwurf. Nur ein Bebauungsplan könne weitere ungewollte Ausreißer unterbinden und gleichzeitig eine geringfügige Bebauung im hinteren Bereich der Grundstücke ermöglichen.

Bürgermeister Weber greift das Thema Verkehrsproblematik im Bereich der Wittorfer Straße auf und erklärt, dass dies ein generelles Problem rund um die Brauerstraße darstelle und mit Hilfe eines Verkehrsentwicklungskonzeptes gelöst werden müsse. Der Bebauungsplan sei diesbezüglich unproblematisch.

RH Klee teilt mit, dass sich die CDU-Fraktion gegen diesen Bebauungsplan aussprechen werde, da es sich um eine Nachverdichtung abseits der Innenstadt handele und von der Mehrzahl der Anlieger nicht gewünscht sei. Zudem stellt eine Bebauung im rückwärtigen Bereich ein Eingriff in den Grünbestand dar.

Nach der Abstimmung wird die Sitzung nochmals um 20:21 h von RH Gori unterbrochen, damit der stellvertretende Vorsitzende RH Dr. Rinck wieder die Sitzungsleitung übernehmen kann.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt bei 4 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen sowie 2 Enthaltungen folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 117 – Gebiet zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße - als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.

2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 117 – Gebiet zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

TOP 7 **Bebauungsplan Nr. 13 - Wiesenstraße/Pappelweg - 3. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

VorlNr. 0274/2016-2021

Der stellvertretende Vorsitzende Dr. Rinck kehrt zurück in den Sitzungsraum und nimmt die Sitzung um 20.23 h wieder auf.

Bürgermeister Weber erläutert, dass es sich bei dem beplanten Grundstück um eine Fläche mit waldähnlichem Zustand an der Hauptverkehrsstraße handele, welche von dem Bauherrn mit einem Mehrparteienhaus bebaut werden solle. Die Stadt unterstütze dieses Vorhaben, weil ein großer Bedarf an kleinen Mietwohnungen bestehe. Um einvernehmliche Lösungen mit den Anliegern zu erzielen, habe im Vorfelde bereits eine Anliegerversammlung zu den Planungen stattgefunden.

StOAR Bumann geht auf das in der Presse diskutierte Thema „geschützter Landschaftsbestandteil“ ein und entkräftigt die Zweifel an der Bebaubarkeit. Auch ein Verfahrensfehler liege entgegen der Behauptungen des BUND nicht vor, da es sich bei dem Bauvorhaben um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handele.
Das Grundstück sei bereits seit Jahrzenten Bauland mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt sei es möglich, ein Mehrfamilienhaus mit 6-8 Wohneinheiten zu errichten. Durch die vorgesehene, geringfügige Änderung mit der Herausnahme der Geschossflächenzahl könne die Planung auf 10 Wohneinheiten angehoben werden. Der Bauraum und die Anzahl von 2 Vollgeschossen bliebe unverändert und füge sich in die Umgebung ein. Derzeit werde noch geprüft, welche Bäume erhalten bleiben könnten.

Die Sitzung wird durch den stellvertretenden Vorsitzenden Dr. Rinck von 20:49 h bis 21:03 h für Wortmeldungen aus den Reihen der Gäste unterbrochen.

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt mit 4 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.

2. Der Rat der Stadt beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 – Wiesenstraße/Pappelweg – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 8 **32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahls-**

VorlNr. 0273/2016-2021

dorfer Forst) und Bebauungsplan Nr. 111 - Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der erneuten öffentlichen Auslegung, der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

StOAR Bumann teilt mit, dass inzwischen der städtebauliche Vertrag mit der Jägerschaft unterschrieben vorliege. Er stellt den Inhalt des Vertrages und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, die durch die Stadt vorzunehmen seien, vor.

Die Auswertung des Bodengutachtens habe ergeben, dass sich die Versickerung auf mehreren Grundstücken aufgrund des Vorkommens von Geschiebelehm als schwierig erweise. Die meisten Grundstücke müssten daher an die Entwässerung in das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden, so dass Mehrkosten im vertretbaren Rahmen entstünden. Der Verkauf der Grundstücke sei wegen der hohen Nachfrage jedoch nicht gefährdet. Alle anderen alternativen Flächen für Neubaugebiete seien nach wie vor in der Bodenbeschaffenheit schlechter und mit höherem Aufwand sowie Kosten für eine Bebaubarkeit verbunden.

Auf Nachfrage von RH von Hoyningen-Huene bestätigt StOAR Bumann, dass mit den Kaufverträgen ein Anschlusszwang an die zentrale Wärmeversorgung vereinbart werde.

Mit der Kenntnis über den vorliegenden und unterschriebenen, städtebaulichen Vertrag empfiehlt der Ausschuss für Planung und Hochbau einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.

2. Der Rat der Stadt beschließt die 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.

3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 9 **Bebaungsplan Nr. 116 - östlich Nordstraße -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

VorlNr. 0286/2016-2021

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

3. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.

4. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 116 – östlich Nordstraße – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

TOP 10 Benennung eines Fuß- und Radweges

VorlNr. 0287/2016-2021

Der Ausschuss für Planung und Hochbau empfiehlt einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt folgende Benennung eines Fuß- und Radweges:

- **Zur Rönnebrockswiese**
  Verbindungsweg zwischen Rönnebrocksweg und Imkersfeld

TOP 11 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder

VorlNr.

Es werden keine Mitteilungen seitens der Verwaltung vorgebracht.

TOP 11.1 Parksituation Bahnhof

VorlNr.

RH Schwedesky erkundigt sich nach dem Sachstand zur Parksituation am Bahnhof.

Bürgermeister Weber erläutert, dass es neue Erkenntnisse gebe und dies ein Tagesordnungspunkt in der kommenden Ausschusssitzung sein werde.

TOP 11.2 Kosten IGS

VorlNr.

RH Schwedesky erinnert an die vereinbarte regelmäßige Kostenübersicht für den Neubau der IGS.
Bürgermeister Weber bestätigt, dass dies im Verwaltungsausschuss erörtert werde.

TOP 11.3 Baumfällung Mensa Stadtschule

VorlNr.

RH Dr. Hülsemann bittet vor der für morgen angesetzten Fällung der Lindenbäume auf dem Schulhof der Stadtschule um Begutachtung vor Ort, ob einige der Bäume erhalten bleiben können.

gez. Vorsitzende/r gez. Bürgermeister gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.