Niederschrift

über die 8. Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses (Wahlperiode 2009/2014)
am 17.03.2011

Tagungsort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:07 Uhr

Anwesend sind:

SPD: Herr Puchert-Blöbaum (Ausschussvorsitzender), Herr Bas, Herr Brinkmann, Herr Heidemann, Herr Kühnel, Herr Leiding

CDU: Herr Gräfe (stellvertretender Ausschussvorsitzender), Herr Baltschun, Herr Daake, Herr Fiedler, Herr Habicht

B90/Grüne: Herr Dr.Bruck, Herr Gadow

FDP: Herr Eger

Verwaltung: FBL Herr Oortman, Herr Niebuhr (bis einschließlich TOP 4), Frau Knipping, Herr Raddatz, Frau Wiemer

Zuhörer: zahlreich

Presse: 1

Gäste: Herr Huesmann (Planungsbüro Drees und Huesmann)

Der Ausschussvorsitzende (AV) eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung zu dieser Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Er begrüßt insbesondere Herrn Huesmann vom Planungsbüro Drees und Huesmann zu den Tagesordnungspunkten 5 bis 9.

Die Tagesordnung wird wie folgt abgehandelt:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner

Es werden keine Anfragen gestellt.

2. Anfragen der Ausschussmitglieder

Es werden keine Anfragen gestellt.

3. Informationen der Verwaltung

Es liegen keine Informationen der Verwaltung vor.

4. Haushaltsberatungen 2011

Die CDU-Fraktion erkundigt sich, worin die Erhöhung der Personalkosten im Bereich Bauleitplanung begründet sei. Dies, so die Verwaltung, habe mit der Wiedereinstellung eines Kollegen zu tun und in dem Zusammenhang mit einem derzeit projektgebundenen Mehrstundenanteil mit anschließender Elternzeitvertretung.
Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne geben bekannt, dass sie heute keine Empfehlung aussprechen werden, da sie vorerst alle Beratungen in den Fachausschüssen abwarten.
Die CDU-Fraktion erklärt, dass sie im Zusammenhang mit dem Gesamthaushaltskonzept ebenfalls heute keine Empfehlung aussprechen werden.
Von Seiten der SPD-Fraktion wird diese Vorgehensweise bedauert, da die Fachausschüsse die Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung an den Rat aussprechen sollen. Es wird zu bedenken gegeben, dass bei dieser Vorgehensweise durchaus Verzögerungen eintreten können, wenn bei evtl. Änderungen erneute Beratungen in den jeweiligen Fachausschüssen notwendig werden.
Es erfolgt keine Empfehlung an den Haupt- und Finanzausschuss.

5. 16. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe Nord“ (Blatt B)

hier: - Beratung und Beschluss über Anregungen zum Entwurf
- Satzungsempfehlung an den Rat

Herr Huesmann erklärt, dass keine Stellungnahmen zu diesem Verfahren eingegangen seien.
Er erklärt auf Nachfrage, dass es bei diesem Verfahren keinen Sinn mache, den unteren Bezugspunkt neu zu definieren. Er weist in dem Zusammenhang auch auf die letzte Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses hin.
Anschließend wird wie folgt abgestimmt:

Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die 16. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord (Blatt B) als Satzung und die dazugehörige Begründung zu beschließen.

- 12 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n), 2 Enthaltung(en) -

6. 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“

hier: - Beratung und Beschluss über Anregungen zum Entwurf
- Satzungsempfehlung an den Rat

Herr Huesmann weist daraufhin, dass während der Auslegung zu diesem Verfahren keine Stellungnahmen eingegangen seien.
AV Herr Puchert-Blöbaum lässt wie folgt beschließen:

Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ als Satzung und die dazugehörige Begründung zu beschließen.

- einstimmig -

7. 19. Änderung des Flächennutzungsplanes („Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“

hier: - Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit / der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- Satzungsempfehlung an den Rat über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes als Empfehlung an den Rat

Eingangs erklärt Herr Huesmann, dass sich nach der Auslegung für die Planung inhaltlich keine Änderungen ergeben haben und auch die Festsetzungen unverändert seien.
Zu den eingegangenen Stellungnahmen nimmt er wie folgt Stellung:

Landwirtschaftskammer NRW vom 16.02.2011 (S. 14 der Einladung)
Herr Huesmann erklärt, dass mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Lippe im Vorfeld die Wertepunkte festgelegt worden seien. Es wird aus fachlicher Sicht vorgeschlagen, der Anregung der Landwirtschaftskammer nicht zu folgen.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Ostwestfalen-Lippe vom 08.03.2011 (Anlage zur Niederschrift)
Die Antwort des Ministeriums stehe noch aus. Allerdings bestehe inhaltlich kein Dissens zu der geänderten Wegeführung. Es wird von Seiten des Planungsbüros vorgeschlagen, den Bebauungsplan erst in Kraft zu setzen, wenn die Zustimmung vom Landesministerium zu dem geänderten Wegekonzept vorliegt.
Der Hinweis auf die 20 m Anbauverbotszone nach § 9 FStrG entlang der B66 sei im Vorfeld bereits berücksichtigt worden und wird in der Satzungsfassung gesondert gekennzeichnet, so Herr Huesmann.

Landwirt, Detmolder Straße vom 10.03.2011 (Anlage zur Niederschrift)
Den Bedenken des Landwirtes hinsichtlich des zu geringen Abstandes zu seiner Hofanlage werden nicht gefolgt. Herr Huesmann weist daraufhin, dass es bei der Autowaschanlage nicht zu einem dauerhaften Aufenthalt der Kunden komme und die Betriebsangehörigen im gesamten Vorhabenbereich beschäftigt seien, so dass die vom Landwirt befürchteten Abwehransprüche auszuschließen sind.
Von Seiten des Planungsbüros wird somit vorgeschlagen, den Bedenken nicht zu folgen.

Seitens der CDU-Fraktion wird befürchtet, dass das Kanalnetz der Gemeinde Leopoldshöhe nicht ausreiche und dass es nicht gewährleistet werden könne, dass keine Chemikalien in das Kanalnetz gelangen. Die Verwaltung erklärt, dass der Schmutzwasserkanal für das Brauchwasser der Autowaschanlage, welches gereinigt und zum größten Teil wieder verwendet werde und für die Betreibung der WC-Anlagen ausreichend sei. Die andere Problematik sei nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Hier müsse deutlich zwischen dem Bauleitplanverfahren und dem Baugenehmigungsverfahren unterschieden werden.

Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne lehnt das Verfahren weiterhin ab. Sie weist in dem Zusammenhang auf die Einwendungen gegen die Planung der B 66 neu (welche durchaus Auswirkungen auf diese Planung haben können) und auf die vorliegende Stellungnahme des Landesbetriebs NRW hin.

Anschließend wird wie folgt abgestimmt:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die in der Anlage aufgeführten „Vorschläge der Verwaltung“ zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beschließen.
   Der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW, Bezirksstelle OWL (lfd. Nr. 1, Vorlage) und den unter E 2 (Anlage) aufgeführten Bedenken wird empfohlen nicht stattzugeben.

2. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes („Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“) mit Begründung einschließlich Umweltbericht im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB endgültig zu beschließen.

3. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ mit Text und Begründung einschließlich Umweltbericht als SATZUNG nach § 10 (1) BauGB zu beschließen.

4. Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplanänderung sowie der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ gemäß §§ 6 (5), 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

- 10 Ja-Stimme(n), 2 Nein-Stimme(n), 2 Enthaltung(en) -

8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“
hier: • Beschluss über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“

Der Ausschuss beschließt wie folgt:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/001 „Autowaschanlage Gewerbepark Asemissen“ in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

- 11 Ja-Stimme(n), 2 Nein-Stimme(n), 1 Enthaltung(en) -

9. Konzept für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“
Bereich: östlich der Hauptstraße -L751-, südlich der Gartenstraße / Schlangenstraße, nördlich der Birkenstraße

Nach konstruktiver Diskussion fasst AV Herrn Puchert-Blöbaum wie folgt zusammen:
Das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ soll fortgeführt werden und das Planungsbüro den Auslegungsbeschluss auf der Grundlage der vorhergegangenen Diskussion erarbeiten.
Folgende Punkte sollen vom Planungsbüro überprüft und im Entwurf möglichst berücksichtigen werden:
- die Planung soll überwiegend Wohnbebauung - Baugrundstücken von 400 m² bis 600 m²- beinhalten
- die Festhalle, Turnhalle und das Vereinshaus sollen so lange bestehen bleiben, wie es wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar ist
- in dem Entwurf soll jetzt schon berücksichtigt werden, dass, wenn die Festhalle abgängig ist, dort eine Wohnbebauung möglich ist
- der Entwurf soll einen Rad- / Fußweg durchgehend von Süden bis zur Waldstraße in Verbindung zum bestehenden Rad-/ Fußweg beinhalten
- eine Alternative zur geplanten Verkehrsanbindung soll erarbeit werden, da diese bereits aus der jetzigen Erfahrung als problematisch beurteilt wird

Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen,
- ob ein Investor Interesse an einem Gesamtpaket bzw. an einer Gesamtvermarktung hat
- ob eine Vermarktung durch die LIL möglich ist
Außerdem wird die Beteiligung des Straßenausschusses gewünscht.

Das Planungsbüro wird beauftragt, den Auslegungsentwurf unter Berücksichtigung der erarbeiteten Vorgaben zu erstellen.

- 9 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n), 5 Enthaltung(en) -

10. Bebauungsplan Nr. 06/08 „Gelände Westphal - südlich der Herforder Straße“ -
hier: Beratung über Bebauungsplankonzept

Nach Meinung der SPD-Fraktion kann das vorliegende Planungskonzept der Verwaltung für das Bauleitplanverfahren zu Grunde gelegt werden. Die Fraktion schlägt ergänzend vor, zu prüfen, ob eine fußläufige Verbindung zur Neuen Straße möglich sei.
Die CDU-Fraktion begrüßt es, dass die Verwaltung kurzfristig Kontakt zu den Grundstückseigentümern aufgenommen hat und deren Wünsche größten Teils berücksichtigt habe. Sie ist ebenfalls der Meinung, dass das heute vorgestellte Konzept als Grundlage für das weitere Verfahren dienen solle.
Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne hält die von der Verwaltung vorgelegte Planskizze auch für angebracht. In Bezug auf das „Servicewohnen“ favorisiert die Fraktion einen kostengünstigen Mietwohnungsbau anstelle von teuren Eigentumswohnungen. Dies, so die Verwaltung, sei nicht zu realisieren, es sei denn die Gemeinde verkauft das Grundstück weit unter seinem Wert.
Die Verwaltung führt weiter aus, dass geplant sei, die Maß-Kette (Nutzungsgrenze MI I und MI II) etwas nach Norden zu verschieben. Die Ausschussmitglieder nehmen dies zustimmend zur Kenntnis.
Die CDU-Fraktion erkundigt sich, ob es bei der derzeitigen Erschließungsstraße von ca. 4,00 m Breite bleibe oder diese breiter ausgeführt werden könne. Hier erläutert die Verwaltung, dass eine

Straßenbreite von 5,50 m favorisiert werde. Mit dem Grundstückseigentümer seien bereits Gespräche geführt worden.
Auf die Frage, ob sich schon ein Investor gemeldet habe, erklärt FBL Herr Oortman, dass zwei Anfragen vorliegen.
Sodann lässt AV Herr Puchert-Blöbaum über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf auf Grundlage des heute vorgestellten Konzeptes zu erstellen.

- einstimmig -

11. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ im Ortsteil Bechterdissen im Bereich der Straße „Im Senffeld“

Vor der Sitzung haben sich die Ausschussmitglieder vor Ort über das Bauvorhaben informiert.
Da überwiegend die Meinung vertreten wird, dass kein Unterschied in der Örtlichkeit zwischen dem neuen Bauvorhaben und der vorhandenen Bebauung erkennbar ist, wird dem Antrag zugestimmt.
Von Seiten der Fraktion Bündnis 90/ Grüne wird hinzugefügt, dass die Zustimmung nur eine Ausnahme sein könne. Zukünftig müssen die Festsetzungen in den Bebauungsplänen noch exakter oder eindeutiger formuliert bzw. die Bauvorhaben durch die Bauaufsichtsbehörde frühzeitiger überprüft werden.
Dem stimmen die Ausschussmitglieder zu. Zur Regel dürfe diese Vorgehensweise (Genehmigung im Nachhinein durch Bebauungsplanänderung) in Leopoldshöhe nicht werden. Die Verwaltung weist daraufhin, dass eine Überprüfung, hier: eine Bauabnahme, durch die Bauaufsichtsbehörde, nur bei Bauanträgen stattfindet, nicht bei Bauvorhaben gem. § 67 Bauordnung NRW.
Anschließend wird über folgenden Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt:

Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung der 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“. Der Geltungsbereich beschränkt sich -für die gestalterischen Festsetzungen- auf das Flurstück 917, Flur 2, Gemarkung Asemissen.
Mit der 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ werden folgende Festsetzungen geändert:
- Traufhöhe max. 4,35 m
- Drempelhöhe max. 0,80 m
- Dachneigung max. 40 Grad
- Zuwegung von der Straße „Milser Heide“
- Überschreitung der Sockelhöhe um 0,65 m.

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung tragen die Antragsteller.

- einstimmig -

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 „Mackenbrede“ im Ortsteil Greste

<u>hier:</u> - Antrag im Bereich Kantstraße bzgl. Einfriedungen
- Änderung im Bereich Heinestraße / Waldstraße bzgl. Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in Baufläche
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird gefolgt und die Aufstellung sowie die Auslegung der 10. Änderung beschlossen.

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 „Mackenbrede“ gemäß §§ 1 (8), 2 (1) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich.

2. Der Hochbau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 „Mackenbrede“ zustimmend zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

- einstimmig -

13. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/10 „Schuckenteich“ (Gewerbegebiet) im Ortsteil Greste

hier: - Beratung und Beschluss über die zur Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB
- Satzungsempfehlung an den Rat

Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne erklärt, dass sie die Änderung ablehnt. Sie begründet die Ablehnung damit, dass sie es nicht unterstützt, ein anspruchsvolles Konzept aufzugeben, nur weil es von den dort ansässigen Firmen nicht befolgt werde.

a) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, den in der Anlage aufgeführten „Vorschlag der Verwaltung“ zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

b) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 04/10 „Schuckenteich“ (Gewerbegebiet**)** als Satzung und die zugehörige Begründung zu beschließen.

- 10 Ja-Stimme(n), 2 Nein-Stimme(n), 2 Enthaltung(en) -

Puchert-Blöbaum Ausschussvorsitzender	Wiemer Schriftführerin