

## **Niederschrift**

über die 18. Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses (Wahlperiode 2009/2014)  
am 15.11.2012

**Tagungsort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ende:** 19:47 Uhr

**Anwesend sind:**

**SPD:** Herr Puchert-Blöbaum (Ausschussvorsitzender), Herr Brinkmann, Herr Heidemann, Herr Jahn (für Herrn Hanning), Herr Leiding, Frau Marondel (für Herrn Bas)

**CDU:** Herr Daake, Herr Niehage (für Herrn Gräfe), Herr Niemann, Herr Pankoke, Frau Risy (für Herrn Fiedler), Herr Siese (für Herrn Baltschun)

**B90/Grüne:** Herr Hachmeister, Herr Lasar

**FDP:** Herr Eger

**Verwaltung:** FBL Herr Oortman, Frau Knipping, Herr Raddatz, Frau Wiemer

**Zuhörer:** zahlreich

**Presse:** 1

**Gast:** Herr Lompa (Planungsbüro Drees und Huesmann)

Der Ausschussvorsitzende (AV) eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung zu dieser Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Die Tagesordnung wird wie folgt abgehandelt:

### **Tagesordnung**

#### **I. Öffentlicher Teil**

##### **1. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner**

In Bezug auf den TOP 7 „Bebauung des ehemaligen Fillies-Geländes“ stellt ein Anwohner aus Bechterdissen folgende Fragen an den Ausschuss:

- Werden die Anliegen und Bedürfnisse der Anlieger bei der Beurteilung des vorliegenden Antrages durch die Politik und Verwaltung berücksichtigt? Von Seiten der Anwohner werden Wertverluste bzw. ein Wertverfall der eigenen Immobilien befürchtet.
- Fügt sich eine drei- bis viergeschossige Bebauung überhaupt in das Ortsbild ein?
- Wer wird in diese Wohnungen einziehen? Es wird befürchtet, dass es bei Leerständen zu großen Wertverlusten kommt.

AV Herr Puchert-Blöbaum hält es für sinnvoll, diese Fragen im Zusammenhang mit den Diskussionen zu TOP 7 zu beantworten. Dem wird zugestimmt.

## 2. Anfragen der Ausschussmitglieder

AM Herr Pankoke gibt bekannt, dass ein Schreiben von einer Anwohnerin im Bereich „Von-Borries-Straße/ Paulinenstraße“ vorliegt. Darin wird befürchtet, dass die öffentliche Fläche neben dem Spielplatz entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt werden solle. Dem ist nicht so, erklärt Herr Oortman. Sollte es jedoch zu einer Nutzungsänderung kommen, sei in jedem Fall die Änderung des Bebauungsplanes -u.a. mit Beteiligung der Öffentlichkeit- notwendig.

Weiter gibt AM Herr Pankoke bekannt, dass die Sitzbank vor dem Rathaus beschädigt ist.

Das ist der Verwaltung bekannt, so Herr Oortman, und werde in Kürze in Ordnung gebracht.

AM Herr Brinkmann erkundigt sich nach dem Sachstand des Baulückenkatasters, welches die Verwaltung erstellen sollte. Vorab erklärt Herr Oortman, dass er sehr erstaunt über den Zeitungsartikel in der Lippischen Landeszeitung war. Am 29.03.2012 sei vom Ausschuss der Arbeitsauftrag erteilt worden, ein Baulückenkataster zu erstellen. Seit nunmehr drei Monaten arbeitet die Verwaltung daran. Da es sich um zu schützende Eigentümerdaten handele, werde die Verwaltung heute im nichtöffentlichen Sitzungsteil einen Zwischenstand der Ergebnisse präsentieren.

AM Herr Niemann weist auf einen Anfang der Woche veröffentlichten Zeitungsartikel über Windkraftanlagen hin. In dem Zusammenhang habe er heute das Thema auf der Tagesordnung erwartet.

Herr Oortman erläutert dazu, dass erst heute die letzten Kartierungsdaten bekanntgegeben worden sind. Im Anschluss an einen Behördentermin am 03.12.2012 werde die Thematik in der voraussichtlich nächsten Sitzung des Hochbau- und Planungsausschuss am 31.01.2013 auf der Tagesordnung - öffentlicher Teil- stehen.

## 3. Informationen der Verwaltung

Es liegen keine Informationen vor.

## 4. Festsetzungen zu Einfriedungen in den Bebauungsplänen der Gemeinde Leopoldshöhe hier: Beratung und Beschluss

Eingangs wird die ausführliche Ausarbeitung von Frau Knipping zu diesem Tagesordnungspunkt gelobt. Die CDU-Fraktion gibt bekannt, dass sie detailliert über dieses Thema diskutiert habe und es durchaus unterschiedliche Meinungen gäbe. Letztendlich könne sie dem Beschlussvorschlag, was den Wegfall der Materialvorgabe angehe, folgen. Hinsichtlich der Höhenbeschränkung sei die CDU-Fraktion gegen eine generelle Festsetzung von 0,80 m.

Sie weist auf ältere Bebauungspläne hin, welche eine Höhe von 1,00 m oder 1,50 m zulassen. Diese Festsetzungen müssten aus Sicht der dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger unverändert bleiben.

Die SPD-Fraktion begrüßt ebenfalls den Wegfall der Materialvorgabe. Eine grundsätzliche Höhenbeschränkung von 0,80 m wird auch von ihr nicht befürwortet, da die Realität eine ganz andere sei. Außerdem werde es kaum möglich sein, diesen Beschluss anschließend wirklich umzusetzen.

Höhenbegrenzungen in Bereichen von Ein- und Ausfahrten zur Berücksichtigung der Verkehrssicherheit seien jedoch durchaus sinnvoll.

AV Herr Puchert-Blöbaum ergänzt, dass bei einer Festsetzung von 0,80 m bestimmt 95% aller Bürgerinnen und Bürger ihre Hecken zurückschneiden müssten. Eine Kontrolle diesbezüglich hält er für nicht durchführbar. Weiter sei es doch begrüßenswert, wenn ein Wohngebiet viel Grün beinhalte. Hecken seien in jedem Fall ökologisch wertvoller als Mauern, so AM Herr Puchert-Blöbaum weiter. Vielleicht könne man eine Kompromisslösung finden, in dem höhere Hecken akzeptiert werden und nur in Zufahrtbereichen die Einfriedungshöhen begrenzt werden.

Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne ist ebenfalls mit einer Materialfreigabe einverstanden.

Vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der Verkehrssicherheit sei allerdings noch zu klären, was bei einer Höhenbeschränkung mit dem Altbestand passieren solle und in wie weit evtl. Ausnahmen von der festgesetzten Höhe zugelassen werden können. Die Fraktion hält es weiter für vorstellbar, lebende Hecken von der Höhenbegrenzung ganz auszuschließen, ähnlich wie es in einigen Bebauungsplänen bereits praktiziert werde (Beispiel aus einem Bebauungsplan: „... Einfriedungen bis 0,80 m **sowie** lebende Hecken ...“).

Die FDP-Fraktion sieht mannigfaltige Probleme hinsichtlich der Festsetzungen zu Einfriedungen.

Wichtig ist auch ihr der Aspekt der Verkehrssicherheit, aber auch die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bürger. Es wird vorgeschlagen, keine starre Festsetzung zu treffen, damit Gestaltungsraum und Gestaltungsmöglichkeiten bestehen bleiben.

AV Herr Puchert-Blöbaum schlägt vor, dass die Politik aus den heutigen Vorschlägen ein oder zwei Alternativfestsetzungen erarbeitet, welche dann noch einmal im Ausschuss diskutiert werden können.

Er hält es außerdem für sinnvoll, dass sich der Ausschuss gemeinsam ein Wohngebiet ansieht, um mal vor Ort zu registrieren, was der Beschluss „Einfriedung bis 0,80 m“ tatsächlich bedeute.

AM Herr Brinkmann schlägt folgende Festsetzung vor: Einfriedungen, die die Verkehrssicherheit gefährden, sind nicht zulässig.

AM Herr Pankoke hält es für nicht angemessen, wenn mit einer neuen Festsetzung alle Zaunanlagen legalisiert werden, die gegen rechtskräftige Bebauungspläne verstoßen. Den sogenannten Freifahrtsschein solle es nicht geben.

Im Anschluss an eine weitere Diskussion wird der Tagesordnungspunkt zur erneuten Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt, dass entlang von öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen nicht höher als 80 cm sein dürfen. Auf eine Materialauswahl verzichtet die Gemeinde Leopoldshöhe.

### **Zurückverwiesen**

## **5. Realisierung von Wohnbauflächen in der Verlängerung der Bachstraße im Ortsteil Leopoldshöhe**

Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne erkundigt sich, ob die Errichtung einer in Leopoldshöhe notwendigen Kindertagesstätte in diesem Bereich zu realisieren sei. Dies verneint Herr Oortman, da sich die betroffenen Flächen alle im Privatbesitz befinden und somit nicht zur Verfügung stünden.

Anschließend wird wie folgt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt:

Der Hochbau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Änderung des Bebauungsplanes auf den Flächen in der Verlängerung der Bachstraße vorzubereiten.

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

## **6. 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/02 "Barkhauser Bruch"**

**hier: - Beratung und Beschluss über die während der Auslegung eingegangenen  
Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange  
- Satzungsempfehlung**

AM Herr Puchert-Blöbaum begrüßt Herrn Lompa vom Planungsbüro Drees und Huesmann.

Dieser stellt den überarbeiteten Entwurf zur Bebauungsplanänderung gegenüber der letzten Beratung im Hochbau- und Planungsausschuss vor.

Anhand der Synopse (S. 34 der Einladung) verdeutlicht Herr Lompa die Änderungen.

Im Anschluss erklärt die Fraktion Bündnis 90/ Grüne, dass sie weiterhin gegen den Wegfall des Geh- und Radweges entlang des Eselsbaches sei. Dies sei eine einmalige Chance, die bestehende und viel genutzte Wegeverbindung von der Waldstraße bis zur Grundschule in südlicher Richtung zu verlängern.

Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne ist der Ansicht, dass die Verwaltung diese Wegeverbindung „kaputt rechnet“, da sie diese für nicht notwendig hält. Dem widerspricht die Verwaltung.

Zur Verdeutlichung der ermittelten Beträge wird dem Protokoll die Kostenermittlung beigelegt, so Herr Oortman (Anlage 1).

Im Anschluss an die Ausführungen von Herrn Lompa bittet die SPD-Fraktion darum, heute noch keinen Beschluss zu fassen, da noch Beratungsbedarf in der Fraktion bestehe. Sie schlägt vor, entweder in der Ratsitzung oder in der nächsten Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses den endgültigen Beschluss zu fassen.

Da von der SPD-Fraktion im Vorfeld bereits signalisiert wurde, dass sie heute keinen Beschluss fassen werde, so die CDU-Fraktion, habe man in der letzten Fraktionssitzung noch nicht abschließend über die Bebauungsplanänderung gesprochen. Aus dem Grund schließt sie sich der von der SPD-Fraktion vorgeschlagenen Vorgehensweise an. Die CDU-Fraktion favorisiert jedoch, in der nächsten Hochbau- und Planungsausschusssitzung eine Empfehlung an den Rat zu beschließen.

Einvernehmlich stimmt der Hochbau- und Planungsausschuss der von AV Herrn Puchert-Blöbaum nachfolgend vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

Der Hochbau- und Planungsausschuss nimmt die eingegangenen Anregungen zur Kenntnis.

Der Tagesordnungspunkt wird zur weiteren Besprechung in die Fraktionen verwiesen. Anschließend erfolgt die weitere Beratung am 31.01.2013 im Hochbau- und Planungsausschuss (voraussichtlicher Termin für die nächste Sitzung).

## **7. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Bechterdissen hier: Bebauung des ehemaligen Fillies-Geländes in Bechterdissen**

AM Herr Puchert-Blöbaum gibt bekannt, dass die Fraktionen von den Investoren eine neue Planung für das ehemalige Fillies-Gelände erhalten haben. Diese beinhaltet jetzt statt der drei- bis viergeschossigen Bauweise eine zweigeschossige Staffelgeschossbebauung, welche jedoch optisch dreigeschossig wirkt (Anlage 2).

Auf die eingangs gestellten Fragen eines Anwohners aus Bechterdissen erklärt AM Herr Puchert-Blöbaum, dass in den Fraktionen noch nicht abschließend beraten worden sei. Sollte es jedoch zu einem Bauleitplanverfahren kommen, werden in dem Zusammenhang natürlich die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner berücksichtigt (Öffentlichkeitsbeteiligung). Eine Untersuchung hinsichtlich eines möglichen Wertverlustes beinhaltet das Bauplanungsrecht nicht, aber es ist zu prüfen, ob sich die jetzt vorliegende Bebauungsvariante in die Umgebung einfügt. Dass die unmittelbare Nachbarschaft gegen das Bauvorhaben ist, sei ihm bereits bekannt, so beendet AM Herr Puchert-Blöbaum seine Ausführungen.

Herr Oortman gibt bekannt, dass er sich mit dem Kreis Lippe vor Ort getroffen habe. Es stehe die eindeutige Aussage des Kreises, dass sich die Planung aufgrund der Verdichtung der Fläche und der Größe der Baukörper nicht in die Umgebung einpasse. Eine Bebauung gem. § 34 BauGB sei somit nicht möglich.

Im Verlauf der Diskussion wird deutlich, dass die Ausschussmitglieder mehrheitlich gegen eine derartige konzentrierte und massive Bebauung der Fläche sind.

Bevor es zu einer Beschlussfassung kommt, schlägt AM Herr Niehage jedoch vor, heute noch nicht endgültig zu entscheiden, damit in den Fraktionen über den neuen Bebauungsvorschlag noch einmal in Da die Investoren auf eine baldige Antwort warten, schlägt AV Herr Puchert-Blöbaum vor, den Tagesordnungspunkt an den Rat zu verweisen.

Einvernehmlich wird die Angelegenheit zur Beschlussfassung an den Rat verwiesen.

### **Mehrheitlich dafür**

## **8. Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe in den Bereichen „Bobes Feld“ und „Im Schmeltebruch“ und Aufstellung eines Bebauungsplanes "Im Schmeltebruch"**

Zur Verdeutlichung wird von Seiten der Verwaltung anhand von überwiegend farbigen Übersichten der mögliche Flächentausch noch einmal verdeutlicht. Es handele sich bei der Fläche nicht um Bauland sondern um Grünfläche, welche die Gemeinde Leopoldshöhe zum Tausch vorschlägt.

Die CDU-Fraktion gibt bekannt, dass sie das Vorhaben weiterhin unterstützt.

Die Fraktion Bündnis 90/ Grüne ist mit der Vorgehensweise, was den Flächentausch angeht, hier: gemeindeeigene Fläche für private Baufläche, nicht einverstanden. Sie erinnert an den möglichen Abgang der Festhalle und befürchtet, dass die Gemeinde sich hier selbst Optionen nimmt. Immerhin war die Fläche mal für ein Bürgerhaus gedacht. Weiter gibt die Fraktion Bündnis 90/ Grüne bekannt, dass sie die Angelegenheit einem Anwalt zur kurzfristigen Prüfung übergeben habe.

AM Herr Pankoke erklärt, dass so ein Flächentausch nicht unüblich sei, z.B. auch im Zusammenhang mit der Ausweisung von Ausgleichsflächen.

Herr Oortman weist auf eine Fläche im Bebauungsplan „Waldstraße“ hin, wo eine Fläche für eine Sporthalle oder auch Mehrzweckhalle festgesetzt worden sei.

Im Anschluss an eine weitere Diskussion schlägt AV Herr Puchert-Blöbaum vor, über den Tagesordnungspunkt heute noch nicht abzustimmen.

Der Ausschuss beschließt, den Antrag zur Beschlussfassung an den Rat zu verweisen.

### **Mehrheitlich dafür**

Der Ausschussvorsitzende schließt die öffentliche Sitzung um 19.34 Uhr.

Puchert-Blöbaum  
Ausschussvorsitzender

Wiemer  
Schriftführerin