

Niederschrift

über die 18. Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses (Wahlperiode 2014/2020)
am 07.09.2017

Tagungsort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 21:51 Uhr

Anwesend sind:

SPD: Herr Jahn (Ausschussvorsitzender), Herr Banze, Herr Brinkmann, Herr Hanning, Herr Hoffmann, Herr Porschen (für Herrn Schmidt), Herr Rösner

CDU: Herr Daake (stellvertr. Ausschussvorsitzender), Herr Fiedler, Herr A. Meckelmann (für Herrn Koch), Herr Niemann, Herr Siefert, Herr Wehmeier (für Herrn M. Meckelmann)

B90/Grüne: Herr Gadow, Herr Kantim (für Herrn Hachmeister)

Ohne Fraktion: Graf von der Schulenburg (mit beratender Stimme) ab 18:10 Uhr

Verwaltung: BM Herr Schemmel (bis 20:00 Uhr), FBL Herr Puchert-Blöbaum, Frau Knipping, Herr Raddatz, Herr Niebuhr

Zuhörer: zahlreich

Presse: 1

Gäste: Frau Redeker, Herr Kleinebekel (Wohnbau Lemgo eG), Herr Ohmes (B&S Bau- und Siedlungsgenossenschaft, Bünde), Herr Tischmann (Planungsbüro Tischmann und Schrooten, Rheda-Wiedenbrück), Herr Tacke (Hempel+Tacke Architekturbüro GmbH, Bielefeld).

Der Ausschussvorsitzende (AV) eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung zu dieser Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Vor Beginn der Sitzung stellt der AV Herr Jahn den Antrag, den TOP 11 direkt nach TOP 5 zu behandeln, da diese Bauvorhaben zum gleichen B-Plan gehören. Dem Antrag wird zugestimmt. Somit verschieben sich alle TOP ab lfd. Nr. 6 um eine Nummer nach hinten. Ebenso erfolgt der Hinweis, dass die Sitzung per Tonträger aufgenommen wird.

Im Anschluss wird die Tagesordnung wie folgt abgehandelt:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Anfragen der Einwohnerinnen und Einwohner

Es werden keine Anfragen gestellt.

2. Anfragen der Ausschussmitglieder

AM Herr Daake erkundigt sich nach dem Sachstand in Bezug auf das Fillies-Gelände. Seines Wissens sollte der Abriss bald erfolgen. Hierzu erläutert Frau Knipping, dass man sich bzgl. des Ablaufes immer noch in einem genehmigten Zeitfenster befinde. Weitere neue Erkenntnisse haben sich bisher nicht ergeben.

AM Herr Niemann erkundigt sich nach den weiterhin leerstehenden Häusern in der Südstraße in Bexterhagen. BM Schemmel erklärt, dass es auch hier keine neuen Erkenntnisse gäbe. Die Verwaltung würde von einem evtl. Verkauf erst erfahren, wenn Sie wegen des Vorkaufsrechts angeschrieben würde.

3. Informationen der Verwaltung

Es gibt keine Informationen.

4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/07 „Zentrum-Süd“ hier: Beschlüsse über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Herr Tischmann vom Planungsbüro Tischmann & Schrooten in Rheda-Wiedenbrück erläutert an Hand einer Powerpoint-Präsentation in welcher Form sich die Bebauung im Plangebiet aufteilen könnte und geht dabei insbesondere auf die Lärmschutzbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe ein. Er verweist dabei auf ein bestehendes Lärmschutzgutachten aus dem Jahre 2009. Durch die Immissionsrichtwerte würde sich eine Dreiteilung aus Wohnbebauung, Mischgebiet und Gewerbeflächen ergeben. Durch eine Erschließung von der Hauptstraße südlich der neuen Physiotherapiepraxis könnte eine klare Abgrenzung dieser Bereiche erfolgen. Im Anschluss an den Vortrag spricht sich der Ausschuss geschlossen für die vorgestellte Variante (Rahmenplanung Variante) aus und trifft folgenden Beschluss:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes (Vorentwurf) durchzuführen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

- einstimmig -

Die Präsentation von Herrn Tischmann ist der Niederschrift als Anlage beigefügt oder kann im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

5. Bau von Mehrfamilienhäusern im Baugebiet „Am Gieselmannkreisel“ hier: - Vorstellung der Baukonzeption - weiteres Vorgehen

Herr Kleinebeker gibt einen kurzen Einblick in das Bauvorhaben der Wohnbau Lemgo eG und stellt danach Herrn Ohmes von der B+S Bau- und Siedlungsgenossenschaft aus Bünde vor, der an Hand einer Powerpoint-Präsentation die Konzeption der Mehrfamilienhäuser erläutert. Man habe sich für ein Modulsystem entschieden, welches es möglich mache, mehrere Wohnungsgrößen in den Baukörpern zu verbinden. Dies habe den Vorteil, dass z.B. die Versorgungsleitungen immer an gleicher Stelle eingeplant werden können. AV Brinkmann begrüßt aus Sicht der SPD-Fraktion den Bau einer Vielzahl von Mietwohnungen in Leopoldshöhe. Herr Meckelmann erinnert daran, dass bei den Beratungen für das Baugebiet „Am Gieselmannkreisel“ diskutiert worden sei, 2 der 5 Wohngebäude für den sozialen Wohnungsbau zu errichten. Auf Nachfrage, ob das gewährleistet sei, antwortet Herr Kleinebeker, dass es sich bei allen Wohnungen um Genossenschaftswohnungen handele. Grundsätzlich erfüllten alle Wohnungen die Voraussetzungen nach den Wohnungsbauförderungsrichtlinien. In der Struktur seien der Großteil der Wohneinheiten kleinere Wohnungen, z. B. für Einpersonenhaushalte oder Alleinerziehende. Da die Wohnbau Lemgo eG jedoch erst im Jahr 2018 anfangen werde zu bauen, müsse man abwarten wie die Zuschussrichtlinien für die Zuweisung öffentlicher Mittel durch die neue Landesregierung ausgearbeitet würden. Im weiteren Verlauf der Diskussion wird deutlich, dass es bei den Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. der Traufhöhen zwischen Verwaltung und Bauherren sowie dem Kreis Lippe unterschiedliche Meinungen gibt. Es stellt sich die Frage, ob die Traufhöhe beim 2. Vollgeschoss oder beim Staffelgeschoss gemessen wird. Diese Vorgaben würden sich auch auf die Bauvorhaben zu TOP 6 auswirken. Insofern lässt AV Jahn über den geänderten Beschlussvorschlag wie folgt abstimmen:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt der vorgestellten Baukonzeption zu.
dann wird der Bebauungsplan bei der Traufhöhe auf 9,00 m geändert.
2. Wenn der Kreis Lippe die Traufhöhe der vorliegenden Planung bei 6,85 m sieht und nicht bei 9,00 m, dann wird der Bebauungsplan bei der Traufhöhe auf 9,00 m geändert.

- einstimmig -

6. Beratung und Beschluss zum Bauvorhaben „Wohnpark Leopold“ auf dem freien Grundstück Schötmarshöhe Straße/ Ecke Heinrichstraße, unmittelbar am Gieselmannkreisel, nördlich der Kindertagesstätte, im Bebauungsplan „Am Gieselmannkreisel“.

hier: Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohneinheiten

AM Graf von der Schulenburg erklärt sich zu diesem Tagesordnungspunkt für befangen und nimmt im Zuschauerraum Platz.

Herr Raddatz stellt die Planungen zu dem o.a. Bauvorhaben an Hand einer Powerpoint-Präsentation vor und verdeutlicht die Planungen an Hand von einigen Folien. In dem Bauprojekt werden 2 der 3 Häuser mit Tiefgaragen ausgestattet und eines mit Stellplätzen. Allerdings sei es auch bei diesem Bauvorhaben notwendig, die Traufhöhen anzupassen je nachdem, wie der Kreis diese festlege (vgl. TOP 5). Zusätzlich zu den mit den Vorlagen versandten Unterlagen wird dem Ausschuss eine Variante vorgestellt. Diese Variante hat voraussichtlich eine genehmigungsfähige Traufhöhe. Aus der Mitte des Ausschusses ist man sich einig, dass beide Bauvorhaben (Wohnbau Lemgo eG und Wohnpark Leopold) gleichbehandelt werden müssen. Herr Banze von der SPD-Fraktion und Herr Gadow von Bündnis 90/Die Grünen sehen die vorhandenen Planungen auf Grund der Masse der Baukörper in diesem Bereich als kritisch an. AM Meckelmann gibt zu bedenken, dass man gerade auf der anderen Seite der Schötmarshöhe Straße in 150 m Luftlinie den Bauvorhaben in ähnlicher Form zugestimmt habe, sieht aber insgesamt hier auch noch Diskussionsbedarf. Insofern wird dieser TOP zurück in die Fraktionen verwiesen.

AM Graf von der Schulenburg hat an der Abstimmung nicht teilgenommen.

Zurückverwiesen

**7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ im Ortsteil Bechterdissen im Bereich Heeper Straße / Am Pansbach
Antragsteller: Herr Bold, Concept Haus GmbH, Hauptstr. 290 - 292, 33818 Leopoldshöhe**

Herr Tacke vom Architekturbüro Hempel+Tacke in Bielefeld, als Planungsbüro für die Concepthaus GmbH, stellt die geplante Bebauung ebenfalls an Hand einer Powerpoint-Präsentation vor. Es sei geplant, in diesem Baugebiet, mehrere Haustypen, vom klassischen Einfamilienhaus, über Doppelhaushälften und Stadtvillen, auch Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Er zeigt auf einer Präsentationsfolie die geplante Erschließung. AM Herr Daake begrüßt die Erschließung von der Heeper Straße. AM Herr Gadow hält die 3-geschossige Wohnbebauung an der Seite zum Pansbach für fehlbesetzt. AM Herr Hanning fragt nach dem Einvernehmen der Eigentümer. Früher seien diese gegen eine entsprechende Bebauung gewesen. Die Verwaltung erläutert hierzu, dass nach ihrem Kenntnisstand die Planungen großteilig akzeptiert seien. Nähere Einzelheiten würden dann im Verfahren geregelt. Nach dieser Aussage lässt AV Herr Jahn über den Beschlussvorschlag abstimmen:

Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens.

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

8. 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ im Bereich der „Weststraße / Bielefelder Straße“ im Ortsteil Nienhagen

hier: - Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
- Entwurfsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden keine Ausführungen gewünscht, daher lässt AV Herr Jahn direkt über den Beschlussvorschlag abstimmen:

1. Das Aufstellungsverfahren zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ wird auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB umgestellt.

2. Der Bebauungsplan Nr. 07/01 „VdK-Siedlung“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit Begründung gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 sowie § 13 (2) Nr. 2 und (3) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.
3. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

- einstimmig -

9. Beratung und Beschluss zum Bebauungsvorschlag des ehemaligen Bolz- und Spielplatzgrundstückes "Am Mühlenbach / Schuckenhofstraße" im Bebauungsplan Nr. 08/04 "Königskamp" im Ortsteil Schuckenbaum
Investor: Reimer Wohnungsbau GmbH, Sudbrackstr. 12, 33611 Bielefeld
Bauvorhaben: Errichtung von 6 Doppelhäusern und einem Gebäude mit 10 Wohnungen

Frau Knipping erinnert nochmals an die bereits vorgestellten Modelle des Investors aus der Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses vom 10. November 2016. Aus der Mitte des Ausschusses wird deutlich, dass man die ausgewiesene Spielplatzfläche mit 800 qm als ausreichend ansehe. Bzgl. des vorgesehenen Mehrfamilienhauses gäbe es allerdings noch Beratungsbedarf (Anzahl der Wohneinheiten). Auch hier sei noch über die festzusetzenden Traufhöhen zu diskutieren, die sich zumindest an der vorhandenen Bebauung orientieren sollten. Der Ausschuss wünscht sich für die nächste Sitzung einen Geländeschnitt, aus dem die Höhen der Bebauung sowohl mit den Häusern der Straße „Am Mühlenbach“ als auch mit der Bebauung der „Schuckenhofstraße“ verglichen werden können. Dieser TOP wird zur weiteren Beratung in die Fraktionen zurückverwiesen.

Zurückverwiesen

10. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/06 „Birken Süd“ – zwischen Winkelstraße und Hudeweg

Aus der Mitte des Ausschusses ist man sich einig, dass sich die beschriebene Fläche sehr gut für eine „Hinterlandbebauung“ eigne. Die Verwaltung wird beauftragt zu klären, inwieweit für diese Maßnahme noch Anliegerbeiträge fällig werden würden. Herr Raddatz regt an, hierfür eine Anliegerversammlung zu organisieren, wo dann auch zu diesem Thema Stellung genommen werden solle. Sodann lässt der Ausschussvorsitzende über den Beschlussvorschlag abstimmen:

1. Der Hochbau- und Planungsausschuss befürwortet grundsätzlich eine Nachverdichtung auf den Grundstücken zwischen Winkelstraße und Hudeweg.
2. Die Verwaltung führt Gespräche mit den Grundeigentümern.
3. Die Ergebnisse werden dem Ausschuss vorgestellt.

- einstimmig -

**11. 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 „Mackenbreite“
Im Bereich Spielplatz Uhlandstraße**

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (3), (6) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Entwurfsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB

Herr Raddatz geht in kurzen Worten auf die Vorlage ein und erläutert die Gründe für die Umwandlung des Spielplatzes in Wohnbaufläche. Aufgrund der Größe und des Zuschnittes des Grundstückes könne man sich seitens der Verwaltung hier ein Zweifamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise mit 2 Wohneinheiten vorstellen. Der vorhandene Fußweg werde gesichert, die Pflanzung eines neuen Baumes werde im Bebauungsplan festgesetzt. Da keine weiteren Ausführungen gewünscht werden, lässt AV Herr Jahn über den Beschlussvorschlag abstimmen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 04/01 „Mackenbreite“ ist als 11. Änderung gemäß § 1 (3), (6) BauGB zu ändern (Aufstellungsbeschluss).
2. Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/01 „Mackenbreite“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

3. Der Entwurf für die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/01 „Mackenbreite“ wird beschlossen.
4. Der Aufstellungsbeschluss und die Öffentlichkeitsbeteiligung sind gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.
5. Die Beteiligung der Behörden zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/01 „Mackenbreite“ erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB.

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

Ende des öffentlichen Teils um 20:19 Uhr

Jahn
Ausschussvorsitzender

Niebuhr
Schriftführer