

Niederschrift

Gremium:	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr
Sitzung:	38. öffentliche/nicht-öffentliche Sitzung (ST/2019/038)
Sitzungsdatum:	Donnerstag, 11.04.2019
Sitzungsort:	Ratssaal des Rathauses, 1. Etage, Raum Nr. 115
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr	Ende der Sitzung: 21:40 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Dönnebrink, Andreas

CDU

Kreuziger, Petra
Wittenbrink, Thomas
Hackfort, Bernhard
Terbrack, Karl Heinz
Engler, Sven
Rudde, Christian
Verweyen, Manfred
Vöcking, Stefan
Wantia, Beatrix

Vertretung für Herrn Thomas Vorkamp
Vertretung für Herrn Ansgar Reimering

Vertretung für Herrn Heinrich Lefert

Vertretung für Herrn Winfried Pomberg

Vertretung für Herrn Franz Benölken

SPD

Herickhoff, Hermann Josef
Niestegge, Ludwig
Haveresch, Reinhard

UWG

Beckers, Andreas
Ruwe, Felix
Ibing, Christoph

Vertretung für Herrn Hubert Kersting
Vertretung für Herrn Thomas Terhaar

Bündnis 90/Die Grünen

Kyek, Robert

WGW

Haveloh, Hermann Josef

FDP

Horst, Reinhard

Schriftführerin

Leuker, Andrea

Verwaltung

Voß, Karola
Althoff, Hans-Georg
Beckmann, Georg
Bömer, Richard
Fleige, Walter
Langner, Saskia
Rose, Norbert
Wellers, Fabian
Büning, Marius

Gäste

Frau Janning, IPW Ingenieurplanung, Wallenhorst
Herr Christen, OC Lichtplanung, Diepholz

es fehlen entschuldigt:

stellv. Vorsitzender

Vortkamp, Thomas

CDU

Reimering, Ansgar
Pomberg, Winfried
Lefert, Heinrich
Benölken, Franz

UWG

Kersting, Hubert
Terhaar, Thomas

Der Ausschussvorsitzende Herr Dönnebrink eröffnet die Sitzung und begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, die anwesenden Gäste, die Vertreter der Verwaltung, Herrn Bödding von der Münsterlandzeitung sowie die erschienenen Zuhörer.

Danach wird die Tagesordnung wie folgt abgewickelt:

Tagesordnung:

A. Öffentliche Sitzung

- 1 Niederschrift über die 37. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr der Stadt Ahaus am 07.03.2019
- 2 Stufenanlagen und Beleuchtung auf dem Vorplatz der Stadthalle am Kulturquadrat
- 3 Bauvorhaben Fuistingstraße 66
Stellplatzsituation
- 4 Generationenhof Schorlemer Straße;
a) Beschluss über die Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB
b) Beschluss über das überarbeitete städtebauliche Konzept
c) Beschluss über die weitere Vorgehensweise
- 5 Überplanung eines geeigneten städtischen Grundstücks für die Errichtung einer Tiny House Siedlung;
Antrag der UWG-Fraktion vom 02.12.2018
- 6 Fragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen der Verwaltung

A. Öffentliche Sitzung

1 Niederschrift über die 37. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr der Stadt Ahaus am 07.03.2019

Die Niederschrift über die 37. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 07.04.2019 wird einstimmig anerkannt

2 Stufenanlagen und Beleuchtung auf dem Vorplatz der Stadthalle am Kulturquadrat V/2019/1129/1

Frau Janning vom Büro IPW erläutert die Möglichkeiten einer kontrastreichen Stufenmarkierung anhand von Fotos in ihrer Präsentation. In der Zwischenzeit wurden drei Firmen mit der Anfertigung von Mustersteinen beauftragt. Favorisiert wird vom Büro IPW eine kontrastreiche Markierung durch ein Beschichtungsmaterial (Epoxy), eingelegt in eine „in situ“ gefräste Nut. Hierzu wird der Musterstein gezeigt. Auf die Bemerkung hin, dass die schwarze Markierung ggf. einen schlechten Kontrast bietet, wenn die Treppenstufen feucht sind, wird der Musterstein befeuchtet und herumgereicht. Das Ergebnis ist auch im feuchten Zustand zufriedenstellend. Aus den Reihen der Ausschussmitglieder wird mehrheitlich somit die schwarze Stufenmarkierung bevorzugt.

Dann stellt Herr Christen von OCL den Vorschlag zur Verbesserung der Beleuchtungssituation auf dem Vorplatz der Stadthalle vor. Von den Ausschussmitgliedern wird die vorgestellte Variante 3, die Aufstellung von 2 weiteren Lichtstelen mittig in der Verbindung zu den vorhandenen Lichtstelen, favorisiert. Hierdurch wird auch die vorhandene Stufenanlage stärker ausgeleuchtet werden.

Abschließend wird der Beschlussvorschlag aufgeteilt und wie folgt geändert:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr die Sichtbarkeit der Stufenanlagen auf dem Vorplatz der Stadthalle durch eine kontrastreiche schwarze Stufenmarkierung auf Epoxidharzbasis zu verbessern.

Abstimmungsergebnis:

- 15 Ja-Stimmen
- 2 Nein-Stimmen
- 2 Enthaltungen

Die vorhandenen Bodenleuchten auf dem Vorplatz entlang der Umfahrung der Mittelinsel werden durch zwei weitere Lichtstelen, mittig in der Verbindung zu den vorhandenen Lichtstelen vor dem Gebäudekomplex, ersetzt

Abstimmungsergebnis:

- 18 Ja-Stimmen
- 1 Nein-Stimmen

**3 Bauvorhaben Fuistingstraße 66
Stellplatzsituation**

V/2019/1159/1

Zu Beginn der Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt erklärt sich Herr Verweyen für befangen und verlässt den Ratssaal.

Herr Bömer erläutert anhand einer Präsentation die Pläne zum Umbau der Fuistingstraße. Nach der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 11.04.2019 wurden in der Zwischenzeit weitere Gespräche mit dem Investor geführt, um Alternativen für die Anlage von Parkplätzen zu suchen. Ebenfalls wurden Gespräche mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke geführt, die jedoch nur bedingt Lösungsmöglichkeiten zur Anlage von Parkplätzen ergaben. Ein neuer Vorschlag des Investors zur Errichtung des Gebäuderiegels mit 4 Parkplätzen wird vorgelegt.

Über den vorgeschlagenen Gebäuderiegel wird diskutiert. Auf die Frage, ob die angedachte Mauer ausreicht zur Kaschierung der Laderampe entgegnet Herr Fleige, dass der gesamte Gebäuderiegel angedacht ist, den Anlieferbereich abzudecken.

Dann wird über folgenden erweiterten Beschlussvorschlag abgestimmt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr, die entlang der Fuistingstraße geplante Querschnittsgestaltung mit beidseitig bepflanzten Sicherheitsstreifen beizubehalten.

Die vorhandene Zufahrt für das Grundstück Fuistingstraße 66 wird im Rahmen der Straßenbauarbeiten wie vorhanden wieder hergestellt.

Vorschläge zur Anlage der Parkplätze im vorderen Bereich auf dem Grundstück und zur Gestaltung des Gebäudes werden dem Ausschuss zur weiteren Beratung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

- 12 Ja-Stimmen
- 5 Nein-Stimmen
- 1 Enthaltungen

- 4 Generationenhof Schorlemer Straße;**
a) Beschluss über die Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB
b) Beschluss über das überarbeitete städtebauliche Konzept
c) Beschluss über die weitere Vorgehensweise

V/2015/0341/6

Herr Verweyen kehrt in den Ratssaal zurück.

Herr Fleige erläutert anhand einer Präsentation das überarbeitete städtebauliche Konzept zum „Generationenhof Schorlemer Straße“. Die Pläne wurden hinsichtlich der Stellplätze und der teilweisen Dreigeschossigkeit der rückwärtigen Gebäude überarbeitet. Am Eichengrund sind jetzt nur noch Besucherparkplätze vorgesehen und die Stellplätze für die Bewohner befinden sich in einer Stellplatzanlage, die über eine Zufahrt erschlossen wird. Auf die Dreigeschossigkeit der rückwärtigen Gebäude wird teilweise verzichtet. Somit wird dort die Gebäudehöhe um 4,20 m von 11,20 m auf 7,00 m reduziert.

Fragen der Ausschussmitglieder werden beantwortet. Auf die Frage nach dem Erhalt des alten Gebäudes auf dem Grundstück erwidert Herr Fleige, dass der Vorhabenträger zugesichert hat, dass das Gebäude in der Form erhalten bleibt. Falls das Gebäude doch abgebrochen wird ist der Vorhabenträger verpflichtet, ein gleiches Gebäude wieder zu errichten. Zum Stellplatznachweis wird erläutert, dass 1 Stellplatz pro Wohnung vorgesehen ist und die Bewohner verpflichtet werden, sich an dem Car-Sharing-Modell zu beteiligen. Diese Bestimmung wird auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Um widerrechtliches Parken am Eichengrund zu vermeiden soll hier ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen und Parken nur in gekennzeichneten Flächen erlaubt sein.

Hinsichtlich der geplanten Wohneinheiten wird erwähnt, dass 21 Wohneinheiten plus eine Gästewohnung geplant sind. Es wird begrüßt, dass in der derzeitigen angespannten Wohnungssituation diese Anzahl von Wohneinheiten geschaffen wird.

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder wird das Projekt teilweise begrüßt und gelobt, jedoch kritisiert Herr Dönnebrink die massive Bebauung dieses Bereiches.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

a) Beschluss über die Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB

Über die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB abgegeben worden sind, wird wie folgt beschlossen:

502-01: Einbeziehung des Grundstücks Eichengrund 1 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

An dem Beschluss, das Grundstück Eichengrund 1 nicht in den räumlichen Geltungsbereich miteinzubeziehen, wird festgehalten.

502-02: Erdrückende Wirkung der geplanten Bebauung

Dem Bedenken, das Vorhaben wirke gegenüber dem Grundstück Eichengrund 1 erdrückend, wird nicht gefolgt.

- 502-03: Unterbringung des ruhenden Verkehrs / Verkehrliche Erschließung
Dem Bedenken, das Vorhaben und der damit verbundene Erschließungsverkehr lasse eine Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse auf der Straße Eichengrund erwarten, wird nicht gefolgt.
- 502-04: Wertmäßige Beeinträchtigung des Grundstücks Eichengrund 1
Dem Bedenken, das Vorhaben wirke sich wertmäßig negativ auf das Grundstück Eichengrund 1 aus, wird nicht gefolgt.
- 502-05: Finanzielle Belastungen für das Grundstück Eichengrund 1
Dem Bedenken, das Vorhaben wirke sich finanziell nachteilig auf das Grundstück Eichengrund 1 aus, wird nicht gefolgt.
- 502-06: Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange
Dem Bedenken, das Vorhaben beeinträchtige artenschutzrechtliche Belange, wird nicht gefolgt.
- 502-07: Erforderlichkeit der Planung
Dem Bedenken, der Planung fehle die Erforderlichkeit i. S. des § 1 (3) BauGB, wird nicht gefolgt.
- 503-01: Teilweise Dreigeschossigkeit des rückwärtigen Wohngebäudes
Dem Bedenken gegen die teilweise Dreigeschossigkeit des rückwärtigen Wohngebäudes wird gefolgt.
Die vier nach dem Baumgutachten als "erhaltenswert" eingestuften Laubbäume entlang der Grenze zu den Grundstücken des Sunderhues Esch, die gegenüber den v. g. Grundstücken als Sichtschutz dienen, werden im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB als "zu erhalten" festgesetzt. Die Erhaltungsfestsetzung wird mit einem Unterhaltungs- und Wiederanpflanzungsgebot verbunden.
- 503-02: Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes
Die drei nach dem Baumgutachten als "besonders erhaltenswert" eingestuften Laubbäume werden im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB als "zu erhalten" festgesetzt. Die Erhaltungsfestsetzung wird mit einem Unterhaltungs- und Wiederanpflanzungsgebot verbunden.
- 503-03: Gefahrenstelle Grundstückszufahrt Schorlemer Straße
Dem Bedenken, die Grundstückszufahrt an der Schorlemer Straße stelle eine besondere Gefahrenstelle dar, wird, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Zufahrtsbereich, nicht gefolgt.
- 504-02: Abweichung von der ortstypischen Dachform des Satteldaches
Dem Bedenken gegen eine Abweichung von der ortstypischen Dachform des Satteldaches wird nicht gefolgt.
- 504-03: Zunehmender Parkdruck auf den umliegenden Straßen
Dem Bedenken, der mit dem Vorhaben verbundene, zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr führe zu einem erhöhten Parkdruck in den umliegenden Straßen, wird nicht gefolgt.

505-03: Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form
Dem Bedenken, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind für sich genommen nicht geeignet, die Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten, wird gefolgt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt.

b) Beschluss über das überarbeitete städtebauliche Konzept

Das überarbeitete städtebauliche Konzept "Generationenhof Schorlemer Straße" wird in der nachfolgenden Fassung gebilligt.

Abbildung 1: Generationenhof Schorlemer Straße – Lageplan (Stand: 11.04.2019)



Quelle: Eble Messerschmidt Partner, Tübingen

c) Beschluss über die weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzepts den Entwurf des Bebauungsplans zu erstellen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt.

Abstimmungsergebnis:

- 13 Ja-Stimmen
- 6 Enthaltungen

5 Überplanung eines geeigneten städtischen Grundstücks für die Errichtung einer Tiny House Siedlung; Antrag der UWG-Fraktion vom 02.12.2018 A/2019/0191

Herr Fleige erläutert diesen Tagesordnungspunkt anhand einer Präsentation, die auch 2 Videos zu Tiny- und Klein(st)häuser enthält. Es ist vorgesehen, im Rahmen von anstehenden bzw. laufenden Planungen für neue Einfamilienhausgebiete eine Fläche für Klein(st)häuser an geeigneter Stelle auszuweisen. Der Standort wird kleinräumig so in das Wohngebiet integriert, dass die Fläche durch eine geänderte Parzellierung auch für eine herkömmliche Ein- und Zweifamilienhausbebauung genutzt werden kann, falls sich im Nachhinein herausstellt, dass die vorliegenden Interessensbekundungen (Stand 08.04.2019: 32 Interessensbekundungen) keinen städtebaulichen Bedarf erkennen lassen.

Herr Beckers merkt hierzu an, dass der Antrag der UWG abgestellt war auf die Errichtung einer ganzen Siedlung, nicht nur auf ein einzelnes Grundstück in Einfamilienhausgebieten. Des Weiteren schlägt er vor, Kontakt mit der Stadt Warendorf oder anderen Gemeinden aufzunehmen, in denen bereits solche Siedlungen existieren. Auf seine Frage, wie die weitere Vorgehensweise vorgesehen ist entgegnet Herr Fleige, dass in neuen Bebauungsplänen geschaut wird, eine entsprechende Fläche zur Verfügung zu stellen.

Herr Wittenbrink begrüßt den Beschlussvorschlag, da hiernach die Möglichkeit besteht, das für Tiny-Häuser vorgesehene Grundstück in einen gewöhnlichen Bauplatz abzuwandeln, falls kein Interesse für die Errichtung von Tiny-Häusern besteht.

Auf die Frage nach notwendigen Stellplätzen bei der Errichtung eines solchen Tiny- oder Klein(st)hauses antwortet Herr Fleige, dass auch hier der Stellplatznachweis, wie auch sonst bei Bauvorhaben üblich, gilt.

Herr Dönnebrink sieht eine Tiny-House-Siedlung als zukunftsorientiertes Projekt an. Verschiedenste Möglichkeiten sind hier denkbar. Hierzu sind weitere Beratungen erforderlich. Er schlägt vor, eine Informationsveranstaltung durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, bei den anstehenden bzw. laufenden Planungen für neue Einfamilienhausgebiete an geeigneter Stelle eine Fläche für Klein(st)häuser zu berücksichtigen.

Die Interessensbekundungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmiger Beschluss

6 Fragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen der Verwaltung

Herr Rudde fragt nach dem Sachstand zum Baugebiet Hoher Kamp. Hier wird eine Bewerberliste geführt, die Erschließungsarbeiten laufen z. Zt., der Abschluss der Erschließungsarbeiten ist für Anfang 2020 vorgesehen. Die Vergabe der Grundstücke soll in der 2. Jahreshälfte 2019 erfolgen. Interessenten hierfür sollen sich kurzfristig melden.

Herr Niestegge fragt nach dem Status des Wettbewerbs Wallstraße. In der ersten Jahreshälfte 2019 wird der Wettbewerb vorbereitet, auch der Auslobungstext ist in Vorbereitung.

Herr Rudde fragt nach dem Stand der Verbindungsstraße zwischen Wessum und Graes. Hierauf erwidert Herr Bömer, dass die Straße voraussichtlich am Dienstag, 16.04.2019, freigegeben wird.

Herr Beckers erkundigt sich nach neuen Erkenntnissen zu der Baulücke an der Bahnhofstraße. Hierzu ist leider nichts Neues bekannt.

Herr Dönnebrink kritisiert die Pflasterarbeiten auf dem Rathausplatz, da hier eine Rinne entstanden ist und auch an den Baumscheiben eine „Stolperkante“ entstanden ist. Hierauf erwidert Herr Bömer, dass das Pflastermaß leider nicht immer passt, das Gesamtergebnis der Pflasterarbeiten aber gut ist. Die „Stolperkante“ von 1,5 cm an den Baumscheiben ist notwendig wg. der Wasserführung.

gez. Andreas Dönnebrink
Vorsitzender

gez. Andrea Leuker
Schriftführerin