

Niederschrift

über die 12. Sitzung / 16. Wahlperiode des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Burscheid am 1. September 2016

Sitzungsort: Sitzungssaal im Rathaus, Zimmer 2.41
Höhestraße 7-9, 51399 Burscheid

Sitzungsdauer: 17.00 bis 18.45 Uhr

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender (AV)

Buttkus

die Ausschussmitglieder (AM)

Bublies

Dr. Schepanski

Weidemann

Röttger

Flegel

Becker

Liesendahl

Cremer

Kaps (stellvertretend für Baggeler)

Sattler-Hahl (bis 18.40 Uhr)

Weber

Pieper (stellvertretend für Müller)

Machado - Integrationsrat

im Sande - Seniorenbeirat

Von der Verwaltung

Caplan

Berger

Wunderlich

Graetke (Schriftführer)

Gäste

1 Pressevertreter

3 Zuhörer

Entschuldigt fehlen

Baggeler

Müller

Klöckner

Stegert – Behindertenbeirat

TOP	Bezeichnung der Vorlage	Drucksachen-Nr.
Tagesordnung		
Öffentlicher Teil		
137.	Beratung der Niederschrift über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.06.2016	
138.	Kreisweites Gewerbeflächenkonzept - Vorstellung der Ergebnisse und weiteres Verfahren Berichterstatter: Herr Berger	327/16
139.	Bebauungsplan Nr. 21 – 1. Änderung – Königsberger Straße A: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB B: Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Berichterstatter: Herr Berger	328/16
140.	Bebauungsplan Nr. 39 – Änderung – Hauptstraße A: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB Berichterstatter: Herr Berger	329/16
141.	Mitteilungen und Verschiedenes	
142.	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
Nichtöffentlicher Teil		
143.	Mitteilungen und Verschiedenes	
144.	Anfragen von Ausschussmitgliedern	

Öffentlicher Teil

Ausschussvorsitzender Buttkus eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt einleitend fest, dass die Einladung frist- und formgerecht erfolgt ist.

Der Ausschuss ist beschlussfähig.

Vor Eintritt in die Tagesordnung eröffnet AV Buttkus die Einwohnerfragestunde.

Die Anwohnerin des Hauses „Pastor-Löh-Straße 34“ verliest eine schriftliche Stellungnahme zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 – Königsberger Straße (TOP 139.), wobei sie u.a. ausführt, dass lediglich wirtschaftliche Interessen für die vorgesehene Änderung maßgeblich sind und sachliche Gründe nicht existieren. Auch sieht sie einen Widerspruch zur ursprünglichen Begründung des Bebauungsplanes.

AV Buttkus sagt anschließend, dass die Stellungnahme als eine Anregung in der heute zu beschließenden Offenlage hinzugezogen wird.

Die Stellungnahme soll der Niederschrift als Anlage beigefügt werden.

AV Buttkus beendet die Einwohner-Fragestunde um 17.15 Uhr.

Zur Tagesordnung werden keine Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche vorgetragen.

137. Beratung der Niederschrift über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.06.2016

Es erfolgen keine Wortmeldungen; die Niederschrift wird in der vorliegenden Form angenommen.

138. Kreisweites Gewerbeflächenkonzept
- Vorstellung der Ergebnisse und weiteres Verfahren

327/16

Bgm. Caplan berichtet im Sinne der Vorlage und erläutert die Wichtigkeit des interkommunalen Zusammenschlusses bei der Suche und Neuausweisung von Gewerbeflächen, für die ein erheblicher Bedarf besteht. Die Bezirksregierung habe den im abgestimmten kreisweiten Gewerbeflächenkonzept ermittelten Bedarf akzeptiert und werde diesen bei der Aufstellung des Regionalplans berücksichtigen.

Anschließend beantwortet Bgm. Caplan die Fragen der Ausschussmitglieder.

Danach werden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschlüsse

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, folgende Punkte zu vertiefen:

A: Alle acht im Flächennutzungsplan als Gewerbe dargestellten Flächen, die derzeit gewerblich nicht genutzt werden, nochmals zu überprüfen. Die bisher zugrunde gelegten Restriktionen, insbesondere die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, sind nochmals genau zu betrachten. Auch die Möglichkeit diese Flächen als Tauschflächen nutzen zu können, soll erneut untersucht werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

B: Die grob skizzierten Suchräume, die der Kreis in einer Darstellung für Burscheid dargestellt hat, näher zu untersuchen. Es soll geprüft werden, ob von diesen Suchräumen Flächen für eine neue, zusätzliche gewerbliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können, entweder ergänzend oder alternativ.

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

(Hinweis Stab 61: Informationen und die Unterlagen zum kreisweiten Gewerbeflächenkataster gibt es auf der Homepage der Kreisverwaltung unter folgenden Links:

<http://www.rbk-direkt.de/gewerbeflaechenkonzept.aspx>

<http://www.rbk-direkt.de/newsdetails.aspx?newsid=10445>).

Bgm. Caplan weist auf die vor der Sitzung verteilten Planzeichnung und textlichen Festsetzungen hin, die in der Anlage der Beschlussvorlage 328/16 ergänzt werden sollen. Er hat von der CDU-Fraktion einen Hinweis erhalten, wonach zwei Stellplätze pro Wohneinheit fest zu legen sind. Vorgesehen sind jetzt 16 private und 5 öffentliche Stellplätze.

Von den privaten Stellplätzen sind vier „gefangen“.

Im weiteren Verlauf der Erörterung wird klargestellt, dass die GRZ bei der Änderung gleich bleibt.

Nach einer Frage von AM Sattler-Hahl wegen der Anzahl der wegfallenden Bäume erläutert Herr Berger, dass es sich hier um eine Innenverdichtung nach § 13 a Bundesbaugesetz handelt und durch die Änderung die Grundplanung nicht geändert wird, so dass kein Ausgleich erforderlich ist.

Es ergehen folgende Beschlüsse:

Beschlüsse

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat nachstehenden Beschluss zu fassen:

- A** Der Rat der Stadt Burscheid beschließt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) – in der zurzeit gültigen Fassung - die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 – Königsberger Straße. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie auf die Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Planziel der Bebauungsplanänderung ist, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von derzeit maximal 4 auf maximal 8 Wohneinheiten festzusetzen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Grundstück Gemarkung Burscheid, Flur 77 Flurstück 503 (neuvermessenes ehemaliges Flurstück 113).

Abstimmungsergebnis StEA: 12 Stimmen dafür
1 Enthaltung

- B** Der Rat der Stadt Burscheid beschließt auf Grundlage des 1. Änderungsvorschlags zum Bebauungsplan Nr. 21 „Königsberger Straße“ die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis StEA: einstimmig dafür

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Nach Beantwortung einer Frage von AM Weber ergeht folgender Beschluss

Beschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Burscheid nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 i. V. m. § 13a BauGB

Der Rat der Stadt Burscheid beschließt gemäß § 2 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) – in der zurzeit gültigen Fassung – die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 – 4. Änderung – Hauptstraße/ Montanusstraße/Höhestraße. Auf die Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Planziel der Bebauungsplanänderung ist eine Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) – in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 – 4. Änderung – Hauptstraße/Montanusstraße/ Höhestraße umfasst folgende Grundstücke und ist dem beigefügten Plan zu entnehmen:

Gemarkung Burscheid, Flur 74 und umfasst die Flurstücke 45, 46 (teilw.), 48 (teilw.), 50, 51, 55 (teilw.), 60, 61, 64, 69, 71, 80, 81, 508, 510, 512, 514, 618 (teilw.), 619, 621 (teilw.), 642 (teilw.), 644, 665 (teilw.), 667, 669, 683, 685 (teilw.), 688, 692, 695, 727, 728 (teilw.), 758 (teilw.), 760, 842.

Abstimmungsergebnis StEA: einstimmig dafür

141. Mitteilungen und Verschiedenes

a) Bgm. Caplan betr. Spielplatz Carl-Lauterbach-Straße

Er führt aus, dass das Thema „Spielplätze“ nach der Zuständigkeitsordnung in den Schul- und Sozialausschuss gehört und der Spielplatz Carl-Lauterbach-Straße dort in der nächsten Sitzung behandelt wird.

b) Herr Berger betr. Durchlass unter der BAB 1 in Dürscheid

Die Sperrung wird voraussichtlich zwischen dem 15. und 20. September beendet.

c) Herr Berger betr. Fußweg unter der BAB 1 An der Wiehbachquelle

Er führt aus, dass der Durchlass für Sanierungsarbeiten im November für 4 Wochen gesperrt wird.

d) Herr Berger betr. Durchlass unter der BAB 1 Kotten / Ösinghausen

Die Arbeiten sollen am 2. November 2016 beginnen. Voraussetzung sei jedoch, dass die Leitungsverlegung der Telekom bis dahin abgeschlossen ist.

e) Herr Berger betr. Bebauungsplan Eichenplätzen

Er unterrichtet den Ausschuss darüber, dass die aktuellen neuen Verkehrsdaten in einem Monat freigegeben werden sollen. Danach wird eine Vorlage für den StEA erstellt.

f) Herr Berger betr. Beb. Pl. Nr. 34

Er teilt mit, dass das Oberverwaltungsgericht einen formellen Fehler in der Bekanntmachung bemängelt hat; materielle Fehler gibt es jedoch nicht. Es erfolgt eine neue Bekanntmachung, womit die Bebauungsplanänderung dann rechtskräftig wird.

g) Herr Berger betr. Raiffeisenplatz

Er berichtet, dass der Verein „Hilgen lebt“ in der 152 qm großen Insel mit einem Baum eine Pflasterung anstelle einer Rasenfläche anregt. Die Kosten für die Pflasterung in Höhe von 9.000 EUR werden gefördert. Der Ausschuss stimmt dem zu.

h) Bgm. Caplan betr. Straße zwischen Lambertsühle und Dürscheid

Er teilt mit, dass im Herbst vorerst das letzte Teilstück saniert wird.

142. Anfragen von Ausschussmitgliedern

a) AM Röttger betr. Buslinie 252

Er bemängelt, dass der Kleinbus nicht ausreicht, um alle Schüler in Ösinghausen um 07.09 Uhr zur Realschule / Gesamtschule aufzunehmen.

Bgm. Caplan sagt hierzu, dass dies eigentlich Angelegenheit der Rheinischen Landeskirche sei. Trotzdem werde er sich mit der Schulleiterin, Frau Büscher, diesbezüglich in Verbindung setzen.

AM Kaps führt an, dass alle Busse überfüllt sind, und lt. AM Sattler-Hahl tritt dieses Problem jedes Jahr von neuem auf.

b) AM Weidemann betr. Vorfahrtsregelung am „halben“ Kreisverkehr am Buchenweg

Er weist daraufhin, dass an der der Einmündung Erlenweg ein „Vorfahrt gewähren“ Schild steht, was seines Erachtens etwas verwirrend ist.

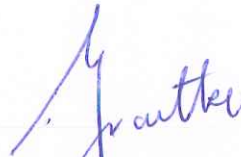
Bgm. Caplan sagt zu, dass er dies an die Straßenverkehrsbehörde des Kreises weitergeben wird.

(Hinweis Stab 61: Inzwischen ist das Schild überhangen.)

Ende öffentlicher Teil: 18.08 Uhr



Buttkus
Ausschussvorsitzender



Graetke
Schriftführer

Kirsten und Gerhard Weish
Pastor-Löh-Straße 34
51399 Burscheid

Anlage

Stadt Burscheid
Stadtentwicklungsplanung
Höhestraße 7-9
51399 Burscheid

Datum 30.08.2016

Projekt Bebauungsplan Nr. 21- Königsberger Straße
Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans
1. Änderung vom 25.7.16

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Caplan, sehr geehrter Herr Berger,

anbei übergeben wir Bedenken und Anregungen zu der geplanten Änderung des
Bebauungsplans Nr. 21 -Königsberger Straße, Stand 25.7.2016, Änderung der Anzahl der
Wohneinheiten von 4 auf 8 Wohneinheiten im Plangebiet :

Anregung : Abs. 2.: Art der baulichen Nutzung:
Keine Änderung bzw.
die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird auf 3 pro Baufenster
festgelegt.

1.) Begründung der Bedenken:

Die Grundlage für die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind ausschließlich **wirtschaftliche Interessen** gemäß der Begründung zu A auf Seite 2 der Beschlussvorlage vom 17.08.16 für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 01.09.16 und des Rates der Stadt Burscheid am 8.9.16.

Eine Veränderung der sachlichen Grundlage für die Planung existiert nicht.
Die Begründung des Stabes Stadtentwicklung, Umwelt und Liegenschaften der Stadt Burscheid vom 26.02.2013 des Bebauungsplanes Nr. 21 gem. § 2a BauGB dürfte weiterhin sachliche Grundlage für den Bebauungsplan sein.

Die geplante Änderung widerspricht der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Burscheid vom 26.02.2013 in folgenden Punkten:

A. Auszug aus der Begründung:

- Abs. 5. 2 Anzahl der Wohneinheiten
Um ein harmonisches Einfügen der neu hinzutretenden Gebäude zu erreichen sowie einer zu starken verkehrlichen Belastung des rückwärtigen Bereiches entgegen zu wirken, setzt der Bebauungsplan eine Obergrenze der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten fest. Die Anzahl von Wohneinheiten wird bei freistehenden Einfamilienhäusern auf 2 und bei Doppelhaushälften auf 1 beschränkt.
Hierdurch wird eine Bebauung der Fläche mit Mehrfamilienhäusern vermieden, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 maximal 4 Wohneinheiten entstehen können.

- Abs. 5.3.1 Grundflächenzahl :
.....Um eine übermäßige Versiegelung der Fläche zu verhindern und ein Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wird zudem festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ gem. §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO nur bis einer GRZ von 0,5 zulässig ist.
- Abs. 5.3.1 Geschossflächenzahl :
.....Diese Festsetzung dient gemeinsam mit der Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten dazu, eine Überdimensionierung der neu hinzutretenden Bebauung zu vermeiden.

Widerspruch:

- Kein harmonisches Einfügen der Gebäude , da 4 Wohneinheiten pro Baufenster zu mehr Wohnflächenbedarf als 2 WE und somit massiveren Baukörpern führen und sich in der Nachbarbebauung ausschließlich 1- und 2 -Familienhäuser befinden.
- Zu starke verkehrliche Belastung des rückwärtigen Bereiches durch die geplante Verdoppelung der Wohneinheiten und somit der KFZ zu den angrenzenden Gärten.
- Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird nicht vermieden, diese fügt sich jedoch in die vorhandene Bebauung nicht ein.
- Eine übermäßige Versiegelung wird nicht verhindert aufgrund des Stellplatzbedarfs und der zulässigen Überschreitung der GRZ bis 0,6 .
- Eine Überdimensionierung der hinzutretenden Bebauung wird erfolgen, da die maximal zulässigen Wohneinheiten verdoppelt werden.

B. Auszug aus der Begründung:

- 6.1.1. Öffentliche Erschließungsstraße :
.....Die geplante Erschließungsstraße verfügt über eine ausreichende Dimensionierung, um den zu erwartenden neu hinzutretenden Verkehr aufzunehmen . (Bei 4 WE)
- 6.1.2 Öffentliche Stellplätze:
Durch die öffentlichen Stellplätze, sowie durch die zusätzliche Festsetzung der Anzahl von privaten Stellplätzen wird gewährleistet, dass innerhalb des Plangebietes ausreichend Parkraum für Bewohner sowie Besucher gegeben ist. Dies vor allem vor dem Hintergrund einer immer stärker auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichteten Gesellschaft.
- 6.1.4 Private Stellplätze:
...im Bebauungsplan wird geregelt, dass 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücksflächen errichtet werden und der öffentliche Straßenraum nicht unverhältnismäßig durch Parken in Anspruch genommen wird.

Widerspruch:

- Die Verdoppelung des Verkehrs ist geplant ! Die Dimensionierung der Straße ist somit nicht mehr ausreichend.
- Bewohner und Besucher-PKW Stellplätze sind nicht in ausreichender Anzahl vorhanden (siehe Ausführung unten)
- Der öffentliche Straßenraum wird unverhältnismäßig durch Parken in Anspruch genommen. (Ursprünglich 2+4=6, Änderung 5+5=10 Parkplätze im öffentlichen Raum !)
- Pro Wohneinheit werden lediglich 1,375 Stellplätze statt 2 nachgewiesen (siehe Ausführung unten). Diese werden nicht auf den Grundstücksflächen sondern im öffentlichen Straßenraum geplant.

Fazit zu 1.:

Die geplante Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 21 steht im Widerspruch zu den unter Punkt A. und B. zitierten Auszüge aus der vom Stab Stadtentwicklung der Stadt Burscheid in 2013 aufgestellten Begründung. Die sachlichen Grundlagen für die Begründung haben sich jedoch nicht verändert und somit dürfte diese weiterhin Bestand haben..

Desweiteren ist zu prüfen:

- Punkt 6.1.3 : Müllentsorgung.
Ist die Fläche zum Aufstellen der Müllgefäße an der Königsberger Straße am Tag der Entleerung ausreichend für die Erhöhung der Wohneinheiten ?
- Punkt 7 : Ist die Dimensionierung des vorhandenen Kanals für die Entwässerung bei der Erhöhung der Wohneinheiten ausreichend ?

Diese positiv beschiedenen Prüfungen beziehen sich bisher auf 4 Wohneinheiten.

2.) Begründung der Bedenken:

Abs 6. Stellplätze/Garagen :

Bisherige Festsetzung :Es sind zwei Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

Bezug : Unsere Bedenken zum Bebauungsplan im Schreiben vom 17.05.2013.

Ihr Schreiben Stadt Burscheid vom 5.8.13 :

Beschluss Der Rat der Stadt Burscheid hat beschlossen, der Anregung zu folgen und im Bebauungsplan zwei Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

Stellplatznachweis geplante Änderung :

- 8 Wohneinheiten geplant = > 16 Stellplätze privat erforderlich
11 Stellplätze privat vorhanden einschließlich der 5 STP im öffentlichen Straßenraum (=1,375 STP pro WE I)
5 öffentliche Stellplätze im Eingangsbereich des Plangebietes gem. Seite 6 der Begründung

Begründung:

- Die 2 Stellplätze pro Wohneinheit sind erforderlich, da der Realität geschuldet.
(Verweis auch auf die o. g. ursprüngliche Begründung zum B-Plan von 2013 unter Punkt 6.1.4)
Eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze kann nicht erfolgen, da eine Ausweichmöglichkeit für die Anwohner zum Abstellen der Fahrzeuge nicht gegeben ist :
Die Planstraße wird durch die Veränderung der geplanten Parkplätze von ehemals 2 Stück (gültiger B-plan) auf 5 Stück vom ruhenden Verkehr dominiert.
Der öffentliche Straßenraum darf nicht noch unverhältnismäßiger durch Parken in Anspruch genommen werden. Die momentane Planung der Änderung verträgt sich bereits nicht mit dem städtebaulichen Gesamtbild und der Nutzung mit den vorhandenen, angrenzenden Gärten.
Die Königsberger Straße ist im momentanen Zustand schon vollkommen vom ruhenden Verkehr überlastet und kann keinesfalls für den Besucherverkehr oder als Ausweichplatz für die Anwohner herangezogen werden.

Fazit zu 2. :

Bei 8 Wohneinheiten sind 16 Stellplätze für die Wohneinheiten erforderlich, nur 11 Stellplätze sind maximal vorhanden.

Die Stellplätze für die private Nutzung gem. der Änderung in dem Plangebiet können für maximal 5 bis 6 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden.
Ein unkontrolliertes und folglich chaotisches und im Rettungsfall personengefährdendes Abstellen der Fahrzeuge ist ansonsten vorausgeplant.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

