

Niederschrift

über die 21. Sitzung / 16. Wahlperiode des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Burscheid am 14. November 2017

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

Sitzungsdauer: 17.30 bis 18.35 Uhr

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender (AV)

Buttkus

die Ausschussmitglieder (AM)

Dr. Schepanski
Riemscheid (stellvertretend für Bublies) – bis 18.20 Uhr
Röttger
Weidemann

Liebig
Liesendahl

Cremer
Dogrusöz

Sattler-Hahl
Weber (stellvertretend für Wirths)
Pieper (stellvertretend für Müller)
Stegert - Behindertenbeirat

Von der Verwaltung

Caplan
Berger
Kroschk
Graetke (Schriftführer)

Gäste

2 Pressevertreter
1 Zuhörer

Entschuldigt fehlen

Bublies
Becker
Müller
Im Sande - Seniorenbeirat
Machado - Integrationsrat

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

222. Beratung der Niederschrift über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.10.2017
223. Antrag der SPD-Fraktion vom 11.09.2017 über die Einbeziehung der Ortschaften Großhamberg und Bornheim in den nächsten Förderantrag (15-24-40/47) zur besseren Breitbandversorgung in den Außenbereichen
Berichterstatter: Herr Berger 488/16
224. Änderung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 79A – Rötzinghofener Straße/Im Hagen vor Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, 4a BauGB
Berichterstatter: Herr Berger 490/16
225. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 als Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Dünweg
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB
Berichterstatter: Herr Caplan 512/16
226. Mitteilungen und Verschiedenes
227. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Nichtöffentlicher Teil

228. Mitteilungen und Verschiedenes
229. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Öffentlicher Teil

Ausschussvorsitzender Buttkus eröffnet die Sitzung um 17.30 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt einleitend fest, dass die Einladung frist- und formgerecht erfolgt ist.

Der Ausschuss ist beschlussfähig.

Bei der Einwohnerfragestunde erfolgt keine Wortmeldung

222. Beratung der Niederschrift über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.10.2017
-

AM Weber weist zu Seite 1 der Niederschrift daraufhin, dass nicht er sondern AM Wirths an der Sitzung am 17.10.2017 teilgenommen hat.

AM Röttger führt zu Seite 2 aus, dass bei TOP 220. „Mitteilungen und Verschiedenes“ im letzten Satz nicht deutlich genug ausgedrückt ist, dass der Stadtentwicklungsausschuss den Ausführungen von Frau Gruß-Rinck **Fraktion übergreifend** zugestimmt hat.

Mit diesen Änderungen wird die Niederschrift angenommen.

223. Antrag der SPD-Fraktion vom 11.09.2017 über die Einbeziehung der 488/16
Ortschaften Großhamburg und Bornheim in den nächsten Förderantrag (15-24-40/47)
zur besseren Breitbandversorgung in den Außenbereichen
-

Bgm. Caplan erläutert noch einmal die Ausführungen in der Mitteilungsvorlage, die vom Ausschuss zur Kenntnis genommen wird.

224. Änderung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 79A – Rötzinghofener 490/16
Straße/Im Hagen vor Durchführung der Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4, 4a BauGB
-

Bgm. Caplan führt aus, dass es zeitlich für das Büro Planquadrat schwierig war, den von dem Ing. Büro ASS in der letzten Sitzung gelieferten Input bis zur Sitzung in den Plan einzuarbeiten. Zu der versendeten Vorlage habe es noch Änderungen gegeben, so dass heute vor der Sitzung neue Unterlagen mit überarbeitetem Plan sowie den angepassten textlichen Festsetzungen und Begründung verteilt worden sind. Bei etwaigen offenen Fragen werden diese bis zur Ratssitzung geklärt.

Herr Berger erläutert anschließend den überarbeiteten Planentwurf, mit dem in die Offenlage gegangen werden soll. Eine wesentliche Änderung zu der versendeten Vorlage ist dabei, dass der WA 2-Bereich im Zentrum des Plangebietes nun als WA 5-Bereich dargestellt wird. Aufgrund der Breite des Baufensters hätten in diesem Bereich keine sechs Doppelhaushälften Platz gefunden, weshalb hier eine offene Bauweise mit einer Gesamtlänge von 18 m für Gebäude gewählt wurde. Dies ermöglicht Immobilienentwicklern die Errichtung eines Doppel- sowie eines Reihenhauses mit drei Wohneinheiten.

Weiterhin sind Baulinien entlang der Rötzinghofener Straße, Im Hagen sowie an den Zufahrtsstraßen im Baugebiet festgesetzt, so dass wegbegleitende Häuserfronten entstehen, die zur Orientierung beitragen. Zur klaren Orientierung wird darüber hinaus für das gesamte Plangebiet die Festsetzung von Firstrichtungen getroffen.

Zur Schaffung identitätsstiftender Wohnquartiere werden die Anzahl der Dachformen begrenzt. Ursprünglich waren im WA 2 + 3-Bereich Sattel-, Zelt-, Pult- sowie Flachdächer zulässig. Im neu vorgestellten Plan sind in den WA 2, 3, 5 nur Sattel- und Pultdächer zulässig, im WA 4 nur Sattel- und Walmdächer.

Damit unterschiedliche Fassaden- und Dachfarben bei aneinandergebauten Doppelhäusern und Häusergruppen nicht zu Brüchen in der Fassadengestaltung führen, wird in den gestalterischen Festsetzungen festgesetzt, dass aneinander gebaute Gebäude grundsätzlich als Einheit zu betrachten sind. Somit sind Dacheindeckung in gleichem Material und gleicher Farbe, Fassaden in gleicher Form, Material und Farbe auszuführen. Hierzu werden für die Farbwahl von Dach und Fassade RAL Design-Farben festgesetzt.

Zu den Müllbehältern und Fahrradabstellplätzen erläutert Herr Berger, dass diese einzuhausen oder durch Heckenpflanzungen oder Rank Konstruktionen dauerhaft einzugrünen sind.

Des Weiteren führt er aus, dass dem Bebauungsplan die Ausgleichsfläche Nr. 83 des Ökokontos der Stadt (Extensivierung von Intensiv-Grünland und Waldumwandlung) zugeordnet wurde, da der Eingriff nur zu einem Teil im Plangebiet kompensiert werden kann.

In der anschließenden Erörterung fragt AM Weidemann u. a., ob in dem WA 2 Bereich Doppelhäuser mit unterschiedlichen Dachformen entstehen können.

Bgm. Caplan antwortet, dass dies zwar theoretisch möglich sei, jedoch die Stadt beabsichtige, den Bereich Bauträgern anzubieten, die dann sicherlich eine einheitliche Dachform wählen.

AM Weber fragt, welche Empfehlungen von dem Büro ASS nicht übernommen wurden.

Bgm. Caplan führt aus, dass insbesondere der Empfehlung nicht gefolgt wurde, auch entlang der Straßenfronten im WA 4 Gebiet eine Baulinie festzusetzen, damit es in dem Bereich für Einzelhäuser mehr Freiheiten gibt.

AM Röttger stellt fest, dass keine Festsetzungen für Dachgauben vorgesehen sind.

Bgm. Caplan sagt hierzu, dass in den letzten Jahren keine diesbezüglichen Festsetzungen mehr in die Bebauungspläne aufgenommen wurden, und die Zulässigkeit von Dachgauben sich nach der Bauordnung NRW richtet.

AM Cremer führt an, dass in seiner Fraktion der Wunsch besteht, vielfältigere Fassadenfarben zuzulassen.

Für die anderen Fraktionen ist dies jedoch kein Thema.

Auf Anregung von AV Buttke wird bei den zulässigen Fassaden statt Ziegel zur Klarstellung Ziegel / Klinker in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Mit dieser Ergänzung und der Änderung der Beschlussvorlage aufgrund des in der Sitzung vorgestellten Planentwurfes werden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschlüsse

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Burscheid empfiehlt ergänzend und abweichend von dem Beschlussvorschlag dem Rat folgende Beschlüsse zu fassen:

- A) Der Rat der Stadt Burscheid beschließt, in den gestalterischen Festsetzungen unter 2. Fassaden die Formulierung „Ziegelfassaden“ durch „**Ziegel-/Klinkerfassaden**“ zu ersetzen.

- B) Der Rat der Stadt Burscheid nimmt die vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 79A – Rötzinghofener Straße/Im Hagen zur Kenntnis und beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2, 4a Abs. 2 BauGB auf **der Grundlage des in der Stadtentwicklungsausschusssitzung am 14.11.2017 neu vorgestellten Planentwurfes, seinen textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichtes durchzuführen.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

225. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 als Vorhabenbezogener
Bebauungsplan - Dünweg
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

512/16

Eine Berichterstattung wird nicht gewünscht.

Im Ausschuss besteht Einigkeit darüber, der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 als Vorhabenbezogener Bebauungsplan zuzustimmen, wobei die der Vorlage angefügten Gestaltungsansichten allgemein kritisch gesehen werden.

Da es in der Sitzung nur darum geht, das Plangebiet zu definieren, fasst der Ausschuss folgenden Beschluss:

Beschluss

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

Der Rat der Stadt Burscheid beschließt die Aufstellung der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Dünweg) gem. § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I 1548) jeweils in der gültigen Fassung.

Planziel der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Dünweg ist die im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzte Wohnbaufläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Dünweg liegt in der Gemarkung Burscheid, Flur 88 und umfasst das Grundstück 154.

Das Plangebiet ist der beigefügten Anlage zu entnehmen.


Abstimmungsergebnis: einstimmig dafür

226. Mitteilungen und Verschiedenes

Es erfolgen keine Mitteilungen.

227. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Es werden keine Anfragen gestellt.


Buttkus
Ausschussvorsitzender


Graetke
Schriftführer

Ende öffentlicher Teil: 18.12 Uhr