

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses



Sitzungs-Nr.: **BauA/003/14-20**
Sitzungs-Tag: **22.10.2014**
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 6, Sitzungssaal
"Alte Waage"**

Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**
Ende der Sitzung: **19:30 Uhr**

CDU:

Koppi, Wolfgang

Menke, Hartwig

Oeynhausens, Uwe

Simon, Dirk

Vertretung für Ratsfrau Heike Neu

Steinhage, Hermann

Wellsow, Viola

Wulff, Michael

SPD:

Beineke, Elisabeth

Holtemeyer, Joachim

Koch, Hans-Jörg

UWG/CWG:

Volkhausen, Erwin

Wintermeyer, Paul

Vertretung für Ratsherrn Johannes Tobisch

Bündnis90/DIE GRÜNEN:

Hogrebe-Oehlschläger, Ulrike

Von der Behördenleitung nehmen teil:

Frischemeier, Peter

Von der Verwaltung nehmen teil:

Bohnenberg, Bernd

Groppe, Johannes

Münstermann, Christof

Nolte, Ulrike

Öffentliche Sitzung

1. Planungsangelegenheiten

- 1.1. **43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel - Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in eine Wohnbaufläche ("W") im Bereich Bohlenweg/ Bohhengärten in der Kernstadt Brakel**
- a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung
 - b. Feststellungsbeschlussvorschlag
 - c. Zusammenfassende Erklärung

026/2014
-2020/2

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

- 1.2. **Behinderten-Seniorengerechte Oberflächengestaltung eines Teiles der Straße Steinbreite im Ortsteil Erkeln**

114/2014
-2020

Fraktionsvorsitzender UWG/CWG

2. Bekanntgaben der Verwaltung

Der **Ausschussvorsitzende** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Sitzungsteilnehmer.

Zu **Form und Frist** der Einladung ergeben sich keine Bedenken. Anschließend stellt er die **Beschlussfähigkeit** des Bauausschusses fest.

Die Tagesordnung wird darauf hin wie folgt erledigt:

Öffentliche Sitzung

1. Planungsangelegenheiten

- 1.1. **43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel - Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in eine Wohnbaufläche ("W") im Bereich Bohlenweg/ Bohhengärten in der Kernstadt Brakel**
- a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung
 - b. Feststellungsbeschlussvorschlag
 - c. Zusammenfassende Erklärung

026/2014
-2020/2

Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

VA **Bohnenberg** gibt den Mitgliedern des Ausschusses einen detaillierten Überblick anhand der Sitzungsvorlage.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2013 beschlossen, den im Betreff genannten Bauleitplan aufzustellen, die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte in der Bauausschusssitzung am 02.07.2014.

Der Planentwurf lag anschließend in der Zeit vom 25.08. bis zum 26.09.2014 einschließlich öffentlich aus.

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung

Wehrverwaltung

Einwände und Bedenken seitens der Wehrverwaltung wurden nicht vorgebracht, wobei diese davon ausgeht, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten werden.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; mit Bauhöhen von über 30 m wird bei einer späteren Umsetzung dieser Planung - nach dem Bebauungsplanverfahren - nicht zu rechnen sein.

Beschluss:

Der **Bauausschuss** nimmt die Stellungnahme der **Wehrverwaltung**, bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - mit einer Höhe von 30 m nicht zu überschreiten, aus *v.g. Gründen* bei **3 Stimmenthaltungen einstimmig** zur Kenntnis.

Frau Mechthild Holtemeier

Frau **Holtemeier** hat sich gegenüber dem Vorhaben in mehreren Punkten kritisch geäußert. Die Auswirkungen für die Umwelt wurden ihrer Meinung nach im Umweltbericht nicht korrekt beurteilt, sie geht davon aus, dass die Ausführungen unvollständig, fehlerhaft und vermutlich rechtlich unzulässig sind. VA **Bohnenberg** geht anschließend im Detail auf die Zurückweisung dieser vorgebrachten Bedenken ein. Er stellt ganz klar heraus, dass es sich bei dem Flächennutzungsplan nicht um eine Satzung handelt. Vielmehr wird der Behörde eine verbindliche Richtschnur für die künftige Nutzung der Fläche vorgegeben. Grundsätzlich kommt es bei jedem Neubaugebiet zu negativen Einflüssen auf die Umwelt, die jedoch im Rahmen der vorgeschriebenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung detailliert zu ermitteln und zu behandeln sind.

Der vorliegende Umweltbericht zielt auf eine generelle (flächenhafte) Planung ab. Eine größere Genauigkeit wird erst Gegenstand des auf die Flächennutzungsplanänderung folgenden Bebauungsplanverfahrens.

Ratsherr **Wintermeyer** stimmt den Ausführungen der Beschwerdeführerin, Frau Holtemeier, zu. Seiner Meinung nach ist eine Bebauung hier nicht möglich.

Ratsfrau **Hogrebe-Oehlschläger** weist zunächst darauf hin, wieviel Mühe hinter der Ausarbeitung der Frau Holtemeier steckt. Auch sie vertritt den Standpunkt, dass dieses Gebiet aus den bereits vorgebrachten Gründen nicht geeignet ist. Eine Bebauung sollte nach wie vor vorrangig in den vorhandenen Baugebieten vorangetrieben werden. Ihr ist völlig unklar, warum zum jetzigen Zeitpunkt eine derartige Entscheidung zu treffen ist, da im Bereich der Brunnenallee noch etliche Baugrundstücke vorhanden sind.

VA **Bohnenberg** stellt klar, dass heute lediglich die Flächenausweisung und nicht die Bebauungsplanung Gegenstand der Beschlussfassung ist.

Ratsherr **Menke** merkt an, dass die weitere Prüfung durch den Kreis Höxter ohnehin zu dem Ergebnis führen könnte, dass keine Bebauung in diesem Bereich möglich ist.

Ratsherr **Wulff** appelliert an den Ausschuss, heute sei lediglich der Flächennutzungsplan und nicht der Bebauungsplan zu beschließen, man schaffe somit lediglich die Möglichkeit einer späteren Bebauung. Diesen Ausführungen stimmt StOVR **Frischemeier** zu und versichert, dass alle vorgebrachten Argumente im Rahmen eines späteren Bebauungsplanes im Detail geprüft werden. VA **Bohnenberg** bittet ebenfalls zu bedenken, dass sich die Ausweisung derartiger Flächen zukünftig immer schwieriger realisieren lassen wird. Aus diesem Grund sollte jetzt das Ziel verfolgt werden, wertvolle mögliche Baufläche innerhalb der Kernstadt zu sichern.

Die anschließenden Anfragen der Ratsherren **Menke** und **Simon** beantwortet er dahingehend, dass zwischen der Erstellung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes eine Zeitspanne zwischen 1 und 3 Jahren liegen kann. Der Flächennutzungsplan ist allerdings an keine zeitlichen Vorgaben gebunden, es gibt keine Fristsetzung zur Entwicklung in einen Bebauungsplan. Die Kosten des Verfahrens belaufen sich derzeit auf 1.500,00 €, diese resultieren aus den Aufwendungen des Planungsbüros.

VA Bohnenberg geht anschließend im Detail auf die Eingaben der Frau Holtemeier und entsprechende Argumentation der Verwaltung ein, auf die in der Beschlussfassung besonders verwiesen wird:

Frau **Holtemeier** äußert Bedenken hinsichtlich der topografischen Verhältnisse in Verbindung mit den zu betrachtenden Schutzgütern aus dem Umweltbericht (Umweltprüfung) und kritisiert diesen weitgehend.

Es handele sich um einen stark wassergebundenen Bereich (stark wasserbeeinflusster Untergrund) mit einem daher für Bauvorhaben unsicheren Bodengrund. Auch die Grundwasserverhältnisse seien im Umweltbericht zu berücksichtigen, da im Zusammenspiel mit Niederschlagsereignissen in Verbindung mit der Verrohrung des Siechenbaches bei der gegebenen Bodenbeschaffenheit nachteilige Folgen für den Baugrund und das Klein-/ Wohnklima aufträten.

Außerdem sei außer Acht gelassen worden, dass durch den Damm der benachbarten Bundesstraße das spätere Baugebiet von der umgebenden Landschaft abgeschlossen sei. Dadurch werde der Kaltluftzustrom unterbunden, was Konsequenzen für die Frischluftbildung haben könnte.

Die Einschätzung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltbericht sei teilweise nicht schlüssig und widersprüchlich. Das Schutzgut Boden werde laut Umweltbericht zu undifferenziert beurteilt und ohne Kenntnis über Hydrologie und Grundwasserflurabstände Versickerungsmaßnahmen für das kommende Bebauungsplanverfahren avisiert. Überdies würden die künftigen Auswirkungen durch den Bau von Häusern falsch beurteilt. Die Ausführun-

gen seien damit unvollständig, fehlerhaft und vermutlich rechtlich unzulässig.

Zum Schutzgut Wasser fehle zudem die Betrachtung des Grundwassers in Wechselwirkung zum erfassten Niederschlagswasser. Auch Grundwasserströmungen und Grundwasserstände wären für eine belastbare Aussage einzubeziehen gewesen. Bei Unterkellerung der Wohngebäude komme es zu Eingriffen in den Grundwasserkörper, zur Gefährdung durch Einträge und Veränderung des Grundwasserflusses. Einer ggf. beabsichtigten Grundwasserabsenkung im gesamten Quartier durch Ausbau des „Meierbaches“ werde sehr kritisch gesehen. Durch die Planung würden die Schutzgüter Boden und Wasser mehr als nur geringfügig beeinträchtigt.

Bei einer Nutzung als Bauland werde mit veränderten Grundwasserverhältnissen gerechnet, die zu einer Rückstausituation mit nachteiligen Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke führen könnten.

Die Darstellung der Baugebietsausweisung als „alternativlos“ in der Schlussbetrachtung sei unangebracht, da rein politisch gewertet; eine Bebauung im Bestand sei durchaus eine Alternative.

Bereits jetzt werde für das spätere Bebauungsplanverfahren angeregt, dem niedrig gelegenen Bereich am „Siechenbach“ und dem südöstlichen Teil des Plangebietes in ausreichender Größe die Funktion eines Biotopverbundes zukommen zu lassen.

Von einer Bebauung des derzeitigen Grünlandes werde abgeraten.

Die vorliegenden Untersuchungen enthielten keine Aussagen zum Baugrund, zur Wohnqualität und Eignung als Bauland. Es müsse keine Vorratsausweisung für diese Fläche betrieben werden, da es auch mittelfristig Alternativen für Baugrundstücke gebe; insofern handele es sich hierbei nicht um eine realisierte Fürsorgepflicht der Stadt Brakel.

Jedem Bauwilligen werde daher dringend eine umfassende Baufelduntersuchung vor dem Grundstückskauf empfohlen.

Begründung der Verwaltung zur Beschlussfassung:

Ohne auf die detaillierte Argumentationskette im Einzelnen einzugehen, ist Folgendes vorwegzuschicken bzw. maßgebend: Der Flächennutzungsplan ist keine Satzung, sondern behördenverbindliche Richtschnur für eine künftige Flächennutzung praktisch in Brutto-Form, d.h. es wird hierbei zunächst die komplette Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche deklariert.

Laut Baugesetzbuch (BauGB, § 2 - Aufstellung der Bauleitpläne) wird in dem Rahmen „für die Belange des Umweltschutzes (...) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.“ ... „Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegen-

wärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.“ Sie birgt - in Anpassung an das Europarecht 2004 - keine neuen Inhalte bzgl. des Umweltschutzes, sondern verlangt lediglich, diesen in der Begründung aufzuarbeiten, um daraus ggf. Konsequenzen ableiten zu können.

Grundsätzlich kommt es bei jedem Neubaugebiet zu negativen Einflüssen auf die Umwelt, die jedoch im Rahmen der vorgeschriebenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung detailliert zu ermitteln und zu behandeln sind.

Der vorliegende Umweltbericht muss auf dieser Planungsstufe noch keine große Betrachtungsschärfe aufweisen, da er eine generelle (flächenhafte) Planung begleitet. Nichtsdestoweniger enthält er - nach nochmaliger Prüfung - eine sachgerechte und gewissenhafte Umweltprüfung, die negative Auswirkungen nicht bestreitet, jedoch nicht zu einem alarmierenden Ergebnis kommt. Dieses ist in der Abwägung angemessen berücksichtigt worden. Die vorliegende Begründung kann damit als hinreichend schlüssig und detailliert angesehen werden, um eine grundsätzliche Bebauung weiterhin annehmen und an dieser Flächenausweisung festhalten zu können.

Eine größere Genauigkeit, und darauf wird in der vorliegenden Begründung in Abstimmung mit dem Kreis Höxter verwiesen, ist erst Gegenstand des auf die Flächennutzungsplanänderung folgenden Bebauungsplanverfahrens. Dieses wird einen detaillierteren Umweltbericht neben dem sog. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Stufe II (AFB II), beinhalten müssen. Hierzu sind nach fachlicher Abstimmung die hydrogeologischen (das Wasser im Boden betreffenden) Verhältnisse ggf. über ein Fachgutachten näher zu untersuchen.

Zum Bebauungsplanverfahren sollten daher die Grundpfeiler und, sofern zutreffend, Details der vorliegenden Argumentation über die Umweltbehörden des Kreises Höxter geprüft und ggf. in den Katalog der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einbezogen werden. Hierunter könnten dann u.a. die Reduzierung der bebaubaren Bereiche auf bestimmte Teile des Plangebietes aus mikroklimatischen (das lokale Klima betreffend) und/ oder hydrogeologischen Gründen, Biotopvernetzungsflächen und technische Vorkehrungen fallen.

Möglicherweise durch das spätere Bauland veränderte Grundwasserverhältnisse, die zu einer Rückstausituation mit nachteiligen Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke führten, sind im späteren Bebauungsplan auszuschließen, mithin durch Maßnahmen der Privateigentümer auf den Baugrundstücken.

Die Darstellung der Baugebietsausweisung wird innerstädtisch sehr wohl als planerisch alternativlos gesehen, da eine Innen- oder Brachflächenaktivierung mittelfristig unrealistisch scheint. Zudem geht es um einen (sehr) langfristigen Zeithorizont.

Wie bereits angedeutet, ist es wahrscheinlich, dass im Bebauungsplanverfahren eine Strukturierung des Plangebietes derart vorgenommen wird, als bestimmten Teilbereichen unterschiedliche (Freiflächen-) Funktionen zugeordnet werden.

Insofern erachtet es die Stadt Brakel für richtig im Rahmen ihrer Vorsorgepflicht, auf der bestehenden Grundlage (ohne genaueste Differenzierung zum Baugrund, zur Wohnqualität und damit Eignung als Wohnbaufläche) durch diese Planänderung eine bevorratende Wohnbauflächenausweisung zu betreiben.

Einzelmaßnahmen zur Grundstückerschließung hinsichtlich der Eignung eines Baugrundstückes stehen - nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens - frühestens bei der konkreten (auch eigentumsrechtlichen) Planumsetzung an.

Beschluss:

Der **Bauausschuss** weist die Stellungnahme der Frau Mechthild Holtemeier zur umfassenden Kritik am Umweltbericht (Umweltprüfung) hinsichtlich der topografischen Verhältnisse in Verbindung mit den zu betrachtenden Schutzgütern und der Vollständigkeit/ Detailliertheit/ Schlüssigkeit seiner Aussagen wie eingangs ausgeführt mit **7 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich** aus *v.g. Gründen* zurück.

b. Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Der **Bauausschuss** schlägt dem Rat der Stadt Brakel **mit 7 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich** vor, den Entwurf zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel durch abschließenden Beschluss festzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einholung der Genehmigung der Bezirksregierung Detmold die Verbindlichkeit dieser Planänderung herbeizuführen.

c. Zusammenfassende Erklärung

Beschluss:

Der **Bauausschuss** empfiehlt dem Rat der Stadt Brakel **mit 7 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich**, die zusammenfassende Erklärung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel - *Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in eine Wohnbaufläche („W“) im Bereich Bohlenweg/ Bohlengärten in der Kernstadt Brakel* - zur Kenntnis zu nehmen.

1.2. Behinderten-Seniorengerechte Oberflächengestaltung eines Teiles der Straße Steinbreite im Ortsteil Erkeln

114/2014
-2020

Berichterstatter: UWG/CWG-Fraktion

Ratsherr **Wintermeyer** stellt kurz den Antrag der UWG/CWG-Fraktion vor. Die Oberfläche der Straße Steinbreite in Erkeln soll in einem Teilbereich (ab der Kirche in Richtung Friedhof) auf einer Länge von ca. 25 Metern behinderten- und seniorenrecht ausgestaltet werden. Ratsherr **Wintermeyer** befürwortet einhergehend mit dem Vorschlag der Verwaltung allerdings zunächst die Beratung im Bezirksausschuss Erkeln.

Ratsfrau **Hogrebe-Oehlschläger** weiß zu berichten, dass bei einer kürzlich durchgeführten schriftlichen Umfrage in Erkeln, bereits 60 % der Befragten diese Maßnahme befürwortet haben.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, die Angelegenheit zunächst im Bezirksausschuss Erkeln beraten zu lassen bevor bauliche Aktivitäten begonnen werden.

2. Bekanntgaben der Verwaltung

Förderung der Wiedernutzung leerstehender Wohngebäude in den Orstkernen der Stadtbezirke der Stadt Brakel

Ber.: StOVR Frischemeier

StOVR **Frischemeier** gibt bekannt, dass in diesem Jahr bereits die 6. Maßnahme gefördert wird. Seit 2008 konnten 47 Anträge eine Förderung erhalten, die Summe der Fördergelder beläuft sich auf insgesamt 160.000,00 €. Im Resultat ist zu sehen, dass die Ortskerne lebendig gehalten und trotz der Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten nicht vernachlässigt werden.

Damit ist die Tagesordnung erledigt. Weitere Wortmeldungen ergeben sich nicht. Mit einem Dank an die Teilnehmer schließt der Vorsitzende die Sitzung.

gezeichnet Unterschriften

Joachim Holtemeyer
(Ausschussvorsitzender)

Ulrike Nolte
(Schriftführerin)