

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Sonsbeck

am 29.09.2015

- Ort der Sitzung:** Kastell, Herrenstraße 2, 47665 Sonsbeck
- Beginn:** 18:00 Uhr
- Ende:** 20:45 Uhr
- Vorsitz:** Kühne, Jürgen
- Anwesend sind die Mitglieder:** Bongartz, Gerd (SB)
Dode, Dr. Ralf-Erik (SB)
Wüllenweber, Sascha (SB) i. V. f. Gehrke, Horst
Hensen, Heinz-Josef
Janßen, Christian (SB)
Ledda, Josef
Niewerth, Robert (SB)
Nobis, Hans-Josef (SB)
Pieper, Hildegard
Quinders, Agnes
Reiner, Hans-Günter
Sy, Eckhard
Weber, Reiner
- Entschuldigt:** Weidinger, Christa
- Von der Verwaltung nehmen teil:** Bürgermeister Heiko Schmidt
Fachbereichsleiter Bauen und Planen Georg Tigler
Verwaltungsfachangestellte Britta Heistrüvers
Praktikant Daniel Zimmer
- Gäste:** Herr Dipl.-Ing. Werner Hax,
Vermessungsbüro Hax
Herr Thomas Wagener,
Kottowski Ingenieurgesellschaft mbh
Herr Markus Bach,
Landgut am Hochwald (bis TOP 6 ö. S.)

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Ausschussvorsitzende die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Der Ausschussvorsitzende bittet darum, die Tagesordnungspunkte 5 und 6 auf Wunsch des Herrn Markus Bach aufgrund von terminlichen Gründen zu tauschen. Die Änderung der Reihenfolge in der Tagesordnung findet die Zustimmung der Ausschussmitglieder.

TAGESORDNUNG

DRUCKSACHE-NR.:

A. Öffentliche Sitzung

- | | |
|--|-------|
| 1. Bestellung eines Schriftführers | - |
| 2. Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Sonsbeck am 09.06.2015 | - |
| 3. Feststellung von Ausschließungsgründen wegen Befangenheit | - |
| 4. Anfragen der Einwohner | - |
| 5. 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Labbeck Nr. 7a
„Wochenendhausgebiet Labbeck“ | 53/15 |
| a) Vorstellung der Planungen durch Herrn Markus Bach, Landgut am Hochwald | |
| b) Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens | |
| 6. Vorstellung des Planentwurfes Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück“ | - |
| <u>hier:</u> 1. Ausführung durch Herrn Dipl.-Ing. Werner Hax (Vermessungsbüro Hax und Herrn Thomas Wagener (Kottowski Ingenieurgesellschaft mbH) | |
| 7. Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 38 „Kornfeld“ | 52/15 |
| <u>hier:</u> Aufstellungsbeschluss | |
| 8. Mitteilungen der Verwaltung | - |
| 9. Anfragen der Ausschussmitglieder | - |

1. Bestellung eines Schriftführers

Frau Heistrüvers wird für die heutige öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses zum Schriftführer bestellt.

2. Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Sonsbeck am 09.06.2015

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen die Niederschrift weder Einsprüche gemäß § 57 Abs. 4 GO NRW noch Beanstandungen gemäß § 54 Abs. 3 GO NRW eingegangen sind.

3. Feststellung von Ausschließungsgründen wegen Befangenheit

Bei den Tagesordnungspunkten ist kein Ausschussmitglied wegen Befangenheit ausgeschlossen.

4. Anfragen der Einwohner

Herr Dr.-Ing. Peter Woywode erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Nutzungsänderung für das Objekt Löwensteg 13-15. Bürgermeister Schmidt erklärt, dass diese Immobilie auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung steht und seitens der Verwaltung derzeit die Nutzung des Objektes zur Unterbringung von Flüchtlingen geprüft wird.

Einige Anwohner des Löwenstegs tragen ihre Bedenken diesbezüglich vor und sehen insbesondere Probleme bei einer Unterbringung einer großen Anzahl von Flüchtlingen.

Nach einer kontroversen Diskussion der Einwohner, betonen die Ausschussmitglieder Herr Reiner und Frau Quinders, dass sich die Zahl der Flüchtlinge in den einzelnen Unterkünften in Sonsbeck deutlich im Rahmen hält. Bürgermeister Schmidt nimmt die Sorgen der Anwohner ernst und sagt zu, dass eine Bürgerinformation stattfinden wird, sobald sich eine Nutzung als Flüchtlingsunterkunft abzeichnet.

5. 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Labbeck Nr. 7a „Wochenendhausgebiet Labbeck“, DS-Nr. 53/15

- a) Vorstellung der Planungen durch Herrn Markus Bach, Landgut am Hochwald**
- b) Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens**

- a) Herr Bach stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation seine Planungen für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Labbeck Nr. 7a „Wochenendhausgebiet Labbeck“ vor.

Er erläutert die historische Entwicklung des „Landgut am Hochwald“ im Bezug auf die gastronomische und gewerbliche Nutzung. Aufgrund der stark ansteigenden Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten besteht nun der Wunsch, das Angebot im Bereich des sanften Tourismus durch zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten zu erweitern. Aus diesem Grund ist ein neues Baufenster (SO 2) im westlichen Bereich für die Beherbergung in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Labbeck Nr. 7a „Wochenendhausgebiet Labbeck“ vorgesehen. Das bisherige Baufenster „Betriebsleiterwohnhaus“ (SO 2) im östlichen Teil soll in Zukunft wegfallen.

Herr Weber erkundigt sich nach den Änderungen der letzten Vorstellung in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 03.03.2015. Herr Bach erklärt, dass die Gebäudehöhe in der Traufe verringert sowie die Anzahl der Übernachtungszimmer auf ca. 45 Zimmer reduziert wurde. Herr Tigler bekräftigt, dass die Gebäudehöhe so verändert wurde, dass sich das Objekt an die vorhandene Bebauung anpasst.

Herr Ledda äußert Bedenken, dass dort eine 3-geschossige Bebauung entstehen könnte. Herr Tigler erläutert, dass durch die Festsetzung der Traufhöhe keine 3-geschossige Bebauung wahrscheinlich erscheint und es sich bei der vorgestellten Planung lediglich um eine Angebotsplanung handelt. Planerische Details sind erst im späteren Verfahren festzusetzen und nicht Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Herr Tigler ergänzt, dass zusätzlich am Ende der frühzeitigen Trägerbeteiligung eine Bürgerversammlung vorgesehen ist, damit möglichst viele Details vorgestellt werden können.

Herr Niewerth erkundigt sich, ob genügend Stellflächen für die Gäste zur Verfügung stehen werden. Herr Bach verweist auf die zusätzlich geplanten Stellflächen in seinen Plänen und signalisiert dieses nochmals zu überarbeiten.

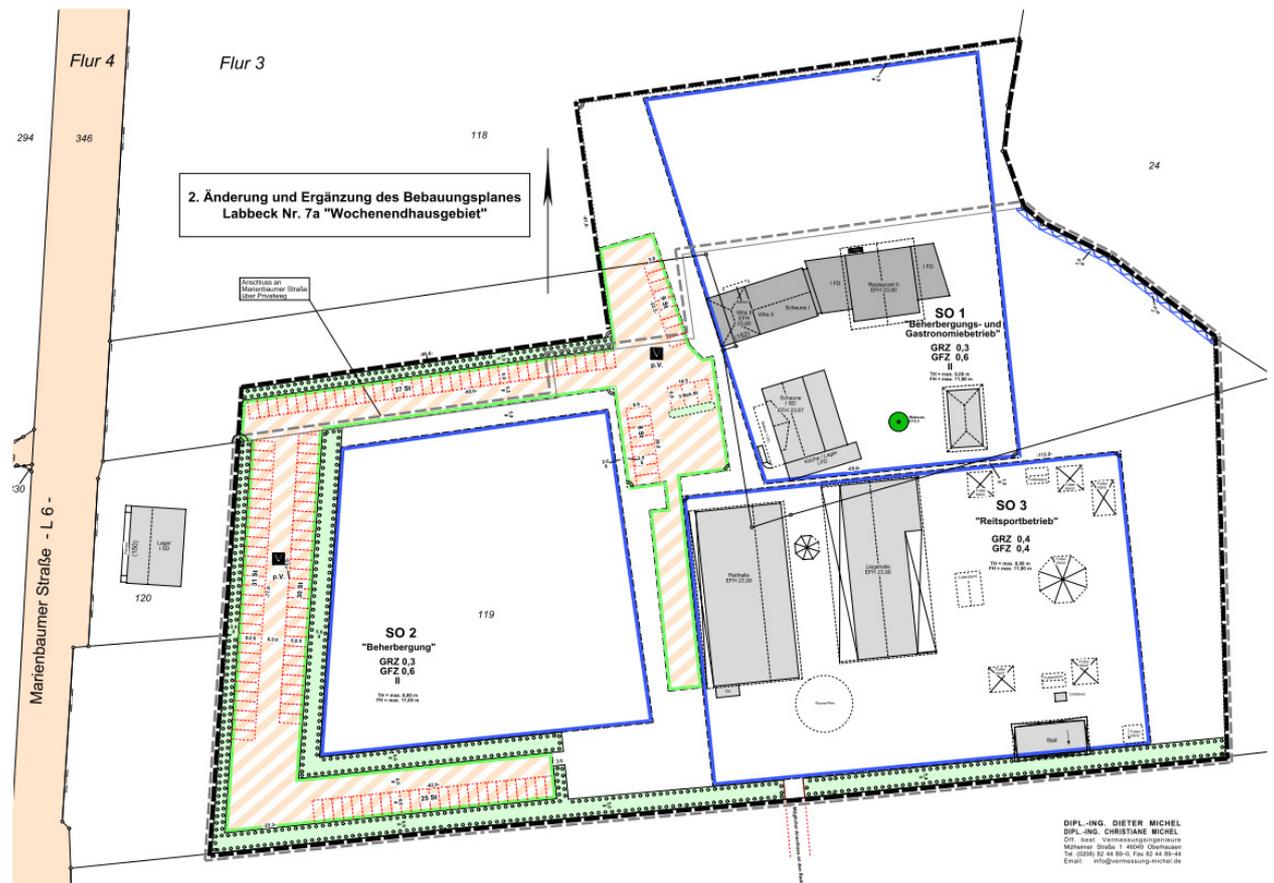
Die Sitzung wird kurzzeitig unterbrochen, so dass Einwohner die Möglichkeit haben, Fragen zu diesem Vorhaben zu stellen.

Herr Ingenlath erkundigt sich nach den Gründen für die Vergrößerung des Baufensters im nördlichen Bereich (SO 1). Herr Bach erklärt, dass im erweiterten Bereich der Bau eines Betriebsleiterwohnhauses möglich ist. Um die festgesetzte GRZ von 0,3 in diesem Baufenster einhalten zu können, wurde der Bereich des SO 1 nach Norden hin vergrößert.

Herr Reckmann äußert zusätzlich die Bedenken, dass die vorgesehene Anzahl der Parkplätze nicht ausreicht. Herr Bach erklärt, dass in den bisherigen Planungen ca. 62 Stellflächen vorgesehen sind. Die Anzahl könne aber noch angepasst werden.

Da keine Einwohnerfragen mehr vorliegen, wird die Sitzung fortgeführt.

Frau Quinders erkundigt sich über die Ausweisung der Flächen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan. Herr Tigler erklärt, dass die geplanten räumlichen Veränderungen durch den Flächennutzungsplan abgedeckt sind. Im westlichen Bereich findet keine neue Ausweisung der Flächen statt, sondern lediglich eine Änderung der Nutzung. Da es sich nun um eine Änderung innerhalb des Planbereiches eines rechtskräftigen, verbindlichen Bebauungsplanes handelt, sieht Herr Tigler keine Notwendigkeit den Flächennutzungsplan zu ändern.



b) Frau Quinders stellt den Antrag keinen Beschluss in der Ausschusssitzung zu fassen und erst in der Ratssitzung am 22. Oktober 2015 und nach weiterer Beratung in den Fraktionen über den Antrag zu entscheiden.

Dies findet mit 13 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung die Zustimmung der Ausschussmitglieder.

6. Vorstellung des Planentwurfes Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück“

hier: 1. Ausführung durch Herrn Dipl.-Ing. Werner Hax (Vermessungsbüro Hax) und Herrn Thomas Wagener (Kottowski Ingenieurgesellschaft mbH)

Herr Hax stellt folgende Entwurfsplanungen im Bereich „Rübstück“ vor:

Die Gesamtfläche des Wohngebietes beträgt 26.600 qm. Hiervon sind 7.600 qm für Erschließungsflächen und 19.000 qm für Grundstücksflächen vorgesehen. Geplant sind ca. 34-38 Baugrundstücke mit einer Durchschnittsgröße von 500 qm. Das Wohngebiet „Rübstück“ soll gegenüber dem Wohngebiet „Coprax“ in Ringform erschlossen werden. Herr Hax erläutert, dass das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll. Außerdem soll der mittlere bis nördliche Bereich mit höchstens 2 Wohneinheiten beschränkt werden. Im südlichen Bereich ist keine Einschränkung in der Anzahl der Wohneinheiten vorgesehen, um Bauträgern sowie Privatinvestoren die Möglichkeit zu bieten, Mehrfamilienhäuser an diesen Stellen errichten zu können. Im gesamten Wohngebiet soll eine offene Bauweise mit zweigeschossiger Bebauung zulässig sein. Herr Hax betont, dass das Wohngebiet „Rübstück“ große Gestaltungsmöglichkeiten für Architekten bietet.

Anschließend stellt Herr Wagener die fachplanerischen Entwicklungen zur Entwässerung vor. Hierbei erklärt er, dass bisherige Untersuchungen ergeben haben, dass der vorhandene Schmutzwasserkanal noch keine volle Auslastung erfährt und das zusätzlich entstehende Schmutzwasser aus dem Wohngebiet „Rübstück“ ebenfalls in den SW-Kanal eingeleitet werden kann. Der Regenwasserkanal müsste jedoch für die zusätzliche Einleitung ausgebaut werden, was hohe Kosten verursachen würde. Um die Versickerungsfähigkeit in diesem Gebiet zu prüfen, wurde ein Gutachter mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt.

Es ist geplant, das Regenwasser durch eine v-förmige Straßenausführung oberirdisch zu sammeln und anschließend in eine Mulde laufen zu lassen, wo es versickern kann.

Herr Reiner erkundigt sich nach dem Verhalten von Regenwasser bei Starkregen. Hierzu erläutert Herr Wagener, dass bei extremen Wetterbedingungen, bei denen die vorhandenen Mulden nicht ausreichen sollten, das Regenwasser in die südliche Grünfläche und letztlich in den Graben vor dem Baugebiet „Pachland“ weitergeleitet werden könnte.

Der nördliche Teil des Wohngebietes wird durch eine Mulde sowie einem ca. 2 m breiten Wall vor Erosionsschäden geschützt. Das von der Sonsbecker Schweiz kommende Regenwasser fließt in die Mulde und die Geschwindigkeit des Wassers wird durch den Wall reduziert.

Herr Tigler erklärt, dass es sich bei diesen Planungen um einen Ausbauvorschlag handelt. Der Plan soll im Offenlagebeschluss endgültig beschlossen werden.

7. Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 38 „Kornfeld“

hier: Aufstellungsbeschluss,

DS-Nr. 52/15

Herr Tigler erläutert die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und begründet somit die Aufstellung eines zusätzlichen Bebauungsplangebietes.

Es handelt sich bei diesem Plangebiet um ein kleines Bebauungsplangebiet mit ca. 20 Baugrundstücken und soll direkt an das vorhandene Baugebiet „Kornfeld“ anschließen.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Sonsbeck einstimmig:

„Für den Bereich, der begrenzt wird

im Norden durch das Bebauungsplangebiet Nr. 33 „Parkstraße/ Ölgarten“

im Süden durch das weiterhin landwirtschaftlich genutzte Grundstück, Gemarkung Sonsbeck, Flur 2, Flurstück 1921,

im Osten durch die Parkstraße,

im Westen durch das weiterhin landwirtschaftlich genutzte Grundstück, Gemarkung Sonsbeck, Flur 12, Flurstück 10,

wird der Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 38 „Kornfeld“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan soll nach § 30 BauGB Festsetzungen treffen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie über die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen. Von der Planaufstellung betroffen sind die Flurstücke 1917, 1918, 1919 und 1920 sowie eine ca. 125 qm große Teilfläche des Flurstücks 3011 (Parkstraße) der Flur 2, in der Gemarkung Sonsbeck.

Die Detailabgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Verfahren einzuleiten, notwendige Fachstellungen und Gutachten einzuholen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

8. Mitteilung der Verwaltung

Herr Tigler teilt mit, dass die Firma Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sowie die Deutsche Telekom Technik GmbH planen, die Telekommunikationsinfrastruktur in der Gemeinde Sonsbeck zu verbessern und in diesem Zusammenhang die bereits bestehenden Mobilfunkstandorte an der Herrenstraße 41 und an der Kevelaerer Straße 106 um eine LTE-Sendeanlage zu erweitern.

9. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Wüllenweber erkundigt sich nach den Straßenbaumaßnahmen auf der Straße Zur Licht. Herr Tigler erklärt, dass sich auf dieser stark befahren Straße Risse gebildet haben. Aus diesem Grund musste die Straße neu gesplittet werden.

JÜRGEN KÜHNE
Ausschussvorsitzender

BRITTA HEISTRÜVERS
Schriftführer

gesehen:

GEORG TIGLER
Fachbereichsleiter

HEIKO SCHMIDT
Bürgermeister