

Protokoll:

Herr Beigeordneter Prümm erklärt, dass aufgrund der Anregungen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses IV der Planentwurf noch einmal überarbeitet wurde.

Auf Nachfrage von Rm Schumann-Dreyer erläutert 61/Herr Hastenteufel den überarbeiteten Planentwurf.

Im Rahmen der Offenlage seien Stellungnahmen eingegangen, deren Inhalt noch in den Planentwurf eingearbeitet worden seien. Die daraufhin geänderten Passagen des Planentwurfes wurden in den Beratungsunterlagen farbig markiert.

Die Ziffern 1.3.3: Überschreiten der Baugrenze sowie II.1: Dachgestaltung seien überarbeitet worden. Auf die Festsetzung von Satteldächern sei verzichtet worden. Der Gestaltungsspielraum des Architekten werde hierdurch ausgeweitet.

Die Gesamthöhe einer künftigen Bebauung sei reduziert worden.

Ebenso sei die Festsetzung Ziffer II.4: Zahl der notwendigen Stellplätze überarbeitet worden. Je Wohneinheit betrage die Zahl der notwendigen Stellplätze zwei. Diese müssten entweder auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung bereitgestellt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müsse der Stellplatznachweis erfolgen. Die Offenlagefrist des überarbeiteten Planentwurfs belaufe sich auf zwei Wochen. Über das Ergebnis der Offenlage werde im Ausschuss für Bauleitpläne, im Haupt- und Finanzausschuss sowie abschließend im Stadtrat beraten. Spätestens bis zum 16.06.2011 müsse ein Satzungsbeschluss gefasst werden, da die Veränderungssperre auslaufe. Im Rahmen der im Jahre 1990 erteilten Baugenehmigung seien 28 Stellplätze nachgewiesen worden.

Ausschussmitglied Kurz möchte wissen, welche Auswirkungen eine reduzierte Randbebauung auf den Stellplatznachweis hat und, ob es hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen zu Problemen kommen kann.

61/Herr Wittgens verweist in diesem Zusammenhang auf die Lärmimmissionen, die aus dem Betrieb des bestehenden Biergartens resultieren. Für den Bereich der Adamstraße sei im Falle einer Bebauung keine Schlechterstellung zu erwarten. Die vorgesehene Bebauung diene vielmehr als aktiver Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung. Der Betrieb des Cafés sei in der Vergangenheit ohne Probleme möglich gewesen.

Auf Nachfrage von Ausschussmitglied Kurz erläutert 61/Herr Hastenteufel die Höhe des Bauvorhabens. Durch das bestehende Hochwasserschutzgesetz sei die Höhe auf 68 m über NN festgesetzt worden. Die Gesamthöhe der künftigen Bebauung sei von 78 m über NN auf 75,50 m über NN reduziert worden.

Auf Nachfrage von Ausschussmitglied Kurz, ob der Baum im Einfahrtsbereich der geplanten Tiefgarage erhalten werden kann, erklärt 61/Herr Hastenteufel, dass der Baumstandort im Falle einer Bebauung wegfalle.

Rm Schumann-Dreyer befürchtet, dass, falls der Gastronomiebetrieb stark frequentiert werde, die umliegenden Straßen für das Anwohnerparken nicht mehr zur Verfügung stehen. Durch den Wegfall der Stellplätze sei ein erhöhter Parkdruck zu befürchten. Einer Bebauung könne nur zugestimmt werden, wenn in einer Tiefgarage die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Eine Belastung der umliegenden Straßen durch zusätzlichen Parksuchverkehr müsse vermieden werden. Ein Stellplatznachweis könne nur auf dem zu bebauenden Grundstück erfolgen. Sie möchte wissen, ob der Nachweis von 28 Stellplätzen in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück im Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Herr Beigeordneter Prümm erklärt, dass 28 Stellplätze im Rahmen der alten Baugenehmigung nachzuweisen waren. Diese würden sich auf dem Grundstück befinden, auf dem zwei Wohngebäude errichtet werden sollen. Vor dem Bau der zwei Wohnhäuser müsse der Nachweis

von 28 Stellplätzen erfolgen. Im Bebauungsplan habe man die Möglichkeit eingeräumt, eine Tiefgarage zu errichten. Eine Baugenehmigung werde erst erteilt, wenn ein entsprechender Stellplatznachweis erfolge.

Nach Aussage von 61/Herrn Hastenteufel sei eine Bebauung bei einem Wegfall von Stellplätzen nicht möglich. Bei einem Wegfall von Stellplätzen müsse entsprechender Ersatz geschaffen werden. Dies sei jedoch ein Problem des Bauantragstellers und nicht der Genehmigungsbehörde.

30/Herr Schleiffer erklärt auf Nachfrage von Rm Schumann-Dreyer, dass eine Ablöse der Stellplätze nicht möglich ist. Ein gleichwertiger Ersatz der Stellplätze müsse geschaffen werden; durch die Errichtung einer Tiefgarage sei dies möglich. Durch ein Zurückfahren der Gastronomie könne sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze reduzieren, jedoch sei privatrechtlich der Betrieb des Cafés vertraglich festgelegt.

Auf Nachfrage von Rm Coßmann, welche Auswirkungen ein Konkurs des Vertragsteilnehmers haben kann, erklärt 30/Herr Schleiffer, dass der Vertrag eine Rückfallklausel enthält.

Rm Wefelscheid möchte wissen, aus welchem Grund für die vorgesehene Bebauung nicht die in der Adamstraße vorherrschende Dachneigung und Dachform herangezogen wird. So könnte als Dachform ein „Walmdach“ festgesetzt werden.

61/Herr Hastenteufel führt aus, dass im Bereich der Adamstraße vorwiegend Walmdächer zu finden sind. Dies könne jedoch nicht als Festsetzung für den Bebauungsplan herangezogen werden; vielmehr handele es sich um eine gestalterische Frage.

Nach Aussage von 30/Herrn Schleiffer sei es problematisch, für die Festsetzung „Walmdach“ eine städtebauliche Rechtfertigung heranzuziehen.

30/Herr Schleiffer weist darauf hin, dass es für die Festsetzung „Walmdach“ oder „Satteldach“ keine städtebauliche Rechtfertigung gebe. Zu Gunsten der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes werde auf eine solche Festsetzung verzichtet.

Auf Nachfrage von Rm Schumann-Dreyer, ob die Festsetzung rechtmäßig ist, wonach die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (öffentlich-rechtlich gesichert) herzustellen sind, erklärt 30/Herr Schleiffer, dass diese Festsetzung der geltenden Rechtslage entspricht. Stellplätze können immer auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert nachgewiesen werden.

Rm Schumann-Dreyer erklärt, dass die CDU-Fraktion den Wunsch hat, dass die Stellplätze nur auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Auf den Passus „in zumutbarer Entfernung“ solle verzichtet werden. Außerdem spricht sich Rm Schumann-Dreyer für eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes aus; so bestehe noch die Möglichkeit, an der Grünzone festzuhalten.

30/Herr Schleiffer erklärt, dass in zumutbarer Entfernung keine Stellplätze zur Verfügung stehen. Dem Bauherrn bleibe keine andere Möglichkeit, als die Stellplätze auf seinem Grundstück nachzuweisen. Es sei nicht ersichtlich, wer auf seinem Grundstück in zumutbarer Entfernung dem Bauherrn Stellplätze zur Verfügung stellen könnte.

61/Herr Hastenteufel verweist auf § 13 BauGB, wonach eine Änderung des Bebauungsplanes ohne die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes möglich ist. Der Flächennutzungsplan müsse lediglich berichtigt werden, sobald der Bebauungsplan rechtswirksam sei.

30/Herr Schleiffer möchte wissen, ob es für die deutliche Reduktion der Gebäudehöhe eine städtebauliche Rechtfertigung gebe. Eine Reduktion der Gebäudehöhe, um die Errichtung von Staffelgeschossen zu verhindern, ohne eine sonstige städtebauliche Rechtfertigung, sei möglicherweise rechtswidrig.

Rm Wefelscheid bemerkt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt hierdurch angreifbar würden.

Rm Schumann-Dreyer befürchtet, dass durch die Errichtung eines Staffelgeschosses eine weitere Wohneinheit geschaffen werde.

30/Herr Schleiffer erklärt, dass es für die Reduktion der Gebäudehöhe wohl keine städtebauliche Rechtfertigung gebe. Die Verhinderung eines Staffelgeschosses reiche als Rechtfertigung zur Reduktion der Gebäudehöhe nicht aus.

Auf Nachfrage von Rm Henchel erklärt 30/Herr Schleiffer, dass, falls die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor Gericht angefochten werden, das Gericht verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes ggf. als unwirksam erklärt; möglicherweise auch den gesamten Bebauungsplan. Dies hätte zur Folge, dass der Bauherr auf Grundlage des § 34 BauGB das Vorhaben realisieren könne.

Rm Schupp möchte wissen, ob die Möglichkeit bestehe, die Zahl der Wohneinheiten auf zwei zu beschränken.

30/Herr Schleiffer erläutert, dass eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten städtebaulich nicht hergeleitet werden kann.

30/Herr Schleiffer hält es für sinnvoll, die Gebäudehöhe auf 78 m über NN festzusetzen. Ansonsten bestehe die Gefahr, dass die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes als rechtswidrig angesehen wird.

Auf Nachfrage von Rm Mehlbreuer, ob im Falle des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages der Biergarten planungsrechtlich hätte gesichert werden können, erklärt 30/Herr Schleiffer, dass der städtebauliche Vertrag, wie er ursprünglich abgeschlossen werden sollte, diesbezüglich keine Regelungen enthalten habe.

Der Fachbereichsausschuss IV stimmt der Vorlage mehrheitlich mit sieben Ja-Stimmen, drei Stimmenthaltungen und fünf Gegenstimmen zu.