Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses

Sitzungs-Nr.:	**BauA/014/14-20**
Sitzungs-Tag:	**09.03.2016**
Sitzungs-Ort:	**Brakel, Am Markt 4a, Sitzungssaal "Alte Waage"**
Beginn der Sitzung:	**19:00 Uhr**
Ende der Sitzung:	**21:10 Uhr**

CDU:

Grewe, Ursula	Vertretung für Ratsherrn Hermann Steinhage
Koppi, Wolfgang	
Menke, Hartwig	
Neu, Heike	
Oeynhausen, Uwe	
Wellsow, Viola	
Wulff, Michael	

SPD:

Beineke, Elisabeth
Holtemeyer, Joachim
Koch, Hans-Jörg

UWG/CWG:

Gerson, Andreas	Vertretung für Ratsherrn Johannes Tobisch
Volkhausen, Erwin	

Bündnis90/DIE GRÜNEN:

Hogrebe-Oehlschläger, Ulrike

Als Gäste nehmen teil:

Koßmann, Ines Architekturbüro Koßmann	Berichterstatterin zu TOP 1.3
Otte-Witte, Kai Geschäftsführer IWUD	Berichterstatter zu TOP 1.3

Von der Behördenleitung nehmen teil:

Frischemeier, Peter

Von der Verwaltung nehmen teil:

Bohnenberg, Bernd	
Groppe, Johannes	
Nolte, Ulrike	Schriftführerin

Tagesordnung	Drucksache Nr.
Öffentliche Sitzung	
1. Planungsangelegenheiten	
1.1. Anregung gem. § 24 GO NRW i.V. mit § 6 der Hauptsatzung der Stadt Brakel; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Schild/ Bahnhofstraße" der Stadt Brakel Berichterstatter: FB 3	358/2014 -2020
1.2. Bauantrag zur Umnutzung des ehemaligen Wohnhauses in eine Garage, Brakel-Kernstadt, Antoniusstraße 1, unter einer Abweichung von der "Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den Historischen Stadtkern Brakel" Berichterstatter: FB 3	360/2014 -2020
1.3. Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für ausländische Flüchtlinge - 3. Bauabschnitt in der Ostheimer Straße (Alter Sportplatz); Planvorstellung Berichterstatter: FB 3/ Architekturbüro Ines Koßmann	359/2014 -2020
2. Bekanntgaben der Verwaltung	

Der **Ausschussvorsitzende** eröffnet die Sitzung, begrüßt die Zuhörer, die Vertreter der Presse sowie die Sitzungsteilnehmer.

Zu **Form und Frist** der Einladung ergeben sich keine Bedenken.

Anschließend stellt er die **Beschlussfähigkeit** des Gremiums fest.

Die Tagesordnung wird darauf hin wie folgt erledigt:

Öffentliche Sitzung

1.	**Planungsangelegenheiten**	
1.1.	**Anregung gem. § 24 GO NRW i.V. mit § 6 der Hauptsatzung der Stadt Brakel; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Schild/ Bahnhofstraße" der Stadt Brakel** Berichterstatter: FB 3	358/2014 -2020

Vor Eintritt in die Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt wird die Sitzung durch **einstimmigen Beschluss** des Bauausschusses unterbrochen. So be-

steht für die Antragsteller die Möglichkeit, die zu verhandelnde Anregung gemäß § 24 der Gemeindeordnung NRW nochmals im Detail zu erläutern.

Die Sitzung wird in der Zeit von 19.05 Uhr bis 19.10 Uhr unterbrochen.

Paul Kramer *verdeutlicht anschließend, welche gravierenden Auswirkungen nach Auffassung der Antragsteller durch die Realisierung des Bauvorhabens zu erwarten sind. Das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist beachtlich. Die Fußgängerzahlen steigen stetig an, der Bürgersteig verläuft allerdings nicht durchgängig, so dass die Straße entsprechend überquert werden muss und von einer erhöhten Gefährdung auszugehen ist. Diese Tatsache ist vor dem Hintergrund der stärkeren Frequentierung durch die Schüler des Schulzentrums sehr bedenklich.*
Aber auch aufgrund der Verantwortung für ein „sehenswertes Brakel" sollte hier von einer dreigeschossigen Bauweise Abstand genommen werden. Die Anwohner wünschen sich im Resultat eine Lösung, die eine zweigeschossige Bauweise vorsieht.

StBOAR **Groppe** verdeutlicht anschließend anhand des Lageplans den Standort der geplanten Baukörper. Das Bauvorhaben entspricht der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeit (dreigeschossig/maximale Höhe 12 Meter), so dass eine Änderung des Planes aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig wird.

Ratsherr **Wulff** teilt mit, dass sich die CDU-Fraktion detailliert mit der Thematik befasst habe und im Resultat kein Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 29.10.1983 besteht. Das Bauvorhaben entspricht laut der vorgestellten Planungen explizit den Vorgaben des Planes, so dass Bauherr und Planer auch entsprechenden Vertrauensschutz genießen sollten.
Jedoch nimmt die Fraktion auch die vorgebrachten Anregungen der Anwohner sehr ernst und empfiehlt daher, der Verwaltung den Prüfauftrag zur Optimierung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich zu erteilen. Unter Einbeziehung des Straßenverkehrsamtes und der Kreispolizeibehörde Höxter sollte eine verbesserte Verkehrssituation herbeigeführt werden.

Ratsherr **Volkhausen** erkundigt sich in diesem Zusammenhang, ob eine verkehrssichere Gestaltung im Hinblick auf den bestehenden Fußweg überhaupt realisierbar erscheint.
StBOAR **Groppe** sieht aufgrund der Straßenbreite von 6 Metern kaum eine Möglichkeit, hier bauliche Veränderungen vorzunehmen, allerdings bleibt abzuwarten, ob seitens der Straßenverkehrsbehörde Alternativen eingeräumt werden.

Da die Angelegenheit ebenfalls in der SPD-Fraktion detailliert besprochen wurde, erkundigt sich Ratsherr **Koch** nach der Möglichkeit zum Erlass einer Veränderungssperre.

StBOAR **Groppe** verdeutlicht, dass eine Veränderungssperre nur aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes (durch Beschluss des Bauausschusses) erlassen werden kann.

Ratsherr **Koch** würde in der Angelegenheit gern eine Einigung auf beiden Seiten herbeiführen. Fakt ist, die Verkehrssituation in diesem Bereich ist nicht optimal. Die Ausfahrt der Tiefgarage sollte daher unbedingt in die Bahnhofstraße verlagert werden, um die Verkehrssituation in der Straße „Im Schild" nicht noch weiter zu verschärfen.

Ratsfrau **Hogrebe-Oehlschläger**, die an dem Ortstermin teilgenommen hat, befürchtet, dass die geplante Verwirklichung von dreigeschossigen Baukörpern dem Stadtbild erheblich schaden wird, gerade auch im Hinblick auf den Historischen Stadtkern. Hier sollte nicht „ad hoc" entschieden werden, sondern das Gespräch mit dem Investor gesucht werden.
Sie stellt anschließend den **Antrag auf geheime Abstimmung** in der Angelegenheit. Der Bauausschuss befürwortet den Antrag mit **9 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen mehrheitlich**.

Ratsherr **Oeynhausen** versteht die Bedenken der Anlieger, allerdings muss der Bebauungsplan bei derartigen Bauvorhaben auch eine Rechtssicherheit und Rechtsgültigkeit für die Bauherren darstellen.

StBOAR **Groppe** stimmt dem zu und verweist ebenfalls auf den bestehenden Vertrauensschutz, da die Eigentümer bereits in die Planungen für dieses Bauvorhaben investiert haben.
Im Hinblick auf die Anregung der Ratsfrau **Beineke**, durch weitere Gespräche einen Kompromiss herbeiführen zu wollen, erklärt StBOAR **Groppe**, ein derartiges Gespräch habe bereits am 16.02. stattgefunden. Der Bauantrag liege dem Kreis Höxter bereits vor, so dass die Bauantragsteller in jedem Fall Vertrauensschutz genießen. Die Stadt Brakel kann im Hinblick auf die verkehrsrechtliche Situation lediglich Anregungen und Empfehlungen aussprechen, die Zuständigkeit liegt hier allein bei der Kreisverwaltung Höxter.

Auf **einstimmigen** Beschluss des Bauausschusses wird die Sitzung unterbrochen, um Herrn **Kramer** vor Eintritt in die Beschlussfassung nochmals die Möglichkeit für ein kurzes Statement zu bieten.

Die Sitzung wird in der Zeit von 19.35 Uhr bis 19.37 Uhr unterbrochen.

Paul Kramer *ist verwundert, dass der Bauantrag zwischenzeitlich dem Kreis Höxter zugeleitet wurde und fragt an, warum die Stadt Brakel diesen vor der Bauausschussitzung weitergeleitet habe?*

StBOAR **Groppe** stellt klar, dass der Antragsteller den Bauantrag direkt beim zuständigen Kreis Höxter und nicht bei der Stadt Brakel eingereicht habe.

Der Bauausschuss benennt **Ratsherrn Koppi** und **Ratsherrn Koch** einvernehmlich als Stimmenzähler für die geheime Abstimmung.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt anschließend in **geheimer Abstimmung** mit 9 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung **mehrheitlich:**

1. Die Anregungen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Im Schild/Bahnhofstraße" in der Kernstadt Brakel im Bereich des Flurstücks 167 zu ändern, werden aus den vorgenannten Gründen zurückgewiesen.
2. Die Verwaltung wird im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung mit der Prüfung und Optimierung der Verkehrssituation unter Einbeziehung des Straßenverkehrsamtes des Kreises Höxter und der Kreispolizeibehörde, z. B. durch entsprechende Ortstermine, beauftragt.

1.2.	**Bauantrag zur Umnutzung des ehemaligen Wohnhauses in eine Garage, Brakel-Kernstadt, Antoniusstraße 1, unter einer Abweichung von der "Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den Historischen Stadtkern Brakel"** Berichterstatter: FB 3	360/2014 -2020

VAng. **Bohnenberg** erklärt den Mitgliedern des Bauausschusses, dass seitens der Verwaltung Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen. Gemäß der Bauordnung NRW wird das erforderliche Einvernehmen zu diesbezüglichen Abweichungen nur erteilt, wenn sichergestellt wird, dass eine städtebaulich angemessene Gestaltung erreicht wird, die den Grundzügen der Satzung nicht zuwiderläuft.

Diese Bedingung ist nach einem Vor-Ort-Termin der Antragsteller mit der Verwaltung am 25.11.2015 nach ausgiebiger Diskussion wie folgt einvernehmlich konkretisiert worden:

Die **Bedingung** gilt dann als **erfüllt**, **wenn** ab der vorderen Ecke des Hauptgebäudes an dieses anschließend eine bauliche Einfriedigung als Mauerwerk über mind. 2 m Länge errichtet und dauerhaft erhalten wird; dabei ist die Höhe des auf dem Grundstück seitlich in der Bauflucht befindlichen Reststückes aufzunehmen und die weitere ehemalige vordere Bauflucht im Zuge der Grundstücksgestaltung durch die Pflasterung zu verdeutlichen.

Der Antragsteller legt in dem vorliegenden Antrag für die Abweichung von der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung einige Gründe dar, das ursprüngliche Wohngebäude sei nicht erhaltenswert gewesen und zurückspringende Häuser, vorwiegend Nebengebäude, kämen häufig in der Altstadt vor, so dass nicht von einer einheitlichen Bauflucht ausgegangen werden könne. Der Ursprung des Gebäudes sei nicht eindeutig und darüber hinaus müsse eine geeignete Einfahrtsmöglichkeit geschaffen werden, was unter Beibehaltung der bisherigen Bauflucht nicht möglich sei. Die aktuelle Wohnsituation mit einer zunehmenden Anzahl von Wohneinheiten fordere nunmehr eine Entlastung der Parksituation. Ein partieller Gebäuderückbau diene zudem einer Entschärfung der Hochwasserproblematik und diene somit der Gefahrenabwehr.

VAng. **Bohnenberg** konkretisiert die Auffassung der Verwaltung, den Antrag auf Abweichung abzulehnen und das Einvernehmen hier nicht zu erteilen.

Ratsherr **Wulff** bedauert, dass dieses Vorhaben ohne vorherige Genehmigung realisiert wurde. Ob hier im Resultat Sanktionen zu befürchten sind, kann VAng. **Bohnenberg** derzeit nicht beantworten, da sich das Verfahren noch in der Schwebe befindet.

Ratsherr **Koch** weist ebenfalls auf die Notwendigkeit einer vorliegenden Baugenehmigung hin. Er stellt sich allerdings die Frage, ob die Errichtung einer Mauer sinnvoll ist, da der Kreis Höxter den derzeitigen Zustand aufgrund der verbesserten Parksituation befürwortet.
Auch Ratsherr **Holtemeyer** stellt die Notwendigkeit der Mauer aufgrund einer Ortsbesichtigung ebenfalls in Frage.
StBOAR **Groppe** erklärt, dass die Stadt Brakel die Vorgaben der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung in die Entscheidungsfindung einbeziehen muss, der Kreis Höxter beurteilt die Angelegenheit hingegen aus verkehrsrechtlicher Sicht. Um in der Sache allerdings eine Einigung erzielen zu können, weist er auf die Möglichkeit nach § 16 der Satzung hin, die die Einberufung eines Vermittlungsgremiums vorsieht. Dieses Gremium setzt sich aus dem Bauausschussvorsitzenden, dem Bürgermeister oder einem von ihm Beauftragten, einem von der Stadt Brakel beauftragten unabhängigen Architekt, dem Bauherrn und einem von ihm beauftragten Architekten zusammen. Das Vermittlungsgremium würde den Sachverhalt erneut prüfen und abschließend mit einfacher Mehrheit entscheiden. Um dem Betroffenen hier die Möglichkeit zur Äußerung zu geben, wird die Sitzung **einstimmig** unterbrochen.

Sitzungsunterbrechung von 20.00 Uhr bis 20.07 Uhr

Der Antragsteller möchte von der Möglichkeit des § 16 der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung im Hinblick auf das Vermittlungsgremium keinen Gebrauch machen. Er kritisiert, dass bei ähnlich gelagerten Bauvorhaben in der Vergangenheit anders entschieden wurde und kann nicht nachvollziehen, dass die Befürwortung durch den Kreis Höxter hier keine Berücksichtigung findet. Aufgrund der verbesserten Parksituation hätte er ebenfalls eine positive Entscheidung der Verwaltung erwartet. In diesem Zusammenhang äußert er Kritik, dass der Beschlussvorschlag der Verwaltung bereits die Ablehnung seines Antrages beinhaltet und die Gestaltung hier über die Verkehrssicherheit gestellt wird.

Vor Eintritt in die Beschlussfassung stellt der Ausschussvorsitzende Ratsherr **Holtemeyer** nochmals klar, dass der Antragsteller die erforderliche Baugenehmigung hätte vor Beginn der Baumaßnahme einholen müssen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt mit 11 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen **einstimmig**, das Einvernehmen zum Bauantrag zur Umnutzung des ehemaligen Wohnhauses in eine Garage, Brakel-Kernstadt, Antoniusstraße 1, unter

einer Abweichung von der „Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für den Historischen Stadtkern Brakel" nicht zu erteilen.

1.3.	**Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für ausländische Flüchtlinge - 3. Bauabschnitt in der Ostheimer Straße (Alter Sportplatz); Planvorstellung** Berichterstatter: FB 3/ Architekturbüro Ines Koßmann	359/2014 -2020

Der Rat der Stadt Brakel hat in seiner Sitzung am 02.02.2016 beschlossen, auf dem Lagerplatz des Wasserwerks der Stadt Brakel an der Ostheimer Straße (Alter Sportplatz) eine weitere Unterkunft für ausländische Flüchtlinge zu errichten. Das Gebäude soll als Appartementhaus mit 12 Wohneinheiten errichtet werden. Je Wohneinheit können sechs Flüchtlinge untergebracht werden.

Der Ausschussvorsitzende begrüßt als Berichterstatter zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Ines **Koßmann** vom Architekturbüro Koßmann und Herrn Kai **Otte-Witte** von der Firma IWUD.

Zunächst berichtet StBOAR **Groppe**, dass den Anwohnern bereits am Montag die Hochwasserschutzsituation vorgestellt wurde. Das Bauvorhaben wurde von Herrn **Otte-Witte** in eine Simulation eingebaut und so die Auswirkungen im Hinblick auf den Hochwasserschutz überprüft.

Anschließend erläutert Herr **Otte-Witte**, das Vorhaben sei vom Gesetz her genehmigungsfähig und für die Anwohner sei keine Verschlechterung zu erwarten.
Frau **Koßmann** fügt hinzu, dass im Hinblick auf den Hochwasserschutz die Errichtung einer Mulde notwendig wird.
Die Anfrage des Ratsherrn **Gerson**, ob die Höhe des Grundwasserspiegels im Winter innerhalb der Mulde ein Problem darstellen könnte, wird dahingehend beantwortet, dass der Kreis Höxter hier keine Bedenken geäußert habe, da bei kleineren Gewässern kaum von hydraulischen Auswirkungen auszugehen ist. Die Mulde wird rein vorsorglich errichtet, um dem Gesetz zu entsprechen.
Ratsfrau **Neu** fragt in diesem Zusammenhang an, ob von der mit Wasser gefüllten Mulde eine Gefährdung für spielende Kinder ausgehen könnte.

Frau **Koßmann** erklärt, ob und in wie weit sich überhaupt Wasser in diesem Bereich sammeln wird, müsse noch durch ein Bodengutachten geprüft werden. Sie berichtet anschließend über die eigentliche Problematik im Hinblick auf diesen Standort. Der Schutz von „Leib und Leben" muss bei einem möglichen Hochwasserstand von 80 cm gewährleistet werden und die Bewohner das Haus in einem derartigen Fall verlassen zu können. Aus den v.g. Gründen wird die Errichtung eines 0,80 Meter hohen, 1,50 Meter breiten und 60 Meter langen Stahlsteges notwendig. Dieser würde am Zaun entlang bis zur Straße hin verlaufen und mit Mehrkosten von insgesamt 48.000 € zu Buche schlagen. Im Hinblick auf den Zaun des angrenzenden Nachbarn sind nochmals ca. 150€/m auf einer Länge von 60 Metern Mehrkosten zu veranschlagen, da derzeit keine Grenzpunkte auszumachen sind, wird ebenfalls eine Grenzanzeige erforderlich.

StBOAR **Groppe** fasst die Fakten nochmals detailliert zusammen, im Resultat stellt sich nun die Frage, ob an diesem Standort weiter festgehalten werden soll?
Die Zahl der Zuweisungen hat sich momentan verringert, da eine vorrangige Verteilung auf die Großstädte erfolgt, so dass die Baumaßnahme erst zwei Monate später (September/Oktober) fertiggestellt werden müsste.

Frau **Koßmann** fügt hinzu, dass erst durch die Berechnung von Herrn **Otte-Witte** bekannt wurde, dass sich dieser Standort im Strömungsbereich befindet.

Die Anfrage des Ratsherrn **Wulff** beantwortet Herr **Otte-Witte** dahingehend, dass ein Zaun das Hochwasser „auskämmen" würde und von Treibgutansammlungen in diesem Bereich auszugehen ist, was allerdings keinen Nachteil für die angrenzenden Anwohner bedeuten würde.

Auf Nachfrage des Ratsherrn **Oeynhausen** erklärt Frau **Koßmann**, dass die derzeitigen Planungen (dreigeschossiges Wohnhaus) auch an einem anderen Standort verwirklicht werden können, lediglich ein Bodengutachten, der Schallschutz und Wasserschutz, müssen separat in Auftrag gegeben werden. Die Kosten sind allerdings in die Planungskosten einkalkuliert worden. Ratsherr **Oeynhausen** empfiehlt aufgrund der gebotenen Eile, die Anträge für diesen Standort entsprechend weiterzuleiten und parallel nach einem Alternativstandort zu suchen.

Ratsherr **Volkhausen** spricht sich aufgrund der erhöhten Kosten, aber auch im Hinblick auf eine schlechtere Nachnutzung gegen diesen Standort aus.

Um den Fraktionen aufgrund dieser neuen Informationen die Möglichkeit der Beratung zu geben, wird die Sitzung einvernehmlich unterbrochen.

Sitzungsunterbrechung in der Zeit von 20.45 Uhr bis 20.55 Uhr

Nach Eintritt in die Sitzung ergibt sich eine kontroverse Diskussion, ob an dem bisherigen Vorhaben dahingehend festgehalten werden soll, dass aus zeitlichen Gründen zunächst die erforderlichen Anträge gestellt werden.

Der Ausschuss einigt sich anschließend dahingehend, die Angelegenheit mit einer Beschlussempfehlung an den Rat, der in der kommenden Woche tagt, zu verweisen.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Brakel **bei 11 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen mehrheitlich** zu beschließen:

1. die erforderlichen Anträge für den Standort Ostheimer Straße, (Alter Sportplatz) zu stellen.
2. einen weiteren Alternativstandort zu bestimmen, auf dem die bereits vorliegende Planung realisiert werden könnte.

2. Bekanntgaben der Verwaltung

Bekanntgaben der Verwaltung liegen nicht vor.

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

gezeichnet Unterschriften

Joachim Holtemeyer (Ausschussvorsitzender)	Ulrike Nolte (Schriftführerin)