



Stadt Bad Honnef

N i e d e r s c h r i f t

über die - 2. Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung am 23.02.2021

Sitzungsraum: Ratssaal, Rathausplatz 1, 53604
Bad Honnef
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:45 Uhr

Anwesend:

Ratsmitglieder

Herr Jochen Agte

Vertretung für Isabell Plate

Außer Punkt 4.2 teilweise

Herr Frédéric Fraund

Außer Punkt 4.2 teilweise

Frau Christiane Guth

Außer Punkt 4.2 teilweise

Herr Hans-Heribert Krahe

Frau Katja Kramer-Dißmann

Frau Kerstin Salchow

Frau Annette Stegger

Herr Hansjörg Tamoj

Herr Klaus Wegner

Außer Punkt 4.2 teilweise

Herr Sebastian Wolff

Sachkundige Bürger

Herr Jerald Frederick Birenfeld

Außer Punkt 4.2 teilweise

Herr Wolfram Freudenberg

Außer Punkt 4.2 teilweise

Herr Paul Adalbert Friedrich

Vertretung für Dr. Rolf Cremer

Außer Punkt 4.2 teilweise

Frau Christine Lutz

Herr Horst Mirbach

Entschuldigt fehlen:

Ratsmitglieder

Frau Isabelle Plate

Sachkundige Bürger

Herr Prof. Dr. Rolf Dieter Cremer

Verwaltung

Herr Fabiano Pinto
Herr Herbert Klein
Frau Alina Walterscheid
Frau Anita Bartelds

Geschäftsbereichsleiter Städtebau
Technischer Angestellter
Schriftführerin
Schriftführerin

Gäste

Herr Florian Funken und
Herr Artis Paas

Domus Immobilien AG, zu TOP 4.1 und 4.2

Tagesordnung:

1.	Sitzungseinleitung	
	1.1.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
	1.2.	Tagesordnung
2.	Anträge nach § 3 Abs. 1 der Geschäftsordnung	
3.	Anfragen nach § 17 Abs. 1 der Geschäftsordnung	
4.	Beschlussvorlagen	
	4.1.	Bebauungsplan Nr. 1-147 „Kirchstraße/ Am Saynschen Hof“ - Umstellung des Verfahrens auf § 12 Baugesetzbuch (BauGB) - Änderung des Geltungsbereiches - Beratung der Vorhabenkonzeption (Vorlagen-Nr. BV/0083/2021)
	4.2.	Bebauungsplan Nr. 1-148 „Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver-Trips-Platz/ Am Saynschen Hof“ - Umstellung des Verfahrens auf § 12 Baugesetzbuch (BauGB) - Beratung der Vorhabenkonzeption (Vorlagen-Nr. BV/0084/2021)
5.	Mitteilungen	
	5.1.	Einführende Übersicht zu laufenden Planungsverfahren und Projekten (Vorlagen-Nr. M/0007/2020/1)
6.	Anfragen nach § 17 Abs. 2 der Geschäftsordnung	

SITZUNGSERGEBNIS:

1. Sitzungseinleitung

1.1. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende Herr Tamoj begrüßt die Anwesenden und stellt vor Eintritt in die Tagesordnung die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Für die CDU soll Herr Paul Friedrich als Sachkundiger Einwohner dem Ausschuss angehören. Zu seiner Verpflichtung bittet Herr Tamoj die Anwesenden, sich von den Plätzen zu erheben. Er verliest die Verpflichtungserklärung, Herr Friedrich bekundet sein Einverständnis durch Wiederholen der Erklärung.

1.2. Tagesordnung

Frau Guth kündigt eine Anfrage bezüglich des Bauvorhabens Rosenweg 8 sowie möglicher Bebauung im Bereich Karl-Simrock-Straße 6, 8 und 8a an.

Herr Krahe kündigt eine Anfrage bezüglich der Anzahl der offenen und bearbeiteten Bauanträge und der durchschnittlichen Bearbeitungszeit an.

2. Anträge nach § 3 Abs. 1 der Geschäftsordnung

Keine

3. Anfragen nach § 17 Abs. 1 der Geschäftsordnung

Keine

4. Beschlussvorlagen

- 4.1. **Bebauungsplan Nr. 1-147 „Kirchstraße/ Am Saynschen Hof“**
- **Umstellung des Verfahrens auf § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Änderung des Geltungsbereiches**
- **Beratung der Vorhabenkonzeption**
(Vorlagen-Nr. BV/0083/2021)
-

Auf Befragen von Herrn Tamoj erklärt sich kein Ausschussmitglied gem. § 31 GO NRW für befragten.

Herr Pinto erläutert, dass das Planverfahren am Anfang steht und heute ein erster Eindruck von der Projektidee vermittelt werden soll. Vorrangig geht es um die Umstellung des gesetzlichen Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für den Vorhabenträger sind Herr Florian Funken und Herr Artis Paas im Zuschauerraum anwesend und stehen für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung.

Beschluss-Nr. 6/21

Der Ausschuss beschließt, die Herren Florian Funken und Artis Paas von der Domus Immobilien AG am Beratungstisch Platz nehmen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Herr Klein leitet kurz in das Thema ein und übergibt den Herren Funken und Paas das Wort. Sie stellen anhand einer Präsentation das Bauvorhaben vor und gehen im Anschluss auf die Fragen der Ausschussmitglieder ein.

Herr Freudenberg und Herr Wegner führen im Laufe der Diskussion an, dass es einen Beschluss gebe, dass bei einem neuen Bauvorhaben 25% als geförderter Wohnungsbau zu realisieren sei.

Die Beschlussrecherche ergibt folgenden Beschluss:

(Auszug aus der 16. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 21.02.2017 zum TOP 7: Flächenquote für sozialen Wohnungsbau)

Beschluss-Nr. 67/17

Die Verwaltung wirkt - unter Ausnutzung der ihr zur Verfügung stehenden Instrumentarien - bei der Planung künftiger Bauvorhaben darauf hin, dass ein angemessener Anteil (ca. 25%) an Wohnraumflächen geschaffen werden, die auch von jungen Familien mit mittleren Einkommen bezahlt oder finanziert werden können und/oder den Anforderungen des Wohnbauförderungsgesetzes entsprechen. Die Stadt verfolgt damit das

Ziel, eine Mischung von gebundenen und frei finanzierten Wohnungsbau zu erreichen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Beschluss sieht demnach keine verbindliche Quote vor. Im weiteren Planungsprozess werden die Wohnungszuschnitte weiter konkretisiert.

Die Herren Funken und Paas verlassen den Beratungstisch.

Herr Freudenberg beantragt für die SPD:

„Die Beschlussvorlage 1-3 ist durch Punkt 4 wie folgt zu ergänzen:

Die Verwaltung wird beauftragt,

- a) die Geschossigkeit des Vorhabens (4-5 Vollgeschosse) ist mit dem Bauherren zu überprüfen und die geplanten Übergänge zum Bestand zur Entscheidungshilfe dem Ausschuss erneut vorzustellen, damit die städtebauliche Einfügung verbessert werden kann.
- b) 25% der geplanten Wohnungen sind als öffentlich geförderter Wohnraum auszuweisen.
- c) ökologische Ausgleichsmaßnahmen wie Dach- u. Fassadenbegrünungen sind im weiteren Verfahren/ Bebauungsplan festzulegen.“

Nach eingehender Diskussion weist der Vorsitzende darauf hin, dass die Reihenfolge der Abstimmung beschlusstechnisch schwierig zu bestimmen ist. Als Ausschussvorsitzender bestimmt er nach Abwägung, dass über die Beschlussempfehlung der Verwaltung zuerst abgestimmt werden soll. Der Antrag der SPD kann aufgrund der Einzelthemen und Abhängigkeiten nur integriert mit dem Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt werden. Da der Verwaltungsvorschlag im Gegensatz zum SPD-Antrag keine Einschränkungen des Planungsauftrags enthält, ist er der weitergehende. Erst wenn dieser abgelehnt werde, könne der Antrag der SPD zur Abstimmung gestellt werden.

Unabhängig vom Abstimmungsergebnis sagt der Entwickler zu, dass er zu seinen beiden Vorhaben in der heutigen Sitzung sowohl für die Gesamtansicht entlang der Straße Am Saynschen Hof als auch an der Hauptstraße/ Fußgängerzone eine Gesamtfassadenabwicklung mit den Bestandsbauten und ihren Höhen erarbeiten und vorlegen wird.

Beschluss-Nr. 7/21

- 1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-147 „Kirchstraße/ Am Saynschen Hof“ wird auf der Grundlage des § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt.**
- 2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-147 „Kirchstraße/ Am Saynschen Hof“ wird um die Flurstücke Gemarkung Honnef, Flur 19, Nrn. 4189 und 4191 sowie Teilbereiche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erweitert.**

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungs- und Vorhabenplanung auf der Grundlage der Vorhabenkonzeption (Anlage 4) weiter abzustimmen und zu konkretisieren.

Abstimmungsergebnis: 8 Stimmen, gegen 6 Stimmen bei 1 Enthaltung

Mit dem Beschluss des weitergehenden Beschlussvorschlags der Verwaltung wird der Antrag der SPD-Fraktion nicht mehr zur Abstimmung gestellt.

4.2. Bebauungsplan Nr. 1-148 „Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver-Trips-Platz/ Am Saynschen Hof“
- Umstellung des Verfahrens auf § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
- Beratung der Vorhabenkonzeption
(Vorlagen-Nr. BV/0084/2021)

Auf Befragen von Herrn Tamoj erklärt sich kein Ausschussmitglied gem. § 31 GO NRW für befangen.

Wie beim vorherigen TOP sind die Vorhabenträger Herr Florian Funken und Herr Artis Paas im Zuschauerraum anwesend und stehen für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung.

Beschluss-Nr. 8/21

Der Ausschuss beschließt, die Herren Florian Funken und Artis Paas von der Domus Immobilien AG an dem Beratungstisch Platz nehmen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Herr Klein leitet kurz in das Thema ein und übergibt den Herren Funken und Paas das Wort. Sie stellen anhand einer Präsentation das Bauvorhaben vor und gehen im Anschluss auf die Fragen der Ausschussmitglieder ein.

Der Ausschuss berät über die verschiedenen Aspekte der beiden Varianten „Treppe“ und „Rampe“. Da der Ausschuss zu keinem Votum findet beantragt Herr Krahe die Anpassung des Beschlusstextes unter Punkt 2. Dort soll das Wort „oder“ in „und“ geändert werden, Vorhabenträger und Verwaltung sollen mit beiden Varianten weiterarbeiten.

Herr Freudenberg erläutert, dass der SPD-Antrag aus dem TOP 5.1 auch bei diesem Vorhaben Anwendung finden soll. Herr Tamoj verweist auf seine Erläuterung zur Reihenfolge der Beschlüsse unter TOP 5.1. Frau Stegger und Frau Salchow argumentieren für eine Abstimmung des SPD-Antrags im Nachgang zur Beschlussfassung über den Vorschlag der Verwaltung.

Der Vorsitzende lässt daher zuerst über den geänderten Beschlussvorschlag gemäß des Antrags von Herrn Krahe abstimmen.

Beschluss-Nr. 9/21

1. **Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-148 „Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver-Trips-Platz/ Am Saynschen Hof“ wird auf der Grundlage des § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungs- und Vorhabenplanung auf der Grundlage der Vorhabenkonzeption (Anlage 4) mit den Varianten A „Rampe“ und B „Treppe“ weiter abzustimmen und zu konkretisieren.**

Abstimmungsergebnis: 10 Stimmen, gegen 4 Stimmen bei 1 Enthaltung

Danach wird der Antrag der SPD-Fraktion zur Abstimmung gestellt.

Beschluss über den Antrag der SPD-Fraktion

Die Verwaltung wird beauftragt,

- a) **die Geschossigkeit des Vorhabens (4-5 Vollgeschosse) ist mit dem Bauherren zu überprüfen und die geplanten Übergänge zum Bestand zur Entscheidungshilfe dem Ausschuss erneut vorzustellen, damit die städtebauliche Einfügung verbessert werden kann.**
- b) **25% der geplanten Wohnungen sind als öffentlich geförderter Wohnraum auszuweisen.**
- c) **ökologische Ausgleichsmaßnahmen wie Dach- u. Fassadenbegrünungen sind im weiteren Verfahren/ Bebauungsplan festzulegen.**

Abstimmungsergebnis: 7 Stimmen, gegen 8 Stimmen

Damit ist der Antrag abgelehnt.

5. Mitteilungen

5.1. Einführende Übersicht zu laufenden Planungsverfahren und Projekten (Vorlagen-Nr. M/0007/2020/1)

Herr Tamoj schlägt vor, den Punkt 6.1 aufgrund der fortgeschrittenen Zeit von der Tagesordnung abzusetzen und in einer online-Veranstaltung als Informationsangebot für die Ausschussmitglieder nachzuholen. Eine öffentliche Beratung zu den dort genannten Themen wäre in den folgenden Sitzungen ohne Einschränkung für die öffentliche Transparenz der Gremienarbeit möglich. Ein Termin wird zeitnah bekanntgegeben.

Der Ausschuss stimmt diesem Vorgehen zu.

6. Anfragen nach § 17 Abs. 2 der Geschäftsordnung

Frau Guth stellt folgende Anfrage: "Wie passt der Neubau Rosenweg 8 (MFH mit 8 Wohnungen) mit seinem großen Baukörper zur bestehenden Bebauung im Umfeld? Die Preise der Wohnungen sind sehr hoch. Wie ist das vereinbar mit dem Beschluss, die Bauherren zu Erstellung von verbilligtem Wohnraum verpflichten soll?"

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 14-03 vom 19.08.1985. Festsetzungen: WA – II - o, DN 35°-45°, 1,50 m Gaubenbreite, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Das Bauvorhaben entspricht dem Bebauungsplan, nur bezüglich der Gaubenbreite wurde einer Befreiung zugestimmt, da bei den Gebäuden Rosenweg 4, 13 und 16 und Floßweg 48, 56, 58 und 70 auch Gaubenbreiten von mehr als 1,50 m genehmigt wurden.

Die Gemeinde hat rechtlich keine Einflussmöglichkeiten auf die Preisgestaltung des Bauherrn/ Eigentümers. In diesem Fall gibt es zudem bestehendes Planungsrecht. Bei Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben hat der Antragssteller einen Rechtsanspruch auf Baugenehmigung (gebundene Entscheidung). Bezüglich bestehender Beschlüsse im Zusammenhang mit Wohnraumförderung, preisgedämpftem Wohnraum u. ä. wird auf den TOP 4.1. verwiesen.

Außerdem stellt Frau Guth folgende Anfrage:

“Gibt es Erkenntnisse zu einer möglichen Bebauung des Grundstückes Karl-Simrock-Straße 8 und 8 a und ggf. Nr. 6? Wenn ja, was ist geplant?”

Stellungnahme der Verwaltung:

Das in Rede stehende Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans, sodass eine Bebauung sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebungsbebauung einfügen muss. Beim Fachdienst 3-63 liegt nur eine am 02.01.2018 negativ beschiedene Voranfrage vor. Der Antrag auf Vorbescheid AZ 00239/2017/VA vom 07.06.2017 bezog sich auf die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage. Der Antrag wurde negativ beschieden, da sich die geplante Dachform nicht an der Forderung § 2 Abs. 1 Dächer der Satzung der Stadt Bad Honnef vom 19.03.1997 entsprach. Gemäß § 2 Abs. 1 sind nur geneigte Dächer in Anpassung an die Dachform und Dachfarbe der näheren Umgebung zulässig. Die gewählte Dachform war in der näheren Umgebung überhaupt nicht vorhanden.

Herr Krahe bittet um Auskunft über die Anzahl und die durchschnittliche Bearbeitungsdauer von Bauanträgen und Bauvoranfragen (offen/in Bearbeitung) der letzten zwei Jahre, Stand heute.

Stellungnahme der Verwaltung:

Genehmigungsfreistellung (GF) 9 Anträge in 2019 offen 0; 4 in 2020 offen 0; durchschnittliche Bearbeitungszeit 2019 15,00 Tage; 2020 17,67 Tage; maximal 20 Tage

Einfaches Baugenehmigungsverfahren (EG) 127 Anträge in 2019 noch offen 13; in 2020 125 noch offen 54; durchschnittliche Bearbeitung 2019 79,6 Tage; in 2020 129,66 Tage;

Baugenehmigungsverfahren (BA) 13 Anträge in 2019 offen 0; in 2020 7 noch offen 3; durchschnittliche Bearbeitung 2019 124 Tage; in 2020 140 Tage

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (VG) 23 Anträge in 2019 offen 0; in 2020 7 Anträge offen 1; durchschnittliche Bearbeitungszeit 2019 152 Tage; in 2020 170 Tage;

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit VG ist nicht mehr wirklich aussagekräftig, da die Anträge aus 2019 und 2020 Nachträge zu Baugenehmigungen sind. In das Statistikprogramm fließen jedoch auch noch die Anträge von 2018 mit ein, bei denen die Genehmigung in 2019 oder 2020 erst erteilt wurde.

Hansjörg Tamoj

(Vorsitzender)

Alina Walterscheid

(Schriftführerin)