

NIEDERSCHRIFT

**über die Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
am Montag, 19.02.2024,
Rittersaal, Altes Rathaus Arnsberg, Alter Markt 19, 59821 Arnsberg**

Beginn: 17:30 Uhr

Ende: 18:55 Uhr

Anwesend

Ausschussvorsitzender

Schmidt, Christoph

Ausschussmitglied

Arns, Marion
Bordieck, Florian
Dietzel, Frank
Helbing, Peter
Hillebrand, Christoph
Humpe, Klaus
Hunke, Matthias
Mörchen, Henning
Neuhaus, Frank
Peters, Michael
Schulte, Rupert
Vollmer-Lentmann, Julia

abwesend

Bittner, Martin
Niemand, David
Marks, Dieter

Gast

Blume, Peter

Schriftführung

Gerte, Guido

Fachdienstmitarbeiter 4.1

Vertreter:innen der Verwaltung

Bohland, Andreas
Dr. Plass, Birgitta
Röbke, Michaela

Geschäftsbereichsleitung 9.3
Dezernatsleitung 4 / Fachdienstleitung 4.2
Dezernatsleitung 4 / Fachdienstleitung 4.1

TAGESORDNUNG

- Übersicht -

Seite:

1.	Feststellung der anwesenden Ausschussmitglieder, der ordnungsgemäß erfolgten Einladung und der Beschlussfähigkeit	4
2.	Äußerungen zur Niederschrift über die letzte Ausschusssitzung vom 09.11.2023	4
3.	19/2024 Vorgesehene Planungs- und Baumaßnahmen in der Zuständigkeit bzw. unter Beteiligung des Dezernats Stadtentwicklung Bauen Umwelt Mobilität im Jahr 2024	4
4.	Bauordnung / Verkehr	5
4.1	27/2024 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Arnsberg über Stellplätze für Kraftfahr-zeuge und Fahrräder sowie über die Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder - Stellplatzsatzung - vom 22.07.2022	5 - 8
4.2	10/2024 Beschluss nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) über die Durchführung von Straßenbaumaßnahmen / Ausbau des Dreihäuser Weges im Stadtbezirk Neheim hier: Anregung nach § 24 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)	8 - 9
5.	Stadtentwicklung	9
5.1	17/2024 Sachstandsbericht Wohnen in Arnsberg	9
5.2	20/2024 Arnsberger Modell Baukultur Beirat für Stadtgestaltung Änderung der Geschäftsordnung	9
5.3	216/2023 Stadt-/Kreiswettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft" 2024	9
5.4	12/2024 Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht an Grundstücken gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich Wildshausen im Stadtbezirk Oeventrop	9 - 10
6.	Hochbau	10
6.1	37/2024 Sport- und Turnhallen in Neheim und Hüsten Zwischenbericht zu den Schulsporthallen Grimmeschule und Franz-Stock-Gymnasium	10
6.2	32/2024 Sachstand zum Freibad Neheim	10
6.3	Sanierung des Rathauses - klimaneutral und offen hier: mündliche Information der Verwaltung	10 - 11

7.	Bauleitplanung	11
7.1	3/2024 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N 6 "Freiflächen- PV-Anlage Nedereimer Mark" im Stadtbezirk Nedereimer und 34. Ände- rung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg hier: 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes N 6 "Freiflächen- PV-Anlage Nedereimer Mark" 2. Beschluss über die Durchführung der 34. Änderung des Flächennutzungs- planes	11
7.2	215/2023 4. Änderung des Bebauungsplanes N 3 "Alte Ruhr" gem. § 13 a BauGB hier: Änderungs- und Offenlegungsbeschluss	11 - 12

I. Öffentlicher Sitzungsteil

TAGESORDNUNG

1. Feststellung der anwesenden Ausschussmitglieder, der ordnungsgemäß erfolgten Einladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Christoph Schmidt stellt die anwesenden Ausschussmitglieder, die ordnungsgemäß erfolgte Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

2. Äußerungen zur Niederschrift über die letzte Ausschusssitzung vom 09.11.2023

Gegen Form und Inhalt der Niederschrift über die Ausschusssitzung vom 09.11.2023 werden keine Einwendungen erhoben.

3. 19/2024 Vorgesehene Planungs- und Baumaßnahmen in der Zuständigkeit bzw. unter Beteiligung des Dezernats Stadtentwicklung | Bauen | Umwelt | Mobilität im Jahr 2024

Frau Dr. Plass führt in die Berichtsvorlage ein. Danach beantwortet sie Fragen zu beabsichtigten Bauleitplanverfahren für die Schaffung von Stellplatzanlagen an einem Bürogebäude in Neheim und an der Freilichtbühne in Herdringen sowie zur Planung und zum Bau von Abschnitten des RadXpresswegs (RXA) zwischen der Kleinbahnstraße und der Jahnallee.

Ausschussmitglied Christoph Hillebrand bittet um zügige Klärung des weiteren Vorgehens in Sachen des beabsichtigten Neubaus eines Radwegs zwischen Müschede und Reigern mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW.

Auf Nachfrage zur Suche nach Investor:innen für die Nutzung des Bahnhofsgebäudes "Neheim-Hüsten" weist Frau Rübke auf einen für die nächste Woche vorgesehenen Ortstermin mit Interessenten hin. Sie betont aber, dass sich auch weiterhin noch Interessierte an die Verwaltung wenden können. Übergangsweise, so Frau Rübke weiter, sollen die Räume des früheren Zeitungskiosks im Bahnhofsgebäude durch den Kommunalen Ordnungsdienst genutzt werden. Durch diese Übergangsnutzung werden Räumlichkeiten im Gebäude der ehemaligen Realschule an der Goethestraße freigezogen.

Ausschussmitglied Klaus Humpe bedauert, dass einige aufgelistete Vorhaben und Verfahren, die den Stadtbezirk Neheim betreffen, bisher nicht im Bezirksausschuss behandelt wurden. Frau Dr. Plass stellt hierzu heraus, dass einige in der Liste enthaltene Bauleitplanverfahren bisher nur beabsichtigt sind und daher noch nicht formell eingeleitet wurden. Generell werden entsprechende Verfahrensbeschlüsse unter Beteiligung der jeweiligen Bezirksausschüsse gefasst.

Abschließend unterstreicht Frau Dr. Plass auf eine entsprechende Frage die Haltung des Landes, die Planung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Ruhr zwischen dem Rathaus und dem Bahnhof Neheim-Hüsten aufgrund der Nähe zu 2 bestehenden Brücken nicht zu fördern. Dieses Projekt wird daher nicht weiterverfolgt. Stattdessen wird seitens der Verwaltung geprüft, ob die bestehende Brücke über die Ruhr, die jetzt hauptsächlich dem Kfz-Verkehr dient, entsprechend ertüchtigt werden kann.

Die Berichtsvorlage und die Ausführungen von Frau Rübke und Frau Dr. Plass werden von den Mitgliedern des Planungs- und Bauausschusses zur Kenntnis genommen.

4. Bauordnung / Verkehr

4.1 27/2024

2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Arnsberg über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie über die Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder - Stellplatzsatzung - vom 22.07.2022

Frau Dr. Plass erläutert den Hintergrund für die Änderung der Stellplatzsatzung.

Sodann empfiehlt der Planungs- und Bauausschuss einstimmig den folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die folgende

**Satzung der Stadt Arnsberg
über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie
über die Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
-Stellplatzsatzung-
vom 22.07.2022
Stand: 21.12.2022**

Der Rat der Stadt Arnsberg hat in der Sitzung am _____ aufgrund der §§ 48 Abs. 1, 86 Abs. 1 Nr. 21 und 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018, S. 421/ GV NRW S. 1172) und der §§ 7 in Verbindung mit 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW 1994, S. 666) – jeweils in der zuletzt gültigen Fassung -, folgende 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Arnsberg über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie über die Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder-Stellplatzsatzung- vom 22.07.2022 in der Fassung vom 21.12.2022 beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Arnsberg. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Abstellplätze) hergestellt werden.
- (2) Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.
- (3) Beträgt der Mehrbedarf bei Änderung oder Nutzungsänderung bestehender Anlagen weniger als vier Stellplätze, sind abweichend von Absatz 1 keine notwendigen Stellplätze für den Mehrbedarf herzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros und als vergleichbar zu qualifizierende Stätten.

§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. Alternativ kann eine Einzelfallberechnung in Form eines Mobilitätskonzeptes vom Bauherrn vorgelegt oder von der Bauaufsichtsbehörde eingefordert werden.

- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig. Notwendige Stellplätze, die zu Wohnnutzungen gehören, dürfen nicht in eine Doppelnutzung einbezogen werden.
- (4) Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
- (6) Werden in einem vor dem Inkrafttreten der Satzung fertiggestellten Gebäude
 1. in Folge einer Nutzungsänderung oder
 2. durch Ausbau des Dachgeschosseserstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen, so brauchen notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nicht hergestellt zu werden, soweit die Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

§ 4 Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

- (1) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 500 m, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 300 m. Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 100 m betragen. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.
- (2) Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.
- (3) Stellplätze sind nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung –SbauVO-) vom 02.12.2016 in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.
- (4) Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 6,00 m breit sein. Bei mehreren Zu- und Abfahrten zu einem Grundstück darf die Summe der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Breiten das Maß von 7,00 m nicht überschreiten. § 1 Satz 2 ist zu beachten.
- (5) Stellplätze und die dazugehörigen Zu- und Abfahrten sind so anzulegen, dass die Versiegelung des Bodens möglichst gering bleibt.
- (6) Ebenerdige, offene Stellplätze sind zu begrünen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein geeigneter, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm in der Sortierung 16/18 cm, gemessen in 1 m

Stammhöhe) zu pflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf oder seitlich der gesamten Stellplatzanlage zur Verschattung in regelmäßigen Abständen angeordnet werden. Die Pflanzfläche pro Baum muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzverluste sind innerhalb von 2 Vegetationsperioden auszugleichen.

(7) Fahrradabstellplätze müssen

1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,
2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
3. einzeln leicht zugänglich sein,
4. eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben und
5. eine Fläche von mindestens 3 m² pro Lastenrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

Abweichend von den Ziffern 4 und 5 kann bei Einreichung eines Betriebskonzeptes zum Abstellen von notwendigen Fahrrädern, zum Beispiel durch doppelstöckige Abstellanlagen oder andere geeignete Maßnahmen, nur die mit diesem Konzept tatsächlich benötigte Fläche in Ansatz gebracht werden.

(8) Ab einer Zahl von mindestens 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen, ist ein Anteil von 10 % der notwendigen Fahrradabstellplätze für Lastenräder/Räder mit Anhängern vorzusehen.

(9) Ab einer Zahl von mindestens 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen, ist für mindestens 20 % der notwendigen Fahrradabstellplätze die Vorbereitung der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

§ 5 Ablösung der Herstellungspflicht

(1) Ist die Herstellung notwendiger Pkw-Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze (§ 48 Abs.1 BauO NRW) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde unter Bestimmung der Zahl auf die Herstellung von Pkw-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Arnsberg einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlen.

(2) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze objektiv und rechtlich unmöglich und hat die Bauherrenschaft diese Unmöglichkeit nicht zu vertreten, ist von der Bauherrenschaft kein Ablösebetrag zu erheben.

(3) Über die Ablösung entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde. Ein Ablöseanspruch besteht nicht.

§ 6 Gebietszonen

(1) Für die Bemessung des Geldbetrages nach §§ 48 Abs. 1 Satz 2, 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW werden für das Gebiet der Stadt Arnsberg folgende Gebietszonen (Anlagen 2 bis 4) festgelegt:

Gebietszone 1:	Innenstadtbereich Neheim
Gebietszone 2:	Innenstadtbereich Arnsberg
Gebietszone 3:	Innenstadtbereich Hüsten
Gebietszone 4:	übriger Stadtbereich

(2) Maßgebend für die Zuordnung der Grundstücke zu den Zonen 1, 2, und 3 sind die in der Anlage 5 aufgeführten jeweiligen Grundstücke.

§ 7 Ablösebetrag

(1) Die Höhe des je Stellplatz zu entrichtenden Geldbetrages beträgt:

in Gebietszone 1	9.200,00 Euro,
in Gebietszone 2	6.800,00 Euro,
in Gebietszone 3	6.600,00 Euro und
in Gebietszone 4	6.200,00 Euro.

(2) Die Höhe des je Fahrradabstellplatz zu entrichtenden Geldbetrages beträgt:

in Gebietszone 1	856,00 Euro,
in Gebietszone 2	664,00 Euro,
in Gebietszone 3	648,00 Euro und
in Gebietszone 4	616,00 Euro.

(3) Der Geldbetrag nach Abs. 1 und 2 ist zu verwenden für

- a) die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,
- b) den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen sowie die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen oder
- c) sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr, einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie andere Maßnahmen, die Bestandteil eines kommunalen oder interkommunalen Mobilitätskonzepts der Stadt Arnsberg sind.

(4) Die Ablösung lässt Rechte hinsichtlich von Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen, die mit den Beträgen geschaffen werden, nicht entstehen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 22 BauO NRW handelt, wer entgegen § 2 Abs.1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 Euro geahndet werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

4.2 10/2024

**Beschluss nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) über die Durchführung von Straßenbaumaßnahmen / Ausbau des Dreihäusener Weges im Stadtbezirk Neheim
hier: Anregung nach § 24 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)**

Ausschussvorsitzender Christoph Schmidt berichtet zu Beginn über den in der Vorlage angesprochenen Ortstermin, bei dem Anwohner:innen ihre Kritikpunkte in Bezug auf den Ausbau dieses Abschnitts des Dreihäusener Wegs dargelegt haben.

Anschließend informiert Ausschussmitglied Klaus Humpe in seiner Funktion als Vorsitzender des Bezirksausschusses Neheim über die Beratung und dessen Ergebnis in der Sitzung am 06.02.2024, in der die Mitglieder des Bezirksausschusses den diesbezüglichen Beschlussvorschlag einstimmig empfohlen haben. Er formuliert die Bitte an die Verwaltung, die Entwicklung des Verkehrs auf diesem Abschnitt des Dreihäusener Wegs nach Fertigstellung der Maßnahme zu überprüfen und evtl. zu dem Zeitpunkt noch verkehrslenkend einzugreifen. Dies sagt Herr Bohland für die Verwaltung zu.

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt daraufhin einstimmig:

Der Ausbau des Dreihausener Weges zwischen Damaschkestraße und Widukindstraße in Verbindung mit dem Ausbau der Damaschkestraße soll gemäß anliegendem Lageplan wie folgt ausgebaut werden:

- als verkehrsberuhigter Bereich mit gepflasterter Fläche,
- im Mischprinzip mit Aufpflasterungen zur Geschwindigkeitsdämpfung,
- mit wechselseitig angeordneten Stellplätzen und Bäumen.

5. Stadtentwicklung

5.1 17/2024 Sachstandsbericht Wohnen in Arnsberg

Frau Rübke geht auf die Berichtsvorlage und dabei insbesondere auf das Projekt "Neues wagen – versteckte Wohnraumreserven nutzen" ein. Konkret auf dieses Projekt bezogen kündigt sie eine Vorlage für den 2. Sitzungslauf an. Anschließend beantwortet sie zusammen mit Frau Dr. Plass Fragen zum Stand der Umsetzung von Baugebieten bzw. von Planverfahren und zur Befragung der Eigentümer:innen von Baulücken, die im städtischen Wohnbaulandkataster verzeichnet sind.

Die Berichtsvorlage wird von den Mitgliedern des Planungs- und Bauausschusses zur Kenntnis genommen.

5.2 20/2024 Arnsberger Modell Baukultur Beirat für Stadtgestaltung | Änderung der Geschäftsordnung

Frau Dr. Plass erläutert die Änderung der Geschäftsordnung, mit der die Übertragung der Geschäftsführung des Beirats vom Referat für nachhaltige Entwicklung zur Dezernatsleitung 4 nachvollzogen wird.

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt danach einstimmig den folgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Arnsberg beschließt die vorgeschlagenen Änderungen der Geschäftsordnung vom 24. Juni 2021 für den Beirat für Stadtgestaltung.

5.3 216/2023 Stadt-/Kreiswettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft" 2024

Frau Dr. Plass teilt mit, dass zunächst ein Wettbewerb auf Stadtebene organisiert wird, da voraussichtlich Breitenbruch, Bruchhausen, Holzen, Müschede und Niedereimer teilnehmen möchten und eine diesbezügliche Rückmeldung aus Rumbeck noch aussteht. Entsprechend sind vom Planungs- und Bauausschuss 2 Personen als Mitglieder der Jury für den Stadtwettbewerb zu benennen.

Die Berichtsvorlage und die Informationen von Frau Dr. Plass werden vom Planungs- und Bauausschuss zur Kenntnis genommen.

5.4 12/2024 Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht an Grundstücken gem. § 25 Abs. 1Nr. 2 BauGB für den Bereich Wildshausen im Stadtbezirk Oeventrop

Ausschussvorsitzender Christoph Schmidt erklärt sich zu diesem Punkt für befangen. Er nimmt nicht an der Beratung und Abstimmung über eine Empfehlung im Hinblick auf den vorliegenden Beschlussvorschlag teil.

Als stellvertretender Vorsitzender und Leiter der Sitzung zu diesem Punkt bittet Herr Frank Dietzel die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses um ihr Votum. Diese empfehlen den nachfolgenden Beschlussvorschlag einstimmig zur weiteren Beratung:

Der Rat beschließt die Vorkaufsrechtssatzung Interkommunales Gewerbegebiet „Wildshausen / Brumlingsen“ (s. Anlage 2 der Vorlage) gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW).

6. Hochbau

6.1 37/2024

Sport- und Turnhallen in Neheim und Hüsten

Zwischenbericht zu den Schulsporthallen Grimmeschule und Franz-Stock-Gymnasium

Frau Rübke informiert über die Gründe für die Sperrung von Sporthallen in Neheim und Hüsten sowie über die vorgesehene Begutachtung der Schäden an den Gebäuden, um konkrete Maßnahmen festlegen und die Kosten auch für die Einplanung von Mitteln in den Haushalt 2024/2025 ermitteln zu können.

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt die Berichtsvorlage zur Kenntnis.

6.2 32/2024

Sachstand zum Freibad Neheim

Frau Rübke macht deutlich, dass durch den Brand am 30.11.2023 im Freibad Neheim erhebliche Schäden an der Heizung, an der Elektrik und insbesondere an der Filteranlage, die ausgetauscht werden muss, entstanden sind. Sie weist dabei auf den Umstand hin, dass Filteranlagen für Schwimmbäder Sonderanfertigungen für die jeweiligen Einrichtungen sind und daher nicht ad hoc zur Verfügung stehen. Aufgrund dessen wird im Freibad im Jahr 2024 kein Badbetrieb möglich sein. Ziel der Verwaltung ist es aber, die entstandenen Schäden zu sanieren, damit das Freibad dann zu seinem 100-jährigen Jubiläum im Jahr 2025 wieder durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Ausschussmitglied Klaus Humpe sieht es für die Gesamtstadt und den Stadtbezirk Neheim als "mittlere Katastrophe" an, dass das Freibad in diesem Jahr nicht öffnen wird. Er merkt kritisch an, dass die Schadensaufnahme erst rund 8 Wochen nach dem Brand erfolgt sei. Dies hätte sich Herr Humpe bereits für Anfang Dezember gewünscht. Auch für Herrn Humpe stellt die Filteranlage das Hauptproblem dar, jedoch hätte er sich hier eine temporäre Lösung in Form einer mobilen Anlage gewünscht. Abschließend spricht er sich dafür aus, dass die Sanierungsarbeiten möglichst an ein Generalunternehmen vergeben werden. Im Hinblick auf die Ausführungen von Herrn Humpe berichtet Frau Rübke über langwierige Gespräche mit der Versicherung. Von Seiten der Verwaltung wird aber geprüft, ob ein Generalunternehmen die Sanierungsarbeiten übernehmen darf, um diese zügig abwickeln zu können, oder ob Gewerke einzeln ausgeschrieben werden müssen. Eine Filteranlage zu leihen, so Frau Rübke weiter, wird etwa genauso teuer wie die Erneuerung der Anlage, zumal auch eine Anlage auf Leihbasis eine Sonderanfertigung sein wird. Daher würde sich an dem Ausfall des Freibadbetriebs nichts ändern.

Danach beantwortet Frau Rübke noch Fragen von Ausschussmitgliedern.

Ausschussvorsitzender Christoph Schmidt bittet die Verwaltung um regelmäßige Informationen zum Sachstand, die dem Bezirksausschuss Neheim übermittelt werden sollen.

Die Berichtsvorlage und die ergänzenden Ausführungen von Frau Rübke werden vom Planungs- und Bauausschuss zur Kenntnis genommen.

6.3 Sanierung des Rathauses - klimaneutral und offen hier: mündliche Information der Verwaltung

Frau Rübke stellt anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, den aktuellen Baufortschritt und insbesondere die Altlastensanierung dar. Im Hinblick auf die Bodenbelastungen und die weiterhin zu erwartenden Restkontaminationen weist sie auf den Bau einer Drainage hin, in der belastetes Wasser gesammelt und einer späteren Reinigungsanlage zugeführt wer-

den soll. Ob diese dauerhafte Maßnahme aus Mitteln des Landesumweltministerium gefördert werden kann, wird seitens der Verwaltung in Gesprächen mit Vertreter:innen des Ministeriums und der Bezirksregierung geklärt. Abschließend geht Frau Rübke auf den Stand der Auftragsvergaben und der Ausschreibungen ein. Zu den Kosten merkt sie an, dass keine Veränderungen seit der letzten Sitzung der Baukommission zu verzeichnen sind. Eine neue Sitzung der Baukommission ist in Vorbereitung.

Ausschussvorsitzender Christoph Schmidt spricht sich dafür aus, die Altlastenproblematik als eigenes Projekt auch in finanzieller Hinsicht anzusehen. Frau Rübke hält dies für einen gangbaren Weg. Sie erläutert, dass der ursprüngliche Auftrag zur Sanierung der Bodenbelastungen aufgrund der weiteren vorgefundenen Kontaminationen um Nachträge erweitert wurde, da sich Lage und Menge der Altlasten trotz mehrerer Probebohrungen im Vorfeld erst im Zuge der Arbeiten konkreter ergeben haben.

Auf die Frage von Ausschussmitglied Henning Mörchen, ob von städtischer Seite eine Konventionalstrafe an das Unternehmen gezahlt werden müsse, das mit der Anbringung der Fassadenelemente beauftragt worden ist, antwortet Frau Rübke, dass ihr dies nicht bekannt sei. Die beauftragte Firma hat aber eine Behinderungsanzeige eingereicht, da sie ihre Arbeiten durch die Bauzeitenverzögerung bedingt durch den Mehraufwand bei der Sanierung der Kontaminationen im Boden nicht aufnehmen konnten.

Die Information wird von den Mitgliedern des Planungs- und Bauausschusses zur Kenntnis genommen.

7. Bauleitplanung

7.1 3/2024

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N 6 "Freiflächen-PV-Anlage Niedereimer Mark" im Stadtbezirk Niedereimer und 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg

hier:

1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes N 6 "Freiflächen-PV-Anlage Niedereimer Mark"

2. Beschluss über die Durchführung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Frau Dr. Plass verdeutlicht den Hintergrund für diese Planung, den Bezug zum "Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen 2023" und auf Nachfrage die konkrete Abgrenzung dieses Gebiets.

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt danach einstimmig:

1. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 6 „Freiflächen-PV-Anlage Niedereimer Mark“ gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 12 BauGB für den in Anlage 2 der Vorlage abgegrenzten Bereich aufzustellen,
2. die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg gem. § 2 (1) i.V.m. § 8 (3) BauGB für den in der Anlage 3 der Vorlage abgegrenzten Bereich durchzuführen.

7.2 215/2023

4. Änderung des Bebauungsplanes N 3 "Alte Ruhr" gem. § 13 a BauGB

hier: Änderungs- und Offenlegungsbeschluss

Frau Dr. Plass schildert die Notwendigkeit dieses Änderungsverfahrens für die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche der an dieser Stelle bestehenden Filiale eines Lebensmitteldiscounters durch Abriss und Neubau des Gebäudes. Zur Frage der Fällung von Bäumen auf dem betreffenden Grundstück merkt Frau Dr. Plass an, dass die Fällung im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung steht und nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens ist. Im Zuge der Änderung der Stellplatzanlage auf dem Grundstück werden in der diesbezüglichen Baugenehmigung die Pflanzung von Bäumen geregelt.

Ausschussvorsitzender Christoph Schmidt regt an, die Pläne für den Neubau einschließlich der Stellplatzanlage dem Planungs- und Bauausschuss vorzustellen.

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt einstimmig:

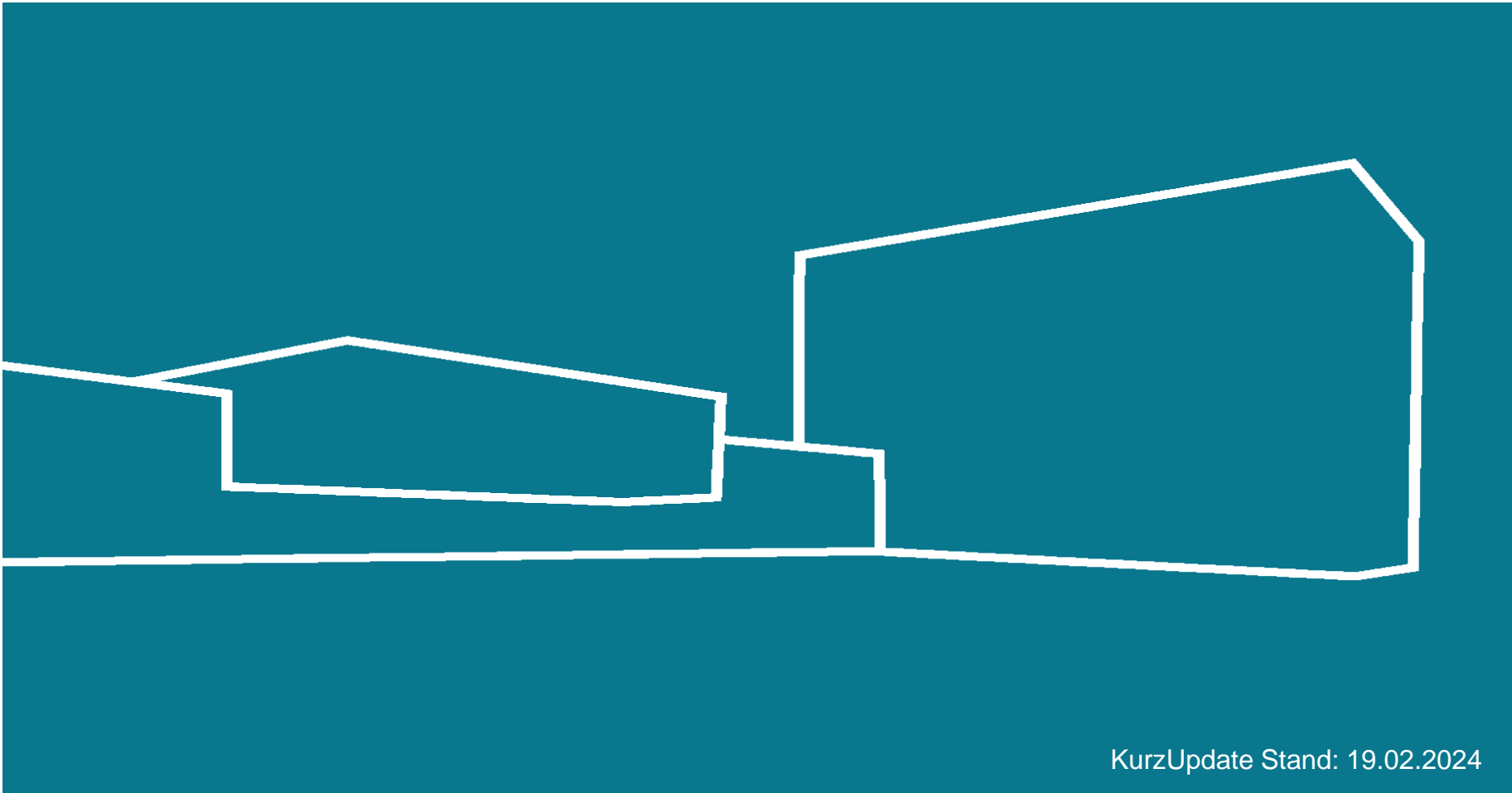
1. die 4. Änderung des Bebauungsplanes N 3 "Alte Ruhr" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen und
2. den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes N 3 "Alte Ruhr" einschließlich Begründung gem. § 3 (2) BauGB zu veröffentlichen und die Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Christoph Schmidt
Ausschussvorsitzender

Guido Gerte
Schriftführer

Arnsberg,

Sanierung des Rathauses Arnsberg



KurzUpdate Stand: 19.02.2024

- A Ausführungsterminplan**
- B Aktueller Baufortschritt | Flachtrakt
- C Aktueller Baufortschritt | Hochtrakt
- D Aktueller Baufortschritt | Altlastensanierung
- E Aktueller Stand der Beauftragungen | Ausschreibungen

Ausführungsterminplan Index C | V-Architekten vom 29.01.2024

Flachtrakt

Rohbau

	23.01.23 – 07.05.24
Stahlträger für Ratssaaldecke	29.01.24
Hohldielendecke ü. Ratssaal	01.02.24
Decke ü. Ratssaal	30.01.24 – 16.02.24
Decke ü. OG 01 Teil 1	14.02.24 – 08.03.24
Attika Teil 1	11.03.24 – 26.03.24
Überzüge Decke ü- OG Teil 1	28.03.24 – 25.05.24
Decke ü- OG Teil 2	26.02.24 – 03.04.24
Attika Teil 2	21.03.24 – 08.04.24
Überzüge Decke ü. 1. OG Teil 2	09.04.24 – 07.05.24

Richtfest

vsl. Mai 2024

Gerüstarbeiten

16.04.24 – 19.06.24

Dachaufbau (Lichtkuppeln, Gefälleabdichtung, Bekiesung)

08.05.24 – 26.07.24

Oberlichter

22.05.24 – 05.06.24

PV- Anlage

18.07.24 – 09.08.24

Blitzschutz

12.08.24 – 20.08.24

Fassadenarbeiten | Fenster

17.09.24 – 01.04.25

Hülle Dicht

18.03.25

GFB-Fassade

27.11.24 – 22.04.25

Aufzug

29.01.25 - 11.03.25

Ausbauarbeiten

06.06.24 – 14.11.25



Rohbauarbeiten BIG | 16.02.2024



Rohbauarbeiten BIG | 16.02.2024

Ausführungsterminplan Index C | V-Architekten vom 29.01.2024

Hochtrakt

Rohbau	26.06.23 – 22.03.24
Betoninstandsetzung	03.07.23 – 13.02.24
Sicherheitstreppe (Abriss/Neubau)	04.03.24 – 23.09.24
Gerüst	04.03.24 – 24.06.24
Dachaufbau	16.05.24 – 23.08.24
Fassadenbefahranlage	26.08.24 – 06.09.24
Blitzschutz	09.09.24 – 17.09.24
Fassadenarbeiten/ Fenster	18.03.24 – 11.11.24

Hülle Dicht **11.10.24**

Aufzug	22.08.24 – 02.10.24
Ausbauarbeiten	29.08.24 – 18.06.25
Möbliering	17.11.25 – 09.01.26
Beschilderung Leitsystem	17.11.25 – 09.01.26
Schließanlage	17.11.25 – 09.01.26
Inbetriebnahme (TÜV, Mängel, VOB-Abn., Abn. Bauaufsicht)	17.11.25 – 19.01.26

Übergabe Rathaus an die Stadt Arnsberg **20.01.26**

Geothermie	29.01.24 – 24.01.25
Aussenanlagen	18.12.24 – 02.12.25



- A Ausführungsterminplan
- B Aktueller Baufortschritt | Flachtrakt**
- C Aktueller Baufortschritt | Hochtrakt
- D Aktueller Baufortschritt | Altlastensanierung
- E Aktueller Stand der Beauftragungen | Ausschreibungen

Montage Stahlbau im Deckenbereich
des Ratssaal erfolgte am 29.01.24.



Spannbetonhohldielendecke
Andienung und Montage am
01.02.24 abgeschlossen.

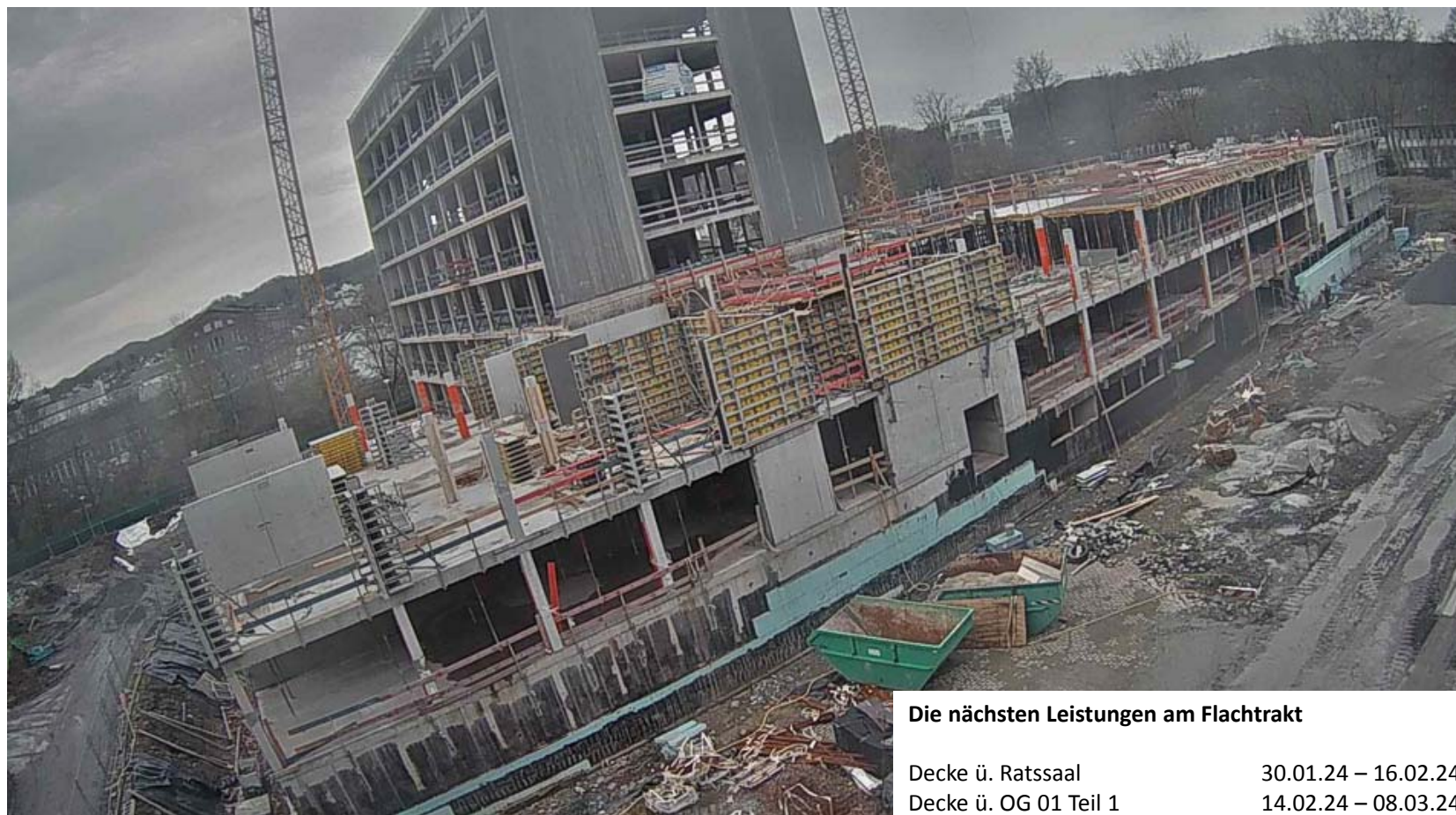


Spannbetonhohldielendeck Montage am 01.02.24 abgeschlossen.



Baufortschritt Ratssaal 01.02.24



**Die nächsten Leistungen am Flachtrakt**

Decke ü. Ratssaal	30.01.24 – 16.02.24
Decke ü. OG 01 Teil 1	14.02.24 – 08.03.24

- A Ausführungsterminplan
- B Aktueller Baufortschritt | Flachtrakt
- C Aktueller Baufortschritt | Hochtrakt**
- D Aktueller Baufortschritt | Altlastensanierung
- E Aktueller Stand der Beauftragungen | Ausschreibungen

**Die nächsten Leistungen am Hochtrakt**

Gerüst (inkl. Vorhaltung)

Unterkonstruktion Fassade, Pomatbrüstungen inkl. Attika

Fassadenelemente

Dachaufbau

04.03.24 – 24.06.24

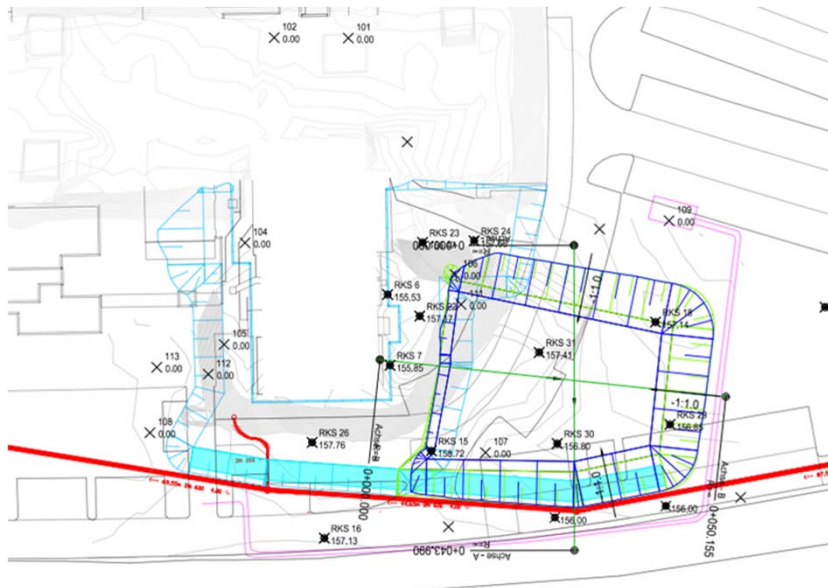
18.03.24 – 19.05.24

10.06.24 – 22.08.24

16.05.24 – 23.08.24

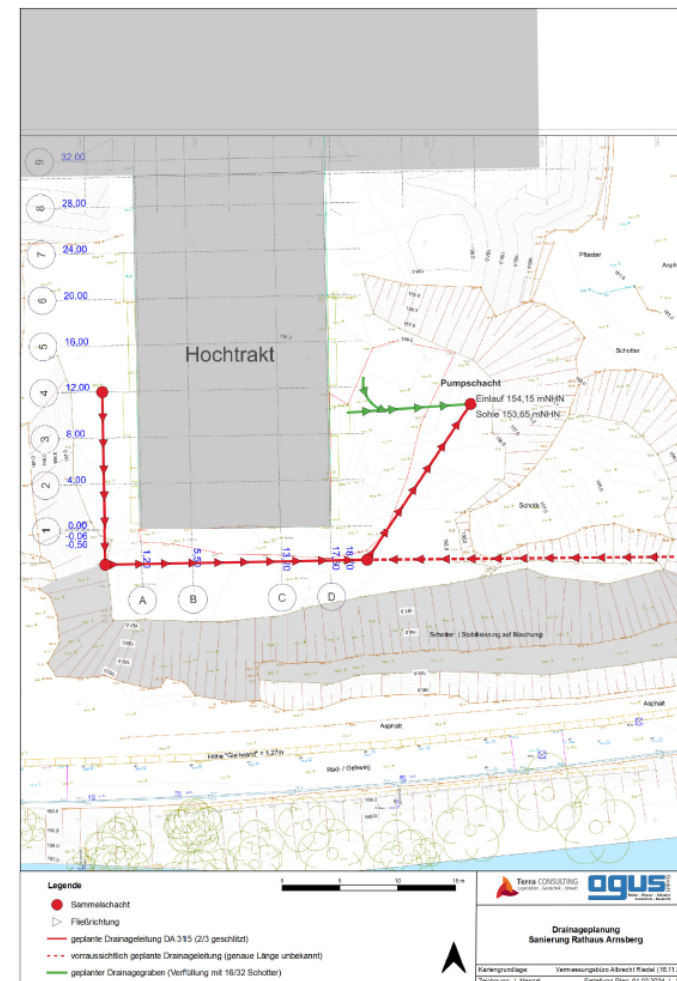
- A Ausführungsterminplan
- B Aktueller Baufortschritt | Flachtrakt
- C Aktueller Baufortschritt | Hochtrakt
- D Aktueller Baufortschritt | Altlastensanierung**
- E Aktueller Stand der Beauftragungen | Ausschreibungen

- Die VE03 „Erweiterung der Altlastensanierung“ wird aktuell für die Gerüstmontage am Hochtrakt vorbereitet.

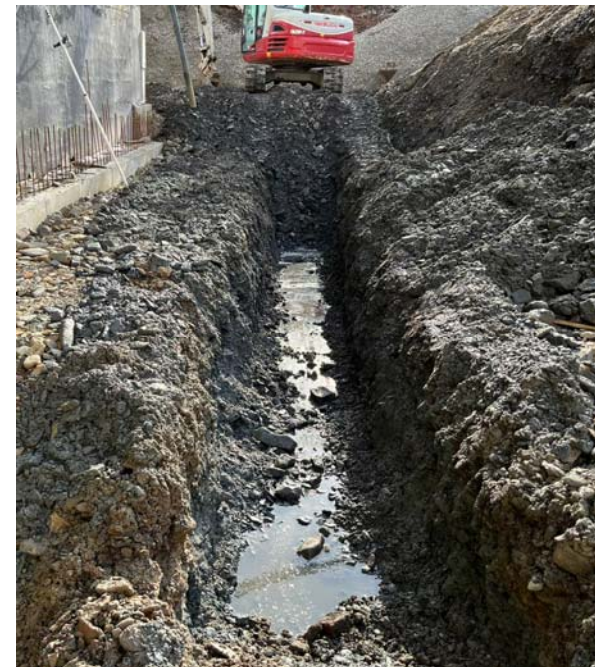


Stand der Altlastensanierung Februar 2024

- Da nicht von einer vollumfänglichen Sanierung der Kontaminationen ausgegangen werden kann, wird eine Drainage im Bereich der Baugrubensohle erforderlich.
- Durch Restkontaminationen belastetes Schichtenwasser wird in der Drainage gesammelt und einer späteren Reinigungsanlage zugeführt.
- Die in „rot“ dargestellte Lage der erforderlichen Drainage musste zwingend vor der Gerüstmontage Anfang März erfolgen.



- Da der Felshorizont im Bereich der Baugrubensohle erhebliche Höhenversprünge aufweist, musste für die Drainageleitung ein Graben gefräst werden.



Fertigstellung der Leistung erfolgt
bis Ende Februar.



Drainagerohre im fertigen Drainagegraben



Abdeckung der Drainagerohre mit Schotter

Im Rahmen weiterer Sondierungen im Bereich des Ruhrradweges muss eine lokale Sanierung des Sondierungspunktes R1 aufgrund der sehr hohen Belastung BTEX, Phenolen sowie PAK (Naphthalin) so tief wie möglich erfolgen.

Die Maßnahme wird aktuell durch das Teilprojekt Altlastensanierung für Herbst 2024 geplant.

Mit der Durchführung der Leistung darf jedoch erst nach Verfüllung der Baugrube um den Hochtrakt begonnen werden.

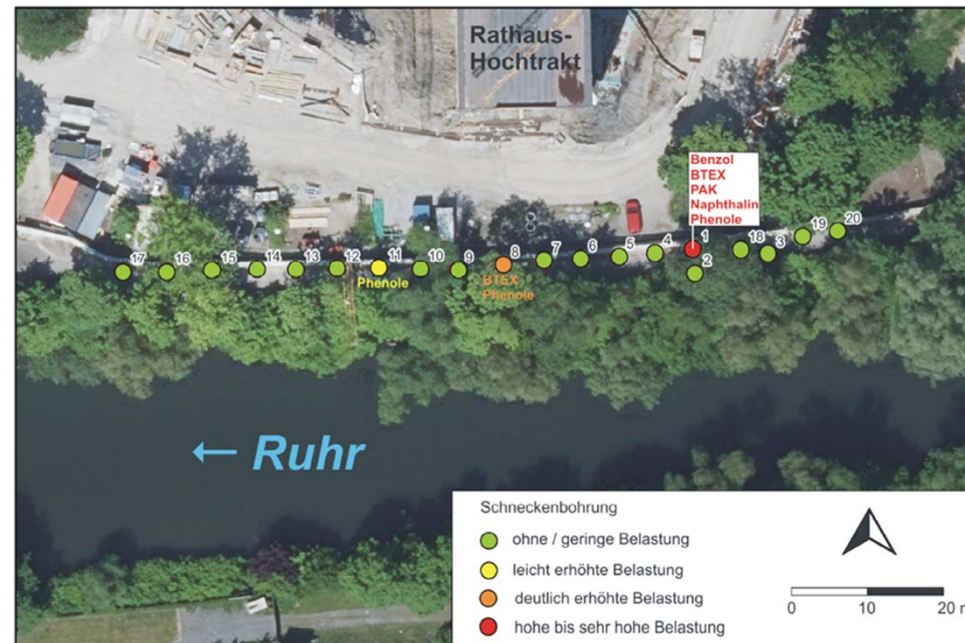


Abbildung 1: Lage und Belastung von Schneckenbohrungen am Ruhrradweg

- A Ausführungsterminplan
- B Aktueller Baufortschritt | Flachtrakt
- C Aktueller Baufortschritt | Hochtrakt
- D Aktueller Baufortschritt | Altlastensanierung
- E Aktueller Stand der Beauftragungen | Ausschreibungen**

E. Aktueller Stand der Beauftragungen



Gewerk	Auftragnehmer
Trafostation	Valtin Elektro GmbH
Baustrom Baubeleuchtung	Elektro Bendler
VE1 Rückbau- und Entsorgungsarbeiten	Firma Linkamp
Aufzugsanlage	Georgi Aufzugstechnik
VE2 Erdarbeiten und Altlastensanierung	Firma Linkamp
Baustelleneinrichtung	B plus L Infra Log GmbH
Rohbauarbeiten	Baugesellschaft für Ingenieurbau BIG
Fassadenarbeiten	NR Metallbau GmbH
Blitzschutz	K&S Blitzschutztechnik GmbH
PV- Anlage	fleer naturstrom GmbH
Gerüstbauarbeiten	WALKE + ACKER GmbH
Dacharbeiten	Hermann Vogt GmbH & Co.KG



Gewerk	Submission	Auftragserteilung	Beginn der Arbeiten
Baukonstruktion 2			
Fassaden-Befahranlage	08.01.2024	steht noch aus	45. KW 2024
Fassade Glasfaser-Sockel	In Vorbereitung		
Dachoberlichter	30.01.2024	steht noch aus	42. KW 2024
Baukonstruktion 3			
Brandschutzputz	In Vorbereitung		
Trockenbau	LV liegt noch nicht vor		
Innenputz	LV liegt noch nicht vor		
Estrich	LV liegt noch nicht vor		
Baukonstruktion 4			
Metallbau Wandsysteme FT + HT	LV liegt noch nicht vor		

E. Aktueller Stand der Ausschreibungen | TGA-Leistungen 2023



Gewerk	Submission	Auftragserteilung	Beginn der Arbeiten
Elektrotechnik VE440.3	In Vorbereitung		
Schachstrom / EDV	In Vorbereitung		
Sicherheitstechnik BMA/EMA	In Vorbereitung		
Medientechnik	In Vorbereitung		
Erdsondenanlage	LV liegt noch nicht vor		
Heizung- / Kälteinstallation	LV liegt noch nicht vor		
Lüftungsinstallation	LV liegt noch nicht vor		
Sanitärtechnik	LV liegt noch nicht vor		
MSR Technik	LV liegt noch nicht vor		
Wärmedämmung	LV liegt noch nicht vor		

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

