

NIEDERSCHRIFT StuB/007/2010

über die Sitzung **des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 14.09.2010 im **Kultursaal der Alten Landwirtschaftsschule.**

stellvertretender Vorsitzender:

Herr Karl-Heinz Brockamp

Ausschussmitglieder:

Herr Bernhard Kortmann
Frau Brigitte Mollenhauer

Vertretung für Herrn
Hans-Joachim Düb-
belde

Herr Thomas Schulze Tem-
ming

Herr Franz Becks

Herr Hans-Joachim Spengler bis einschl. TOP 3. nö.
S.

Herr Ralf Flüchter

Herr Helmut Knüwer

Sachkundiger Bürger gem. § 58 Abs. 3 GO NW:

Herr Winfried Heymanns

Vertretung für Herrn
Thomas Walbaum

Vortragende Gäste:

Frau Wolters-Krebs

Wolters-Partner, Coes-
feld (zu TOP 1 ö. S.)
Architekturbüro Albert,
Münster (zu TOP 2 ö.
S.)

Herr Wolfgang Albert

Von der Verwaltung:

Frau Marion Dirks
Frau Michaela Besecke
Herr Jürgen Erfmann
Herr Gerd Mollenhauer
Frau Birgit Freickmann

(nur nö. S.)

Schriftführerin

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr

Ende der Sitzung: 19:50 Uhr

Herr Brockamp stellt fest, dass zu dieser Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde. Hiergegen erhebt sich kein Widerspruch.

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

1. 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sandweg"

hier: Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe

Frau Wolters-Krebs vom Büro Wolters Partner, Coesfeld, das damals den Bebauungsplan Sandweg erstellt hat, erläutert die Sachlage und die geplante Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen. Dabei stellt sie heraus, dass entscheidend die Frage sei, wie sich die Traufhöhe bei einem Staffelgeschoss definiere. Gebäude mit einem Staffelgeschoss seien in Mode gekommen und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht bekannt gewesen. Deshalb gebe es in den Festsetzungen hierzu auch keine Regelungen.

Anhand eines Fotos macht Frau Wolters-Krebs deutlich, dass sich der Neubau Holthäuser Str. 27 städtebaulich einfügt und die unter städtebaulichen Gesichtspunkten wirksame Traufhöhe sogar niedriger ist als bei dem Nachbargebäude Holthäuser Str. 25. Um keine Lex Holthäuser Str. 27 zu schaffen, werde vorgeschlagen, den Änderungsbereich von der Einmündung Sandweg bis zum Ende des Straßenbogens Haus Nr. 25 festzusetzen. Die geänderten Festsetzungen würden somit auch für die benachbarten Grundstücke gelten.

Im vorliegenden Fall erforderten private Belange die Bebauungsplanänderung. Dieses sei städtebaulich vertretbar, wenn der Änderung in der Abwägung keine öffentlichen Belange und sonstigen privaten Belange entgegenstünden. Öffentliche Belange seien nicht betroffen. Da sich die Eigentümer der umliegenden Nachbargrundstücke mit der Überschreitung einverstanden erklärt haben, seien auch die privaten Belange nicht negativ beeinflusst.

Frau Mollenhauer erklärt, dass sie grundsätzlich den Neubau an der Stelle begrüße. Nicht einverstanden sei sie allerdings damit, dass ein Bauvorhaben illegal erstellt wird und jetzt durch eine Bebauungsplanänderung nachträglich legalisiert werden soll. Das löse immer auch eine Signalwirkung für künftige Bauherren aus und sei ein Affront den Bauherren gegenüber, die sich in der Vergangenheit an die Vorgaben gehalten hätten. Außerdem seien Verwaltung und Ausschussmitglieder nicht dazu da, illegal errichtete Gebäude nachträglich zu legalisieren. Letztlich passe sich das Gebäude aber den örtlichen Gegebenheiten an. Unter der Prämisse, dass dem Bauherrn die Kosten des Änderungsverfahrens auferlegt werden und die Nachbarn die Überschreitung mittragen, werde sie jedoch zustimmen.

Herr Flüchter sieht das ähnlich. Es dürfe nicht sein, dass zunächst Fakten geschaffen werden und der Rat nachträglich zustimmen müsse. Der Bauherr sei hier bewusst das Risiko eingegangen. Die Signalwirkung auf andere halte er ebenfalls für fatal.

Herr Becks kritisiert ebenfalls, dass hier ein Fakt geschaffen worden sei, der dem rechtsgültigen Bebauungsplan entgegen stehe. Eine Änderung aus städtebaulichen Gründen sehe er als nicht notwendig an, Sachzwän-

ge hierfür gebe es auch nicht.

Auf Nachfrage führt Frau Wolters-Krebs aus, dass die Abstandsflächen und die Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und vom Kreis überprüft werden.

Herr Mollenhauer teilt ergänzend mit, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück nicht vollständig nachgewiesen werden können. Hier müsse eine Regelung zwischen Eigentümer und Nachbarn getroffen werden.

Herr Becks fordert hierzu genauere Angaben.

Verwaltungsseitig wird ausgeführt, dass dies für die Bebauungsplanänderung nicht von Belang sei. Außerdem werde der Bauherr keine Baugenehmigung bekommen, wenn die Frage der Abstandsflächen nicht geklärt sei.

Frau Wolters-Krebs erläutert, dass Abstandsflächen im Bebauungsplan nicht berücksichtigt würden, da die Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Der Ausschuss fasst schließlich folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für das Plangebiet in der Gemarkung Billerbeck Stadt, Flur 21, welches die Flurstücke 193, 195-198, 272 und 287-288 umfasst, wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sandweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird demnach auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
3. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sandweg“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
5. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wird die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die berührten Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Stimmabgabe: 6 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

Herr Becks erklärt, dass sich die SPD-Fraktion enthalten habe, weil die Frage der Abstandsflächen noch nicht geklärt sei.

2. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Wendelskamp" sowie

3. Änderung des Bebauungsplanes "Wendelskamp"

hier: Vorstellung des Plankonzeptes

Herr Albert erläutert detailliert das Planvorhaben Kentrup. Er führt u. a. aus, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche von 700 auf 1400 qm im hinteren Grundstücksbereich erfolgen soll und die nach der Landesbauordnung erforderlichen 47 Stellflächen heute schon vorhanden seien. Der

Eingangsbereich solle nach links verlegt werden.

Frau Mollenhauer führt an, dass das an der Straße Zu den Alstätten gelegene Gebäude lt. Planunterlagen abgerissen werden soll und erkundigt sich, ob auf dieser entstehenden Freifläche zusätzliche Stellplätze angelegt werden können.

Herr Albert teilt mit, dass im vorderen Bereich des Grundstückes Stellplätze für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Frau Besecke weist auf planungsrechtliche Probleme hin. Da dieses Grundstück nicht im zentralen Versorgungsbereich liege und dort kein Sondergebiet festgesetzt werde, könnten dort keine Kunden-Parkplätze ausgewiesen werden. Außerdem führten Parkplätze zu Beeinträchtigungen für die Nachbarn. Insofern sei die Variante zu begrüßen, dass die Parkplätze an dem Standort der Wohnnutzung dienen sollen. Wenn die Kunden-Parkplätze nicht ausreichen, bestehe noch die Möglichkeit zwischen dem Geschäftshaus und dem Wohnhaus für weitere Stellplätze zu sorgen.

Herr Kortmann hält die Parksituation bereits heute für kritisch. Der Wendelskamp sei eine schmale Wohnstraße mit einer engen Ein- und Ausfahrt. Dort sei es schon häufiger zu brenzlichen Situationen gekommen. Wenn sich die Verkaufsfläche verdopple, werde sich auch der Bedarf an Parkplätzen erhöhen. Die Verkehrssituation sollte noch einmal überdacht werden.

Herr Flüchter verweist auf die Öffentlichkeitsbeteiligung, in der die Anlieger ihre Bedenken äußern werden und auf die dann eingegangen werde.

Frau Besecke erläutert dann die Festsetzungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanentwurfes.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Im Verfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Stimmabgabe: einstimmig

3. 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes "Biogasanlage Beerlage"

hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Die Ausschussmitglieder schließen sich dem Beschlussvorschlag des Bezirksausschusses an und fassen folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Den Anregungen des Kreises Coesfeld wird gefolgt.

2. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes „Biogasanlage Beerlage“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
3. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB die 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes „Biogasanlage Beerlage“ als Satzung. Diese besteht aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung hierzu.
4. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes „Biogasanlage Beerlage“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGB1 I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung

Stimmabgabe: 6 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

4. **2. Änderung des Bebauungsplanes "Friethöfer Kamp"** **hier: Modernisierung eines Bürogebäudes** Frau Besecke stellt die Planung vor.

Herr Becks fragt kritisch nach, ob die Einbahnstraße auch nach der Errichtung des Anbaues so bestehen bleibe.

Frau Besecke geht davon aus, dass die Einbahnstraße so bleiben müsse, weil es aufgrund des Platzmangels keine Alternativen gebe.

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für das Plangebiet, welches Teile des Grundstückes Gemarkung Billerbeck Stadt, Flur 24, Flurstück 530 (früher 361), umfasst, wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ beschlossen.
 Die Grenze des Änderungsbereiches verläuft entlang der südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Abschlusswand des Gebäudes Daruper Straße 2, von dieser lotrecht fortgeführt auf das Flurstück 412 (Grünstreifen Daruper Straße) treffend, weiter südöstlich entlang der Grenze des v. g. Flurstückes bis zum Schnittpunkt mit der lotrechten Verlängerung der südöstlichen Gebäudewand und mit dieser abschließend.
 Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird demnach auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
3. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
5. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wird die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die berührten Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Stimmabgabe: einstimmig

5. Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Darfelder Straße

Herr Flüchter erklärt sich für befangen. Er begibt sich in den Zuschauer-raum und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Frau Besecke stellt das Bauvorhaben vor.

Herr Brockamp fragt nach, ob der Verwaltung bekannt sei, dass links vom Gebäude eine Zufahrt zur Erschließung des hinteren Grundstückes ausgewiesen werden soll. Er habe heute vom Bauherren erfahren, dass eine solche Erschließung geplant sei, weil man sich über die Nutzung des hinteren Grundstücksteiles noch nicht einig sei.

Frau Besecke erinnert daran, dass über das Hintergrundstück in der Vergangenheit schon beraten wurde. Damals sei eine Bauvoranfrage vom Kreis positiv beschieden worden. Eine Bebauung des Hintergrundstückes sei nicht ausgeschlossen, es sei denn es würde mit einem Bebauungsplan dagegen agiert.

Beschluss:

Zu dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB gegeben.

Stimmabgabe: einstimmig

6. Mitteilungen

Keine

7. Anfragen

7.1. Kreisel Darfelder Straße - Herr Becks

Auf Nachfrage von Herrn Becks zur endgültigen Fertigstellung des Kreisverkehrs Darfelder Straße berichtet Herr Mollenhauer, dass die Mittelinsel mit einem Baum bepflanzt werde und noch letzte Kleinigkeiten ausgeführt werden müssten. Ansonsten sei der Kreisverkehr im Endzustand herge-

stellt.

7.2. Nutzung des ehem. K & K-Marktes an der Lilienbeck - Herr Brockamp

Von Herrn Brockamp nach dem Sachstand befragt, teilt Frau Dirks mit, dass die Genehmigung zur Einrichtung einer Arztpraxis erteilt und ein Mietvertrag geschlossen wurde. Ein Baufortschritt sei allerdings nicht zu erkennen. Nähere Informationen lägen ihr nicht vor.

7.3. Zustand der L 506 auf der Beerlage - Herr Schulze Temming

Herr Schulze Temming stellt voran, dass die ausgebesserten Bereiche sehr gut hergestellt worden seien. Zwischen Schulze Wierling und dem Mühlendamm und auch im weiteren Verlauf seien aber noch einige größere Schlaglöcher vorhanden. Er erkundigt sich, ob diese noch ausgebessert werden.

Herr Mollenhauer sagt zu, beim Landesbetrieb nachzufragen.

7.4. Verlauf der Freibadsaison - Frau Mollenhauer

Frau Mollenhauer erkundigt sich nach dem Verlauf der Freibadsaison. Frau Dirks kündigt an, in der übernächsten Stadtentwicklungs- und Bauausschusssitzung eine Übersicht über die Bewirtschaftungskosten vorzulegen. Die Statistik über die Freibadbesucher müsse noch erstellt werden.

Karl-Heinz Brockamp
Stellv. Ausschussvorsitzender

Birgit Freickmann
Schriftführerin