

NIEDERSCHRIFT StuB/010/2011

über die Sitzung **des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 17.02.2011 im **Kultursaal der Alten Landwirtschaftsschule.**

Vorsitzender:

Herr Hans-Joachim Dübbel-
de

Ausschussmitglieder:

Herr Karl-Heinz Brockamp
Herr Bernhard Kortmann
Herr Bernd Kösters

Vertretung für Herrn
Thomas Schulze
Temming

Herr Franz Becks
Herr Hans-Joachim Spengler
Herr Ralf Flüchter
Herr Helmut Knüwer

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

Herr Thomas Walbaum

Vortragende Gäste:

Herr Bleeke

Ing.-Büro der DB, zu
TOP 1. ö. S.

Herr Peters

DB AG zu TOP 1. ö.S.

Herr Schniederken

DB Netz AG, zu TOP
1. ö. S.

Von der Verwaltung:

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

Schriftführerin

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr

Ende der Sitzung: 19:35 Uhr

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

Da die Vertreter der Bahn noch nicht anwesend sind, werden die nachfolgenden Tagesordnungspunkte in der Beratung vorgezogen.

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

1. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Wendelskamp" sowie 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wendelskamp"

hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Die Ausschussmitglieder schließen sich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung an und fassen folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck „Sondergebiet Wendelskamp“ nebst Begründung mit den Anhängen (Verträglichkeitsanalyse und Umweltbericht) wird beschlossen.
2. Die Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB ist bei der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen.
3. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wendelskamp" parallel mit der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Nach Genehmigung dieser 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan aus ihm entwickelt sein.
5. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ als Satzung. Diese besteht aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit den Anhängen (Verträglichkeitsanalyse und Vorprüfung des Einzelfalls).
6. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist nach Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung ortsüblich bekannt zu machen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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: einstimmig

2. Anregung zur Änderung des Bebauungsplanes "Oberlau II"

hier: Ermöglichung einer Terrassenüberdachung

Nach kurzer Erläuterung durch Frau Besecke schließen sich die Ausschussmitglieder dem Beschlussvorschlag der Verwaltung an und fassen folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt die 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Oberlau II“ entsprechend der Ausführungen vorzubereiten.

Stimmabgabe: einstimmig

3. Umbau der Bahnübergänge Darfelder Straße und Beerlager Straße durch die DB Netz AG

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Herr Schniederken von der DB Netz AG, Herr Peters von der DB AG und Herr Bleeke von dem von der Bahn beauftragten Ing.-Büro Dr. Graband & Partner anwesend.

Herr Bleeke stellt die überarbeitete Planung für den Bahnübergang Darfelder Straße vor, in der die in der Sitzung am 4 November 2010 vorgebrachten Anregungen der Ausschussmitglieder berücksichtigt wurden. Zwar werde an der Halbschrankenanlage festgehalten, aber die Rad-/Fußwege würden deutlich von der Fahrbahn abgerückt und mit eigenen Schrankenanlagen versehen. Die Lichtzeichenanlage werde für den aus der Massonneustraße kommenden Verkehr zusätzlich mit einem entsprechenden Pfeil ausgestattet.

Herr Kösters regt an, an der Einmündung Massonneustraße ein Stoppzeichen mit Haltelinie zu installieren.

Herr Knüwer hält ein Stoppzeichen ebenfalls für sinnvoll.

Frau Dirks sagt zu, hierüber eine Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde vorzunehmen.

Dann stellt Herr Bleeke die überarbeitete Planung des Bahnübergangs Beerlager Straße vor, der nun auf Wunsch der Ausschussmitglieder mit einem Vollabschluss versehen wird. Außerdem sei der Sicherheitsstreifen zwischen Fahrbahn und Fuß-/Radweg von 0,75 m auf 0,50 m reduziert worden, damit der Fußweg breiter wird.

Aufgrund der Nachfrage von Herrn Knüwer, ob die aus Richtung Hahnenkamp/Steenpättken kommenden Fußgänger geleitet würden, damit sie nicht über die Gleise laufen können, ergibt sich eine kurze Erörterung, in der Herr Bleeke deutlich macht, dass es auch heute dort keine Schutz-einrichtungen gebe. Überall verliefen Gleise parallel zu Fußwegen, man könne nicht alles einzäunen und sich vor jeglichem Fehlverhalten schützen. Tendenziell lasse die Bahn solche Bereiche lieber frei, damit sich keine Engstellen ergeben.

Herr Dübbelde schlägt vor, die Diskussion über einen Zaun heute auszuklammern, in der Praxis werde sich zeigen, ob nachgearbeitet werden müsse.

Herr Brockamp bedankt sich bei den Vertretern der Bahn dafür, dass sie die Vorschläge aufgegriffen und in die Planung eingearbeitet haben.

Herr Becks begrüßt ebenfalls die Überarbeitung der Pläne, allerdings mit dem Hinweis, dass auch der Druck der Öffentlichkeit hierzu geführt habe.

Von der Verwaltung sei er enttäuscht, da sie die ursprüngliche Planung für gut befunden und dem Ausschuss die Zustimmung vorgeschlagen habe.

Herr Peters stellt abschließend heraus, dass es sich bei den beiden Bahnübergängen in Billerbeck nur um einen Teil des Gesamtprojektes handle. Aufgrund der Mittel aus dem Konjunkturprogramm sei der Zeitplan für die Umsetzung sehr eng. Deshalb sei die überarbeitete Planung bereits beim Eisenbahnbundesamt eingereicht worden. Die Unterlagen müssten bei der Verwaltung inzwischen eingegangen sein. Er bitte um vorrangige Bearbeitung.

Beschluss:

Den Planungen für die Bahnübergänge Beerlager Straße und Darfelder Straße wird zugestimmt.

Stimmabgabe: einstimmig

4. Nachverdichtung der Siedlungsbereiche mit Mehrfamilienhäusern

Herr Kortmann hält im Hinblick auf den demografischen Wandel eine Nachverdichtung für sinnvoll, wenn sie nachbarschaftlich verträglich ist, die Wohnqualität nicht zu sehr eingeschränkt wird und ästhetisch ins Wohngebiet passe.

Herr Flüchter sieht es als problematisch an, wenn als Richtschnur 150 qm Grundstücksfläche pro Wohneinheit gelten sollen. Wichtig sei, wie sich Erweiterungen in das vorhandene Ensemble eingliedern. Manchmal könne ein Gebäude auch in die Tiefe gehen und stelle sich dann im Straßenbild nicht so massiv dar. Bei großen Gartengrundstücken könnten bei Zugrundelegung von 150 qm je Wohneinheit vorne sehr große Gebäude errichtet werden.

Frau Besecke führt aus, dass die 150 qm je Wohneinheit nicht überall gelten sollen, sondern nur als Orientierungswert für die genannten Randbereiche gedacht seien. Man stünde ja erst am Anfang der Diskussion.

Herrn Becks stört die Vermischung dieses Tagesordnungspunktes mit dem nächsten. Wenn Steuerungsmöglichkeiten angedacht seien, dann sollten Bebauungspläne aufgestellt werden. Steuerungsbedarf sehe er allerdings nicht. Hier solle in einem normalen Wohngebiet ein Wohnhaus abgerissen und anschließend ein neues wieder errichtet werden. Nach § 34 BauGB wäre das Vorhaben zulässig.

Frau Besecke wirft ein, dass es auch um Regelungen für viele andere Bereiche, wie z. B. am Hahnenkamp oder Hilgenesch gehe. Immer wieder würden Bauanfragen gestellt für Bereiche, in denen kein Bebauungsplan bestehe. Für die Bauberatung der Interessenten und die Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes wäre es wichtig, generelle Festlegungen zu treffen.

Herr Becks wiederholt, dass er keine Vermischung wolle. Der Bauantrag zum nächsten Tagesordnungspunkt werde zum Anlass genommen, um über generelle Regelungen zu diskutieren. Nach § 34 wäre das beantragte Vorhaben genehmigungsfähig.

Herr Mollenhauer weist darauf hin, dass der Baukörper eine Sache sei und die Zahl der Wohneinheiten eine andere. Bisher sei immer darauf geachtet worden, die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude zu beschränken. Im Wohngebiet Oberlau I habe die Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten in jeder Doppelhaushälfte für viel Ärger bei den Nachbarn gesorgt. Um diese Entwicklung in Wohngebieten zu bremsen, seien in der Vergangenheit immer wieder Bebauungspläne aufgestellt und geändert worden.

Die von den Investoren angestrebte höchstmögliche Ausnutzung dürfe nicht der Maßstab sein. Mehrfamilienhäuser wirkten sich in Wohngebieten störend aus und seien evtl. mit einer hohen Fluktuation verbunden. Verwaltungsseitig werde deshalb eine Festlegung vorgeschlagen, wo eine höhere Verdichtung zulässig sein soll und wo nicht.

Herr Brockamp möchte nicht, dass neben dem § 34 BauGB noch zusätzliche Regeln festgeschrieben werden. Auf der Grundlage des § 34 BauGB sollte von Fall zu Fall entschieden werden.

Frau Besecke betont noch einmal, dass ihr der Gleichheitsgrundsatz wichtig sei. Wenn keine prinzipiellen Festlegungen getroffen würden, setze man sich immer der Gefahr aus, diesen Grundsatz zu verletzen.

Herr Brockamp weist darauf hin, dass die Straßen in Wohngebieten einen unterschiedlichen Charakter haben könnten. So passe ein Gebäude in eine Straße hinein in eine andere nicht.

Dem Einwand von Herrn Becks, dass früher auch aufgrund des § 34 BauGB entschieden wurde, hält Frau Dirks entgegen, dass sie die jetzige Haltung der SPD sehr verwundere, da sie früher anders entschieden hätten. Sie bekräftigt, dass man auf die Anzahl der Wohneinheiten bei Zugrundelegung des § 34 BauGB keinen Einfluss habe.

Herr Brockamp weist auf die geänderten Familienstrukturen hin. Singles oder Paare benötigten nicht so große Wohnungen wie Familien. Und wenn anstelle von großen Wohnungen für Familien Wohnungen für Singles oder Paare geplant werden, ergäben sich mehr Wohneinheiten je Gebäude, was aber in Münster z. B. nicht unbedingt bedeute, dass dort mehr Autos abgestellt werden. Die Vorschläge der Verwaltung seien zu generell, er wolle individuell entscheiden.

Herr Mollenhauer merkt an, dass in Wohngebieten mit Einfamilienhausstruktur auch kleine Wohnungen realisierbar wären. Der § 34 BauGB treffe keine Aussage zur Anzahl der Wohneinheiten. Dagegen sehe das BauGB konkret vor, dass im Bebauungsplan Festsetzungen über die Zahl der Wohneinheiten getroffen werden können.

Herr Flüchter meint, dass eine Richtschnur von 150 qm Grundstücksfläche je Wohneinheit nur hilfreich sei, wenn es sich um Standardgrundstücke handle. Bei größeren Grundstücken müsse man sehen, ob sich das Vorhaben ins Straßenbild einfüge. Und dann müsse man so reagieren wie heute auch schon. Vielleicht sollten weichere Formulierungen gewählt werden.

Frau Besecke erläutert noch einmal, dass bei den Überlegungen der Verwaltung die Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes im Vordergrund gestanden habe.

Herr Knüwer befürwortet den Vorschlag der Verwaltung, da er der Verwaltung Rückgrat gebe. Wenn zwischen der Verwaltung und dem Bauherren keine Einigung erzielt werde, müsste sowieso der Ausschuss beteiligt werden. Er würde sogar noch eine zusätzliche Regelung aufnehmen wollen, und zwar sollte gerade im Innenstadtbereich darauf geachtet werden, dass die münsterländische Baukultur nicht verloren geht.

Frau Besecke erwähnt, dass große Teile der Innenstadt der Gestaltungssatzung unterliegen.

Herr Walbaum hält auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine Regelung von 150 qm Grundstücksfläche je Wohneinheit für sehr unglücklich. Gerade im Innenstadtbereich sollten möglichst viele kleine Wohneinheiten zugelassen werden, auch für mobilitätseingeschränkte Personen.

Herr Spengler stellt fest, dass hier schon wieder die Tagesordnungspunkte miteinander vermischt werden. Man sei sich nicht schlüssig, was überhaupt gewollt ist. Deshalb sollte in den Fraktionen noch einmal beraten werden.

Herr Dübbelde stellt nach weiterer Erörterung über das weitere Vorgehen schließlich fest, dass man heute zu keinem einheitlichen Ergebnis komme und fraktionsintern noch einmal beraten werden soll. Die Angelegenheit werde dann in einer der nächsten Sitzungen noch einmal auf die Tagesordnung gesetzt.

Diesem Vorschlag wird einvernehmlich zugestimmt.

5. Aufstellung des Bebauungsplanes Bernhardstraße/Grüner Weg hier: Zurückstellung eines Bauantrages zur Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten an der Bernhardstraße und Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Frau Besecke erläutert die Sitzungsvorlage.

Herr Flüchter erkundigt sich nach den Reaktionen aus der Nachbarschaft

zu dem geplanten Bauvorhaben.

Frau Besecke teilt mit, dass ihr keine Reaktionen bekannt seien. Das Vorhaben wäre zwar nach § 34 BauGB zulässig. Dennoch werde verwaltungsseitig vorgeschlagen, vorab die Bürger zu beteiligen und eine Zurückstellung des Baugesuches zu erwirken.

Herr Brockamp sieht nicht ein, dass hier ein Extra-Weg gegangen werden soll. Das Vorhaben sei nach § 34 BauGB zulässig. Außerdem seien auf dem Nachbargrundstück ebenfalls 5 Wohneinheiten vorhanden.

Frau Besecke weist darauf hin, dass auf dem Nachbargrundstück ein Reihenheim mit drei Wohneinheiten stünde und 200 qm Grundstücksfläche je Wohneinheit vorhanden seien. Wenn bisher alles zugelassen worden wäre, was nach § 34 BauGB zulässig wäre, dann sähe Billerbeck anders aus.

Das Vorhaben habe für ihn keinen Ausnahmecharakter, so Herr Brockamp. Er könne nicht erkennen, dass der Baukörper sich nicht einfüge.

Frau Dirks bittet um Verständnis für den Vorschlag der Verwaltung die Bürger zu beteiligen. Wenn hier 4 Wohneinheiten genehmigt würden, dann könnten andere das auch tun.

Dann müsse demnächst bei jedem Bauvorhaben eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden, so Herr Brockamp.

Frau Besecke gibt zu bedenken, dass durch das Vorhaben der Gebietscharakter verändert werde.

Herr Knüwer spricht sich für den Verwaltungsvorschlag aus. Dann habe man ein klares Verfahren. Auch die Nachbarn müssten geschützt werden. Das sei nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich.

Dem hält Herr Spengler entgegen, dass man für eine Beteiligung von 3 Bürgern doch keinen Bebauungsplan benötige.

Herr Dübbelde stellt schließlich den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für das Plangebiet in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 22, welches umgrenzt wird:
 - im Nordosten durch den Grünen Weg,
 - im Südosten durch die Bernhardstraße
 - im Südwesten durch die Berkel
 - im Nordwesten durch einen ehemaligen Graben (östliche Grenzen der Flurstücke 55 und 54)
 wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grüner Weg/Bernhardstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Bei der Baugenehmigungsbehörde wird der Antrag auf Zurückstel-

- lung des Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB gestellt.
3. Es ist eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Stimmabgabe: 3 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen

6. Mitteilungen

6.1. Radweg an der Daruper Straße - Herr Mollenhauer

Herr Mollenhauer teilt mit, dass der Radweg an der Daruper Straße leider nicht verwirklicht werden könne, weil es auch nach vielen Gesprächen nicht gelungen sei, den Grunderwerb zu sichern. In der mit dem Nachtrag zur HFA-Sitzung vorgelegten Änderungsliste sei der Eigenanteil der Stadt Billerbeck bereits gestrichen worden.

7. Anfragen

7.1. Massonneustraße - Herr Knüwer

Herr Knüwer weist auf die schadhafte Oberfläche der Massonneustraße im Bereich des Umspannwerkes hin. Dort verlaufe quer über die Straße ein kleiner Graben, nachdem im Winter mehrfach versucht wurde, die Löcher zu stopfen. Er schläge vor, den Bereich wieder endgültig zu versiegeln.

Herr Mollenhauer sagt zu, die Verkehrssicherheit umgehend zu prüfen und ggf. herzustellen. Für eine endgültige Versiegelung müssten aber entsprechende Temperaturen herrschen

7.2. Geschwindigkeitsmessgerät - Herr Walbaum

Herr Walbaum erkundigt sich, ob das bis gestern an der Münsterstraße aufgestellte Geschwindigkeitsmessgerät auch Aufzeichnungen bzw. Auswertungen mache und auf wessen Initiative das Gerät dort aufgestellt wurde.

Frau Dirks berichtet, dass es sich um ein von der Stadt neu angeschafftes Gerät handle, mit dem Aufzeichnungen möglich seien und das an unterschiedlichen Stellen eingesetzt werden soll. An der Münsterstraße sei das Gerät auf Initiative von einigen Bewohnern aufgehängt worden, die sich über zu schnell fahrende PKW beschwert hätten.

Herr Walbaum regt an, das Gerät demnächst auch im Bereich des Baumgartens aufzustellen.

Herr Knüwer regt an, das Gerät im Bereich der Zufahrt zum Freibad einzusetzen. So erhalte man bis zur Freibadsaison verlässliche Zahlen über die dort gefahrenen Geschwindigkeiten.

7.3. Behindertenparkplätze - Herr Dübbelde

Herr Dübbelde gibt Hinweise weiter, wonach die Behindertenparkplätze auf dem Hesselmann-Parkplatz und vor der Sparkasse zu eng sein sollen.

Herr Walbaum stellt richtig, dass der Parkplatz auf dem Hesselmann-Parkplatz breit genug sei. Dieser könnte aber klarer gekennzeichnet werden. Zu Irritationen könnte der Wechsel der Pflasterung führen. Der Parkplatz an der Sparkasse sei dagegen unbefriedigend.

Frau Dirks merkt an, dass sie auf den zu engen Parkplatz vor der Sparkasse bereits aufmerksam gemacht wurde. Es handele sich aber um ein Sparkassengrundstück.

Jochen Dübbelde
Ausschussvorsitzender

Birgit Freickmann
Schriftführerin