NIEDERSCHRIFT StuB/013/2011

über die Sitzung **des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 05.07.2011 im **Kultursaal der Alten Landwirtschaftsschule**.

Vorsitzender:

Herr Hans-Joachim Dübbelde

Ausschussmitglieder:

Herr Karl-Heinz Brockamp
Herr Bernhard Kortmann
Herr 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

Von der Verwaltung:

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

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:20 Uhr

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

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

1. Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland
hier: Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen

Herr Mollenhauer weist darauf hin, dass vom Regionalplaner in einer Arbeitstagung geäußert wurde, dass der Bereich „Energie“ aus dem Beteiligungsverfahren heraus genommen werden soll. Eine Mitteilung, ob damit auch die Frist zur Abgabe der Stellungnahme verlängert werde, liege noch nicht vor. Bis zur Ratssitzung werde er entsprechende Informatio-

nen einholen. Lt. Aussage des Regionalplaners sei die beabsichtigte Stellungnahme der Stadt Billerbeck zur Windenergie der richtige Weg, um auf möglicherweise später noch aufkommende Wünsche zur Realisierung eines zusätzlichen bzw. Erweiterung eines bestehenden Windeignungsbereiches hinzuweisen.

Nach kurzer Erörterung wird festgestellt, dass heute keine Beschlussfassung erforderlich ist und die vorberatene Stellungnahme im Rat verabschiedet werden sollte.

2. 38. Änderung des Flächennutzungsplanes -Sonderbaufläche Darfelder Straße- und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße"
hier: Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frau Besecke geht noch einmal detailliert auf die Problematik ein.
Dabei legt sie dar, dass im Rahmen der Überlegungen zum Schutz der Innenstadt in der Vergangenheit in allen Bebauungsplänen der Gewerbegebiete der Einzelhandel mit innenstadttypischen Sortimenten ausgeschlossen wurde. Als der Bebauungsplan Darfelder Straße aufgestellt wurde, war der Aldi-Markt schon vorhanden. Dieser sei dann mit einer Verkaufsfläche von 600 qm mit einem Bestandsschutz versehen worden. Im Rahmen der Modernisierung wolle Aldi nun die Verkaufsfläche auf 800 qm ausdehnen. Früher seien 600 qm die Grenze zur Großflächigkeit gewesen, heute seien das 800 qm.
Ein Bäcker und Metzger seien genau wie Aldi Nahversorger, die in der ausgewiesenen Sonderbaufläche an der Darfelder Straße bis 800 qm Verkaufsfläche zulässig seien. Bekanntlich wolle Aldi die gesamte 800 qm große Verkaufsfläche aber selber nutzen. Selbst wenn nun im Bereich Darfelder Straße statt 800 qm z. B. 850 qm Verkaufsfläche zugelassen werden könnten, um einen Bäcker und Metzger unterzubringen, habe die Stadt keinen Einfluss darauf, ob auch tatsächlich ein Bäcker und Metzger dort ansiedeln. Einer Erweiterung des Mischgebietes stünden zudem Immissionsschutzrichtlinien entgegen. Eine Möglichkeit bestünde darin, wie bei Tankstellen, eine Gastronomie mit dem untergeordneten Sortiment eines Bäckers bzw. Metzgers zuzulassen. Aber alles, was an diesem Standort ermöglicht wird, müsse auf alle anderen Gewerbegebiete übertragen werden. Dadurch würde aber ein Standort noch attraktiver als er heute ist und ob das gewollt sei, müsse hier diskutiert werden.

Zudem würde damit das Einzelhandelskonzept über den Haufen geworfen. Und dieses Einzelhandelskonzept, das maßgeblich sei für die Stadtentwicklung unterliege allen Restriktionen, die in Gewerbegebieten angewandt werden. Ansonsten könnte städtebaulich ja nicht begründet werden, dass auf dem Sägewerk-Grundstück z. B. kein Plus-Markt ansiedeln könne, da dort Lebensmittel ein Randsortiment darstellten. Die beiden Standorte an der Darfelder Straße und am Sandweg/Holthauser Straße seien nicht miteinander zu vergleichen. Ein nahversorgungsrelevantes Sortiment sei am Sandweg nur untergeordnet zulässig. Deshalb

könne dort ein Bistro entstehen, in dem auch Backwaren verkauft werden.

Herr Brockamp bezeichnet es als unglücklich, dass der CDU-Antrag mit der Entscheidung über die Erweiterung des Aldi-Marktes vermengt wird. Zunächst gehe es um die Erweiterung des Aldi-Marktes und wenn Aldi keinen Bäcker und Metzger mehr unterbringen wolle, dann sei das eine privatrechtliche Angelegenheit, mit der die Stadt nichts zu tun habe. Über eine anderweitige Unterbringung von Bäcker und Metzger gehe es erst im zweiten Schritt.

Herr Flüchter stellt voran, dass sich die Grünen bekanntlich von Anfang an gegen den Aldi an der Darfelder Straße ausgesprochen hätten. Er könne sich vorstellen, dass Aldi evtl. einlenke, wenn den Vertretern von Aldi übermittelt würde, dass Ausschuss und Rat den Erweiterungsantrag kritisch sehen.

Herr Mollenhauer macht deutlich, dass bereits viele Gespräche mit Aldi und auch mit den Betroffenen geführt wurden. Er sei auch zunächst davon ausgegangen, dass Aldi nicht schließen werde, wenn der Erweiterung nicht zugestimmt werde. Aber der Konzern Aldi habe eine klare Strategie, alle Ladenlokale müssten bestimmte Standards aufweisen. Der Aldi-Vertreter habe klar gesagt, dass sie nicht an jedem Standort hingen. Wenn die Verkaufsfläche nicht auf 800 qm erweitert werde, würden sie an diesem Standort nicht mehr investieren und irgendwann schließen.

Herr Flüchter wirft ein, dass man dann hier überlegen sollte, welche Standards in Billerbeck gelten und sollte sich nicht erpressen lassen, so Herr Flüchter.

Frau Dirks erläutert, dass der Standort Bestandsschutz habe und bekanntlich heute andere Kriterien bei der Berechnung der Verkaufsfläche gelten. Dem Aldi sollten Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden, das würde auch zu einer Aufwertung des gesamten Bereiches führen. Vertreter von Aldi hätten in den Gesprächen immer wieder dargelegt, dass sie die 800 qm selber nutzen wollen. Im Übrigen habe der Plus-Markt damals auch geschlossen, die Konzerne ließen sich nicht erpressen. Aldi gehöre nun einmal zu den Grundversorgern und wenn es in Billerbeck keinen Aldi mehr gebe, dann führen die Kunden eben zu Aldi-Märkten in den Nachbarorten. In Heiden habe z. B. ein Aldi nicht erweitern können, woraufhin der Markt dann geschlossen wurde.

Herr Brockamp merkt an, dass hier nicht hypothetische Aussagen getroffen werden sollten. Das Unternehmen habe dargelegt, dass bestimmte Standards erforderlich seien. Er stimme dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu.

Herr Becks vermutet hinter dem Verhalten der CDU eine Strategie. Die CDU-Fraktion habe einen Antrag gestellt, aber auf der anderen Seite auch das Einzelhandelskonzept mit beschlossen. Die Verwaltung habe

klar Stellung zur Ansiedelung eines Bäckers und Metzgers bezogen. Jetzt könne man doch nicht sagen, dass evtl. noch etwas ermöglicht werden und zunächst die Erweiterung beschlossen werden soll.

Herr Brockamp betont, dass es der CDU-Fraktion nicht um das eine Gebiet gehe, sondern zunächst einmal um Aldi. Wenn Aldi sage, dass sie keinen Bäcker und Metzger unterbringen wollen, dann sei das so. Im zweiten Schritt müsse man dann sehen, wo diese evtl. untergebracht werden können. Hierzu habe Frau Besecke ausgeführt.

Herr Kortmann meint, dass hier nicht durch die Hintertür mehr als 800 qm Verkaufsfläche zugelassen werden sollten. Dadurch würde die Innenstadt geschwächt.

Frau Dirks weist darauf hin, dass Aldi Probleme mit der Einhaltung des Immissionsschutzes bekäme, wenn angrenzend das Mischgebiet ausgeweitet würde.

Herr Knüwer entgegnet, dass der Gutachter nur angedeutet habe, dass es Probleme bzgl. des Immissionsschutzes geben könnte.

Frau Besecke erläutert, dass man hiervon aber ausgehen müsse. Im Übrigen gehe es nicht nur um den Immissionsschutz. Das zweite K.O.-Kriterium sei, dass die Stadt keinen Einfluss darauf habe, welcher Betreiber zusätzliche Flächen nutze.

Herr Walbaum ist der Auffassung, dass man die Sache als Ganzes sehen müsse, ansonsten würde der Bürgerwille nicht berücksichtigt. Die Bürger wollten einen Bäcker und Metzger im Aldi. Hierauf habe die Stadt aber keinen Einfluss, weil es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit handele. Aber es bestehe die Möglichkeit, die Erweiterung abzulehnen, um so die Bürger zu unterstützen und Aldi zu zeigen, dass man es ernst meine.

Herr Schulze Temming merkt an, dass mit Aldi bereits zur Genüge gesprochen wurde. Man müsse sich wohl damit abfinden, dass es keinen Bäcker und Metzger im Aldi-Markt mehr geben werde. Vielleicht könnten diese aber in einem Bistro südlich der Darfelder Straße angesiedelt werden.

Frau Besecke wiederholt nochmals ihre obigen Ausführungen und weist insbesondere nochmals darauf hin, dass bei Änderungen der Festsetzungen des Gewerbegebietes zur Zulassung von Bistros mit untergeordnetem Verkauf auch an die anderen Gewerbegebiete gedacht werden müsse. Hier müsse genau überlegt werden, ob man das möchte.

Herr Becks kommt auf den CDU-Antrag zurück und stellt fest, dass dieser umfassend von der Verwaltung beantwortet wurde. Das Einzelhandelskonzept sei beschlossen worden und sollte jetzt nicht Stück für Stück aufgebröselt werden.

Herr Brockamp bestätigt, dass der CDU-Antrag beantwortet ist und merkt an, dass er sich nur eine separate Beratung gewünscht hätte.

Eigentlich wolle er dem Bürgerwillen nachkommen, so Herr Knüwer. Das sei aber planungsrechtlich nicht möglich. Deshalb müsse er, obwohl es ihm in der Seele weh tue, dem Verwaltungsvorschlag zustimmen.

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der Anregung, die zulässige Verkaufsfläche des Sondergebietes zu erhöhen, wird nicht gefolgt.
2. Der Anregung, im Plangebiet ein zusätzliches Mischgebiet auszuweisen, wird nicht gefolgt.
3. Den Anregungen des Kreises wird entsprechend der Ausführungen teilweise gefolgt.
4. Der Hinweis vom Landesbetrieb Straßenbau NRW wird entsprechend der Ausführungen berücksichtigt.
5. Die Hinweise der DB Service Immobilien GmbH werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
6. Es wird beschlossen, die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck und die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ortsüblich bekannt zu machen. Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Billerbeck und umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 11, Flurstücke 17, 455, 456 und 16 tlw. .
7. Der Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ mit den Entwürfen der Begründungen mit den Anhängen, Umweltbericht, schalltechnischer Bericht und der Verträglichkeitsanalyse werden für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
8. Der Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ und die Begründungen mit den o.g. Anhängen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Stimmabgabe: 5 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

Beschluss:

Die Verwaltung schließt mit der Grundstückseigentümerin und dem Vorhabenträger auf Grundlage der Anlage einen städtebaulichen Vertrag.

Stimmabgabe: 5 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

3. Mitteilungen

Keine

4. Anfragen

4.1. Neubau am Ludgerus-Stift - Herr Walbaum

Herr Walbaum führt an, dass er vor einiger Zeit in der Zeitung gelesen habe, dass das Ludgerus-Stift in Zusammenarbeit mit dem Stift Tilbeck einen Neubau plane und fragt nach, ob ein Bauantrag vorliegt.

Frau Dirks teilt mit, dass ein Vertrag zwischen dem Ludgerus-Stift und dem Stift Tilbeck bzgl. des Neubaus geschlossen wurde und sie davon ausgehe, dass demnächst ein Bauantrag gestellt werde.

Auf weitere Nachfrage von Herrn Walbaum, teilt Frau Dirks mit, dass der Antrag voraussichtlich dem Ausschuss vorgelegt werde,

4.2. Untergrund des Johanniskirchplatzes - Herr Walbaum

Herr Walbaum weist darauf hin, dass der Untergrund des Johanniskirchplatzes immer schlechter werde. Das Kopfsteinpflaster sei nicht mehr gerade.
Herr Mollenhauer und Frau Dirks sagen zu, Kontakt mit der Kath. Kirche aufzunehmen.

4.3. Ausbaumaßnahme Massonneaustraße - Herr Becks

Von Herrn Becks nach dem Sachstand zum Straßenausbau Massonneaustraße befragt, führt Herr Mollenhauer aus, dass alles nach Plan laufe. RWE und Gelsenwasser hätten im Nachhinein geäußert, dass sie im Zuge dieser Maßnahme ihre Leitungen erneuern wollen. Das führe zu einer kleinen Zeitverzögerung.

4.4. Entfernte Pollerketten - Herr Kortmann

Herr Kortmann erkundigt sich, warum die Pollerketten an der Kreuzung Zu den Alstätten/Ludgeristraße/Hagen/Industriestraße entfernt wurden. Herr Mollenhauer teilt mit, dass dort einiges defekt gewesen sei. Weil der Bereich demnächst überplant werden soll, würden die Ketten auch vorerst nicht wieder angebracht.

Jochen Dübbelde Ausschussvorsitzender	Birgit Freickmann Schriftführerin