NIEDERSCHRIFT StuB/031/2014

über die Sitzung des **Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 18.02.2014 im Kultursaal **der Alten Landwirtschaftsschule**.

Vorsitzender:

Herr Hans-Joachim Dübbelde

Ausschussmitglieder:

Herr Karl-Heinz Brockamp

Herr Ludger Kleideiter

Vertretung für Herrn
Andreas Groll

Herr Bernhard Kortmann

Herr Bernd Kösters

Herr Thomas Schulze Temming

Herr Franz Becks

Herr Hans-Joachim Spengler

Herr Ralf Flüchter

Frau Maggie Rawe

Vertretung für Herrn
Dr. Rolf Sommer

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

Herr Thomas Walbaum

Mitglied gem. § 58 Abs. 1 Satz 11 GO NW:

Herr Helmut Knüwer

Von der Verwaltung:

Frau Marion Dirks

Herr Gerd Mollenhauer

Frau Michaela Besecke

Herr Rainer Hein

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.

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

**1. Endausbau der Straßen im Baugebiet Gantweger Bach
hier: Ergebnis der Anliegerversammlung und Beschluss zur Ausschreibung**

Herr Kipsieker stellt die nach der Anliegerversammlung überarbeitete Ausbauplanung vor. Die Anregungen und Wünsche der Anlieger seien so weit wie möglich berücksichtigt worden. Nach der Anliegerversammlung sei aufgrund der Anregung der Grundstückseigentümer noch die Zufahrt zu einem Doppelhaus nachträglich eingearbeitet worden, weil in dem Bereich Poller die Zufahrt zu dem Doppelhaus nicht ermöglicht hätten. Bzgl. der Pflasterfarbe in den Stichstraßen habe es in der Anliegerversammlung keinen Konsens gegeben.

Herr Kipsieker teilt weiter mit, dass sich die Gesamtkosten lt. Kostenschätzung auf rd. 630.000,-- € incl. MWSt. belaufen und mit dem Ausbau voraussichtlich im Mai 2014 begonnen werde.

In der einsetzenden Erörterung wird seitens der Ausschussmitglieder die Auffassung vertreten, dass den Wünschen der Anlieger entsprochen werden sollte und die Stichstraße, in der sich 5 von 7 Anliegern für eine graue Pflasterung ausgesprochen haben, auch grau gepflastert werden sollte.

Der Ausschuss fasst nach kurzer Erörterung folgenden

Beschluss:

Die vorgestellte Ausbauplanung ist umzusetzen. Die Stichstraße der nordöstlich gelegenen Sackgasse wird mit einem grauen Pflaster versehen. Die anderen beiden Stichstraßen im Baugebiet sind mit Pflaster in der Farbe rot herzustellen.

Stimmabgabe: einstimmig

**2. Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen
hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Stellen**

Herr Flüchter erkundigt sich, ob die Stellungnahme der Stadt Billerbeck den Ratsmitgliedern noch vorgelegt werde.

Frau Besecke erläutert, dass die Frist zur Abgabe der Stellungnahme am 28.02.2014 ablaufe und der entsprechende Ratsbeschluss erst am 25.02.2014 gefasst werde. Sie schlägt vor, die Stellungnahme der Ratsniederschrift beizufügen.

Beschlussvorschlag für den Rat:

In Anlehnung an die Bewertung des Städte- und Gemeindebundes und die Stellungnahme des Regionalrates Münster wird eine Stellungnahme abgegeben. Hierbei werden insbesondere die Kritik an den Zielen und Grundsätzen zum Punkt „Siedlungsraum und Erneuerbare Energien“ betont, welche die kommunale Planungshoheit einschränken.

Stimmabgabe: einstimmig

3. **Außenbereichssatzung "Thumann`s Mühle"**

hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Frau Besecke teilt ergänzend mit, dass der Reitverein Beerlage angeregt habe, über die Außenbereichssatzung auch die Errichtung einer zweiten Reithalle zu ermöglichen (**siehe Anlage 1 dieser Niederschrift**). Die Prüfung habe ergeben, dass sich über die Außenbereichssatzung nur kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe begünstigen lassen. In der Rechtsprechung und den einschlägigen Kommentierungen werde dies wie folgt konkretisiert: Der Begriff „klein“ ist städtebaulich-strukturell in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um Betriebe handeln muss, die der kleinteiligen Baustruktur in Außenbereichsansiedlungen wie Splittersiedlungen bzw. Weilern entsprechen (wie z. B. der Busunternehmer). Auch darf es sich nicht um solche gewerbliche Nutzungen handeln, die die Ansiedlung als gewerblich genutzten Bereich prägen würden. Bereits aufgrund der geplanten Größenordnung käme eine Begünstigung über die Satzung also nicht in Frage.

Zudem würde das Gebäude weiter in den Außenbereich wirken, es könnte die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Sie habe dem Reitverein zugesagt, dass die Problematik zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal aufgegriffen werden könne, wenn z. B. die Vertragsverhandlungen nicht zum Erfolg führen. Zurzeit sehe sie keine Möglichkeiten, dem Verein über die Außenbereichssatzung zu helfen.

Auf Nachfrage von Frau Rawe bestätigt Frau Besecke, dass der Reitverein auch ohne Außenbereichssatzung Probleme hätte, eine zweite Reithalle zu bauen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich wird die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Thumann`s Mühle“ beschlossen. Die Satzung umfasst in der Gemarkung Beerlage folgende Grundstücke: In der Flur 13, Flurstücke 131 tlw. und 132 tlw. In der Flur 14, Flurstücke 281 tlw., 279 tlw., 313, 314, 16 – 18, 305 tlw., 352 tlw., 355 tlw., 317, 318 tlw., 264 tlw., 274 tlw. sowie Teile der Flurstücke 10 und 11. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB (Baugesetzbuch) wird die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB als öffentliche Auslegung durchgeführt.
3. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Stimmabgabe: einstimmig

4. **4. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Ib"**

hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Herr Becks merkt an, dass die Zulässigkeit von Wohnnutzung in leer ste-

henden Ladenlokalen in der Innenstadt ein Grundsatzproblem sei, das in nächster Zukunft angegangen und geklärt werden müsse.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der Anregung des **Eigentümers** der Immobilie **Münsterstraße 1** wird nicht gefolgt. Weitere Überlegungen sollen zunächst außerhalb eines Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines tragfähigen Nutzungskonzeptes entwickelt werden.
2. Der Hinweis der **Abteilung Archäologie LWL** wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
3. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Ib“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Ib“ als Satzung.
5. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Ib“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit 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

5. 3. Änderung des Bebauungsplanes "Friethöfer Kamp" hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Der Ausschuss schließt sich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung an und fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
2. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ als Satzung.

3. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit 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

**6. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hörster Straße"
hier: Vorstellung eines Plankonzeptes**

Frau Besecke teilt mit, dass von zwei Anliegern bereits Anregungen und Bedenken zu dem Bauvorhaben geäußert worden seien, die der **Niederschrift als Anlage 2 und 3** beigelegt werden. Sie schlägt vor, diese Anregungen und Bedenken im Rahmen des Planverfahrens aufzuarbeiten.

Herr Becks kritisiert, dass die Eingaben den Ausschussmitgliedern nicht vorab oder spätestens heute als Tischvorlage zur Kenntnis gegeben wurden.

Herr Knüwer spricht sich dafür aus, den Tagesordnungspunkt heute abzusetzen und zunächst die Nachbarn zu befragen. Er sei der Meinung, dass der geplante Baukörper zu wichtig sei und das komplette Stadtbild an der Stelle zum Nachteil verändere.

Herr Becks hält Herrn Knüwer vor, dass hier darüber zu befinden sei, ob sich das Vorhaben in den Bebauungsplan einfüge. Dabei spiele es keine Rolle, ob das Gebäude als zu groß oder zu klein empfunden werde.

Frau Besecke zeigt Luftbilder des entsprechenden Bereiches von früher und heute und erläutert die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Unter Bezugnahme auf die Ausführungen in der Sitzungsvorlage stellt sie das geplante Bauvorhaben vor.

Herr Flüchter bezeichnet den Baukörper als sehr massiv. Nach seiner Meinung sei es auch nicht richtig, das ehem. Lehrerwohnhaus als Orientierungsmaßstab zu wählen, da er dieses auch schon für deplatziert halte. Wichtig sei auch, die rückwärtige Seite der Bebauung zu betrachten, weil das Grundstück einen Versprung von 1,00 m aufweise. Dadurch wirke das Haus von den umliegenden Gärten aus betrachtet viel höher. Eine Wohnbebauung an der Stelle wäre sicherlich wünschenswert, aber nicht in der Form.

Herr Brockamp ist der Meinung, dass die Anordnung der Parkplätze vor dem Haus, wie im ersten Entwurf vorgesehen, zu einer Auflockerung der Straße führen werde.

Frau Besecke gibt zu bedenken, dass dann die Baugrenze maßgeblich nach hinten verschoben würde.

Herr Spengler meint, dass das Gebäude so weit wie möglich zur Schulstraße gerückt werden müsse, sonst wirke das Gebäude optisch so, als ob es auf dem Grundstück des Nachbarn stünde.

Herr Flüchter erkundigt sich, ob das östlich angrenzende Grundstück grundsätzlich einbezogen werden könne. Dann könnte das Gebäude flacher oder länger werden oder es könnten zwei Gebäude geplant werden.

Das Gebäude sollte nicht länger werden, so Frau Besecke.

Frau Rawe bittet die Verwaltung, behutsam zu prüfen, in welcher Größenordnung eine Bebauung zugelassen kann. Für die jetzt vorgestellte Planung sehe sie keine Möglichkeit.

Herr Walbaum würde es begrüßen, wenn das neue Gebäude als verbindendes Element zwischen den beiden vorhandenen Gebäuden errichtet würde.

Herr Becks spricht noch einmal die Höhenproblematik an und weist auf das vorhandene Gefälle Hörsterstraße/Friedhofstraße hin. Hilfreich wäre eine Höhendarstellung der Altgebäude.

Frau Besecke merkt an, dass der Antragsteller beauftragt werden könne, einen Höhenplan vorzulegen.

Herr Knüwer betont noch einmal, dass das Gebäude in der geplanten Form nicht zugelassen werden sollte, da es das Stadtbild zerstöre.

Herr Becks merkt an, dass der Planer andere Varianten vorlegen müsse, damit man weiter komme.

Frau Besecke verweist auf den Beschlussvorschlag der Verwaltung. Sie würde die heute vorgebrachten Anregungen in die Gespräche mit dem Planer einbeziehen.

Herr Kortmann regt an, in die Überplanung auch den Schulweg einzubeziehen. Der Schulweg müsse vernünftig hergestellt werden. Die Anlieger forderten das seit Jahren.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Diskussion einen Entwurf zur Bebauungsplanänderung zu erarbeiten und mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten zu schließen.

Stimmabgabe: einstimmig

7. 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet II Nordteil" hier: Vorstellung eines Plankonzepts

Frau Besecke stellt unter Bezugnahme auf die Ausführungen in der Sitzungsvorlage die Planung vor.

Herr Dübbelde spricht eine evtl. Weiterführung der Arkaden an.

Frau Besecke rät u. a. im Hinblick auf die Vermietbarkeit oder Ausnutzung des Ladenlokals hiervon ab.

Herr Flüchter ist der Auffassung, dass die Ansicht täusche. Wenn man in der Langen Straße stehe, nehme man die Dachflächen als Fläche gar nicht mehr wahr. Wenn die anderen Gebäude ebenso weiterentwickelt würden, würde das die Lange Straße als dunkle Schlucht zumindest im oberen Bereich erscheinen lassen.

Frau Rawe ergänzt, dass durch das Gefälle die Dreigeschossigkeit noch stärker hervorgehoben werde.

Frau Besecke gibt zu bedenken, dass ein traufenständiges Gebäude das nicht verbessern würde. Sie habe eine dreigeschossige Bauweise auch zunächst kritisch beurteilt, müsse aber in der Gesamtbetrachtung heute zugeben, dass sich das Gebäude so besser einfüge.

Herr Walbaum fragt nach, ob die für die Lange Straße angestrebte Barrierefreiheit bei der Planung dieses Gebäudes berücksichtigt wurde.

Herr Mollenhauer geht hiervon aus, problematisch seien die Gebäude, die heute nur über mehrere Stufen zu erreichen seien.

Herr Dübbelde stellt abschließend fest, dass es sich um eine hervorragende Lösung handele.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zur Bebauungsplanänderung zu erarbeiten. Parallel wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Neben Regelungen zur Kostenübernahme wird auch die vorgestellte Planung zum Bestandteil gemacht.

Stimmabgabe: 9 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

8. Errichtung eines Fahrradunterstandes mit Elektroladestation am Rathaus

Herr Mollenhauer beziffert die Kosten für den Fahrradunterstand auf ca. 10.000,-- € und für die Elektroladestation auf ca. 3.000,-- €.

Frau Rawe wirft die Frage auf, ob es eine Möglichkeit gebe, den Fahrradunterstand auf dem neuen Rathausparkplatz und dann mit einer Photovoltaikanlage zu errichten oder im Hinblick auf die Nutzung der Elektroladestation durch Touristen im Bereich des Johannisschulhofes.

Herr Mollenhauer führt aus, dass man sicher auch über andere Standorte für die Elektroladestation nachdenken könnte. Er bezweifle aber, dass Fahrradständer auf dem neuen Rathaus-Parkplatz angenommen werden. Im Bereich des Info-Punktes seien Fahrradständer tlw. wieder entfernt worden, weil sie nicht genutzt wurden. Deshalb sollten sie schon nah am Rathaus installiert werden.

Herr Becks meint ebenfalls, dass ein Fahrradunterstand zu weit weg vom Rathaus nicht genutzt werde. Eine Elektroladestation hinter dem Rathaus sei sinnvoll. Zurzeit sehe er keine Notwendigkeit, weitere Elektroladestationen vorzusehen.

Es sei richtig, hinter dem Rathaus zu beginnen, so Herr Walbaum. Er sei gegen Photovoltaikanlagen in der Nähe von denkmalgeschützten Gebäuden und auch gegen das Abholzen von Bäumen, um dem Schatten entgegen zu wirken. Wichtig sei ihm, dass die 13.000,-- € komplett von der Gelsenwasser übernommen werden.

Herr Mollenhauer bestätigt, dass die Gelsenwasser die Gesamtkosten in Höhe von 13.000,-- € übernehme.

Herr Kösters erkundigt sich, ob die Nutzung der Elektroladestation zeitlich eingeschränkt werden soll.

Herr Mollenhauer führt aus, dass die Ladestation tagsüber ohne Beschränkung zur Verfügung stehen sollte. Falls die Nutzung entgleiten sollte, müsse man Regelungen treffen.

Auf Nachfrage von Herrn Becks erläutert Herr Mollenhauer, dass evtl. auch Schließfächer für die Akkus vorgesehen werden.

Herr Walbaum regt an, die Möglichkeit zu schaffen, die Fahrräder auch mit Luft zu versorgen. Es sollte geprüft werden, ob das möglich ist und was das kostet.

Herr Schulze Temming geht davon aus, dass die Touristen ihre Elektrofahräder in den Hotels aufladen. Insofern seien die Kosten für die Elektroladestation herausgeworfenes Geld.

Frau Dirks weist darauf hin, dass Tagesgästen tagsüber die Möglichkeit zum Aufladen ihrer Elektrofahräder geboten werden sollte.

Herr Kortmann stellt heraus, dass im Rahmen einer fahrradfreundlichen Stadt ein Fahrradunterstand mit Ladestation am Rathaus in zentraler Lage sinnvoll und zeitgemäß sei.

Beschluss:

Der Errichtung eines Fahrradunterstandes mit einer Ladestation für die Elektrofahrräder hinter dem Rathaus wird zugestimmt.

Stimmabgabe: einstimmig

9. Mitteilungen

9.1. Antwortschreiben des Kreises zu Einwendungen der BIB - Frau Besecke

Frau Besecke verweist auf das inzwischen vorliegende Antwortschreiben des Kreises Coesfeld zu Einwendungen der Bürgerinitiative für die Werterhaltung der Region Billerbecks (BIB), bzgl. der Rechtmäßigkeit des Genehmigungsverfahrens zu dem Stall im Bereich der Wieske. Es ging um die Frage, ob die schon vorhandenen Tierplatzzahlen einbezogen werden müssen und der neue Stall dann nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Der Kreis sei bei seiner Rechtsauffassung geblieben, dass die Zahlen nicht eingerechnet werden müssen. Das Schreiben des Kreises ist der Niederschrift als **Anlage 4** beigefügt.

10. Anfragen

10.1. Pflasterung Bahnhofstraße und Kurze Straße - Herr Walbaum

Herr Walbaum erinnert an seinen Hinweis bzgl. der ausgewaschenen Fugen im Kopfsteinpflaster Bahnhofstraße und vor dem Geschäft Jansen in der Kurzen Straße und erkundigt sich, wann die Stadt tätig werde. Herr Mollenhauer teilt mit, dass der Bauhof den Auftrag erhalten habe und er von einer kurzfristigen Erledigung ausgehe.

10.2. Übernahme der Kosten für Trauungen in der Kolvenburg - Herr Walbaum

Herr Walbaum regt an, dass die Mehrkosten für Trauungen in der Kolvenburg von der Stadt getragen werden, solange es im Rathaus noch keinen Aufzug gebe und das Trauzimmer nicht barrierefrei erreichbar ist.

Frau Dirks merkt an, dass zunächst hausintern über den Vorschlag nachgedacht werden müsse. Wenn dem Vorschlag gefolgt werden sollte, müsste der zuständige Ausschuss einen entsprechenden Grundsatzbeschluss fassen.

10.3. Personalwechsel im Rathaus - Herr Becks

Auf Nachfrage von Herrn Becks teilt Herr Mollenhauer mit, dass die Stelle des Nachfolgers von Herrn Hoffmann, die mit Herrn Jakisch besetzt war, wieder vakant sei.

10.4. Geschwindigkeitsbegrenzung auf der L 506 - Herr Kösters

Herr Kösters weist darauf hin, dass auf der L 506 in Höhe der Zimmerei Schöne das Zusatzschild mit der zeitlichen Einschränkung der Geschwindigkeitsbegrenzung geändert wurde und fragt nach, ob das mit den längeren Schulzeiten zusammen hänge.

Frau Dirks führt aus, dass hier mehrfach u. a. von Herrn Dr. Meyring, auf die Notwendigkeit zur Änderung hingewiesen wurde und dies nun vom Landesbetrieb umgesetzt wurde.

10.5. Neu errichtetes Gebäude im Bereich des Bahnüberganges Beerlager Straße - Herr Kösters

Herr Kösters führt an, dass vielen Bürgern die Optik des neuen grauen Gebäudes am Ortseingang von Billerbeck hinter dem Bahnübergang Beerlager Straße nicht gefalle.

Frau Besecke erläutert, dass hier auf einem Gewerbegrundstück ein Gebäude errichtet wurde, das nach § 34 BauGB zulässig sei.

Jochen Dübbelde
Ausschussvorsitzender

Birgit Freickmann
Schriftführerin