

NIEDERSCHRIFT StuB/001/2014

über die Sitzung des **Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 02.09.2014 im Kultursaal **der Alten Landwirtschaftsschule**.

Vorsitzender:

Herr Karl-Heinz Brockamp

Ausschussmitglieder:

Herr Bernd Kösters
Herr Peter Rose
Herr Thomas Schulze Temming
Herr Winfried Heymanns
Herr Thomas Walbaum
Herr Dr. Rolf Sommer

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

Herr Dieter Brall
Herr Christof Peter-Dosch

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

Herr Helmut Knüwer

Vortragende Gäste:

Frau Lüke	Regionale-Agentur, zu TOP 1. ö. S.
Herr Niekamp	Regionale-Agentur, zu TOP 1. ö. S.
Herr Herding	Büro SSR Schulten, Dortmund, zu TOP 1. ö. S.

Von der Verwaltung:

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

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:10 Uhr

Zu Beginn der Sitzung werden die sachkundigen Bürger Herr Dieter Brall und Herr Christof Peter-Dosch durch den Vorsitzenden zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben verpflichtet.

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

1. Regionale 2016

hier: Projekt "Wohnen mit (Mehr-)Wert - Werterhaltung älterer Wohngebiete im ländlichen Raum -Beispielhaftes Projekt in einem noch auszuwählenden Wohngebiet in Billerbeck"

Nach einer kurzen Einführung durch Herrn Mollenhauer erläutert Frau Lücke von der Regionale-2016-Agentur das Regionale-Projekt „InnenLeben“ und die Einbindung und Bedeutung des Billerbecker Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ (**siehe Anlage zur Niederschrift im Rats-Info-System**).

Herr Herding vom Büro SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung aus Dortmund stellt den Ablauf und das Ergebnis des Projektes vor (**siehe Anlage zur Niederschrift im Rats-Info-System**). Von den drei beteiligten Wohngebieten werde das Wohngebiet Kerkeler als das geeignetste angesehen, um die Maßnahmen umzusetzen.

Herr Walbaum fragt nach, inwieweit die vorgetragenen Ergebnisse repräsentativ seien und wie der Rücklauf der Befragungsbögen in anderen Kommunen gewesen sei, in denen solche Verfahren durchgeführt wurden.

Herr Herding berichtet, dass die Rücklaufquote von 30% durchaus normal und zufriedenstellend sei und einen guten Querschnitt aller Altersgruppen repräsentiere.

Auf Nachfrage von Herrn Dr. Sommer wie die Befragung organisatorisch durchgeführt worden sei teilt Herr Herding mit, dass keine persönliche Befragung stattgefunden habe, sondern die Fragebögen in die Briefkästen eingeworfen worden seien.

Von Herrn Brall zu den Kosten befragt, teilt Herr Herding mit, dass das Maßnahmenpaket für alle 14 Maßnahmen im Kerkeler einen Kostenumfang von 270.000,-- € aufweise; wobei von einigen Maßnahmen, wie z. B. dem Bürgerbus, dem Lieferservice oder der Ideen-Börse alle städt. Gebiete profitierten. Die Stadt hätte einen Eigenanteil von 40% zu tragen.

Im Hinblick auf die für die energetische Sanierung angesetzten Kosten erkundigt sich Herr Walbaum, ob diese 20.000,-- € den Anwohnern im Kerkeler zugute kommen würden.

Herr Herding erläutert, dass es sich hierbei um Prozesskosten handele. Den Bürgern kämen die Förderprogramme der KfW-Bank oder Wohnbauförderung zugute.

Die weitere Nachfrage von Herrn Walbaum, ob die Anwohner im Kerkeler durch das Projekt in den Genuss einer höheren Förderung kommen, verneint Herr Herding.

Vor dem Hintergrund knapper Kassen sei der aufzubringende Eigenanteil in Höhe von 40% eine stolze Summe, so Herr Schulze Temming. Er fragt nach, ob alle 14 Maßnahmen im Paket umgesetzt werden müssten.

Frau Lüke erläutert, dass es sich um Maßnahmenvorschläge handele, die aus der Bevölkerung gekommen seien. Nicht jede Idee werde realisiert. Ob letztendlich z. B. die Börse für Nachbarschaftshilfe umgesetzt werde, hänge davon ab, ob sich Leute hierfür finden.

Herr Walbaum erklärt, dass die SPD-Fraktion das Projekt konstruktiv und skeptisch weiter begleiten werde. Sie begrüßten die Verweisung in die Fraktionen.

Abschließend verweist Herr Mollenhauer auf die Veröffentlichungen im Internet auf der homepage der Stadt Billerbeck unter dem Button „Wohnen mit (Mehr-)Wert“.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird zunächst zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen und ist in die nächste Tagesordnung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses erneut aufzunehmen.

Stimmabgabe: einstimmig

2. Städtebauliche Entwicklung der Billerbecker Innenstadt hier: Erarbeitung eines "Gestaltungshandbuches"

Herr Brall führt an, dass er als Teilnehmer des Treffens am 2. Juli 2014 in Erinnerung habe, dass ein Gestaltungsbeirat eingerichtet werden soll. Er sei erstaunt, dass jetzt von einem Handbuch die Rede sei. Vorrangig müsse ein Gestaltungsbeirat gebildet werden.

Frau Dirks gibt zu bedenken, dass der Gestaltungsbeirat ja eine Grundlage benötige. Deshalb müsse man sich doch zunächst darauf verständigen, wie die Gestaltung aussehen soll.

Herr Kösters möchte wissen, ob es nicht eine Überschneidung zum Citymanager gebe.

Die Frage wird von Herrn Mollenhauer verneint. Der Bereich Gestaltung sei vom Citymanagement völlig losgelöst.

Herr Dr. Sommer unterstreicht, dass die Grünen sehr irritiert darüber seien, dass in der Sitzungsvorlage der Verwaltung die Bildung eines Gestaltungsbeirates nicht vorgesehen sei. Ein solcher Beirat könne bereits bei der Entwicklung des Handbuches Hilfestellung leisten. Er schlage vor, den Beschlussvorschlag entsprechend zu ergänzen.

Herr Schulze Temming fragt nach, inwiefern auf die Arbeit von Frau Lo-haus zurückgegriffen werden könne, um Kosten zu sparen.

Herr Mollenhauer erläutert, dass das Büro Lohaus nicht geeignet sei, um an dem Projekt weiter zu arbeiten. Es gehe um Fragen der Architektur und nicht der Landschaftsplanung.

Herr Peter-Dosch hält es ebenfalls für hilfreich, wenn ein Gestaltungsbeirat bei der Entwicklung eines Handbuches mitwirke.

Herr Dr. Sommer stellt den Antrag, den Beschlussvorschlag um die Bildung eines Beirates zu ergänzen.

Herr Walbaum unterstreicht, dass in Billerbeck durchaus Fachleute vorhanden seien, die in einem Gestaltungsbeirat mitwirken könnten. So könnte ein nah mit den Bürgern und nicht von Externen entwickeltes Gestaltungshandbuch erarbeitet werden, was zudem kostengünstiger sei.

Herr Knüwer wirft die Frage auf, warum ein Gestaltungsbeirat nicht ein Gestaltungshandbuch entwickeln könne, um Kosten zu sparen.

Frau Besecke erläutert, dass es auch um eine Grundlagenermittlung gehe, die ein Fachbüro vornehmen müsse. Diese sei notwendig, um nachher eine rechtssichere Satzung zu haben. Heute gebe es für die Gestaltungssatzung nur eine grobe Abgrenzung. Wenn jetzt Fachleute für einen Gestaltungsbeirat gesucht würden, dann sollten das unabhängige, externe Personen sein. Sicherlich könnte ein Gestaltungsbeirat eingebunden werden, dieser könne die Grundlagenermittlung jedoch nicht leisten. Im Prozess zur Aufstellung der Satzung müssten zudem die Bürger beteiligt werden.

Herr Dr. Sommer macht deutlich, dass ihm der Hinweis von Herrn Walbaum nicht weit genug gehe, dass der Gestaltungsbeirat aus Billerbecker Bürgern bestehen sollte. Er halte vielmehr professionellen Beistand für erforderlich.

Herr Dr. Sommer beantragt schließlich, den Beschlussvorschlag um den Satz: „Zusätzlich ist die Organisation eines Gestaltungsbeirates jetzt mit einzubeziehen“ zu ergänzen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Es wird beschlossen, dass das Städtebauliche Entwicklungskonzept um die „Erstellung eines Gestaltungshandbuches für die Innenstadt der Stadt Billerbeck“ erweitert und nach einer Mittelbewilligung umgesetzt wird. Zusätzlich ist die Organisation eines Gestaltungsbeirates jetzt mit einzubeziehen. Der Beschluss ergeht unter dem Vorbehalt, dass die Mittelbereitstellung im Haushalt 2015 und der Finanzplanung darstellbar ist.

Stimmabgabe: 8 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

3. 40. Änderung des Flächennutzungsplanes - Baugebiet "Wüllen II" -

sowie Entwicklung eines Plankonzeptes

Frau Besecke erläutert anhand eines Auszuges aus dem Flächennutzungsplan und unter Bezugnahme auf die Sitzungsvorlage die mögliche Siedlungsentwicklung im Bereich Wüllen.

Herr Knüwer spricht sich generell für die Ausweisung neuer Baugebiete aus; es sollte nicht nur auf die Verdichtung der Innenstadt gesetzt werden. Problematisch sehe er aber die Erschließung über die Annettestraße.

Herr Dr. Sommer begrüßt ebenfalls die vorgesehene Erweiterung, wobei er mit einer ausschließlichen Erschließung über die Annettestraße Bauchschmerzen habe.

Herr Peter-Dosch rät auch, über die Erschließung nachzudenken, um nicht hinterher eine Bruchlandung zu erleiden, wenn die Erschließung nur über die Annettestraße erfolgt. Des Weiteren sollten in dem geplanten Neubaugebiet auch Mietwohnungen entstehen, da diese in Billerbeck fehlten. Außerdem würde es Billerbeck gut zu Gesicht stehen, auf den Klimaschutz und eine entsprechende Bebauung zu setzen.

Herr Walbaum kritisiert, dass der Ausschuss seitens der Verwaltung nicht umfassend informiert wurde. Bereits 1998 sei über die Entwicklung „Südwest“ diskutiert worden. Schon damals sei der Verwaltung vorgeworfen worden, eine Salami-Taktik zu betreiben. Im Grunde handele es sich um ein großes Baugebiet, in dem alternative Wohnformen Platz hätten. 1998 sei einstimmig beschlossen worden, die Verwaltung mit der Erstellung eines Gesamterschließungskonzeptes mit der Prämisse, die Erschließung nicht über bestehende Wohngebiete zu führen, zu beauftragen. Er habe nicht feststellen können, dass ein solches Konzept erstellt wurde. Den Anwohnern könne doch nicht zugemutet werden, über Jahre hinweg den Baustellenverkehr zu ertragen. Er fordere, dass sich die Verwaltung an den damaligen Beschluss halte.

Herr Mollenhauer stellt zur Beschlusslage richtig, dass unabhängig von der Überlegung, möglichst die Erschließung neuer Baugebiete nicht über bestehende Wohngebiete zu führen, Konsens gewesen sei, die zwei Bautiefen im Wüllen über die vorhandenen Straßen im Baugebiet Wüllen zu erschließen.

Herr Schulze Temming begrüßt, dass hier ein relativ kleines Baugebiet erschlossen werden kann. Es werde aber sicherlich Diskussionen über die Erschließung geben. Vor diesem Hintergrund frage er nach, warum die Verwaltung keine Möglichkeit sehe, eine Stichstraße von der Annettestraße anzulegen.

Herr Mollenhauer gibt zu bedenken, dass eine lange Straße mit rechts und links liegenden Grundstücken nicht angemessen wäre. Im Übrigen müssten die Anlieger doch immer davon ausgegangen sein, dass die beiden vorhandenen Stichstraßen der Erschließung weiterer Grundstücke dienen.

Herr Schulze Temming bittet dennoch darum, Planvarianten zu erstellen, die eine Erschließung von der Annettestraße aufzeigen.

Frau Besecke erklärt, dass sicherlich solche Varianten vorgestellt werden können. Im Übrigen habe die Verwaltung aber nichts verheimlicht. In der heutigen Sitzungsvorlage werde auf Sitzungen aus 1998 verwiesen (**siehe Anlagen**).

Herr Walbaum wiederholt, dass sich die Verwaltung an die Beschlusslage halten müsse und ein Erschließungskonzept vorzulegen habe.

Herr Dr. Sommer regt an, als Variante auch eine Erschließung über die Osterwicker Straße darzustellen.

Der Ausschuss fasst schließlich folgenden erweiterten

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt, Planvarianten zur Entwicklung des Neubaugebietes „Wüllen II“ zu erarbeiten und die möglichen Erschließungsvarianten unter Berücksichtigung des Beschlusses vom 24.02.1998 darzustellen.

Stimmabgabe: einstimmig

**4. Bebauungsplan "Auf dem Berge"
hier: Vorstellung eines Plankonzeptes zur Entwicklung einiger Baugrundstücke**

Frau Besecke stellt den Planbereich vor.

Nach kurzer Erörterung fasst der Ausschuss folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Mit dem Plankonzept wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Stimmabgabe: einstimmig

**5. 4. Änderung des Bebauungsplanes "Wendelskamp"
hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Beteiligungsverfahren**

Frau Besecke erläutert die Ausführungen in der Sitzungsvorlage.

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

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für das Plangebiet, welches einen Teil des Bebauungsplangebietes „Wendelskamp“ umfasst, wird die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ beschlossen. Der Änderungsbe-

reich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 7, Flurstücke 25, 154, 155 und den südlichen Teil des Flurstückes 26.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
4. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
6. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 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

**6. 2. Änderung des Bebauungsplanes "Zu den Alstätten II"
hier: Planung einer Hinterlandbebauung**

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

Beschlussvorschlag für den Rat:

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

Stimmabgabe: einstimmig

**7. Bebauungsplan "Nordstraße/Ludgeristraße"
hier: Verlängerung einer Veränderungssperre**

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

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die nachfolgende Satzung wird beschlossen:

Satzung der Stadt Billerbeck vom _____ über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordstraße/Ludgeristraße“ in der Fassung der Bekanntmachung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordstraße/Ludgeristraße“ vom 1. Oktober 2012

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ aufgrund des § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) -in der zurzeit geltenden Fassung- und der §§ 7 und 41 Abs. 1 f) der Ge-

meindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666) -in der zurzeit geltenden Fassung- folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordstraße/Ludgeristraße“ in der Fassung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordstraße/Ludgeristraße“ vom 1. Oktober 2012 wird um ein Jahr verlängert.

§ 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Billerbeck in Kraft.

Stimmabgabe: einstimmig

8. **Mitteilungen**

Keine

9. **Anfragen**

9.1. **Eingabe der Anwohner Austenkamp - Herr Walbaum**

Herr Walbaum erkundigt sich, wie die Verwaltung auf die Eingabe von Anwohnern des Austenkamps reagiert habe. Die Anwohner fühlten sich wegen des erweiterten Baugebietes und insbesondere wegen der geplanten Erschließungsstraße in ihrer Wohnqualität eingeschränkt.

Herr Mollenhauer verweist auf die am 25.09.2014 stattfindende Bürgerbeteiligung, bei der die Bürger informiert würden.

9.2. **Ausbesserung Darfelder Straße - Herr Kösters**

Herr Kösters bittet die Verwaltung, den Landesbetrieb auf die schadhafte Stellen in der Darfelder Straße vom Kreuzungsbereich Beerlager Straße bis zur Bahnhofstraße hinzuweisen.

Herr Mollenhauer berichtet, dass der Landesbetrieb dort ausbessern wollte, aber von der Stadt ausgebremst wurde, weil dieses Teilstück ebenso ausgebaut werden soll wie das Teilstück vom Kreisverkehr bis zur Bahnlinie. Inzwischen werde seitens des Landesbetriebes eine Planung er-

stellt. Er gehe davon aus, dass sie noch in diesem Jahr vorgestellt werde.

9.3. Information über Aussagen im Regionalplan zur Windenergie - Herr Dr. Sommer

Herr Dr. Sommer erkundigt sich, ob eine Informationsveranstaltung ggf. mit Beteiligung der Bezirksregierung über die Aussagen im Regionalplan zur Windenergie insbesondere in Bezug auf Kentrup möglich wäre.

Frau Besecke teilt mit, dass vorgesehen sei, den Bezirksausschuss, den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und den Rat über die Entwicklung zu informieren. Die Bezirksregierung müsse nicht beteiligt werden, weil sie keine weiteren Vorgaben gemacht habe. Die Stadt müsse planen und der Windenergie ausreichend Raum geben.

9.4. Leck im Berkelquellteich - Herr Peter-Dosch

Herr Peter-Dosch berichtet, dass es ein Leck in der Einfassung des Berkelquellteiches geben soll. Dadurch würde Wasser unkontrolliert ablaufen mit der Folge, dass die Selbstreinigung beeinträchtigt sei. Er erkundigt sich, was hiergegen unternommen werden könne.

Frau Dirks teilt mit, dass der Schaden bekannt sei und Herr Hein sich hierum kümmere.

9.5. Schweinemaststall in Alstätte - Herr Peter-Dosch

Herr Peter-Dosch erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand bzgl. des versagten Einvernehmens der Stadt Billerbeck zu dem beantragten Schweinemaststall in Alstätte.

Frau Besecke teilt mit, dass der Antrag vom Kreis wegen unvollständiger Unterlagen abgelehnt worden sei.

9.6. Säubern eines Straßeneinlaufes bei Thumann - Herr Rose

Herr Rose weist darauf hin, dass sich im Bereich der Bushaltestelle Thumanns Mühle bei Regen eine große Pfütze bilde. Offenbar müsse der Einlauf gereinigt werden.

Herr Mollenhauer sagt Überprüfung zu.

Karl-Heinz Brockamp
Ausschussvorsitzender

Birgit Freickmann
Schriftführerin