

## NIEDERSCHRIFT StuB/002/2014

über die Sitzung des **Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 23.09.2014 im Kultursaal **der Alten Landwirtschaftsschule**.

Vorsitzender:

Herr Karl-Heinz Brockamp

Ausschussmitglieder:

Herr Bernd Kösters  
Herr Peter Rose  
Herr Thomas Schulze Tem-  
ming  
Herr Winfried Heymanns  
Herr Thomas Walbaum  
Herr Dr. Rolf Sommer

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

Herr Jürgen Brunn

Vertretung für Herrn  
Dieter Brall

Herr Christof Peter-Dosch

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

Herr Helmut Knüwer

Von der Verwaltung:

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

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.

Herr Walbaum bittet um Änderung der Niederschrift über die letzte Stadtentwicklungs- und Bauausschusssitzung vom 02.09.2014. Zu TOP 5. „4. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ habe er nachgefragt, ob entgegen der ursprünglichen Planung zusätzliche Bereiche hinzugekommen seien. Frau Besecke habe geantwortet dass dem so sei und dass das aus praktikablen Gründen so gemacht wurde. Diese Wortbeiträge seien in der Niederschrift nicht festgehalten worden.

Frau Dirks erläutert die Verfahrensweise. Bei Unrichtigkeiten sollte man sich zuerst an die Protokollantin und/oder den Vorsitzenden wenden. In einer nachfolgenden

Sitzung könne auf die Unrichtigkeit hingewiesen werden, dieses werde dann protokolliert und auch in der Niederschrift dieser Sitzung wiedergegeben. Bei einer unterschriebenen Niederschrift handele es sich um ein Original, das nicht einfach geändert werden dürfe.

## **TAGESORDNUNG**

### **I. Öffentliche Sitzung**

- 1. Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland, sachlicher Teilplan "Energie"**  
**hier: Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen**

**unter Betrachtung der Flächennutzungsplanung**

Herr Brockamp verweist auf die ausführlichen Vorträge im Bezirksausschuss.

Frau Besecke geht einleitend noch einmal auf die Thematik ein.

Herr Dr. Sommer merkt zum Thema „Fracking“ an, dass ja durch höher stehendes Recht versucht werden könnte, „Fracking“ durchzusetzen.

Herr Mollenhauer verweist auf die letzte Sitzung des Ausschusses für Umwelt-, Denkmal- und Feuerwehrangelegenheiten, in der er berichtet habe, dass die Eingabe gegen die Verlängerung der Aufsuchungsgenehmigung zurückgewiesen wurde. Das entsprechende Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg sei der Niederschrift der o. a. Sitzung beigelegt.

Frau Besecke teilt zum Hinweis des Herrn Dr. Sommer mit, dass sie nicht beurteilen könne, in welcher Form die Angelegenheit weiter gehe.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Informationen zur Kenntnis.

- 2. Aufstellung des Landschaftsplanes Baumberge-Nord**  
**hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Frau Besecke teilt mit, dass der Bezirksausschuss vorschlage, den ersten Punkt des Beschlussvorschlages der Verwaltung zu streichen. In diesem Punkt gehe es darum, wie zukünftig mit gewerblichen Tierhaltungsbetrieben in Landschaftsschutzgebieten umgegangen wird. Verwaltungsseitig sei vorgeschlagen worden, die am Runden Tisch mühsam errungenen Formulierungen zu übernehmen, um mehr Planungssicherheit zu haben. Das habe der Bezirksausschuss aber nicht mitgetragen.

Zusätzlich sei im Bezirksausschuss angeregt worden, auf die Abweichungen von den Abgrenzungen der BSLE-Flächen hinzuweisen und um eine Erklärung zu bitten.

Sie habe bei der Unteren Landschaftsbehörde nachgefragt, ob eine Frist-

verlängerung gewährt werde. Die Kollegen hätten mitgeteilt, dass dies nur um ein paar Tage möglich sei, da auch sie ihre Sitzungsvorlage vorbereiten müssten.

Herr Walbaum erinnert sich, dass gerade der Wunsch nach präzisen Rahmenbedingungen geäußert wurde. Das werde durch den ersten Punkt des Beschlussvorschlages der Verwaltung auch so vorgesehen. Deshalb könne er nicht nachvollziehen, dass dieser Punkt jetzt gestrichen werden soll.

Herr Schulze Temming kann nicht nachvollziehen, warum der erste Punkt überhaupt diskutiert werde. Damals sei am Runden Tisch in Bezug auf gewerbliche Tierhaltungsbetriebe diskutiert worden, jetzt werde ein Zusammenhang zur Landschaft hergestellt. Auch verstehe er die Intention der SPD heute nicht, damals hätten sie sich vom Runden Tisch zurückgezogen.

Des Weiteren sollen sich die Suchgebiete nicht nur auf BSLE-Flächen, sondern auch auf BSN-Flächen beziehen.

Herr Brunn geht davon aus, dass die bisherige Erklärung nicht klar genug sei und deshalb vorgeschlagen werde, diese zu präzisieren. Er befragt Herrn Schulze Temming warum das nicht gemacht werden soll.

Herr Schulze Temming erläutert, dass es sich damals um ein Zugeständnis der Landwirtschaft gehandelt habe. Es sei um eine Präzisierung in Bezug auf § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gegangen. Die Regelungen sollten generell in Billerbeck gelten, dieser Kompromiss sei mit der SPD nicht möglich gewesen. Jetzt soll ein Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet hergestellt werden, das würde einige betreffen, aber nicht alle.

Herr Dr. Sommer betont, dass die Grünen sich der Forderung der Bürgerinitiative für die Werterhaltung der Region Billerbeck BIB anschließen. Die BIB habe in einer Stellungnahme Bedenken gegen den Entwurf des Landschaftsplanes Baumberge-Nord erhoben. Hierin werde gefordert, landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben nur als Ausnahmen zuzulassen und gewerbliche Vorhaben im Grundsatz zu verbieten. Herr Dr. Sommer weist darauf hin, dass diese Stellungnahme auch an die Stadt Billerbeck geleitet worden sei und erkundigt sich, wie hiermit umgegangen werde.

Frau Dirks weist darauf hin, dass der Kreis den Landschaftsplan aufstelle und die Einwände entsprechend abwägen werde.

Frau Besecke erläutert, dass sie es für notwendig erachte, im Zusammenhang mit dem Landschaftsplan Vorgaben zu präzisieren. Es gehe nicht darum, dass kein gewerblicher Stall errichtet werden könne, sondern um eine Steuerung. Wenn im Landschaftsplan formuliert werde, dass eine Einbindung in die Landschaft Voraussetzung sei, dann bedeute das alles und nichts. Bei jedem beantragten Stall müsste darüber diskutiert werden, was diese Ausnahmeregelung beinhalte. Wenn eine Richtschnur zumindest in den Landschaftsplan aufgenommen würde, wisse der Bauherr woran er sich orientieren müsse und für die Genehmigungs-

behörden wäre es einfacher. Herr Schulze Temming habe Recht, dass die Präzisierung dann nur für Landschaftsschutzgebiete gelten würde.

Herr Walbaum geht davon aus, dass es sich bei der Formulierung unter Punkt 1. des Beschlussvorschlages um den kleinsten gemeinsamen Nenner, also um einen Kompromiss handele. **Er stelle den Antrag, den Punkt 1. in den Beschlussvorschlag für den Rat wieder aufzunehmen.**

Der Antrag wird mit 3 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen abgelehnt.

Der Ausschuss fasst folgenden

**Beschlussvorschlag für den Rat:**

Von Seiten der Stadt Billerbeck wird eine Stellungnahme mit den nachfolgend aufgeführten Anregungen und Bedenken abgegeben:

Auf die Abweichungen von den Abgrenzungen der BSLE- und BSN-Flächen zum Regionalplan wird hingewiesen und um eine Erklärung gebeten.

2. Bezüglich der geplanten Flächennutzungsplanänderung zur Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen wird zu bedenken gegeben, dass die Regelung des § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) nur eine Regelung für Bebauungspläne vorsieht.
3. Die Siedlungserweiterung im Bereich „Wüllen II“ und „Austenkamp“ soll aus der Entwicklungskarte genommen werden.
4. Die Erweiterungsfläche für den Ferienpark „Gut Holtmann“ und der Bereich nordwestlich des Baugebietes „Gantweger Bach“ ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt und soll nicht als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden.
5. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Windeignungsbereich Osthellermark“ und der Satzung „Thumann`s Mühle“ sollen aus dem Geltungsbereich der Satzung genommen werden.
6. Das Kloster Gerleve darf durch das im Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet in seiner Entwicklung und Funktion, auch als Bildungseinrichtung, nicht behindert werden.

**Stimmabgabe:** einstimmig

**3. 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet II Nordteil" hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss**

Frau Besecke verweist auf die Sitzungsvorlage.

Herr Heymanns widerspricht dem Vorschlag der Verwaltung, die Entscheidung über Arkaden den Eigentümern zu überlassen. Um ein einheitliches Bild der Langen Straße zu erhalten, sollte der Neubau mit Arkaden versehen werden.

Herr Walbaum erinnert an die letzte Stadtentwicklungs- und Bauausschusssitzung, in der über ein Gestaltungshandbuch und einen Gestaltungsbeirat diskutiert worden sei. Jetzt solle den Eigentümern die Ent-

scheidung über die Errichtung von Arkaden überlassen werden, ohne dass sie sich sicheren Rat holen können. Das Gebäude wäre dafür prädestiniert, mit Arkaden versehen zu werden.

Herr Mollenhauer weist darauf hin, dass die Errichtung von Arkaden in dem räumlich gestalterischen Leitbild nicht als Beschluss formuliert sei. Im Rahmen der Entwicklung des Konzeptes sei von der Planerin in den Raum geworfen worden, inwieweit es wirklich richtig sei, in Fußgängerzonen Arkaden vorzugeben.

Auch wisse man nicht, wie ein Gestaltungsbeirat hierüber denke. Denkbar wäre ja auch, dass dann die Arkaden wieder geschlossen werden müssen.

Herr Knüwer regt an, die Arkaden auch bei dem Neubau zu fordern, gerade weil links und rechts Arkaden vorhanden seien. Einen Rückbau der Arkaden halte er nicht für sinnvoll, weil ja auch Flächen benötigt würden, um den barrierefreien Zugang zu den Geschäften zu ermöglichen.

Frau Besecke weist darauf hin, dass solche Pufferflächen für dieses Gebäude nicht benötigt würden, da der Neubau so errichtet werde, dass er barrierefrei erreichbar sei. Zu bedenken gebe sie, dass die Arkaden nicht durchgängig begehbar seien. Links vom Bekleidungsgeschäft sei die Arkade geschlossen.

Herr Dr. Sommer spricht sich für die Fortsetzung der Arkaden-Architektur aus.

Frau Besecke wirft ein, dass dann das Gebäude komplett neu geplant werden müsse und es dem Antragsteller gegenüber unfair wäre, Arkaden jetzt erst zu fordern.

Herr Brunn entgegnet, dass dies aber den übrigen Billerbeckern gegenüber fair wäre. Wenn man Billerbeck ein eigenständiges Profil geben wolle, das sich von anderen abhebe, dürfe man jetzt nicht Arkaden für die Zukunft verhindern.

Herr Brockamp gibt zu bedenken, dass es noch keine Gestaltungsvorgaben gebe und die Planung seit längerem vorliege. Bei anderen Geschäften würden die Arkaden zugemacht. Es sei doch nicht fair, hier jetzt Arkaden zu fordern.

Herr Dr. Sommer hält es für dringend erforderlich, einen Gestaltungsbeirat zu installieren. Jetzt müsse die Notbremse gezogen werden, auch wenn ihm das leid täte.

Wenn Frau Lohaus empfehle Arkaden zu entfernen, so Herr Walbaum, dann könne er sich nicht vorstellen, dass das auch gemacht werden müsse. Das könnte ja im Umkehrschluss auch bedeuten, dass man Arkaden wolle und jetzt die Möglichkeit bestehe, diese auch zu fordern.

Herr Brockamp hält Herrn Walbaum vor, dass diese Forderung schon im

Offenlegungsverfahren hätte aufgestellt werden müssen.

Frau Dirks führt aus, dass die Planerin den Vorschlag gemacht habe, weil Arkaden eigentlich nicht zu Billerbeck passen. Da im bisherigen Verfahren nie die Rede von Arkaden gewesen sei, sei es für den Bauherrn bitter, wenn seine Planung abgelehnt werde.

Herr Heymanns bringt vor, dass ihm aus der Bevölkerung heraus gesagt worden sei, dass die Arkaden bleiben sollten, um ein gleichmäßiges Erscheinungsbild zu haben.

Herr Brockamp weist darauf hin, dass insgesamt mehr Häuser ohne als mit Arkaden in der Fußgängerzone vorhanden seien.

Herr Walbaum verweist auf die Sitzungsvorlage, der zu entnehmen sei, dass es sowohl für als auch gegen die Arkaden gute Argumente gebe. Der Vorlage sei aber nicht zu nehmen, wie sich die Eigentümer entschieden hätten.

Frau Besecke berichtet, dass sich der Eigentümer des Hauses gegen Arkaden ausgesprochen habe. Im Bebauungsplan seien keine Arkaden festgesetzt. Ggf. müsse eine Veränderungssperre verhängt werden, wenn ein genehmigungsfähiger Bauantrag eingereicht werde.

Der Ausschuss fasst folgenden

#### **Beschlussvorschlag für den Rat:**

1. Der Hinweis der **Abteilung Archäologie LWL** wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
2. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Nordteil“ 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 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Nordteil“ als Satzung.
4. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Nordteil“ 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:** 4 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen

Herr Brockamp erklärt sich zum nächsten Tagesordnungspunkt für be-

fangen und übergibt den Sitzungsvorsitz an den stellv. Vorsitzenden Herrn Rose. Herr Brockamp begibt sich in den Zuschauerraum und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung des folgenden Tagesordnungspunktes nicht teil.

**4. 6. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet II Nordteil" hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Beteiligungsverfahren**

Frau Besecke erläutert insbesondere für die neuen Ausschussmitglieder das Bauvorhaben.

Der Ausschuss fasst folgenden

**Beschlussvorschlag für den Rat:**

1. Für das Plangebiet, welches einen Teil des Bebauungsplangebietes „Sanierungsgebiet II Nordteil“ umfasst, wird die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Nordteil“ beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 2, Flurstück 366.
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 6. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Nordteil“ 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

**5. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sandbreite/Josefstraße" hier: Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Frau Besecke erläutert die Ausführungen in der Sitzungsvorlage. Die Ausschussmitglieder schließen sich dem Vorschlag der Verwaltung an und fassen folgenden

**Beschlussvorschlag für den Rat:**

Im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sandbreite/Josefstraße“ wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

**Stimmabgabe:** einstimmig

## 6. 9. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen"

### hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Frau Besecke geht beziehungsweise auf die Sitzungsvorlage auf die Entwicklung und Probleme im Baugebiet Wüllen im Zusammenhang mit der Zulassung von Mehrfamilienhäusern ein.

Herr Walbaum kann die Argumente gegen Mehrfamilienhäuser nicht nachvollziehen. Diese seien für Menschen, die zur Miete wohnen wollen oder müssen, oft die einzige Möglichkeit. Mehrfamilienhäuser müssten doch auch in Wohngebieten möglich sein.

Herr Mollenhauer geht noch einmal auf die Historie zurück und schildert, dass früher Festsetzungen in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten überwiegend nicht bestanden hätten. Anfang der 90-er Jahre habe es einen großen Wohnungsbedarf gegeben, dem Investoren gerne Rechnung getragen hätten. Dadurch hätten sich an vielen Stellen Entwicklungen ergeben, die zu großem Ärger geführt haben. Um diesen Entwicklungen entgegen zu wirken seien seit 1992/93 sehr viele Bebauungspläne dahingehend geändert worden, dass für Wohngebäude nur noch max. 2 Wohneinheiten zugelassen wurden. Wenn diese Grundsatzentscheidung jetzt aufgehoben würde, dann würden sich voraussichtlich viele Investoren auf die freien Grundstücke stürzen und Mehrfamilienhäuser errichten. Das führe zu viel Missmut in der Nachbarschaft.

Die Entwicklung von Mehrgenerationenhäusern in Wohngebieten sei dagegen immer positiv begleitet worden und werde auch weiterhin begrüßt.

Frau Dirks weist darauf hin, dass mehrere Mehrfamilienhäuser an anderen Stellen der Stadt errichtet werden oder geplant seien und dort auch gut hinpassten. Darüber hinaus gebe es noch weitere Flächen. Auch andere Flächen in der Stadt böten sich hierfür an. Auch wenn derzeit der Eindruck bestehe, dass Wohnungen fehlen, habe es im vergangenen Jahr bei der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft nur 7 Anfragen nach Wohnungen gegeben. Mehrfamilienhäuser sollten möglichst in Innenstadtnähe entstehen und in Wohngebieten nicht.

Herr Kösters äußert, dass er die Argumente des Antragstellers auf möglichst optimale Ausnutzung seines Grundstückes nachvollziehen könne. Auf der anderen Seite verstehe er aber auch die Argumente der Verwaltung.

Herr Dr. Sommer teilt die Auffassung des Herrn Walbaum und fragt nach, ob unbedingt heute entschieden werden müsse. Er fände es interessant, die Architektur des geplanten Gebäudes zu sehen. Man könne etwas Grässliches, aber auch etwas Harmonisches bauen.

Frau Besecke weist darauf hin, dass es hierum nicht gehe. Wenn auf dem in Rede stehenden Grundstück ein Mehrfamilienhaus zugelassen würde, müsse das auf allen anderen unbebauten Grundstücken in dem Wohngebiet ebenfalls zugelassen werden. Darüber hinaus müsse man sich dann ähnliche Gedanken über andere Wohngebiete machen. Bisher habe sie in Baugebieten immer wieder erlebt, dass die Grundstücksei-

gentümer wissen wollen, was in der Nachbarschaft entstehen könne und im Wüllen seien sie davon ausgegangen, dass sie in einem Einfamilienhausgebiet wohnen. Der Ausschuss sollte sich darüber im Klaren sein, dass auf den 8 noch nicht bebauten Grundstücken im Wüllen Mehrfamilienhäuser entstehen können, wenn dem Beschlussvorschlag nicht gefolgt werde.

Herr Dr. Sommer stellt die Überlegung an, dass z. B. auch eine Firstbegrenzung oder max. 4 Wohneinheiten festgesetzt werden könnten.

Frau Besecke erinnert daran, dass verwaltungsseitig in einer Sitzungsvorlage zur Nachverdichtung der Siedlungsbereiche mit Mehrfamilienhäusern schon einmal generelle Überlegungen zur Menge der Wohneinheiten in stadtnahen Wohngebieten ausführlich dargelegt worden seien. Der Charakter der Wohnhäuser im Wüllen sei ein anderer. Wenn im Obergeschoss eines Nachbarhauses Aufenthaltsräume entstehen oder Balkone angebracht, fühlten sich die Nachbarn in der Nutzung ihres Grundstückes beeinträchtigt.

Frau Dirks warnt davor, Investoren in Einfamilienhausgebiete zu ziehen. Dafür gebe es andere Bereiche. Im Übrigen seien die Mieten für Neubauwohnungen erheblich, damit werde das Ziel für alle erschwingliche Mietwohnungen vorhalten zu können, auch nicht erreicht.

Vielleicht sollte sich der Ausschuss mit dem vor geraumer Zeit vorgelegten Vorschlag der Verwaltung zur Nachverdichtung der Siedlungsbereiche mit Mehrfamilienhäusern und den generellen Überlegungen zur Menge der Wohneinheiten noch einmal beschäftigen.

Herr Walbaum schließt aus den Ausführungen der Verwaltung, dass hier die Schaffung eines Präzedenzfalles befürchtet werde. Darüber hinaus habe er den Ausführungen aber auch entnommen und das sei ihm wichtig, dass es weiterhin möglich sei, besondere Wohnformen wie z. B. Mehrgenerationenwohnhäuser zuzulassen.

Das wird von Herrn Mollenhauer bestätigt. Ein solches Konzept wäre wünschenswert und würde positiv begleitet. Er schläge vor, wie verwaltungsseitig vor geraumer Zeit vorgeschlagen, eine Untersuchung des Stadtgebietes vorzunehmen und die Menge der möglichen Wohneinheiten festzusetzen.

Herr Dr. Sommer macht deutlich, dass er auch nicht dafür sei, große Wohnblöcke in Wohnsiedlungen zuzulassen, die dann von Investoren errichtet werden. Auf einem 800 qm großen Grundstück könnten aber sicherlich auch 4 Wohneinheiten entstehen. Er glaube nicht, dass solche Grundstücke für Investoren attraktiv seien. Er suche nach einem Mittelweg.

Verwaltungsseitig werden verschiedene Beispiele von entsprechenden Anfragen nach freien Grundstücken aufgeführt.

Herr Peter-Dosch befürwortet den Verwaltungsvorschlag, das Stadtgebiet

zu untersuchen. Grundsätzlich sei er dafür, große Grundstücke auszunutzen. In diesem Fall schließe er sich aber den Argumenten der Verwaltung an, dass es Unfrieden stiften könnte. Wenn man aber einen Überblick hätte, könnte man kanalisieren und steuern.

Herr Schulze Temming erinnert an die vor einigen Jahren geführte Diskussion. Damals sei gesagt worden, dass der Ausschuss und Rat über jeden Einzelfall zu entscheiden habe und nicht der Verwaltung eine Karte in die Hand gegeben werden soll, aufgrund derer sie die Entscheidungen treffe. Deshalb sollte auch weiterhin so verfahren werden.

Frau Besecke erläutert, dass selbstverständlich der Ausschuss weiterhin beteiligt werden soll. Eine Karte würde lediglich einen Rahmen vorgeben, wo eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern möglich wäre und wo nicht. Ein solcher Rahmenplan wäre auch eine Grundlage für Gespräche mit potentiellen Investoren.

Herr Brockamp stellt fest, dass die Notwendigkeit von Mietwohnungen gesehen werde, hierüber aber separat beraten werden müsse. Heute liege ein konkreter Antrag vor, über den abgestimmt werden müsse. Der Ausschuss fasst folgenden

#### **Beschlussvorschlag für den Rat:**

1. Den privaten Anregungen wird nicht gefolgt.
2. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ 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 9. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ als Satzung.
4. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ 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:** 6 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

## **7. Regionale-2016**

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

Herr Walbaum gibt für die SPD-Fraktion folgende Erklärung ab:

„Die SPD lehnt die Aufnahme des Projektes in das städtische Entwick-

lungskonzept und somit in das Projekt Regionale 2016 ab. Die erforderlichen Mittel werden nicht im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung eingestellt.

Begründung:

1. Es ist für die SPD nicht ersichtlich, dass die betroffenen Bürger hinter dem Projekt stehen. Bei der Umfrage zu diesem Thema gab es lediglich einen Rücklauf von 30%. Dabei sahen 60% von den wenigen Rückläufen keinen Sanierungsbedarf. Der logische Schluss lässt zu, dass die Bürger, die nicht an der Umfrage teilgenommen haben, ebenfalls keinen Sanierungsbedarf sehen.
2. Die avisierten Kosten in Höhe von 270.000,-- €, von denen die Stadt Billerbeck alleine 108.000,-- € übernehmen muss, sind reine Prozesskosten. Lediglich Informationen und Beratung werden für den interessierten Bürger gebündelt. Mündige Bürger können sich diese Information selber besorgen.
3. Es gibt keinen finanziellen Nutzen für den Bürger. Durch die Teilnahme der Stadt Billerbeck an dem Projekt Wohnen mit (Mehr-)Wert erhöht sich die Fördersumme für den interessierten Bürger nicht. Wohnen mit (Mehr-)Wert ist für ihn ohne Nährwert.
4. Um Billerbeck fit für die demographische Entwicklung zu machen, gibt es effizientere Maßnahmen. Die Verwaltung möge sich auf den Weg machen, Maßnahmen zu eruieren, welche bei minimalen Prozesskosten einen maximalen Nutzen für den Bürger und die Kommune haben.“

Man stehe oft an dem Punkt, dass Dinge angestoßen werden, weil der demografische Wandel weiter gehe, so Frau Dirks. Kinder zögen häufig weg und Ältere wohnten allein in einem alten Haus auf einem großen Grundstück. Dass die Bewohner kaum Sanierungsbedarf sähen bestärke doch die Vorstellung, dass die Bewohner Beratung und Unterstützung benötigen. Und auch mündige Bürger benötigten Unterstützung bei der Bündelung von Informationen.

Der Aussage, dass keine Not bestehe, ein solches Projekt durchzuführen, entgegne sie, dass diese Not kommen werde. Es gebe bereits Orte mit vielen leer stehenden Häusern. Sie wolle rechtzeitig gemeinsam mit den Bürgern den Weg gehen. Selbstverständlich müsse hierfür auch Geld in die Hand genommen werden.

Herr Dr. Sommer vertritt die Auffassung, dass in Billerbeck nicht nur Geld für Asphalt und Beton, sondern auch für ideelle Dienstleistungen ausgegeben werden sollte. Er finde das Projekt interessant und wünsche sich, hieraus grundsätzliche Erkenntnisse gewinnen zu können. Die Grünen unterstützen das Projekt.

Herr Peter-Dosch ergänzt, dass es bei dem Projekt um wesentlich mehr gehe, als darum, Einfamilienhäuser zu sanieren und Eigentümer zu informieren. Es gehe um die exemplarische Entwicklung von Wohngebieten. Bei diesem Projekt würden andere Kommunen auf Billerbeck schauen.

Herr Kösters führt aus, dass er sich auch erschrocken habe, als er die

Höhe der Kosten gesehen habe. Aber wenn der Eigenanteil der Stadt über die Jahre verteilt werde, könne man damit leben. Und wenn die Regionale das Projekt direkt von Stufe C nach A stufe, dann werde daran doch auch die Bedeutung des Projektes deutlich. Er stimme dem Projekt zu.

Herr Schulze Temming führt an, dass es sich bei 270.000,--- € um sehr viel Geld handele. Da stelle sich die Frage, welcher Mehrwert sich durch das Projekt ergebe, oder ob z. B. beim Straßenausbau Zuschüsse gewährt werden, die sonst nicht gewährt werden.

Wenn das Projekt mitgetragen werde, so Herr Mollenhauer, dann würde es wahrscheinlich in das Stadtumbaugebiet eingebunden werden, wodurch die Möglichkeit einer Förderung bestehe. Aber gefördert würde nur der Stadtanteil, die Bürger hätten nichts davon.

Herr Knüwer kann die seitens der SPD-Fraktion geführte Argumentation, dass sich mündige Bürger die Informationen selber besorgen könnten, nachvollziehen. Zum andere sehe er die Notwendigkeit, Möglichkeiten zu schaffen, dieses Wohnen mit Mehrwert weiter zu entwickeln und das koste Geld. Deshalb sollte dem Antrag zugestimmt werden.

Auf Nachfrage von Herrn Schulze Temming zum Baustein Bürgerbus teilt Frau Dirks mit, dass diese Maßnahme nicht durch das Projekt Wohnen mit (Mehr-)Wert abgedeckt sei und hierüber noch gesondert berichtet werde. Wie hoch die Kosten für den Bürgerbus seien, hänge von der Akzeptanz ab.

Herr Schulze Temming vermisst nähere Aussagen zum Baustein Planungen und Steuerung der Maßnahme und Umsetzung.

Herr Mollenhauer teilt mit, dass es sich hierbei um das Quartiermanagement handele. Hiermit solle ein Büro beauftragt werden oder es müsse jemand eingestellt werden.

Herr Kösters fragt nach, ob die Maßnahmen nur im Paket beschlossen werden können oder auch einzelne Punkte herausgenommen werden können, ohne dass die Förderung verloren gehe.

Frau Dirks berichtet, dass sie auf diese Frage keine Antwort bekommen habe. Das Quartiermanagement werde aber unabdingbar sein.

Herr Mollenhauer geht davon aus, dass Dinge, die nicht nachgefragt werden oder an denen die Bürger kein Interesse haben, auch nicht verfolgt werden. Es könnten aber auch weitere Maßnahmen hinzukommen.

Herr Heymanns erkundigt sich, ob die Bürger für die Modernisierung Zuschüsse des Landes z. B. bei Schwerbehinderung erhalten können.

Frau Dirks führt an, dass es Förderprogramme auch für ältere Menschen gebe, hier sei der Quartiermanager gefragt. .

Der Ausschuss fasst folgenden

**Beschlussvorschlag für den Rat:**

Das Gebiet „Kerkeler“ wird für die Fortführung des Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ ausgewählt.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Billerbeck ist um die Fortführung der Maßnahme „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ zu ergänzen. Die Fortführung des Projektes umfasst grundsätzlich die in der Kosten- und Maßnahmenübersicht (Punkt 8 des Projektdossiers) beschriebenen Maßnahmen, die ggf. im weiteren Prozess zu modifizieren sind. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt die Durchführung des Projektes und genehmigt die Einreichung des Projektdossiers bei der Regionale-2016-Agentur sowie die Einreichung des Förderantrages bei der Bezirksregierung für dieses Projekt.

Die erforderlichen Mittel in Höhe von 270.000,- Euro sollen im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung 2015 bis 2017 bei Produktkonto 09010.52910000 –verteilt auf die Jahre 2015 bis 2017- eingestellt werden. Die Finanzierung soll über Mehreinnahmen aus der Förderung in Höhe von 162.000,- Euro bei Produktkonto 09010.41410000 –verteilt auf die Jahre 2015 bis 2017- sowie aus Eigenmitteln der Ergebnisrechnung erfolgen.

**Stimmabgabe:** 5 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

**8. Mitteilungen**

Keine

**9. Anfragen****9.1. Internetseite der Stadt Billerbeck - Herr Brunn**

Herr Brunn führt aus, dass er bereits vor 14 Monaten darauf hingewiesen habe, dass sich auf der Internetseite der Stadt Billerbeck falsche Informationen befänden. Die Bürgermeisterin habe daraufhin mitgeteilt, dass die Seite überarbeitet werde. Nach 14 Monaten sei immer noch die falsche Rufnummer der Bundesbahn angegeben. Er erkundigt sich nach dem Sachstand der Überarbeitung.

Frau Dirks teilt mit, dass die Programmierung noch nicht ganz abgeschlossen sei.

Herr Brunn wirft ein, dass es doch möglich sein müsse, nicht mehr gültige Informationen von der homepage zu entfernen.

Um solche Fehler zu vermeiden, werde die homepage künftig nicht mehr so umfangreiche Informationen enthalten, so Frau Dirks.

## 9.2. Geplante Bebauung an der Hörsterstraße - Herr Heymanns

Auf Nachfrage von Herrn Heymanns zum Stand des Bauvorhabens Hörsterstraße teilt Frau Besecke mit, dass das Bebauungsplanverfahren noch im Gange sei und eine Beratung nach den Herbstferien vorgesehen sei.

## 9.3. Baukultur Billerbeck - Herr Knüwer

Herr Knüwer bezieht sich auf ein Schreiben der Initiatoren „Baukultur Billerbeck“, in dem die Bitte geäußert werde, die Personen, die in kleinen Gremien im Rathaus berichtet hätten, nach Billerbeck einzuladen, damit sie vor großem Publikum berichten können. Herr Knüwer fragt nach, wie mit dieser Bitte umgegangen werde.

Frau Dirks teilt mit, dass sie die Autoren des Schreibens über die letzte Sitzung dieses Ausschusses informiert habe, in der ja das Thema Gestaltungsbeirat diskutiert wurde. Darüber, wie sie mit der geäußerten Bitte umgehe, habe sie sich noch keine Gedanken gemacht.

Herr Dr. Sommer äußert, dass die Grünen sich eine Veranstaltung vor größerem Publikum wünschen.

## 9.4. Ausbau der Ludgeristraße - Herr Rose

Herr Rose führt aus, dass die Ludgeristraße nun wieder befahrbar sei und erkundigt sich, wann die Restarbeiten erledigt werden und ob die Straßenlampe, die mitten auf der Pflanzfläche und halb in dem kleinen Stichweg stehe, so stehen bleibe.

Außerdem frage er nach, ob der Bordstein vor dem Zugang zur Evgl. Kirche insbesondere für Menschen mit Rollator oder Rollstuhl abgesenkt werden könnte.

Herr Mollenhauer berichtet, dass die Restarbeiten zügig durchgeführt würden. Die Straßenlampe werde dort stehen bleiben.

Herr Heymanns weist zur angesprochenen Absenkung des Bordsteines darauf hin, dass die Zuwegung zur Kirche vom Parkplatz aus erfolgen soll und die Evgl. Kirche mit dem Ausbau sehr gut zufrieden sei.

