

NIEDERSCHRIFT StuB/0028/2017

über die Sitzung des **Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 05.09.2017 im Sitzungssaal **des Rathauses**.

Vorsitzender:

Herr Karl-Heinz Brockamp

Ausschussmitglieder:

Herr Bernd Kösters

Herr Marco Lennertz

Vertretung für Herrn
Peter Rose

Herr Thomas Schulze Tem-
ming

Herr Dieter Brall

Herr Winfried Heymanns

Frau Margarete Köhler

Vertretung für Herrn
Thomas Walbaum

Herr Ulrich Schlieker

Vertretung für Herrn
Dr. Rolf Sommer

Herr Ralf Flüchter

Vertretung für Herrn
Christof Peter-Dosch

Vortragende Gäste:

Herr Lang

Wolters Partner, zu
TOP 1. ö. S.

Herr Lampe

Wolters Partner, zu
TOP 2. ö. S.

Frau Haberer

Büro BASTA, zu TOP
3. ö. S.

Von der Verwaltung:

Herr Gerd Mollenhauer

Frau Michaela Besecke

Frau Birgit Freickmann

Schriftführerin

Beginn der Sitzung:

18:00 Uhr

Ende der Sitzung:

20:15 Uhr

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

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

1. **45. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Ludgerusstift"**

hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Behördenbeteiligung

Frau Köhler erklärt sich für befangen. Sie begibt sich in den Zuschauer- raum und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Herr Lang vom Büro Wolters Partner, Coesfeld stellt die geänderte Planung mittels Power-Point-Präsentation vor (siehe Anlage 1 zu dieser Niederschrift im Ratsinformationssystem).

Bezugnehmend auf die bei der Vorberatung des Planentwurfes geäußerten Anregungen bzgl. der Park- und Verkehrssituation teilt er mit, dass diese Fragen nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung seien, da es sich um Privatgelände handele.

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

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Die Bedenken des Herrn Guntermann werden zurückgewiesen und den Anregungen wird nicht gefolgt.
2. Der Anregung von Frau Hansel zur Festsetzung der Baugrenzen wird gefolgt.
3. Der Anregung von Frau Strauß zur Ansiedlung eines hofabschließenden Gebäudes wird nicht gefolgt.
4. Den Anregungen des Kreises wird entsprechend der Ausführungen gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
5. Die Hinweise der Gelsenwasser AG, der Telekom Deutschland GmbH, der Unitymedia NRW GmbH und der Westnetz GmbH, Netzplanung werden zur Kenntnis genommen.
6. Es wird beschlossen, die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ortsüblich bekannt zu machen. Der Änderungsbereich liegt südlich des Stadtkerns der Stadt Billerbeck. Die beiden Änderungsbereiche liegen im südlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck zwischen der Straße „Baumgarten“ und dem Gewässer „Berkel“, nördlich und westlich des Sankt-Ludgerus-Stiftes. Die Planbereiche umfassen die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 4, Flurstücke 293, 294, 658 sowie die Flurstücke 106 teilweise und 659 teilweise.
7. Es wird beschlossen, den Bebauungsplan „Ludgerusstift“ aufzustellen. Der Planbereich liegt südlich des Stadtkerns der Stadt Billerbeck zwischen der Straße „Baumgarten“ und der Berkel. Das Plangebiet wird begrenzt:
 - Im Norden durch die Straße „Baumgarten“ sowie die südliche Grenze der daran angrenzenden Baugrundstücke (Flurstücke 80, 82-84, 162 und 294, Flur 4, Gemarkung Bill-

- erbeck-Stadt),
- Im Osten durch die westliche Grenze, der an der Wiesenstraße gelegenen Baugrundstücke (Flurstücke 178 und 179, Flur 4, Gemarkung Billerbeck-Stadt)
 - Im Süden durch die Berkel
 - Im Westen durch weitere Baugrundstücke (Flurstücke 112 und 326, Flur 4, Gemarkung Billerbeck-Stadt)
8. Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplanes „Ludgerusstift“ mit den Entwürfen der Begründungen mit Umweltbericht und den Anlagen werden für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
9. Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf zum Bebauungsplan „Ludgerusstift“ und die Begründungen mit den 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: einstimmig

2. **Errichtung eines Kindergartens am Ludgerusstift**

hier: Beratung über das gemeindliche Einvernehmen

Frau Köhler erklärt sich für befangen. Sie begibt sich in den Zuschauer-raum und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Frau Besecke teilt mit, dass der Bauantrag noch nicht vorliege aber in Bearbeitung sei. Die frühzeitige Beratung solle für Planungssicherheit sorgen.

Herr Lampe vom Büro Wolters Partner, Coesfeld, stellt die Planung für den Neubau einer Kindertagesstätte am Ludgerusstift vor (siehe Anlage 2 zu dieser Niederschrift im Ratsinformationssystem). Er betont, dass keine über die Kita-Nutzung hinausgehende Nutzung in dem Gebäude stattfinden werde. Lediglich der Mehrzweckraum werde außerhalb der Kita-Zeiten auch anderen Gruppen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden können. Er teilt mit, dass die Planung im Gestaltungsbeirat mit kleinen Änderungsvorschlägen und Anregungen Zuspruch gefunden habe. Diese Änderungen würden in Abstimmung mit dem Investor und wenn technisch möglich noch in die Planung aufgenommen.

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

Beschluss:

Für das Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Stimmabgabe: einstimmig

3. **Regionale-2016-Projekt "Wohnen mit (Mehr-)Wert"**

hier: Bericht über den Projektstand

Frau Haberer vom Büro BASTA informiert mittels Power-Point-Präsentation über den Sachstand des Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“. Auf die Anlage 3 zu dieser Niederschrift im Ratsinformationssystem wird verwiesen.

Anschließend beantwortet sie Nachfragen der Ausschussmitglieder, u. a. zur Vorlage eines Abschlussberichtes, zu der Resonanz auf die Angebote, evtl. Hemmnisse durch den Bebauungsplan hinsichtlich alternativer Wohnformen und zur Finanzierung der Gemeinschaftsräume.

Frau Haberer führt aus, dass selbstverständlich ein Abschlussbericht vorgelegt werde. Sie würde sich mehr Resonanz wünschen; zu den Sprechzeiten kämen vereinzelt Anlieger, sie würden aber nicht so frequentiert wie es wünschenswert wäre. Die Festsetzung, dass nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind, stünde dem Wunsch nach Alternativen zum Wohnen im Eigenheim entgegen. Die Finanzierung der Gemeinschaftsräume könnte ggf. über Fördermittel erfolgen, aber darüber hinaus müsste sich eine verantwortliche Gruppe finden und es müssten Mitgliedsbeiträge erhoben werden.

Abschließend bedankt sich Herr Brockamp bei Frau Haberer für ihre Informationen über den Sachstand.

4. **Antrag auf Errichtung und Betrieb von zwei Windenergieanlagen hier: Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz in der Konzentrationszone "Kentrup"**

Herr Kösters erklärt sich für befangen. Er begibt sich in den Zuschauer-raum und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Herr Schlieker führt an, dass sich nach dem Wechsel der Landesregierung die Vorschriften für Windkraftanlagen entscheidend ändern werden und fragt nach, ob das Einfluss auf die hier geplanten Anlagen habe.

Das wird von Frau Besecke verneint, es handele sich zunächst nur um Koalitionsvereinbarungen und nicht um ein Gesetz der neuen Regierung.

Herr Schlieker stellt voran, dass die Grünen natürlich Befürworter der Windenergie seien, in diesem Fall aber von vornherein gesagt hätten, dass sie Windenergieanlagen in Kentrup nicht wollten, weil die Anwohner dort überfrachtet seien mit Anlagen. Deshalb würden sie nicht zustimmen.

Herr Schulze Temming erklärt, dass sich die CDU für die beiden Windenergieanlagen ausspreche. Der Rat habe beschlossen, Windkraft zu steuern. Aus diesem Grund seien im Flächennutzungsplan Konzentrationszonen ausgewiesen worden. Jetzt lägen hierfür Anträge vor, denen zugestimmt werden müsse.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Stimmabgabe: 6 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

5. Flurbereinigung Darfeld

hier: Erläuterungen zum Verfahren sowie Beteiligung der Stadt an den Ausbaurkosten für Wirtschaftswege

Auf die Vorberatung im Bezirksausschuss wird verwiesen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Stadt Billerbeck übernimmt den Eigenanteil für den Wegeausbau im Flurbereinigungsgebiet Darfeld auf Billerbecker Stadtgebiet in Höhe von 20 %.

Die erforderlichen Mittel sind in den Haushalt 2019 einzustellen.

Stimmabgabe: einstimmig

6. Errichtung eines Einfamilienhauses am Feldweg

hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Frau Besecke betont, dass das beantragte Bauvorhaben städtebaulich unproblematisch sei und das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden könne.

Wie in der Sitzungsvorlage dargelegt, könnte das Gebäude mit zwei Vollgeschossen und den in der Umgebung zulässigen hohen Firsten für die dortigen unbebauten Grundstücke aber eine ungewollte Vorbildwirkung entfalten. Aus diesem Grund werde vorgeschlagen, für zukünftige Neubauvorhaben die in der Vorlage formulierten Maßstäbe festzulegen.

Herr Brockamp sieht in der Formulierung „... keine maßgebliche Nutzung in der dritten Ebene...“ ein Problem, da „maßgeblich“ verschieden ausgelegt werden könne und deshalb Konfliktpotential beinhalte. Außerdem sei die Innenstadtverdichtung ja gewollt, insofern müsse ein Dachausbau möglich sein.

Frau Besecke macht deutlich, dass die Formulierung beibehalten werden sollte, gerade weil sie Spielraum biete. Gemeint sei, dass z. B. keine eigenständigen Wohnungen, sondern nur untergeordnete Räume in der dritten Ebene entstehen sollten.

Herr Mollenhauer ergänzt, dass es sich lediglich um eine Handlungsanweisung für die Verwaltung handele. Wenn sich in den Vorgesprächen mit den Bauherren bzw. Architekten ergebe, dass diese mit den Vorgaben nicht einverstanden seien, würde die Planung sowieso diesem Ausschuss vorgelegt.

Schließlich folgt der Ausschuss dem Verwaltungsvorschlag und fasst folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt. Zukünftige Baukörper sollen sich dem im Sachverhalt formulierten Maßstab (Grundflächenzahl 0,4 und keine maßgebliche Nutzung in der dritten Ebene) anpassen.

Stimmabgabe: einstimmig

7. Mitteilungen

Keine

8. Anfragen

8.1. Aldi-Neubau - Frau Köhler/Herr Brall

Frau Köhler und Herr Brall erkundigen sich nach dem Sachstand bzgl. des Aldi-Neubaus. Nach ihren Informationen lägen alle rechtlichen Voraussetzungen für den Neubau vor.

Das wird von Frau Besecke bestätigt. Es müsste beim Unternehmen nachgefragt werden, wann mit den Arbeiten begonnen werde.

Karl-Heinz Brockamp
Ausschussvorsitzender

Birgit Freickmann
Schriftführerin