NIEDERSCHRIFT StuB/0030/2017

über die Sitzung des **Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 07.12.2017 im Sitzungssaal **des Rathauses**.

Vorsitzender:

Herr Karl-Heinz Brockamp	

Ausschussmitglieder:

Herr Bernd Kösters	
Herr Peter Rose	
Herr Franz-Josef Schulze Thier	Vertretung für Herrn Thomas Schulze Temming
Herr Dieter Brall	
Herr Winfried Heymanns	
Herr Thomas Walbaum	
Herr Ulrich Schlieker	Vertretung für Herrn Dr. Rolf Sommer

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

Herr Christof Peter-Dosch	

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

Herr Frank Wieland	

Vortragender Gast:

Herr Köhlmos	Büro Lohaus & Carl, zu TOP 1. ö. S.

Von der Verwaltung:

Frau Marion Dirks	bis Verlauf zu TOP 1. ö. S.
Herr Gerd Mollenhauer	
Herr Rainer Hein	
Frau Michaela Besecke	
Frau Birgit Freickmann	Schriftführerin

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:10 Uhr

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

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

1. Fortsetzung des Innenstadtumbaus im Bereich der Münsterstraße und der Bahnhofstraße
hier: Vorstellung der Ausführungsplanung

Herr Kohlmös vom Büro Lohaus und Carl stellt die Ausführungsplanung für den zweiten Abschnitt des Innenstadtumbaues mittels Power-Point-Präsentation (Anlage 1 im Ratsinformationssystem) detailliert vor und beantwortet Nachfragen der Ausschussmitglieder.

Zunächst ergibt sich eine Erörterung über die Anzahl und Anordnung der Parkplätze im Bereich der Bahnhofstraße.
Herr Brockamp schlägt vor, die freie trapezförmige Fläche zwischen dem Gebäude und dem kleinen Parkplatz an der Kirchstraße zu nutzen, um dort 1 – 2 zusätzliche Parkplätze anzulegen, da dort ja eine Stellflächenreihe entfalle. Die Wegeführung könnte direkt am Gebäude entlang erfolgen. Ein großer Kritikpunkt sei ja der Verlust von Parkplätzen rund um den Dom gewesen.

Frau Besecke vertritt die Auffassung, dass nicht quer vor der schönen Fassade Autos stehen sollten. Die Fläche werde zudem für das rückwärts Ausparken benötigt.

Herr Rose spricht sich dafür aus, das Optimum an Parkplätzen herauszuholen und verweist auf den Bereich vor Dahl.

Herr Köhlmos betont, dass nachdem der Ausbau erfolgt ist, immer noch entschieden werden könne wo Parkplätze markiert werden.

Auf Nachfrage von Herrn Walbaum wird erörtert, ob der Behinderten-Parkplatz wieder am bisherigen Standort vor der Reinigung vorgesehen werden soll oder ein anderer Standort besser wäre.

Herr Köhlmos führt aus, dass der Behinderten-Parkplatz selbst und auch die Fläche davor mit gesägtem Material versehen werden. Dann müsste allerdings jetzt schon festgelegt werden, wo dieser angeordnet werden soll. Am besten würde sich nach seiner Meinung hierfür der Endparkplatz eignen.

Herr Rose regt an, im Rahmen der Bauphase alle Baumscheiben zu optimieren.

Herr Köhlmos gibt zu bedenken, dass dabei immer die Feinwurzeln verletzt würden. Dort, wo ausgebaggert werden müsse, werde Vegetationssubstrat eingebracht, damit sich die Bäume gut entwickeln können.

Es folgt die Vorstellung der Ausbauplanung Münsterstraße.

Herr Walbaum weist darauf hin, dass das Herzchen trotz Rampe an der Langen Straße nicht barrierefrei erreichbar sei. Es sei zugesagt worden,

dass von der Kurzen Straße aus ein barrierefreier Zugang geschaffen werde.

Herr Mollenhauer weist darauf hin, dass der barrierefreie Zugang zum Herzchen und der Gehweg an der Kurzen Straße nicht Gegenstand des Förderantrages gewesen sei.

Herr Köhlmos teilt mit, dass bei den Bauarbeiten alles so ausgebildet werde, dass im Nachhinein problemlos ein barrierefreier Zugang geschaffen werden könne.

Herr Kösters unterstreicht, dass die Standorte der Sitzbänke rechtzeitig mit den Geschäftsinhabern und Eigentümern abgestimmt werden müssen.

Herr Brockamp hält es für wichtig, bei der Auswahl der Standorte für die Straßenbeleuchtung vorhandene Wandleuchten zu berücksichtigen, damit nicht wie im ersten Bauabschnitt eine Leuchte direkt neben einer Wandleuchte installiert wird.

Herr Walbaum weist darauf hin, dass in der Kurzen Straße eine große Leuchte genau auf dem Weg stehe, der von Rollstuhlfahrern genutzt wird.
Außerdem stünden dort noch einige Betonkegel im Weg.

Herr Mollenhauer entgegnet, dass diese Situation noch näher betrachtet werden müsse.

Herr Heymanns erkundigt sich nach dem Stand zur Anlegung von Kurzzeitparkplätzen vor der Johanni-Apotheke. Die dortige unter dem Baum stehende Bank könne nicht genutzt werden, da sie mit Vogelkot beschmutzt sei. Das Spielgerät könnte entfernt und dann zwei Kurzzeitparkplätze angelegt werden. Verwaltungsseitig sei zugesagt worden bei Frau Lohaus nachzufragen, wie viel Fördergelder zurückgezahlt werden müssen, wenn dort Parkplätze angelegt würden.

Herr Hein führt aus, dass dort ein Behinderten-Parkplatz angelegt wurde, der im Förderantrag enthalten war. Alle anderen Parkplätze seien nicht förderfähig. Die Möblierung sei mit den Grundstückseigentümern und Pächtern im Vorfeld besprochen und abgestimmt worden. Der Bereich habe einen Platzcharakter bekommen und das Spielgerät werde nach seinen Beobachtungen gut genutzt.

Herr Brockamp wirft ein, dass es planungstechnisch nicht in Ordnung sei, wenn unter einer Linde eine Bank und ein Spielgerät vorgesehen werden. Dafür fehle ihm jegliches Verständnis. Man könnte doch mit einfachen Mitteln wie z. B. farblichen Markierungen und gutem Willen dort Parkplätze anlegen.

Herr Mollenhauer und Herr Köhlmos schlagen vor, auf der Lilienbeck – kurz hinter der Kurve – zusätzliche Parkplätze farblich zu markieren. Die-

se seien dann nicht weit von der Apotheke entfernt.

Auf Einwand von Herrn Brockamp, dass aufgrund der Planung im Innenstadtbereich Parkplätze wegfielen und es deshalb sinnvoll sei, zwei zusätzliche Parkplätze vor der Apotheke anzulegen, gibt Herr Hein zu bedenken, dass es nicht um den guten Willen oder um einen Topf Farbe gehe, sondern um einige Euro an Fördergeldern, die zurückgezahlt werden müssen. Im Übrigen sei die Ausbauplanung im Rat beschlossen und daraufhin umgesetzt worden.

Herr Walbaum merkt an, dass man überprüfen müsse, ob dort genug Platz für zwei Kurzzeitparkplätze vorhanden ist.

Frau Besecke macht deutlich, dass über diese Parkplätze umfangreich diskutiert wurde. Es sei eine Frage der Perspektive, ob man dort Parkplätze wolle oder nicht. Bürger, die den Bereich als Fußgänger nutzen, würden dadurch gefährdet. Die Bürgerbeteiligung hätte das heutige Ergebnis gebracht.

Die Planung sei doch falsch, wenn eine Bank aufgrund ihres Standortes ständig verunreinigt werde, so Herr Rose. Man müsse nach einer vernünftigen Lösung suchen.

Herr Mollenhauer verweist auf den Kompromissvorschlag, auf der Lilienbeck Parkplätze zu markieren.

Herr Brockamp hält abschließend fest, dass sich ihm die Sache immer noch nicht erschließe, es heute aber um die Planung anderer Straßen gehe.

Beschlussvorschlag für den Rat:
Die Ausführungsplanung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung des zweiten Abschnittes des barrierefreien Innenstadtumbaus durchzuführen.

Stimmabgabe: einstimmig

Herr Mollenhauer teilt mit, dass am 06.01.2018, 14:00 Uhr die 2. Bürgeranhörung für den Umbau der Innenstadt in der Mensa der Gemeinschaftsschule stattfindet.

2. 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Conze Colsmann"
hier: Erweiterung des Lidl
Nach kurzer Erläuterung durch Frau Besecke fasst der Ausschuss folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen.
2. Mit den Planentwürfen wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Stimmabgabe: einstimmig

3. Bauantrag zum Ausbau des Spitzbodens durch zwei Dachausbauten hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Baumgarten"

Frau Besecke erläutert unter Bezugnahme auf die Ausführungen in der Sitzungsvorlage den Sachverhalt.

Herr Brall erklärt, dass die SPD-Fraktion gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei. Bei dem geplanten Bauvorhaben werde die jetzige Firsthöhe und Firstrichtung beibehalten. Sicherlich sei es richtig, dass das Gebäude nach dem Dachausbau auf den ersten Blick hin sehr stark wirke. Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung halte die SPD-Fraktion das aber für verträglich,

Frau Besecke gibt zu bedenken, dass man dann keine Handhabe hätte, wenn z. B. ein Gebäude abgerissen und dafür ein dreigeschossiges Gebäude errichtet würde.

Herr Rose macht deutlich, dass die CDU-Fraktion den Beschlussvorschlag der Verwaltung für nachvollziehbar halte und zustimmen werde. Wenn demnächst dort noch mehr dreigeschossige Häuser gebaut würden, dann stelle sich auch die Frage, wo die Autos parken sollen.

Herr Peter-Dosch legt dar, dass die Grünen dem Gedanken der Verwaltung grundsätzlich folgen könnten. Mit dem geplanten Vorhaben würde etwas in Gang gesetzt, was städtebaulich nicht wünschenswert ist. Hier mit einem Bebauungsplan steuernd einzugreifen, halte er für klug. Allerdings sollte im Bebauungsplan die Möglichkeit der Nachverdichtung berücksichtigt werden.

Herr Walbaum weist darauf hin, dass es hier um eine Wohneinheit gehe, die aufgestockt werden soll. In Billerbeck werde dringend Wohnraum benötigt. Der Einwand, dass Nachbarn durch Balkone beeinträchtigt werden, ziehe nach seinem Kenntnisstand nicht, da es sich bei den Nachbarn um Verwandte handele. Hier gehe es um ein einzelnes Gebäude, das nach § 34 BauGB ermöglicht werden soll. Er weise darauf hin, dass das komplette Ludgerusviertel nach § 34 ausgebaut werden sollte. Er wolle dem Bauherrn keine Steine in den Weg legen.

Frau Besecke gibt zu bedenken, dass sich die Rechtslage nach § 34 geändert habe. Nicht die Architektur eines Gebäudes, sondern die Folgewirkung, die sich daraus für die angrenzende Bauzeile ergebe, sei maß-

geblich.

Herr Brockamp stellt fest, dass der Ausbau sehr massiv sei und den Charakter des Viertels beeinflusse. Er fragt nach, welche Möglichkeiten der Bauherr hätte, wenn dem Vorschlag der Verwaltung heute gefolgt würde.

Frau Besecke weist darauf hin, dass schon einige Male eine Veränderungssperre verhängt wurde, damit sei die Tür nicht zu. Im Anschluss sei immer etwas gebaut worden. Eine Veränderungssperre sei oftmals der Anstoß, die eigene Planung zu überdenken.

Herr Brall folgert, dass es also noch andere Möglichkeiten gibt, auf den Bauherrn zuzugehen. Vor diesem Hintergrund frage er sich, ob dann unbedingt ein Bebauungsplan beschlossen werden müsse oder ob eine Einigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erzielt werden könne.

Frau Besecke erläutert, dass die Stadt nur die Möglichkeit habe, eine Veränderungssperre zu verhängen, um das Einvernehmen zu versagen, ansonsten gelte das Einvernehmen als erteilt, weil die Frist ablaufe.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für das im anliegenden Lageplan dargestellte Plangebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten“ beschlossen. Das Plangebiet liegt südöstlich angrenzend an das Stadtzentrum der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 4. Es beinhaltet die Grundstücke 80, 82, 83, 84, 86, 87, 162, 163, 285, 294 und 322. Begrenzt wird es im Norden von der Straße Baumgarten, Flurstück 298, im Osten von der Wiesenstraße, Flurstück 166, im Süden vom St. Ludgerus-Stift und dem Flurstück 178 und im Westen von dem Flurstück 293, jeweils Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 4.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Stimmabgabe: 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

4. Bebauungsplan "Baumgarten"
hier: Erlass einer Veränderungssperre

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Die nachfolgende Satzung über die Veränderungssperre wird beschlossen:

Satzung

der Stadt Billerbeck über die Veränderungssperre für den Geltungs-

bereich des Bebauungsplanes ”Baumgarten” vom ……2017.

Der Rat der Stadt Billerbeck hat am 14. Dezember 2017 aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, und der §§ 7 und 41 Abs. 1 f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung, die folgende Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ”Baumgarten” beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2017 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für das im § 2 näher bezeichnete Gebiet wird die Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den nachfolgend aufgeführten Bereich und ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Das Plangebiet liegt südöstlich angrenzend an das Stadtgebiet der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 4. Es beinhaltet die Grundstücke 80, 82, 83, 84, 86, 87, 162, 163, 285, 294 und 322.

Begrenzt wird es im Norden von der Straße Baumgarten, Flurstück 298, im Osten von der Wiesenstraße, Flurstück 166, im Süden vom St. Ludgerus-Stift und dem Flurstück 178 und im Westen von dem Flurstück 293, jeweils Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 4.

§ 3
Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
   1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
   2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeige pflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde

nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4
Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

2. Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Stimmabgabe: 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

5. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Ludgeristraße

Herr Peter-Dosch erklärt sich für befangen. Er begibt sich in den Zuschauerraum und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Nach kurzer Erörterung fasst der Ausschuss folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:
Zu dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Stimmabgabe: einstimmig

6. Planvorstellung zum Neubau von zwei Brückenbauwerken in Gerleve

Auf die Vorberatung im Bezirksausschuss wird verwiesen.
Der Ausschuss fasst folgendne

Beschluss:
Die Brückenbauarbeiten für die Sanierungen der Brücken in der Nähe der Hofstellen Stegemann und Lürwer in Gerleve werden gemäß der Planung des Ingenieurbüros Martinko kurzfristig ausgeschrieben.

Stimmabgabe: einstimmig

7. Mitteilungen

7.1. Bebauung im Bereich Holthauser Straße - Frau Besecke

Frau Besecke weist darauf hin, dass vor einiger Zeit der Bebauungsplan im Bereich der Holthauser Straße zur Verwirklichung von zwei Mehrfamilienhäusern geändert wurde. Nun sollen dort aber nicht zwei, sondern drei Baukörper errichtet werden. Die Grundflächen der Häuser würden kleiner und es gebe kleine Baugrenzenüberschreitungen. Die Gebäude änderten sich von der Höhe her aber nicht.

8. Anfragen

8.1. Freigabe der Fußgängerzone für den Fahrradverkehr - Herr Walbaum

Herr Walbaum bezieht sich auf den am 22.09.2016 gefassten Beschluss, die Fußgängerzone für den Fahrradverkehr freizugeben. Gleichzeitig sei beschlossen worden, das Zusatzzeichen „ausgenommen an Markttagen“ und „Schritttempo fahren“ anzubringen. Am Eingang der Fußgängerzone im Bereich der Eisdiele fehlten aber diese Zusatzzeichen. Dort stehe nur ein Schild mit dem Hinweis, dass freitags von 14:00 – 18:00 Uhr der Wochenmarkt stattfinde.
Herr Mollenhauer sagt zu, den Hinweis an den zuständigen Fachbereich zwecks Beantwortung weiterzuleiten.

8.2. Markierung Zebrastreifen - Herr Walbaum

Herr Walbaum weist darauf hin, dass die Zebrastreifen auf der Ludgeristraße in Höhe des Büros der LVM und am Baumgarten/Rüschenkamp zwar vor kurzem neu markiert wurden, dennoch seien sie tlw. nur schlecht zu erkennen.

Herr Mollenhauer sagt Überprüfung zu.

8.3. Lose Pflastersteine in der Zufahrt zur Sparkasse - Herr Rose

Herr Rose weist darauf hin, dass im Bereich der Zufahrt zum Sparkassenparkplatz von der Bahnhofstraße aus das Pflaster klappere. Verwaltungsseitig wird Überprüfung zugesagt.

8.4. Energieberater - Herr Peter-Dosch

Im März 2016 sei beschlossen worden, so Herr Peter-Dosch, die im Haushaltsplan für den energy award vorgesehenen Mittel für einen Energieberater, der sich um die Effizienz von Liegenschaften kümmere, auszugeben. Herr Peter-Dosch erkundigt sich nach der Umsetzung dieses Beschlusses.

Herr Mollenhauer teilt mit, dass ein Energieberater zur Begutachtung eines bestimmten Gebäudes noch nicht beauftragt wurde. Die Verwaltung habe einen Fachplaner zur Prüfung und Verbesserung der Technik in der Zweifachhalle hinzugezogen. Aufgrund der vielen laufenden und anstehenden Hochbauaufgaben müsse die weitere Bearbeitung allerdings aufgeschoben werden.

Karl-Heinz Brockamp	Birgit Freickmann
Ausschussvorsitzender	Schriftführerin