

NIEDERSCHRIFT StuB/0048/2019

über die Sitzung des **Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 14.11.2019 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 Ulrich Schlieker

Vertretung für Herrn
Dr. Rolf Sommer

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

Herr Frank Wieland

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

Herr Michael Fliß

Vertretung für Herrn
Dieter Brall

Herr Christof Peter-Dosch

Vortragende Gäste:

Herr Börger

HI-Nord, Osnabrück
zu TOP 2. ö. S.

Herr van Nerven

Geschäftsführer Woh-
nungsbau- und Sied-
lungsgenossenschaft
zu TOP 1. ö. S.

Von der Verwaltung:

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

Schriftführerin

Beginn der Sitzung:

18:00 Uhr

Ende der Sitzung:

19:10 Uhr

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

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

1. **Bedarfsanalyse für sozialen Wohnungsbau** **hier: Bericht durch den Geschäftsführer der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Coesfeld eG**

Der Geschäftsführer der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft (WSG), Herr van Nerven, berichtet über den aktuellen Bedarf und die Entwicklung des Bedarfs an sozial gefördertem Wohnungsbau. Dabei führt er aus, dass die WSG einen Bestand von 1.000 Wohnungen habe, die sich auf Coesfeld, Dülmen und Billerbeck verteilen. In Billerbeck würden rd. 100 Wohnungen vorgehalten, dabei entfielen rd. 50% auf den öffentlich-geförderten Wohnungsbestand. Das sei im Vergleich zu den anderen Orten ein relativ hoher Bestand. In Dülmen seien von 430 Wohnungen der WSG 180 öffentlich gefördert und in Coesfeld von 460 Wohnungen rd. 100. Die Bilanzsumme der WSG betrage rd. 38 Mio €, der Ende 2018 erzielte Jahresüberschuss liege bei ca. 1,4 Mio €.

Die WSG sei nicht nur im Wohnungsbau aktiv, sondern habe 1994 noch eine GmbH gegründet, die sich im Bereich der sozialen Infrastruktur engagiere.

In Billerbeck an der Nordstraße seien 12 öffentlich geförderte Wohnungen neu gebaut worden, die Wohnungen seien alle vermietet.

Öffentlich geförderten Wohnungsbau könne man nicht nur betreiben, indem neu gebaut werde, sondern es könnten auch bestehende Wohnungen modernisiert und energetisch saniert werden. Dafür würden seitens des Ministeriums Mittel zur Verfügung gestellt. Die WSG sei eines von 19 Unternehmen, das in diesem Bereich tätig werde und zurzeit in Dülmen frei finanzierte Wohnungen entsprechend umbau.

Am Gantweger Kley/Brunnenweg halte die WSG 29 Wohnungen aus den 50-er Jahren vor. In den vergangenen Jahren sei dort nicht mehr allzu viel in die Modernisierung gesteckt worden. Man habe sich für einen Abriss und Neubau entschieden und bereits eine Masterstudie in Auftrag gegeben und diese bei der Stadtverwaltung vorgestellt. Im nächsten Jahr sollen dort 33 neue Wohnungen entstehen. Geplant seien aufgrund der Erkenntnisse aus der Pestel-Studie vornehmlich kleine Wohnungen, und zwar 21 Wohnungen unter 50 qm.

Der WSG lägen für alle Standorte, an denen Planungen betrieben würden, rd. 300 Bewerbungen vor, davon entfielen rd. 40 auf Billerbeck. Er könne nicht sagen, wie viele davon sich für kleine oder große Wohnungen interessieren, er gehe aber davon aus, dass ähnlich wie in anderen Städten die Nachfrage nach kleinen und größeren Wohnungen sehr hoch sei, während der Bedarf an Wohnungen um die 75 qm geringer sei. Das hänge damit zusammen, dass die Bewohner immer älter werden und Flüchtlinge entweder kleine Wohnungen suchten, wenn sie allein lebten oder aber für ihre große Familie auch große Wohnungen benötigten.

Die Pestel Studie gehe davon aus, dass in Billerbeck 380 Haushalte armutsgefährdet seien. Hier müsste politisch entschieden werden, wie vie-

len von den armutsgefährdeten Haushalten öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Hier sei der Bedarf sicherlich auch in den nächsten Jahren noch vorhanden.

Die WSG werde am Gantweger Kley/Brunnenweg öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung stellen und sehe es darüber hinaus auch als sinnvoll an, in den Neubaugebieten Wohnraum zu schaffen.

Im Neubaugebiet Buschenkamp halte er es aufgrund der Entfernung zur Innenstadt für die WSG nicht für angezeigt, Mehrparteienhäuser zu bauen. Ältere Bürger hätten Probleme zu den Einkaufsmöglichkeiten zu gelangen. Da die WSG aber auch den Bedarf von Familien mit mehreren Kindern sehe, könnte er sich vorstellen, dort Reihenhäuser mit ca. 115 qm Wohnfläche zu errichten.

Anschließend beantwortet Herr van Nerven Fragen der Ausschussmitglieder.

2. **Endausbau der Johannisstraße** **hier: Vorstellung der Ausbauplanung**

Herr Dipl.-Ing. Christoph Börger von der HI Nord Planungsgesellschaft mbH, Osnabrück, stellt die Straßenausbauplanung mit 2 Varianten vor (siehe Anlage 1 zur Niederschrift im Ratsinformationssystem).

Es ergibt sich eine Erörterung über die Anzahl und Anordnung der Parkmöglichkeiten bei den beiden Varianten. Schließlich wird die Auffassung vertreten, dass die Anlieger hierüber entscheiden sollten.

Nachdem Herr Mollenhauer das weitere Prozedere erläutert und mitteilt, dass die Ausschreibung relativ zügig auf den Weg gebracht werden könne, wenn sich in der Anliegerversammlung keine größeren Planänderungen und eine weitgehend einvernehmliche Festlegung auf eine Ausbauvariante ergebe, fasst der Ausschuss folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planentwürfe für den Endausbau der Johannisstraße den Anliegern in einer Versammlung vorzustellen. Sollten sich in der Anliegerbeteiligung keine größeren Planänderungen ergeben und eine weitgehend einvernehmliche Festlegung auf eine Ausbauvariante erfolgen, ist der Endausbau auszuschreiben.

Stimmabgabe: einstimmig

3. **3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Kolvenburg"** **hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Beteiligungsverfahren**

Nach kurzer Erläuterung durch Frau Besecke schließt sich der Ausschuss dem Beschlussvorschlag der Verwaltung an und fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für das Plangebiet, welches große Teile des Bebauungsplangebietes „An der Kolvenburg“ umfasst, wird die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Kolvenburg“ beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 41, 50 – 55, 57, 368, 369, 428 – 433, 435 – 458, 460 – 474, 476 – 480, 488, 501, 503, 511 – 516, 521, 533, 534.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird demnach auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
3. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Kolvenburg“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
5. Nach § 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

4. **1. Änderung des Bebauungsplanes "Nottulner Straße"**
hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung des Beteiligungsverfahrens

Frau Besecke erläutert die Festsetzungen der Planänderung. Der Ausschuss schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an und fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für das Plangebiet, welches umgrenzt wird durch die Nottulner Straße, die Münsterstraße, den Austenkamp und den Austenkampweg wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nottulner Straße beschlossen.
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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nottulner Straße“ 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. Bürgeranregung gem. § 24 GO NW

hier: Änderung/Ergänzung zum Bebauungsplan Oberlau II

Frau Besecke verweist auf die Ausführungen in der Sitzungsvorlage.
Der Ausschuss fasst folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

Der Bürgeranregung gem. § 24 Gemeindeordnung NRW vom 18.08.2019 wird nicht gefolgt. Eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel Nebengebäude im Vorgarten zuzulassen wird nicht aufgestellt.

Stimmabgabe: einstimmig

6. Arkaden an der Lange Straße

hier: Ergebnis der Öffentlichkeitsveranstaltung

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

Frau Besecke geht davon aus, dass der Einzelhandelsbesatz in der Lan-
gen Straße nicht noch einmal so sein wird, wie vor 20 Jahren. Deshalb
sollte mehr Flexibilität zugelassen werden. Ein Zwang zu Arkaden ignorie-
re die Entwicklung des Einzelhandels. In Zukunft werde sich eine Nut-
zung weiter in Richtungen wie Dienstleistungen und Gastronomie entwi-
ckeln. Eine reine Einzelhandelsnutzung werde nicht mehr in jedem La-
denlokal vorzufinden sein. Wichtig sei es aber weiterhin, Einzelfälle zu
betrachten.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung beziehe sich auf den in 2014
eingereichten Bauantrag zum Abriss eines Gebäudes in der Langen
Straße und Neubau ohne Arkaden. Die Pläne würden dem Gestaltungs-
beirat vorgelegt. Unter Berücksichtigung des Votums des Gestaltungsbei-
rates werde dann erneut über die Bebauungsplanänderung zu beraten
sein.

Herr Schlieker bezieht sich zunächst auf das gentleman agreement, wo-
nach sich die Politiker bei Öffentlichkeitsveranstaltungen mit Wortmel-
dungen zurückhalten. Ihm sei zu Ohren gekommen, dass es bei der Bür-
gerversammlung zu den Arkaden vornehmlich Redebeiträge der Kommu-
nalpolitiker gegeben habe. Die Öffentlichkeitsbeteiligung finde aber für
die Bürger statt. Diese sollten Fragen stellen und diskutieren können. Die
Kommunalpolitiker könnten sich in den Ausschüssen und im Rat einbrin-
gen. Er appelliere an alle Politiker, sich künftig bei den Bürgerversamm-
lungen zurückzuhalten.

Frau Dirks gibt Herrn Schlieker Recht. Die von ihm angesprochene Ver-
einbarung gelte seit vielen Jahren. Wenn die Bürgerversammlungen zu
Veranstaltungen der Politik würden, werde es schwer zu erfahren, was
die Bürger wollen. Bürger würden ihre Meinung nicht unbedingt äußern,
wenn Wortmeldungen von geschulten Politikern die Diskussion bestim-
men.

Herr Schlieker erklärt dann, dass er sich inhaltlich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung anschließe. Der Beschlussvorschlag lasse Flexibilität in alle Richtungen zu; er sei weder gegen Arkaden gerichtet, noch schreibe er etwas vor. Diese Flexibilität sei nötig, um die Lange Straße sinnvoll weiter zu entwickeln. Alles andere würde mittelfristig zu Problemen führen.

Herr Rose schließt sich ebenfalls dem Verwaltungsvorschlag an. Hier gehe es um einen Bauantrag, der seit 5 Jahren blockiert werde.

Herr Schulze Temming ergänzt, dass die Planungen für das Gebäude schon vor fünf Jahren hätten umgesetzt werden können. Der Bauherr sei ausgebremst worden. Er freue sich, dass man mittlerweile zur Einsicht gekommen sei. Man sollte abwarten, wie sich der Gestaltungsbeirat zu dem geplanten Gebäude äußere.

Herr Walbaum macht deutlich, dass ihm der Verwaltungsvorschlag zu eindimensional sei. Das Bauvorhaben werde nur in eine Richtung, nämlich ohne Arkaden, betrachtet. Seit 2014 werde hierüber in Billerbeck diskutiert und die Argumente seien eigentlich ausgetauscht. Es solle ein Haus gebaut werden, das die nächsten 80 Jahre dort stehen werde. Da sei es wichtig, was Geschäftsleute und Bauherren haben möchten, aber auch die Billerbecker Bürger werden sich über die Jahre hiermit beschäftigen müssen. Die SPD spreche sich nach wie vor für Arkaden aus. Er vermisse, dass diesem Ausschuss eine Vorlage präsentiert werde, auf der zu sehen sei, wie das Gebäude mit Arkaden aussehe.

Frau Besecke entgegnet, dass die Verwaltung eine solche Zeichnung selber anfertigen müsste, da der Bauherr ein Gebäude ohne Arkaden errichten wolle.

Schließlich fasst der Ausschuss folgenden

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die Gestaltung des geplanten Gebäudes ohne Arkaden im Gestaltungsbeirat beraten zu lassen.
2. Nach Abstimmung der Gestaltung wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Nordteil“ erneut auf die Tagesordnung zur Beschlussfassung aufgenommen.

<u>Stimmabgabe:</u>	Ja	Nein	Enthaltung
CDU Fraktion	4		
SPD Fraktion		3	
Bündnis90/Die Grünen	2		
Sonstige Bürgermeisterin			

7. **Vorstellung des Wirtschaftswegekonzeptes**

Herr Mollenhauer verweist auf die Vorberatung im Bezirksausschuss und teilt mit, dass die Verwaltung inzwischen unter Berücksichtigung des Wirtschaftswegekonzeptes und der eigenen Einschätzung die Prioritätenliste über den Ausbau der Wirtschaftswege überarbeitet habe. Diese Liste werde in einer zusätzlichen Bezirksausschusssitzung am 27.11.2019 vorgestellt. In der nächsten Änderungsliste zum Haushaltsplan würden Mittel für den Ausbau von drei förderfähigen Wirtschaftswegen eingeplant. Damit werde die Möglichkeit eröffnet, einen Förderantrag stellen zu können.

Frau Dirks ergänzt, dass auch bei den förderfähigen Wegen eine 10%-ige Beteiligung der Anlieger vorgesehen sei.

Herr Schlieker kritisiert die Klassifizierung der Sackgasse (untergeordneter Weg), die durch die Gärtnersiedlung führt. Diese Sackgasse werde täglich von bis zu 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie vielen LKW genutzt. Außerdem habe der Bereich doch Siedlungscharakter.

Herr Dettmann erläutert, dass es sich um eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr handele. Der Weg diene auch nicht der Naherholung. Deshalb sei die Einteilung nach Einschätzung der Verwaltung in Ordnung. Aber auch wenn das Wirtschaftswegekonzept so beschlossen werde, sei es nicht in Stein gemeißelt.

Herr Fliß merkt an, dass nach dem Kriterienkatalog diese Klassifizierung vorgenommen werden musste. Es bestehe aber ständig die Möglichkeit, nachzupflegen.

Herr Schulze Temming weist darauf hin, dass im Arbeitskreis die Klassifizierung mehrerer Wege kritisch hinterfragt worden sei. Entscheidend sei jedoch, welche Prioritäten hinterher der Bezirksausschuss setze. Deshalb sollte man die vorgenommenen Klassifizierungen nicht so hoch bewerten.

Beschlussvorschlag für den Rat:

Das vorgestellte Wirtschaftswegekonzept wird beschlossen.

Stimmabgabe: einstimmig

8. **Mitteilungen**

Keine

9. **Anfragen**

9.1. **Parksituation am Baumgarten - Herr Wieland**

Herr Wieland erinnert an seine Anfrage bzgl. der Parksituation am Baumgarten. Dort sollte mehr kontrolliert werden.
Frau Dirks teilt mit, dass die Anfrage bekannt sei und sich der zuständige Fachbereich hierum kümmere.

Karl-Heinz Brockamp
Ausschussvorsitzender

Birgit Freickmann
Schriftführerin