

NIEDERSCHRIFT StuB/0011/2022

über die Sitzung des **Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 22.02.2022 in der **Geschwister-Eichenwald-Aula**.

Vorsitzender:

Herr Peter Rose

Ausschussmitglieder:

Frau Tatiana Holtmann

Herr Markus Nowak

Vertretung für Frau
Ann Katrin Meinert-
Vormann

Herr Thomas Schulze Temming

Herr Ralf Flüchter

Vertretung für Frau Dr.
Anne Monika Spallek

Herr Christof Peter-Dosch

Herr Patrick Dieker

Vertretung für Herrn
Thomas Walbaum

Herr Frank Wieland

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

Herr Dieter Brall

Herr Andreas Groll

Herr Dr. Rolf Sommer

Von der Verwaltung:

Frau Marion Dirks

Herr Stefan Holthausen

Frau Michaela Besecke

Schriftführerin:

Frau Ute Höning

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr

Ende der Sitzung: 19:45 Uhr

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

Bevor Herr Rose zur Tagesordnung übergeht, nimmt er Bezug auf die eingegangenen Beanstandungen der Herren Peter-Dosch und Walbaum zur Niederschrift der Sitzung vom 09.12.2021.

Die zuerst eingegangene Beanstandung von Herrn Peter-Dosch beinhaltet, dass die Formulierung in der Niederschrift nicht mit dem tatsächlich gefassten Beschluss übereinstimmt. Dieser lautete laut Herrn Peter-Dosch wie folgt:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung der Straße „An der Kolvenburg“ in Abstimmung mit der Umgestaltung für den Schulhof voranzutreiben. Es wird angestrebt, nach Abschluss der Umgestaltung des Schulhofes in 2023 mit dem Umbau des oberen Abschnittes der Straße „An der Kolvenburg“ zu beginnen.“

Daraufhin hat Herr Walbaum einen Tag später angemerkt, dass der von Frau Höning vorgelesene Beschlussvorschlag nicht korrekt sei und bat um Berücksichtigung seiner Variante des Beschlussvorschlages, die folgendermaßen lautet:

“Der Beschlussvorschlag der Niederschrift lautet:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für die Straße „An der Kolvenburg“ nach Möglichkeit unter Berücksichtigung der Umgestaltungsplanung für den Schulhof voranzutreiben.*
- 2. Es wird zunächst angestrebt nach Fertigstellung der Umgestaltung des Schulhofes den oberen Abschnitt der Straße „An der Kolvenburg“ zu sanieren.*

Abgestimmt hat der Ausschuss nach langer Diskussion jedoch über folgenden Beschlussvorschlag:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung zur Umgestaltung der Straße „An der Kolvenburg“ in Abstimmung mit der Umgestaltungsplanung für den Schulhof voranzutreiben.*
- 2. Es wird angestrebt nach Fertigstellung des Schulhofes den oberen Abschnitt der Straße „An der Kolvenburg“ in 2023 zu sanieren.*

Ich bitte die vom Ausschuss abgestimmte Formulierung an Stelle der vorhandenen Formulierung zu übernehmen.“

Herr Rose teilt den Ausschussmitgliedern mit, dass mit dem Verlesen der vorgeannten Eingaben keine ausreichenden Gründe für eine Nachbesserung der Niederschrift gegeben sind und die zwei vorgenannten Einwände, die ebenso Unterschiede aufweisen, zur Kenntnis genommen werden und protokolliert werden.

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

- 1. 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schuh- und Sporthaus Kentrup"**
hier: Vorstellung eines Plankonzeptes

Vor Beginn der Beratung erklärt sich Herr Peter-Dosch für befangen und verlässt den Sitzungssaal.

Frau Besecke erläutert anhand der Sitzungsvorlage und von Lageplänen den Sachverhalt. Eine Erweiterung sei nunmehr unumgänglich, damit das Geschäft konkurrenzfähig bleiben kann auch im Hinblick auf den Online-Handel. Möglich ist die Erweiterung nunmehr aufgrund veränderter landesplanerischer Vorgaben. Eine Zentrenschädigung anderer Kommunen muss dennoch zwingend vermieden werden. Seitens der Verwaltung wurde eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben, die die landesplanerischen Vorgaben bescheinigt hat.

Weiterhin betont Frau Besecke, dass Lärmimmissionen zu prüfen sind, da sich in direktem Anschluss ein "Allgemeines Wohngebiet" befindet und somit die dort gültigen Immissionswerte einzuhalten seien. Das erforderliche Immissionsgutachten werde allerdings seitens der Verwaltung erst in Auftrag gegeben, wenn eine grundsätzliche Bereitschaft für diese Erweiterung erklärt wird.

Wichtig sei es nunmehr die Kostenübernahme zu regeln und die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit einzubinden, um mit dem Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan starten zu können.

Herr Brall weist darauf hin, dass die Verkehrssituation (Wendelskamp / Zu den Altstätten - Zu- und Abgänge) gerade an dieser Stelle schon sehr belastet sei und man dies bei der Planung beachten solle – insbesondere im Hinblick auf die Verkehrsbewegungen.

Herr Wieland befürwortet die geplante Erweiterung und betont, dass diese Entwicklung im Einvernehmen mit den Anwohnern gut für Billerbeck sei.

Herr Sommer bestätigt ebenso, dass durch das Vorhaben der Wirtschaftsstandort gestärkt wird. Er bezieht sich dennoch auf ein altes Gutachten von 2010/2011, in dem eine Beschränkung der Verkaufsfläche von 1.400 qm festgelegt wurde, um auch anderen Betrieben Chancen zu geben.

Auf seine Nachfrage, ob dieses nunmehr obsolet sei, erwidert Frau Besecke, dass sich die landesplanerischen Vorgaben diesbezüglich geändert

haben, da der Betrieb im zentralen Versorgungsbereich liegt. Weiterhin erörtert Frau Besecke, dass bei der damaligen Betrachtung, u.a. der Einwohnerzahl von Billerbeck maßgeblich war und wieviel Kaufkraft in Billerbeck vorhanden war.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Billerbeck und der benachbarten Orte müssen jedoch auch heute ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag für den Rat:

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

2. 49. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Landmaschinenhandel in Hamern und Aufstellung eines Bebauungsplanes hier: Vorstellung eines Plankonzeptes

Frau Besecke nimmt Bezug auf die Sitzungsvorlage und erörtert die Schwierigkeiten, die dieses Vorhaben mit sich bringt.

Seitens der Verwaltung wird dennoch angestrebt, an diesem Standort Planungsrecht zu schaffen. Zurzeit ist eine Anfrage ans Ministerium gerichtet, ob für diesen Betrieb an diesem Standort die Ausnahmeregelung zum Tragen kommen kann. Wichtig sei es nun, die Voraussetzungen (Zustimmung des Rates der Stadt Billerbeck) für eine schnelle Umsetzung nach Genehmigung zu schaffen, da im Mai 2022 Landtagswahlen anstehen und somit Änderungen des Landesentwicklungsplanes möglich wären.

Weder seitens der Gemeinde Rosendahl noch der Stadt Billerbeck kann für diesen Betrieb ein Gewerbegrundstück zur Verfügung gestellt werden. Benötigt werden Flächen für Hallen/Werkstätten, Mitarbeiter- und Kundenparkplätze sowie Stellplätze für die landwirtschaftlichen Gerätschaften.

Auf Rückfrage von Herrn Sommer bestätigt Frau Besecke die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Wenn vorgenannte Behörde keine Bedenken einbringt, weicht der Landschaftsplan zurück in dem Moment, wo die Stadt Billerbeck Planungsrecht schafft. Ein Umweltbericht sowie eine Artenschutzprüfung sind ebenso Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Frau Besecke bestätigt, dass sich im Besitz des Unternehmens Flächen, die sich als Ausgleichsflächen anbieten, befinden.

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Die Verwaltung wird beauftragt sich für die Ermöglichung der Darstel-

lung einer entsprechenden gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplans einzusetzen.

2. Auf Grundlage des Plankonzeptes werden, sobald eine Aussicht auf Erfolg besteht, Planentwürfe erarbeitet. Mit dem Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen.
3. 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. **Nachnutzung der Immobilie/des Grundstückes des bisherigen Feuerwehrgerätehauses an der Mühlenstraße**

Frau Besecke erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage und deren Anlagen. Im Anschluss hieran findet eine Diskussion über die weiteren Nutzungsmöglichkeiten statt.

Herr Brall nimmt Bezug auf die Auftaktveranstaltung am 28.10.2021 und fragt nach, ob es richtig sei, dass keine Wohnnutzung an dieser Stelle gewünscht werde.

Frau Besecke entgegnet, dass dies keinesfall korrekt ist, sondern eher eine gewerbliche Nutzung kritisch gesehen wird.

Hinsichtlich der Errichtung von Wohnungen müssen allerdings der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück sowie die Lärmimmissionen auf Grund der Kreuzungslage berücksichtigt werden müssen.

Zudem betont Herr Brall, dass die Erhaltung des Vorderbaus kennzeichnenden Charakter hat und in die Planung miteinbezogen werden solle. Frau Besecke weist darauf hin, dass die Nutzung des Gebäudes sinnvoll sein sollte (Vermeidung der Nutzung als Lagerfläche).

Herr Peter-Dosch stimmt Herrn Brall zu und betont, dass auch er für den Erhalt des Gebäudes plädiert, da sich dieses in exponierter Lage befindet und die Erinnerungskultur (Sinnbild für das Ehrenamt) so aufrechterhalten werden solle. Darüber hinaus gibt er zu bedenken, dass ein Abriss sowie Neubau eine enorme CO₂-Last bedeute. Die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens sei dennoch anzustreben, um die Folgenutzung zu sichern.

Frau Besecke entgegnet, dass eine Sicherung des Bestandsgebäudes möglich sei und die Durchführung eines offenen Wettbewerbsverfahrens eine Herausforderung sei. Frau Dirks stimmt zu und hält die Durchführung eines Investorenverfahrens mit kreativen Köpfen für durchaus denkbar.

Herr Wieland äußert sich dahingehend, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes anzustreben sei und betont, dass zunächst Vorschläge erarbeitet werden müssen, die in beide Richtungen offen bleiben (Erhalt des vorderen Gebäudes ja / nein).

Frau Besecke erörtert, dass für eventuell folgende Wettbewerbsverfahren Kriterien seitens der Stadt festgelegt werden können bzw. sogar müssen – hierfür müssten vorher die Prioritäten festgelegt werden.

Herr Schulze Temming erklärt, dass das Argument der CO₂-Belastung in seinen Augen kein Gewicht habe, da das Gebäude alt und die Wärmedämmung heutzutage einen wesentlich höheren Standard habe. Eine Wohnbebauung auf diesem Grundstück befürwortet er ebenso.

Ebenso befürwortet Herr Flüchter eine Wohnnutzung auf diesem Grundstück und nennt als Ziel, soziale Komponenten zu berücksichtigen, d.h. bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Anschließend meldet sich Herr Groll zu Wort und weist auf seinen besonderen Bezug zum Feuerwehrgerätehaus hin. Er kritisiert den Wunsch nach Erhalt des Gebäudes, da eine Sanierung erhebliche Kosten verursachen würde und das Gebäude aufgrund seiner Optik als Denkmal für das Ehrenamt nicht erhaltenswürdig sei. Der Neubau sozialer Wohnungseinheiten solle angestrebt werden.

Frau Dirks bekräftigt, dass kleinere bezahlbare Wohnungen durchaus fehlen.

Vor dem Hintergrund sich noch ein besseres Bild des Gebäudes machen zu können, schlägt Herr Brall vor, einen Ortstermin zu vereinbaren, worauf Herr Rose betont, dass das Gebäude Jedem bekannt sei und dies für den heutigen Beschlussvorschlag keine Relevanz habe. Ebenso betont Frau Besecke nochmals, dass es sich lediglich um einen Bebauungsplanentwurf handele, der "offen" bleibt und weitere Beratungen durchaus möglich seien. Der Vorteil seitens der Verwaltung werde darin gesehen, die erforderlichen FFH- und Artenschutzprüfung frühzeitig auf den Weg zu bringen und die Öffentlichkeit in die frühzeitige Beteiligung mit einbeziehen zu können.

Herr Sommer kritisiert, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich Festsetzungen beinhalte und man vermeiden sollte, den 2. Schritt vor dem 1. Schritt zu machen.

Ein weiteres Mal betont Frau Besecke, dass der formulierte Beschlussvorschlag offen gestaltet ist und Erörterungen / Vorschläge / Ideen weiterhin vorgetragen werden können. Die Verwaltung müsse jedoch kurzfristig tätig werden (Gutachten) und werde im Folgenden Nutzungsschablonen für das Grundstück erarbeiten.

Auf Herrn Wielands Nachfrage bestätigt die Verwaltung, dass auch das Bodengutachten parallel durchgeführt werden soll.

Herr Rose weist darauf hin, dass diese Prüfungen noch erfolgen werden und verliert den Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt parallel zu den weiteren Beratungen einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

<u>Stimmabgabe:</u>	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	5		
Bündnis90/Die Grünen	1	2	
SPD	2		
FDP	1		

4. Einbau von Lüftungsanlagen an drei Schulstandorten - Ermächtigung der Bürgermeisterin zur Auftragsvergabe nach Ausschreibungen (Vorratsbeschluss)

Herr Holthausen erläutert anhand der Sitzungsvorlage den Sachverhalt. Nach Rückfrage von Herrn Rose ergeben sich keine Fragen durch die Ausschusssmitglieder, so dass abgestimmt werden kann.

Beschlussvorschlag für den Rat:

Der Rat der Stadt Billerbeek ermächtigt die Bürgermeisterin alle Aufträge für die erforderlichen Arbeiten, für die Maßnahmen „Einbau von Lüftungsanlagen an drei Schulstandorten“ nach erfolgten Ausschreibungen an die jeweiligen mindestbietenden Unternehmen zu vergeben, sofern sie im Rahmen der ermittelten Kosten liegen (das Ausschreibungsergebnis nicht über 10 % der Kostenberechnung liegt).

Stimmabgabe: einstimmig

5. Sanierung von zwei Teilstücken des Radweges D3

Herr Holthausen berichtet über den erteilten Förderbescheid und merkt an, dass es am 26.08.2021 Beratungen im Bezirksausschuss gegeben habe – es aber versehentlich übersehen worden ist, die Angelegenheit an den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und an den Rat zur Entscheidung weiterzuleiten. Die benötigten Haushaltsmittel wurden im Haushaltsjahr 2022 dennoch bereits eingestellt.

Herr Schulze Temming erkundigt sich in diesem Zusammenhang nach dem Aulendorfer Weg hinsichtlich des Unterbaus und der Asphaltdecke. Herr Holthausen führt aus, dass der Ausbau der Wirtschaftswege im letzten Jahr begonnen hat und auch weitergeführt wird.

Des Weiteren erkundigt sich Herr Schulze Temming nach der L 506, wo neben dem hier betrachteten Teilstück noch ein weiteres Teilstück neu geteert werden müsste. Hier stellt sich ihm die Frage, ob eine weitere Sanierung in diesem Jahr erfolge.

Herr Holthausen sagt zu, sich zu informieren und anschließend Bericht zu erstatten.

Folgende Stellungnahme wird nach Rücksprache mit Herrn Schulze Temming somit in die Niederschrift aufgenommen:

- Eine über die hier beratende Sanierung hinausgehende Instandsetzung bzw. Sanierung ist aktuell nicht vorgesehen. Für das Jahr 2023 war bislang ein Ansatz von 6.000 € für das besagte Teilstück des Radweges entlang der L506 im I. Bauabschnitt von Tombrink bis Thumann in den Haushalt eingestellt. Zudem sind Mittel für den Grunderwerb bzw. die mit dem Grunderwerb verbundene Vermessung des Teilstückes eingestellt.

Beschlussvorschlag für den Rat:

Die zugesagten Fördermittel werden für die geplante Maßnahme verwendet und die erforderlichen Leistungen sind auszuschreiben.

Stimmabgabe: einstimmig

6. Mitteilungen

6.1. Gespräch am 21.02.2022 Straßen NRW - Herr Holthausen

Herr Holthausen berichtet über das Jahresgespräch beim Landesbetrieb Straßen NRW und teilt mit, dass sich der Ausbau des Radweges entlang der Beerlager Straße / L 506 verzögert, da es seitens Straßen NRW Schwierigkeiten beim Grunderwerb gab. Notwendige Gehölzfällarbeiten konnten somit nicht - wie im Bauzeitenplan aufgeführt - erledigt werden und die Periode, in der gefällt werden darf, jetzt auch leider abgeschlossen ist. Der Start verschiebt sich somit in das Frühjahr 2023.

7. Anfragen

7.1. Abfallbehälter Annettestraße - Herr Nowak

Herr Nowak weist darauf hin, dass im Bereich der Annettestraße immer wieder Unrat / Hundekotbeutel gesichtet werden. Er fragt nach, ob es möglich sei seitens der Stadt weitere Abfallbehälter aufzustellen.

Frau Dirks erörtert, dass die Aufstellung weiterer Abfallbehälter nicht geplant ist und es den Bürgerinnen und Bürgern durchaus zuzumuten ist, den anfallenden Müll bis zum nächstgelegenen Mülleimer mitzunehmen. Angrenzend wird zurzeit ein neues Wohngebiet erschlossen und in diesem Zusammenhang werde nochmals eine Überprüfung der Aufstellungsorte erfolgen. Es kann nicht an jeder Ecke ein Mülleimer aufgestellt werden, da der Aufwand / die Kosten zu groß sind.

7.2. Tempolimit Annettestraße - Herr Groll

Herr Groll erkundigt sich nach dem bereits angesprochenen Tempolimit (30 km/h) hinsichtlich der Verlängerung der Annettestraße bis zum Neubau der Brücke an der Osterwicker Straße.

Herr Holthausen informiert die Ausschusssmitglieder, dass es ein Gespräch zwischen dem Ordnungsamt und der Straßenverkehrsaufsicht gab. Ferner bittet er Hr. Messing um Übermittlung des aktuellen Sachstandes.

7.3. Kreuzung Coesfelder Straße / Daruper Straße - Herr Groll

Herr Groll spricht die Verkehrssituation an der Coesfelder Straße / Daruper Straße an und bittet um Informationen zum Sachstand der Gespräche.

Herr Holthausen erwidert, dass beim Gespräch mit Straßen NRW mitgeteilt wurde, dass hier kein Handlungsbedarf gesehen wird.

7.4. Anpflanzung von Bäumen Lilienbeck - Herr Rose

Herr Rose erkundigt sich, wann und ob eine Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Straße Lilienbeck erfolgt.

Frau Dirks sagt zu, die Anfrage entsprechend weiter zu leiten.

7.5. Sanierung Zweifachsporthalle - Herr Rose

Herr Rose fragt nach, ob schon bekannt sei, wann die angestrebte Sanierung der Zweifach-Sporthalle durchgeführt werden kann.

Frau Besecke entgegnet, dass der Förderantrag diesbezüglich gestellt sei. Es werde allerdings eher davon ausgegangen, dass die Stadt Billerbeck nicht begünstigt wird – eine endgültige Antwort liegt noch nicht vor.

Peter Rose
Vorsitzender

Ute Höning
Schriftführerin