NIEDERSCHRIFT StuB/0031/2025

über die Sitzung des **Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 28.01.2025 im Sitzungssaal **des Rathauses**.

Vorsitzender:

Herr Peter Rose

Ausschussmitglieder:

Frau Tatiana Holtmann	
Herr Markus Nowak	Vertretung für Frau Ann Katrin Meinert-Vormann
Herr Thomas Schulze Temming	
Herr Christof Peter-Dosch	
Herr Thomas Walbaum	
Herr Frank Wieland	

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

Herr Patrick Dieker
Frau Lisa-Sophie Miltrup-Meinert
Frau Birgit de Wendt
Frau Marie-Theres Van Loey

Von der Verwaltung:

Frau Marion Dirks
Frau Michaela Besecke
Herr Tobias Mader

Schriftführerin:

Frau Ute Höning

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:10 Uhr

Der Vorsitzende Herr Peter Rose begrüßt alle Anwesenden und stellt zuerst fest, dass zu dieser Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde. Hiergegen erhebt sich seitens der Ausschussmitglieder kein Widerspruch.

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

1. Errichtung eines Wohnhauses mit zwölf Wohneinheiten

Vor Beginn der Beratung erklärt sich Frau Miltrup-Meinert zu diesem Tagesordnungspunkt für befangen und begibt sich in den Zuschauerraum. Frau Miltrup-Meinert nimmt anschließend weder am Meinungsaustausch noch an der Abstimmung teil.

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Dammann, Architekt von AIG Architekten- und Ingenieurgemeinschaft aus Dülmen, Herrn Carsten Schlamann, Geschäftsleiter des Wohnbereichs der Eingliederungshilfe beim Stift Tilbeck sowie Herrn Miltrup als Bauherrn.

Anschließend erläutert Herr Mader anhand der vorab zur Verfügung gestellten Sitzungsvorlage den geplanten Bauantrag.

Herr Dammann führt darüber hinaus aus, dass insbesondere die dort bestehende, prägende Trauerweide schützenswert ist und der Erhalt des Bestandes gesichert werden soll. Weiterhin soll die Gestaltung des geplanten Gebäudes in Anlehnung an die Nachbarbebauung erfolgen. Des Weiteren sind auf dem Grundstück 11 Stellplätze vorzusehen. Anhand einer Präsentation (siehe Anlage 1 zur Niederschrift im Ratsinformationssystem der Stadt Billerbeck) erläutert Herr Dammann die Ausgestaltung des Gebäudes – 8 Wohnungen für Klienten des Stiftes Tilbeck sowie 4 Wohneinheiten für Auszubildende des Stiftes Tilbeck.

Auf Rückfrage von Frau van Loey hinsichtlich der Gestaltung der Azubi-Wohnungen – ohne Balkone – entgegnet Herr Dammann, dass dieses aufgrund der Förderrichtlinien nicht finanzierbar ist.

Anschließend hinterfragt Frau de Wendt, ob die Auszubildenden an diesem Standort beschäftigt werden. Hierauf entgegnet Herr Dammann, dass es sich um Auszubildende des Stiftes Tilbeck handeln wird, die voraussichtlich in unterschiedlichsten Einrichtungen ihre Ausbildung durchführen werden.

Danach führt Herr Schlamann aus, dass die Klienten der Wohnungen durch Assistenzhilfen unterstützt werden. Das Vorhalten von Personalwohnungen soll ebenso die Mitarbeiterakquise unterstützen. Herr Schlamann betont, dass das Konzept „Zusammenleben/-wohnen von Klienten und Mitarbeitern“ zudem ein sehr hohen inklusiven Charakter hat.

Für die Fraktion der SPD teilt Herr Walbaum mit, dass gerade die Durchmischung der Bewohner den Inklusionsgedanken bestärkt. Wissen möchte Herr Walbaum, ob die Klienten die notwendigen Hilfen selber organisieren müssen. Hierauf entgegnet Herr Schlamann, dass jegliche

Art von Hilfen und Unterstützung seitens des Stiftes Tilbeck angeboten werden, es aber natürlich die Wahlfreiheit gibt. Weiterhin erwähnt Herr Schlamann, dass zurzeit der Bereich der ambulanten Hilfen ausgebaut wird. Ziel sei es Synergien zu schaffen, um zeitliche, personelle und finanzielle Ressourcen zu optimieren.

Nachfolgend hinterfragt Herr Walbaum die mögliche Größe der Außenanlagen. Herr Dammann erläutert anhand eines Übersichtplanes die Freibereiche auf dem Grundstück – diese müssen mindestens 40 % des Grundstückes betragen – dieses ist im Rahmen der Förderung vorgeschrieben. Zu bedenken gibt er allerdings, dass auf dieser Fläche sowohl die 11 Stellplätze berücksichtigt werden müssen sowie eine vorhandene Unterstellmöglichkeit weiterhin als Stellplatz für Mülltonnen genutzt werden soll.

Herr Miltrup als Bauherr des Vorhabens weist darauf hin, dass das Stift Tilbeck bereits in den vergangenen 20 Jahren Hauptmieter des vorherigen Gebäudes (ehem. Gaststätte Brillert) war und dieser etablierte Standort mit dem vorgestellten Konzept dort gut zu realisieren sei.

Nachfolgend erwähnt Herr Dammann, dass die Klientenwohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbau errichtet werden – dennoch ist das Bauvorhaben darauf angewiesen, dass die Stadt Billerbeck das Projekt mitträgt und den Bedarf dementsprechend beim Kreis Coesfeld anmeldet. Dieses wird von der Bürgermeisterin Frau Dirks zugesagt.

Nochmals zurückkommend auf die Weide weist Herr Walbaum darauf hin, dass bei der Maßnahme insbesondere der Wurzelbereich der Weide geschützt werden müsse. Herr Dammann bestätigt nochmals, dass Alles unternommen werde, um diesen Baum zu schützen – fest steht allerdings auch, dass einige Stellplätze den Wurzelbereich überragen werden.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Rednern für die Vorstellung des Projektes und verlässt den Tagesordnungspunkt, der zur Information dient.

2. Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Kampstraße hier: Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen

Vor Beginn der Vorstellung des Projektes erklärt sich Herr Wieland für befangen – er nimmt weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Danach fragt Frau de Wendt nach, ob die Möglichkeit bestehe, einem anwesenden Bürger und Nachbarn des Vorhabens ein Rederecht in diesem Ausschuss einzuräumen. Frau Dirks weist darauf hin, dass grundsätzlich vor der Sitzung dieses beantragt bzw. geregelt werden müsse – zudem werde heute Nichts abschließend beschlossen. Weiterhin ergänzt Frau Besecke, dass der Verwaltung seit gestern ein Schreiben der Anlieger (siehe Anlage 2 zur Niederschrift im Ratsinformationssystem) vorliegt,

welches im weiteren Verlauf vorgelesen wird und somit die Bedenken dem Ausschuss mitgeteilt werden. Frau Dirks weist zudem auf die Möglichkeit hin, dass eine Sitzungsunterbrechung denkbar wäre.

Der Vorsitzende schlägt vor, zunächst die Ausführungen der Verwaltung anzuhören und anschließend nochmals den Bedarf des Rederechts zu prüfen. Der Vorschlag findet allseits Zustimmung.

Für die Fraktion der SPD teilt Herr Walbaum mit, dass vorgenanntes Schreiben zur Beratung innerhalb der Fraktion nicht rechtzeitig vorgelegen hat.

Daraufhin erläutert Herr Mader anhand der Sitzungsvorlage und der vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen das Bauvorhaben. Anschließend nimmt Herr Mader das Schreiben der Anlieger mit dem Ziel, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, zur Hand und verliest dieses. Herr Mader teilt mit, dass verwaltungsseitig bauplanungs- und bauordnungsrechtlich keine Belange dem Vorhaben entgegenstehen und die Nachverdichtung der Innenstädte bundesweit ein städtebauliches Ziel ist, um den Flächenverbrauch zu beschränken. Dennoch obliegt dem Ausschuss die Möglichkeit, eine Abwägungsentscheidung zu treffen – ob die Verdichtung der Innenstadt priorisiert werden soll oder aber der Erhalt der Kleinteiligkeit in der Kampstraße Vorrang haben soll. Weiterhin erklärt Herr Mader, dass unter der Voraussetzung der Nicht-Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für das Vorhaben Planungsrecht in Form einer Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden müsste.

Im Anschluss stellt sich durch Wortmeldungen aller Fraktionen heraus, dass eine Nachverdichtung gewollt ist, aber in einem verträglichem Maße. Die geäußerten Bedenken der Anwohner sind nachvollziehbar und der Vertrauensschutz der Nachbarn sollte beachtet werden.

Für die Verwaltung führt Frau Besecke aus, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich zunächst die Rückstellung des Vorhabens bewirken könne und letztendlich Regelungen durch Festsetzungen (u.a. Trauf- und Firsthöhe) getroffen werden könnten. Sollte der Ausschuss die Verwaltung hiermit beauftragen, wird seitens der Verwaltung ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Ratssitzung vorbereitet.

Herr Schulze-Temming weist auf die Möglichkeit hin, in Absprache mit dem Investor die Planungen zu überarbeiten – zumal noch kein konkreter Antrag gestellt wurde. Hierdurch könne die Aufstellung eines Bebauungsplanes vermieden werden und eine Zeitersparnis hinsichtlich der möglichen Realisierung des Vorhabens erzielt werden.

Frau Besecke erklärt, dass die vorgeschlagene Herangehensweise (Aufstellungsbeschluss fassen) erforderlich ist, um das Baugesuch zurückzustellen. Sie betont, dass die Zielrichtung auch seitens der Verwaltung ist, eine gemeinsame, gute Lösung zu finden.

Der Beschlussvorschlag wird – wie folgt – geändert:

Beschlussvorschlag für den Rat:

Im Falle einer Bauantragsstellung für ein Mehrfamilienhaus in der Kampstraße gemäß den vorliegenden Entwürfen wird das gemeindliche Einvernehmen **nicht** erteilt.
Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Ratssitzung einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Stimmabgabe: einstimmig

3. 10. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hamern" hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Herr Mader erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage und den vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die inhaltliche Änderung umfasst lediglich die Erhöhung der Vollgeschossigkeit des Gebäudes. Dieses soll im Rahmen eines vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahren geschehen, so dass direkt mit der Offenlage begonnen werden kann.
Weiterhin führt Herr Mader aus, dass der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im nordwestlich des Stadtzentrums gelegenen Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Hamern“ liegt. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen nordöstlich der im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes verlängerten Erschließungsstraße „Raiffeisenstraße“.

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für das Plangebiet, welches einen Teil des Bebauungsplangebietes „Industrie-gebiet Hamern“ umfasst, wird die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungs-planes „Industriegebiet Hamern“ beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke 242, 246 und 264 (jeweils teilweise). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
   - im Nordwesten durch die nordwestliche Grundstückskante des Flurstücks 264
   - im Südwesten durch die Raiffeisenstraße
   - im Südosten durch die Raiffeisenstraße
   - im Nordosten verläuft die Abgrenzung zunächst in gedachter Linie zum weiter nordwestlich liegenden Entwässerungsgraben durch das Flurstück 246. Auf halber Höhe des Flurstücks 246 knickt der Geltungsbereich im rechten Winkel nach Südwesten ab und verläuft bis knapp auf das Flurstück 242, bevor der Geltungsbereich erneut im rechten Winkel Richtung Nordwesten abknickt und das Flurstück 264 in etwa auf halber Tiefe bis zur nordwestlichen Grundstückskante des Flurstücks durchschneidet.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetz-

buch (BauGB) durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

Stimmabgabe: einstimmig

4. Aufstellung des Bebauungsplanes "Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch"
hier: Ergebnis der erneuten Offenlage nach § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch und Satzungsbeschluss

Vor Beginn der Beratung zu diesem Sachverhalt erklärt sich Frau Meinert-Vormann für befangen – sie nimmt weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Herr Mader nimmt Bezug auf den ursprünglichen Auftrag an die Verwaltung – Wohnen im Erdgeschoss in der Schmiedestraße zu ermöglichen. Eingearbeitet wurde außerdem die Umwandlung einer bisherigen Fläche für Gemeinbedarf in ein allgemeines Wohngebiet, um das Grundstück der ehem. Rettungswache einer Wohnnutzung zuführen zu können. Zudem sind Baufelder an der nördlichen Rathausstraße vorgesehen. Nach der ersten Offenlage ergaben Einwendungen von Anwohnern der nördlichen Rathausstraße die Grundflächenzahl zu erhöhen – dieses wurde seitens der Verwaltung berücksichtigt, indem die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht wurde – entsprechend der Festsetzungen in umgebenden Bereichen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Versiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise stattfindet oder mit Gründächern realisiert wird. Diese Anpassungen haben die nun durchgeführte erneute Offenlage erforderlich gemacht.

Für die Fraktion der SPD hebt Herr Walbaum die durchgeführte Bürgerbeteiligung und die sich hieraus ergebenden und von der Verwaltung nun umgesetzten Anpassungen hervor. Ebenso wird den Bürgern in diesem Gebiet Planungssicherheit vermittelt.
Der Vorsitzende schließt sich der positiven Bewertung des Verfahrens an.

Abschließend hinterfragt Herr Wieland aus welchem Grund z.B. die Deutsche Telekom am Verfahren beteiligt wird. Hierauf entgegnet Frau Besecke, dass es durchaus möglich sei, dass Leitungen auf Grundstücke verlegt seien und dieses beachtet werden müsse.

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Die Hinweise der LWL Archäologie für Westfalen, der Bezirksregierung Münster – Dezernat Wasserwirtschaft –, des Kreises Coesfeld (Schreiben vom 22.10.2024 und vom 14.01.2025) und der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.
2. Den Anregungen der Bürgerstellungnahmen vom 15.10.2024 und vom 24.10.2024, von der LWL Archäologie für Westfalen, der Be-

zirksregierung Münster – Dezernat Wasserwirtschaft – und des Kreises Coesfeld wird gefolgt.
3. Den Anregungen der Bürgerstellungnahme vom 27.10.2024 und der Deutschen Telekom Technik GmbH wird teilweise gefolgt.
4. Den Anregungen der IHK Nord-Westfalen und der LWL Städtebau und Landschaftskultur wird nicht gefolgt.
5. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass der Bebauungsplan „Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
6. 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 den Bebauungsplan „Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch“ mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Diese besteht aus der Planzeichnung sowie der Begründung.
7. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen, dass der Bebauungsplan „Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
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 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 411) in der zurzeit geltenden Fassung.

Stimmabgabe: einstimmig

5. Mitteilungen

5.1. Kommunale Wärmeplanung - Herr Mader

Herr Mader teilt mit, dass mit Inkrafttreten des Landeswärmeplanungsgesetzes NRW am 20.12.2024 die Finanzierung der Aufstellung kommunaler Wärmeplanungen gesichert worden ist. Die Stadt Billerbeck erhält zwischen den Jahren 2025 und 2028 in insgesamt fünf gleichen Tranchen – insgesamt die zustehenden ca. 180.000 €.
Die erste Tranche in Höhe von ca. 36.000 € wurde als Belastungsausgleich für das Jahr 2024 am 15.01.2025 durch die Bezirksregierung Arnsberg angewiesen.
Die Vorbereitungen zur Vergabe der Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung durch einen externen Dienstleister laufen, die Beauftragung soll im Laufe des Aprils erfolgen.

5.2. 50. Änderung des Flächennutzungsplanes - Frau Besecke

Frau Besecke teilt mit, dass für die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung des Sondergebiets Windenergie Hamern-Gantweg die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Auslage des Planes Auslage innerhalb des Zeitraumes 3. Februar bis 5. März 2025. Die Präsensveranstaltung ist für den 25. Februar 2025 um 19:00 Uhr in der Aula ge-

plant – dieses ist bereits im Amtsblatt so verkündet worden.

5.3. Spielplatz Buschenkamp - Frau Besecke

Frau Besecke teilt mit, dass die Grünanlagen des Spielplatzes witterungsbedingt nicht mehr angelegt werden konnten. Weiterhin wird es noch einige Zeit dauern bis die Rasenfläche begehbar sein wird. Der Bauhof wird zeitnah prüfen, ob durch Absperrungen einiger Teilflächen zumindest eine Teilnutzung der Spielgeräte ermöglicht werden kann.
Frau Dirks ergänzt auf Rückfrage von Frau Holtmann, dass das Thema der Verschattung seitens der Verwaltung zu gegebener Zeit -rechtzeitig vor dem Sommer - mitberücksichtigt wird.

6. Anfragen

6.1. Lange Straße 11 - Herr Wieland

Herr Wieland weist darauf hin, dass die neu verlegten Steine in der Lange Straße teilweise herausgebrochen und somit Stolperkanten entstanden sind. Weiterhin stehen seit mehreren Monaten in dieser Gasse Schilder, die noch nicht abgeholt wurden.
Frau Besecke sagt eine Besichtigung der Mängel zu und kümmert sich um die Entfernung der Schilder.

6.2. Thema Sachsenstraße - Herr Walbaum

Herr Walbaum hinterfragt, wann das Thema „Sachsenstraße“ hinsichtlich der Nachnutzung des ehem. Spielplatzes auf die Tagesordnung genommen wird.
Frau Dirks sagt eine Berücksichtigung der Angelegenheit nach interner Absprache zu.

6.3. Annettestraße - Herr Nowak

Herr Nowak fragt nach, ob der Ausgangszustand hinsichtlich der Polleraufstellung in der Annettestraße wiederhergestellt werden könne, d. h. wechselseitige, alternierende Aufstellung der Poller, um eine höhere Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Zudem leide die Qualität der Straße aufgrund der einseitigen Belastung.
Frau Besecke sagt eine Besichtigung zu.

6.4. Pollersicherung Lange Straße - Frau van Loey

Frau van Loey berichtet über die Situation in der Lange Straße – vor allem am Markttag, für den die Poller entfernt werden. Häufig verbleiben diese über den Marktzeitraum hinaus zur Seite gestellt, so dass die Fußgängerzone nicht vor dem PKW-Verkehr geschützt ist.

Frau Dirks kann die Kritik gut nachvollziehen und bestätigt, dass selbst Anlieger die Poller entfernen, obwohl hier eine eindeutige Beschilderung angebracht ist und allen Anliegern eine andere Zuwegung zur Verfügung steht.
Seitens der Verwaltung wird dieser Bereich verstärkt beobachtet.

6.5. Stellenbesetzung ruhender Verkehr - Frau van Loey

Frau van Loey möchte wissen, ob die Stelle für den ruhenden Verkehr und Kontrollen wiederbesetzt ist.
Frau Dirks bestätigt dieses – der Ordnungsamtsmitarbeiter nimmt seinen Dienst am 01.02.2025 auf.

6.6. Offizielle Eröffnung Spielplatz Buschenkamp - Frau Holtmann

Frau Holtmann fragt nach, ob seitens der Verwaltung eine offizielle Einweihung des inklusiven Spielplatzes Buschenkamp geplant ist.
Seitens der Verwaltung entgegnet Frau Besecke, dass dieses nach kompletter Freigabe und Fertigstellung angedacht ist.

Peter Rose	Ute Höning
Vorsitzender	Schriftführerin