

NIEDERSCHRIFT StuB/0003/2026

über die Sitzung des **Stadtentwicklungs- und Bauausschusses** am 19.03.2026 im Sitzungssaal **des Rathauses**.

Vorsitzender:

Herr Peter Rose

stellv. Vorsitzender:

Herr Markus Nowak

Ausschussmitglieder:

Frau Tatiana Holtmann
Herr Bernd Kösters
Herr Thomas Walbaum
Frau Beatrix Ahlers

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

Herr Patrick Dieker
Herr Christof Peter-Dosch

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

Frau Irmgard Ueding

Von der Verwaltung:

Frau Michaela Besecke
Herr Tobias Mader

Schriftführerin:

Frau Ute Höning

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr

Ende der Sitzung: 18:40 Uhr

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

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung

1. **5. Änderung des Bebauungsplanes "Sportzentrum Helker Berg"** **hier: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und Beschlüsse zur** **Aufstellung des Bebauungsplanes sowie zur Durchführung der** **Offenlage**

Herr Mader erläutert anhand der Sitzungsvorlage und den vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen den Sachverhalt. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden abgewogen – das heißt zur Kenntnis genommen oder zurückgewiesen. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den nächsten Schritt in diesem Bauleitverfahren einzuleiten. Auf Rückfrage des Vorsitzenden besteht seitens der Ausschussmitglieder kein weiterer Beratungsbedarf.

Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Die Hinweise der Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 Wasserwirtschaft, der Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH, des Kreises Coesfeld und der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Bedenken einer Bürgerin während der Bürgeranregung am 27.01.2026 sowie aus einer schriftlichen Stellungnahme aus der Bürgerschaft vom 29.01.2026 werden zurückgewiesen.
3. Es wird beschlossen, den Bebauungsplan „Sportzentrum Helker Berg“ – 5. Änderung aufzustellen. Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Stadtzentrums der Stadt Billerbeck entlang der K13 und K30 in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 25 und umfasst die Flurstücke 281, 345, 346, 350, 466, 470-473 (tlw.).
4. Die Aufstellung ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ – 5. Änderung mit dem Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen werden für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sportzentrum Helker Berg“ – 5. Änderung und die Begründung mit zugehörigen Anlagen 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. **Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses sowie Errichtung eines Bungalows in der Danziger Straße** **hier: Erteilung der gemeindlichen Zustimmung**

Herr Mader erläutert den Sachverhalt anhand der ausführlichen Sitzungsvorlage sowie den vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen. Anschließend äußert Herr Kösters, dass die Ausführungen von Herrn Mader als nachvollziehbar erachtet und die Aufstockung sowie die Schaffung von Wohnraum unterstützt werden. Er betont, dass die Nachverdichtung ein wichtiges Anliegen sei, um den Wohnraumbedarf zu decken. Frau Holtmann schließt sich dieser Meinung an und hebt hervor,

dass die geplante Nachverdichtung in der Innenstadt positiv sei, da sie mit einem Bungalow realisiert wird, der die Nachbarn nicht stören sollte. Herr Walbaum äußert Bedenken zur Auswahl des Referenzgebäudes und fragt, warum nicht näher gelegene Gebäude herangezogen wurden. Herr Mader erklärt, dass sich die Rechtsprechung dahingehend geändert hat, dass nun ein größerer Bereich für Referenzobjekte berücksichtigt werden kann. Dies sei eine Reaktion auf den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und solle den Bauherren mehr Möglichkeiten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB geben.

Weiterhin ergänzt Frau Besecke, dass die Auswahl der Referenzgebäude nicht willkürlich erfolgt, da man nicht einfach die besten Eigenschaften verschiedener Gebäude kombinieren kann. Diese Regelung sei durch die geänderte Rechtsprechung beeinflusst worden.

Frau Ahlers sieht die Nachverdichtung ebenso positiv, empfiehlt zudem, eine Dachbegrünung festzusetzen – hierzu äußert Frau Besecke, dass dies empfohlen, aber nicht verpflichtend vorgeschrieben werden könne.

Danach hinterfragt Herr Nowak die Verbindlichkeit der Dachneigung und ob der Bauherr Änderungen vornehmen kann. Frau Besecke erklärt, dass Änderungen über einen Änderungsantrag beantragt werden müssten.

Abschließend fragt Herr Rose, ob es weitere Anmerkungen gibt – dies ist nicht der Fall.

Abschließend fragt Herr Rose, ob es weitere Anmerkungen gibt – dies ist nicht der Fall.

Beschlussvorschlag für den Rat:

Zu dem Vorhaben wird die gemeindliche Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.

Stimmabgabe: einstimmig

3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW hier: Zweites Beteiligungsverfahren gem. § 9 Abs. 3 ROG i.v.m. § 13 LPIG NRW

Herr Mader erläutert anhand der Sitzungsvorlage und der vorab zur Verfügung gestellten Unterlagen die aktuellen Anpassungen des Landesentwicklungsplanes NRW. Festgehalten werden kann, dass auf eine erneute Stellungnahme der Stadt verzichtet werden kann, da die Änderungen und Ziele dem Willen der Verwaltung entsprechen.

Der Tagesordnungspunkt dient der Information.

4. Mitteilungen

4.1. Baumfällung Osterwicker Straße - Frau Besecke

Frau Besecke nimmt Bezug auf eine Anfrage von Herrn Dürhager vom 17.03.2026 in der HFA-Sitzung hinsichtlich der Fällung von Bäumen an der Osterwicker Straße und berichtet, dass die Bäume gefällt werden mussten, da die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet gewesen sei. Dies sei bei Baumkontrollen festgestellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden, weshalb die Fällarbeiten dort durchgeführt worden seien..

Auf Rückfrage von Frau Ahlers, ob Vorabinformationen zukünftig möglich wären, entgegnet Frau Besecke, dass es sich hier um eine sehr kurzfristig abgestimmte Maßnahme gehandelt habe und zukünftig nach Möglichkeit selbstverständlich informiert werde.

4.2. Bauvorhaben auf dem ehem. Gelände Fa. Dirks - Herr Mader

Herr Mader erläutert, dass in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 04.09.2025 (TOP 9) anlässlich einer Bauvoranfrage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung von fünf Mehrparteienhäusern auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Dirks beraten wurde. Dem Beschluss folgend erteilte die Verwaltung im Anschluss an die Sitzung das gemeindliche Einvernehmen zu der Bauvoranfrage, welche auch durch den Kreis Coesfeld bereits positiv beschieden worden ist. Mittlerweile liegen die Unterlagen für einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vor - die Planung ist gegenüber der Bauvoranfrage unverändert.

Da sich die fünf Mehrparteienhäuser gemeinsame Treppen- und Aufzuganlagen teilen und somit nicht über jeweils eigenständige Zugänge verfügen, sind im bauordnungsrechtlichen Sinne nicht fünf Einzelgebäude zu werten, sondern lediglich zwei Gebäude (die drei Gebäudeteile im Bereich der Gewerbehalle gelten als ein Gebäude sowie die übrigen zwei Gebäudeteile).

Für die daraus resultierenden Gebäudevolumina gibt es im näheren Umfeld keine Referenzobjekte, weshalb der neue Bauturbo für eine Genehmigung genutzt werden muss. Mithilfe des Bauturbo kann im Einzelfall gemäß § 34 Abs. 3b BauGB vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da die Abweichung vom Einfügingsgebot keinen städtebaulichen, sondern einen rechtlich-technischen Hintergrund hat und die Planung dem vom Stadtentwicklungs- und Bauausschuss gebilligten Entwurf entspricht, wird die Verwaltung die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB erteilen.

5. Anfragen

5.1. eingeschränktes Halteverbot Straße Zu den Altstätten - Frau Ahlers

Frau Ahlers erkundigt nach dem Planungsstand bezüglich des eingeschränkten Halteverbots Zu den Altstätten. Sie möchte wissen, wann mit den Arbeiten begonnen werde.

Frau Besecke entgegnet, dass die Fragestellung an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet werde.

Peter Rose
Ausschussvorsitzender

Ute Höning
Schriftführerin