

# N i e d e r s c h r i f t P L B U A / V I I I / 8

Niederschrift über die Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Rosendahl am 16.12.2010 im Sitzungssaal des Rathauses, Osterwick, Hauptstraße 30, Rosendahl.

## **Anwesend waren:**

### Der stellvertretende Ausschussvorsitzende

Lembeck, Guido

### Die Ausschussmitglieder

Eimers, Alfred

Hemker, Leo

Kreutzfeldt, Klaus-Peter

Mensing, Hartwig

Als Vertreter für Herrn  
Tobias Espelkott

Riermann, Günter

Söller, Hubert

Als Vertreter für Herrn Klaus  
Schenk

Weber, Winfried

### Von der Verwaltung

Niehues, Franz-Josef

Gottheil, Erich

Brodkorb, Anne

Wisner-Herrmann, Sabine

Bürgermeister

Allgemeiner Vertreter

stellv. Fachbereichsleiterin

Schriftführerin

bis TOP 2 ö.S.

### Als Gast zu TOP 4 ö.S.

Gebker, Hans-Jürgen

Dipl. Ing, Architekt

bis TOP 4 ö.S.

## **Es fehlten entschuldigt:**

### Der Ausschussvorsitzende

Schenk, Klaus

### Die Ausschussmitglieder

Espelkott, Tobias

Schaten, Peter

Beginn der Sitzung:

19:00 Uhr

Ende der Sitzung:

21:15 Uhr

## Tagesordnung

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Lembeck begrüßte die Ausschussmitglieder, als Gast Herr Gebker, die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung sowie die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer.

Vertreter der Presse waren nicht anwesend.

Er stellte fest, dass zu dieser Sitzung mit Einladung vom 07. Dezember 2010 form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ausschuss beschlussfähig sei.

Hiergegen erhob sich kein Widerspruch.

### **1 Einwohner-Fragestunde gemäß § 27 Abs. 10 GeschO (1. Teil)**

Es wurden keine Fragen der erschienenen Einwohner gestellt.

### **2 Anfragen der Ausschussmitglieder gemäß § 27 Abs. 9 GeschO**

#### **2.1 Winterdienst auf der Straße zum Dienstleistungszentrum im Ortsteil Osterwick - Herr Hemker**

Ausschussmitglied Hemker berichtete darüber, dass auf der Zufahrtsstraße zum Dienstleistungszentrum im Ortsteil Osterwick und dem angrenzenden Parkplatz in der letzten Woche chaotische Zustände geherrscht hätten. Die Straße sei eine einzige Buckelpiste gewesen, die man kaum zu Fuß und schon gar nicht mit einem Einkaufswagen begehen konnte. Es sei dort auch zu mehreren Stürzen gekommen. Er fragte, wer hier für den Winterdienst zuständig sei.

Frau Brodkorb erklärte, dass diese Frage jedes Jahr wieder gestellt werde. Es handle sich hier um eine Anliegerstraße, bei der die Anlieger verpflichtet seien, Schnee zu räumen und bei Glätte zu streuen. Es habe eine Anfrage eines Anliegers gegeben, ob die Gemeinde hier die Räum- und Streupflicht übernehmen könne. Dies sei jedoch abgelehnt worden, da bei einer Übernahme dieser Straße in den gemeindlichen Streuplan diese bis spätestens 7.30 Uhr am Morgen gestreut werden müsse. Dieses sei vom Bauhof aber nicht zu leisten, weil Schulwegstrecken Vorrang hätten.

Ausschussmitglied Hemker stellte fest, dass somit die Anlieger für die Räumung verantwortlich seien. Er habe vom Lohnunternehmer, der bereits mehrfach die dortige Räumung vorgenommen habe, erfahren, dass dieser aber in diesem Winter noch keinen entsprechenden Auftrag bekommen habe. Er bat darum, konsequent zu sein und die Anlieger auf ihre Räum- und Streupflicht hinzuweisen.

## **2.2 Überwachung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Dienstleistungszentrums im Ortsteil Osterwick - Herr Hemker**

Ausschussmitglied Hemker fragte, mit welchem Recht auf der Anliegerstraße und dem angrenzenden Parkplatz am Dienstleistungszentrum der ruhende Verkehr überwacht und mit Verwarngeldern belegt werden dürfe.

Allgemeiner Vertreter Gottheil erklärte dazu, dass die Anliegerstraße eine gewidmete Gemeindestraße sei. Die Parkplätze seien zwar in privatem Besitz, würden aber teilweise öffentlich rechtlich bewirtschaftet. Dies sei mit den Anliegern und der Straßenverkehrsbehörde so abgestimmt worden.

Ausschussmitglied Hemker fragte, welche Verkehrsregelung denn hier gültig sei.

Dies sei die Straßenverkehrsordnung, erklärte Allgemeiner Vertreter Gottheil.

## **2.3 Parkregelung im Bereich der Arztpraxis an der Hauptstraße im Ortsteil Osterwick - Herr Hemker**

Ausschussmitglied Hemker fragte, wieso nach der Fertigstellung des Parkplatzes für die Arztpraxis an der Hauptstraße im Ortsteil Osterwick auch weiterhin halb auf dem Gehweg geparkt werden dürfe. Es bestehe die Gefahr, dass die Einfahrt zum Parkplatz einfach zugeparkt werde.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass nach Absprache mit Fachbereichsleiter Homeing die beiden Parkplätze direkt vor der Arztpraxis nicht mehr genutzt werden sollten, um den Einmündungsbereich zur Straße Elsen übersichtlicher zu machen. Ansonsten habe man sich entschlossen, das sogenannte „Huckepackparken“ hier weiter zu genehmigen und auch entsprechend zu beschildern, um das Parken direkt auf der Fahrbahn zu verhindern. Natürlich dürfe trotz der Parkerlaubnisschilder nicht direkt vor der Einfahrt zum Parkplatz geparkt werden. Dies ergebe sich aber auch aus der Straßenverkehrsordnung. Man werde das Parkverhalten beobachten und bei Bedarf die Parkplatzzufahrt als Sperrfläche markieren.

## **2.4 Gewerbeanmeldung eines Sonnenstudios an der Schöppinger Straße im Ortsteil Osterwick - Herr Kreuzfeldt**

Ausschussmitglied Kreuzfeldt fragte, ob es für ein neu eröffnetes Sonnenstudio an der Schöppinger Straße im Ortsteil Osterwick eine Gewerbeanmeldung gebe, da es dort laut Mitteilung eines Anliegers zu Parkplatzproblemen komme.

Bürgermeister Niehues sagte eine Beantwortung über das Protokoll zu.

Antwort: Das Gewerbe wurde ordnungsgemäß und fristgerecht angemeldet.

## 2.5 Entfernung von Bäumen im Bereich des Netto-Einkaufsmarktes im Ortsteil Holtwick - Herr Weber

Fraktionsvorsitzender Weber fragte, auf wessen Veranlassung vier Bäume an der B 474 vor dem Netto-Einkaufsmarkt im Ortsteil Holtwick entfernt worden seien.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass es sich hierbei um eine Maßnahme des Landesbetriebes Straßen.NRW gehandelt habe. Der Parkplatz des Netto-Einkaufsmarktes sei sehr dicht an die Bäume herangebaut worden. Dabei seien Teile der Wurzeln entfernt bzw. beschädigt worden, so dass die Standsicherheit der Bäume nicht mehr gewährleistet gewesen sei. Daraufhin habe sich der Landesbetrieb Straßen.NRW entschlossen, die Bäume zu entfernen.

Fraktionsvorsitzender Weber spekulierte darüber, dass der Betrieb des Netto-Marktes nicht so laufe wie gewünscht und die Bäume gefällt worden seien, um Vorbeifahrenden eine bessere Sicht auf den Markt zu bieten und damit evtl. zusätzliche Kunden anzulocken.

Dies könne er nicht bestätigen, erklärte Bürgermeister Niehues. Er habe als Begründung nur die vom Landesbetrieb Straßen.NRW vorliegende Information.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragte, ob die Bäume auf dem Grundstück des Netto-Marktes standen.

Er gehe davon aus, dass die Bäume auf öffentlicher Fläche gestanden haben, erklärte Bürgermeister Niehues.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragte, wer denn dann die neu entstandenen Beete bepflanzt habe.

Bürgermeister Niehues sagte zu, diese Frage über das Protokoll zu beantworten.

Antwort: Eine Überprüfung im Liegenschaftskataster hat ergeben, dass die gefällten Bäume auf dem zur Bundesstraße 474 gehörenden Grünstreifen gestanden haben. Der Grünstreifen sei seinerzeit vom Eigentümer des Nettomarktes beim Parkplatzbau in Abstimmung dem Landesbetrieb neu bepflanzt worden.

## 2.6 Schriftliche Anfrage zur Bauleitplanung - Herr Weber

Auf die schriftliche Anfrage des Fraktionsvorsitzenden Weber vom 02.12.2010 (**Anlage I**) teilte Bürgermeister Niehues mit, dass die Überplanung von ganzen Baugebieten zur Lockerung der Bauvorschriften aus Kostengründen nicht möglich sei, weil dies einen 5 bis 6-stelligen Betrag kosten würde. Man könne nur so weitermachen wie bisher und bei einzelnen Anfragen reagieren. Das bedeute zwar mehr Arbeitsaufwand für die Verwaltung, sei aber bei weitem kostengünstiger. In neuen Baugebieten werde bei der Planung darauf geachtet, den Bauherren mehr Freiraum einzuräumen.

Fraktionsvorsitzender Weber fragte, ob es nicht möglich sei, die Bauleitplanung zu ändern und damit grundsätzliche Punkte vorzugeben.

Bürgermeister Niehues erklärte hierzu, dass der Begriff „Bauleitplanung“ nur ein

Oberbegriff sei. Zur Bauleitplanung gehörten die Flächennutzungspläne, die nur die Nutzungsart festlegten und die Bebauungspläne, die konkrete Festsetzungen enthielten, an die sich die Bauherren zu halten hätten. Es bestehe nur für zukünftige Baugebiete die Möglichkeit, diese Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu lockern.

## **2.7 Streusalzvorräte der Gemeinde Rosendahl - Herr Mensing**

Fraktionsvorsitzender Mensing berief sich auf Meldungen in den Medien, wonach die Salzvorräte des Kreises Coesfeld bereits zur Neige gingen. Er fragte, ob es in der Gemeinde Rosendahl damit Probleme gäbe.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass die Gemeinde Rosendahl keine eigenen Salzvorräte vorhalte, da es keinen entsprechenden Lagerraum dafür gebe. Bisher sei das Salz problemlos über den Landhandel bezogen worden. Falls Streusalz nicht lieferbar sei, werde auch anderes Streumaterial wie salzhaltiger Dünger verwendet.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragte, ob man darüber nachgedacht habe, aus Kostengründen evtl. doch ein eigenes Lager zu erstellen oder mit einem anderen Bauhof zu kooperieren.

Frau Brodkorb erklärte, dass man sich mit diesem Thema durchaus schon beschäftigt habe. Im Moment werde eine größere Lieferung an Salz erwartet und man gehe davon aus, damit zunächst bis Anfang nächsten Jahres auszukommen. Es sei auch bereits geprüft worden, loses Salz zu verwenden, da dies kostengünstiger sei. Dafür benötige man aber wiederum eine Scheune oder ähnlichen Lagerraum, der von den Fahrzeugen der Gemeinde befahren werden könne. Hinzu komme, dass bei einem zentralen Lager in Osterwick die Schlepper von Darfeld und Holtwick erst nach Osterwick fahren müssten, um mit Salz beladen zu werden. Ferner müssten die Schlepper umgerüstet werden. Dies seien im Moment zu hohe Kostenfaktoren. Sie könne aber versichern, dass man diese Überlegungen nicht aus den Augen verliere.

Die Frage von Ausschussmitglied Riermann, ob denn nur Sackware verwendet werde, wurde von Bürgermeister Niehues bejaht.

Ausschussmitglied Eimers fragte nach alternativen Streumitteln wie Split oder Sand.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass dies in einigen Städten schon eingesetzt wurde, sich aber nicht bewährt habe. Man müsse bedenken, dass ein Teil des alternativen Streugutes in die Kanalisation gelange und der Rest im Anschluss an die Streuperiode auch wieder entsorgt werden müsste. Hinzu kämen Kosten für die Straßenreinigung.

Zur Nachfrage von Ausschussmitglied Hemker nach den Preisen für Streusalz wurde auf die nichtöffentliche Sitzung verwiesen.

### **3 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus öffentlichen Ausschusssitzungen**

Stellv. Fachbereichsleiterin Brodkorb berichtete über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung am 17. November 2010.

Bürgermeister Niehues ergänzte dazu, dass man in der oben genannten Sitzung zu TOP 8 ö.S. beschlossen habe, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Hauptstraße von 30 km/h nach Möglichkeit bis zur Einmündung Midlicher Straße ausgedehnt werden sollte. Dies sei vom Straßenverkehrsamt leider nicht akzeptiert worden, weil es in diesem Bereich bereits eine Fußgängerampel gebe.

Ausschussmitglied Hemker bezweifelte die Aussage des Straßenverkehrsamtes, da ihm von einem Polizeibeamten mitgeteilt worden sei, dass die Ausweitung der Begrenzung auf 30 km/h bis zur Einmündung Midlicher Straße ohne weiteres möglich sei. Er sei mit der jetzt getroffenen Regelung nicht glücklich.

### **4 Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberste Kamp", Ortsteil Osterwick, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Vorlage: VIII/192**

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Lembeck verwies auf die Sitzungsvorlage VIII/192 und begrüßte zu diesem TOP Herrn Gebker, Architekt aus Gescher.

Architekt Gebker stellte anhand einer Power Point Präsentation den Entwurf des Bebauungsplanes „Oberste Kamp“ im Ortsteil Osterwick vor. Er erklärte, dass es sich um 5 Bauplätze handeln werde, die den Bauherren maximale Gestaltungsfreiheit bieten würden. Auch wenn die Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde noch nicht erfolgt sei, sei klar, dass die Bebauung zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen führen werde. Sicher sei aber, dass eine Ausgleichsregelung hier nicht gefordert werde. Dennoch habe man sich dazu entschlossen, eine freiwillige Ausgleichsregelung in Form eines Pflanzstreifens für Gehölze in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Ausschussmitglied Riermann fragte, warum hier keine Ausgleichsfläche gefordert werde.

Architekt Gebker erklärte, dass die Aufstellung nach § 13a BauGB erfolge und danach auf den Ausgleich verzichtet werden könne.

Frau Brodkorb ergänzte dazu, dass der Gesetzgeber den § 13a für diesen Fall einer Innenverdichtung geschaffen habe. Auch bei einem Planverfahren nach § 34 BauGB sei ein Ausgleich nicht erforderlich. Dennoch sehe die jetzige Planung einen ökologischen Ausgleich vor.

Ausschussmitglied Söller erkundigte sich, ob die angrenzenden Grundstückseigentümer informiert und beteiligt worden seien.

Die Eigentümer der östlich an die geplante Erschließungsstraße angrenzenden 3 Grundstücke seien informiert worden, die übrigen angrenzenden Grundstückseigentümer seien bisher noch nicht beteiligt worden, so Architekt Gebker.

Ausschussmitglied Söller fragte, ob denn angedacht sei, die weiteren Grundstückseigentümer zu informieren.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass dieses im Rahmen der Offenlegung erfolge.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt fragte, ob für die Grundstückseigentümer der an die geplante Erschließungsstraße angrenzenden Parzellen 13,14 und 15 zusätzliche Erschließungskosten anfielen, da ihre Grundstücke durch den Bau der Erschließungsstraße zusätzlich von der Rückseite erschlossen würden.

Bürgermeister Niehues antwortete, dass diese Straße nicht von der Gemeinde gebaut werde, sondern von der Grundstückseigentümerin zunächst als private Erschließungsstraße, die der Gemeinde später kostenlos übereignet werde. Dazu werde ein Erschließungsvertrag mit der jetzigen Eigentümerin der zu überplanenden Grundstücke geschlossen. Aus diesem Grunde würden für alle angrenzenden Grundstückseigentümer keine Erschließungskosten anfallen.

Fraktionsvorsitzender Weber fragte, ob die ehemalige Hofstelle des Grundstückseigentümers noch genutzt werde.

Bürgermeister Niehues verneinte dieses.

Fraktionsvorsitzender Weber wandte sich an Herrn Gebker, der in seiner Vorstellung von der maximalen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren gesprochen habe und fragte, warum eine Traufhöhe festgelegt worden sei und ob hierauf nicht verzichtet werden könne.

Architekt Gebker erklärte, dass es sich um die maximale Traufhöhe handele, die nicht unbedingt ausgeschöpft werden müsse.

Bürgermeister Niehues ergänzte, dass eine Traufhöhe festgesetzt werden müsse, da ansonsten die Möglichkeit bestünde, z.B. ein 9 – 10 m hohes Gebäude mit einem Flachdach zu errichten.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragte, warum an der nördlichen Grenze des Plangebietes ein 6,50 m breiter Streifen von der Planung ausgenommen worden sei.

Architekt Gebker erklärte, dass diese Fläche bereits veräußert sei und dann zur angrenzenden Parzelle 111 hinzugeschlagen werden solle. Es fehle allerdings noch die katastermäßige Erfassung, die sich auch noch etwas hinziehen könne.

Fraktionsvorsitzender Mensing teilte mit, dass die WIR-Fraktion nicht damit einverstanden sei, dass es keine Verpflichtung zur Schaffung von Ausgleichsflächen gebe, wie dieses bei vergleichbaren Vorhaben Pflicht sei. Der in der Planung freiwillig angelegte Gehölzstreifen werde aufgrund der Freiwilligkeit möglicherweise gar nicht bepflanzt. Er bat darum, dem Kreis mitzuteilen, dass die WIR-Fraktion darauf bestehe, dass der Investor Ausgleichsflächen schaffe.

Weiter wies er darauf hin, dass laut Plan hier die Schaffung eines einzigen großen Baukörpers möglich sei, da eine Aufteilung in Baugrundstücke fehle.

Architekt Gebker präsentierte den Ausschussmitgliedern daraufhin einen Plan, der die Aufteilung der zu überplanenden Fläche in 5 Baugrundstücke vorsah, in einer Größe von ca. 460 bis 530 qm und einmal von rd. 800 qm. Dieser Plan wurde der Niederschrift als **Anlage II** beigefügt.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragte weiter, wie es für die an der geplante Er-

schließungsstraße angrenzenden Grundstückseigentümer bei späteren Reparaturen der Straße aussehe, wenn diese gemeindlich gewidmet sei.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass in rd. 40 Jahren möglicherweise Kosten auf die Anlieger zukommen könnten. Möglicherweise würden aber die sehr großen Grundstücke ohnehin geteilt, so dass eine Erschließung von der Grundstücksrückseite für die Eigentümer vorteilhaft sei.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragte, warum die Erschließungsstraße nicht bis zur Parzelle 16 vorgesehen werde.

Architekt Gebker teilte mit, dass es nicht vorrangiges Ziel der Bebauung gewesen sei, alle angrenzenden Parzellen anzuschließen, sondern die bestmögliche Ausnutzung des Plangebietes.

Fraktionsvorsitzender Mensing schlug vor, dennoch den Besitzer der Parzelle 16 im Vorfeld zu befragen, ob er Interesse an einer Erschließung habe.

Dann müsse die Erschließungsstraße verlängert werden, was mit erhöhten Kosten und einer Verkleinerung des geplanten Baugrundstückes einhergehe, erklärte Bürgermeister Niehues.

Fraktionsvorsitzender Weber fragte, ob die Schaffung der freiwilligen Ausgleichsfläche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verpflichtend sei.

Wenn der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werde, seien die für das Plangebiet festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtend, erklärte Frau Brodkorb.

Ausschussmitglied Eimers fragte, was er sich unter der Sockelhöhe vorzustellen habe und warum eine Längenbegrenzung für Dachgauben festgesetzt worden sei.

Architekt Gebker erklärte, dass die Sockelhöhe die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses festlege. Die Längenbegrenzung für Dachgauben sei eine gestalterische Festsetzung, damit ein Dach nicht zu große Dachgauben erhalte.

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lembeck ergänzte, dass man damit auch eine zu große Einsicht in Nachbargrundstücke verhindern wolle.

Der Ausschuss fasste anschließend folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberste Kamp“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. VIII/192 beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



- 5      **4. vereinfachte Änderung im Bereich der 3. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes "Eichenkamp", Ortsteil Osterwick, gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**hier: Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**  
**Vorlage: VIII/237**

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lembeck verwies auf die Sitzungsvorlage VIII/237/1.

Bürgermeister Niehues erläuterte, dass inzwischen eine Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld eingegangen sei. Diese fordere, dass weiterhin ein durchgängiger Grünstreifen entlang der Kreisstraße 32 (K32) zur Abgrenzung des Gewerbegebietes erhalten werden müsse. Da der Radweg inzwischen auf der Westseite der K 32 realisiert wurde, könne auf den im Bebauungsplan auf der Ostseite der K 32 ausgewiesenen Fuß- und Radweg verzichtet werden. Das Gleiche gelte für den südlich an das Plangebiet bzw. des vom Antragsteller zu erwerbenden Grundstückes angrenzenden Fuß- und Radweg. Der Antragsteller habe Interesse bekundet, beide nicht mehr benötigten Fuß- und Radwegeflächen zu erwerben, um den kompletten ökologischen Ausgleich auf diesen Grundstücksflächen zu schaffen.

Fraktionsvorsitzender Mensing stellte fest, dass man daran sehen könne, wie wichtig dem Kreis ein ökologischer Ausgleich sei.

Der Ausschuss fasste sodann folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Die 4. vereinfachte Änderung im Bereich der 3. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Eichenkamp“, Ortsteil Osterwick, wird gemäß §§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) - jeweils in der zurzeit geltenden Fassung - entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. VIII/237 beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Vor Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist mit dem künftigen Grundstückseigentümer eine Vereinbarung über den notwendigen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:                      einstimmig

- 6      **1. Änderung des Bebauungsplanes "Niehoffs Kamp", Ortsteil Osterwick, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**  
**hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 07.10.2010**  
**Vorlage: VIII/235**

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lembeck verwies auf die Sitzungsvorlage VIII/235 und die eingegangene Stellungnahme eines unmittelbar betroffenen Anliegers zum Planentwurf, vertreten durch seinen Rechtsanwalt.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragte, ob durch die Verwaltung auch eine Rechtsauskunft eingeholt worden sei.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass dies aus Kostengründen nicht erfolgt sei. Frau Brodkorb habe festgestellt, dass die Argumente des Investors, die sich insbesondere auf seine persönlichen wirtschaftlichen Interessen bezogen, nicht geeignet seien, um eine mit Sicherheit vom betroffenen Anlieger zu erwartende Klage abzuwehren. Er rechne sich im Fall einer Klage keine Chance für die Verwaltung aus.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt erklärte, dass die SPD-Fraktion der Ablehnung nicht zustimmen werde, da es in der Argumentation des Rechtsanwaltes einige sachliche Fehler gebe, die man durchaus zum Anlass für eine Diskussion nehmen könne. Es stehe z.B. nirgendwo, dass durch die Erhöhung der Traufhöhe automatisch ein höheres Gebäude entstehen müsse.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass er mit dem Grundstückseigentümer im Vorfeld gesprochen habe. Dieser wolle drei Grundstücke behalten. Eines davon werde der Sohn bebauen. Das Problem beziehe sich eigentlich nur auf das zu veräußernde Grundstück unmittelbar neben dem betroffenen Anlieger. Er sehe das jetzige Verfahren als nicht mehr durchführbar an und schlug vor, die Planungen zu beenden.

Frau Brodkorb ergänzte dazu, dass die Eigentümer der schon bebauten Grundstücke auch Anspruch auf einen gewissen Vertrauensschutz in den bestehenden Bebauungsplan hätten. Im Änderungsantrag habe man auf wirtschaftliche Interessen verwiesen. Damit habe der betroffene Anlieger gute Chancen, im Falle einer Klage, Recht zu bekommen.

Fraktionsvorsitzender Weber war der Ansicht, dass dann kein Bebauungsplan mehr geändert werden dürfe, da immer wirtschaftliche Interessen eine Rolle spielten. Er werde der Rücknahme des Beschlusses nicht zustimmen.

Bürgermeister Niehues machte nochmals deutlich, dass es sinnvoller sei, jetzt den Beschluss zurückzunehmen, um einer Klage aus dem Weg zu gehen. Später könne dann bei einem konkreten Bauantrag ein neues Verfahren eröffnet werden.

Damit müsse dann ein Antragsteller dem Rat behilflich sein, etwas gerade zu rücken, was dieser „verkorkst“ habe, stellte Fraktionsvorsitzender Weber fest.

Frau Brodkorb machte deutlich, dass als Alternative nur bleibe, ebenfalls den Rechtsweg zu beschreiten und durch einen Anwalt prüfen zu lassen, ob noch eine Chance bestehe, im Falle einer Klage des Anliegers, diese abzuweisen.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass er es bevorzuge, den Ratsbeschluss aufzuheben und später gegebenenfalls ein neues Verfahren durchzuführen.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt erklärte, dass es hier um eine Grundsatzentscheidung gehe. Eine Verdichtung in bestehenden Baugebieten sei als öffentliches Interesse zu sehen.

Fraktionsvorsitzender Mensing entgegnete, dass der Vertrauensschutz für Bauherren in bestehenden Baugebieten auch eine sehr große Rolle spiele.

Frau Brodkorb erklärte, dass bei § 13a-Verfahren, die eine öffentliche Auslegung erfordern, immer mit einer Stellungnahme von Betroffenen zu rechnen sei.

Der Ausschuss fasste anschließend folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Der vom Rat am 07.10.2010 gefasste Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ im beschleu-

nigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird aufgehoben.

Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja Stimmen  
4 Nein Stimmen

Der Beschlussvorschlag ist damit **abgelehnt**.

**7 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick"**  
**hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**Vorlage: VIII/238**

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lembeck verwies auf die Sitzungsvorlage VIII/238.

Fraktionsvorsitzender Weber monierte, dass die vorgelegten Pläne nicht die aktuelle Bebauungssituation zeigten. Teilweise sei auf den Grundstücken bereits eine Bebauung vorhanden.

Frau Brodkorb bestätigte dies und erklärte, dass dies möglicherweise damit zusammenhänge, dass die Einmessung der Gebäude noch nicht erfolgt sei.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt fragte, ob für das Grundstück 223 mit der Änderung des Bebauungsplanes gleiche Möglichkeiten entstünden wie für den Eigentümer des Grundstücks 222.

Frau Brodkorb erklärte, dass seitens der Gemeinde der Errichtung von Garagen außerhalb der Bebauungsgrenzen in der Regel zugestimmt werde.

Ausschussmitglied Söller wies darauf hin, dass es hier um den Standort des Hauses gehe und fragte, ob der Eigentümer des Nachbargrundstückes 223 informiert worden sei.

Frau Brodkorb erklärte, dass eine Information von Seiten des Antragstellers erfolgt sei und der Grundstücksnachbar mit der Bebauungsplanänderung einverstanden sei.

Fraktionsvorsitzender Mensing bat darum, die Firstrichtung in diesem Plan beizubehalten, damit es keine Probleme bei der Beschattung von benachbarten Grundstücken gebe.

Eine Änderung der Festsetzung der Firstrichtung sei in diesem Fall nicht geplant, teilte Bürgermeister Niehues mit.

Der Ausschuss fasste sodann folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Das Verfahren zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ wird gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. VIII/238 beigefügten Entwurf bestehend aus Satzung, Begründung und Planzeichnungen durchgeführt.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**8 4. Änderung des Bebauungsplanes "Darfeld Nord" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: VIII/236**

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lembeck verwies auf die Sitzungsvorlage VIII/236.

Fraktionsvorsitzender Weber erklärte, dass er sich mit den Planunterlagen schwergetan habe, da die Bezeichnung der Flurstücke fehle.

Frau Brodkorb sagte zu, den Plan nachträglich zu vervollständigen und dem Protokoll beizufügen (**Anlage III**). Sie fügte hinzu, dass mit der Änderung dieses Bebauungsplanes das Maximum dessen, was für den Kreis Coesfeld vertretbar sei, ermöglicht werde. Ursprünglich seien im Änderungsbereich nur Bungalows errichtet worden.

Bürgermeister Niehues ergänzte, dass die Änderung des Bebauungsplanes als Kompromisslösung für die Eigentümer dienen solle, die eine Erweiterung planten.

Frau Brodkorb erklärte dazu, dass die Festsetzung der Dachneigung von 0 bis 38° auch die Möglichkeit bieten solle, ein leicht geneigtes Dach auf einer Garage zu errichten.

Der Ausschuss fasste sodann folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld-Nord“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. VIII/236 beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**9 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Eichenkamp II", Ortsteil Osterwick**  
**hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**Vorlage: VIII/243**

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lembeck verwies auf die Sitzungsvorlage VIII/243.

Nach einer kurzen Erläuterung des Plans, in der dargelegt wurde, dass durch die Lage des geplanten Spänebunkers kein Nachbar unmittelbar betroffen sei, fasste der Ausschuss folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Eichenkamp II“, Ortsteil Osterwick, wird gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. VIII/243 beigefügten Entwurf bestehend aus Planzeichnung und Begründung durchgeführt.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**10 Mitteilungen**

Es wurden verwaltungsseitig keine Mitteilungen vorgetragen.

**11 Einwohner-Fragestunde gemäß § 27 Abs. 10 GeschO (2. Teil)**

**11.1 Schneeräumung auf dem Parkplatz "Ächter de Kiärk" im Ortsteil Osterwick - Frau Everding**

Frau Everding bedankte sich für die von der Gemeinde geleistete Hilfe bei der Schneeräumung des Parkplatzes „Ächter de Kiärk“ im Ortsteil Osterwick. Sie bat jedoch darum, den Schnee nicht auf die Behindertenparkplätze zu schieben, da diese durchaus von Kirchgängern benötigt würden.

**11.2 Frage zu TOP 6 ö.S. - Frau Everding**

Frau Everding fragte, welche Folge es habe, wenn auch der Rat in seiner Sitzung am 22.11.2010 die Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Niehoffs Kamp“ ablehne.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass er hoffe, dass es hierzu nicht komme, weil er für die Fortführung des jetzt eingeleiteten Verfahrens keine reelle Chance sehe.

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Lembeck machte den Vorschlag, evtl. doch

einen Rechtsanwalt mit der Klärung dieser Frage zu beauftragen.

Die im Antrag genannten wirtschaftlichen Interessen könne man auch damit nicht beseitigen und dies sei das Hauptargument des gegnerischen Anwaltes, erklärte Bürgermeister Niehues.

### **11.3 Wegfall der gesetzlichen Notwendigkeit für Ausgleichsflächen - Frau Nonhoff**

Frau Nonhoff fragte, wann das neue Gesetz in Kraft getreten sei, wonach es keine Verpflichtung mehr zur Schaffung von Ausgleichsflächen gebe.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass der § 13a BauGB, der dieses regelt, im Jahre 2006 in Kraft getreten sei.

Guido Lembeck  
Stellv. Ausschussvorsitzende/r

Sabine Wisner-Herrmann  
Schriftführer/in