

N i e d e r s c h r i f t P L B U A / V I I I / 2 1

Niederschrift über die Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Rosendahl am 15.05.2013 im Sitzungssaal des Rathauses, Osterwick, Hauptstraße 30, Rosendahl.

Anwesend waren:

Der Ausschussvorsitzende

Schenk, Klaus

Die Ausschussmitglieder

Espelkott, Tobias

Hemker, Leo

Kreutzfeldt, Klaus-Peter

Lembeck, Guido

Riermann, Günter

Schaten, Peter

Steindorf, Ralf

Weber, Winfried

Vertreter für Alfred Eimers

Von der Verwaltung

Niehues, Franz-Josef

Bürgermeister

Brodkorb, Anne

Schriftführerin

Als vortragender Gast zu TOP 4 ö.S.

Lang, Carsten

Büro Wolters Partner

Es fehlten entschuldigt:

Die Ausschussmitglieder

Eimers, Alfred

Beginn der Sitzung:

19:00 Uhr

Ende der Sitzung:

20:25 Uhr

Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Schenk begrüßte die Ausschussmitglieder, die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer, als Gast Herr Lang vom Büro Wolters Partner, die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung sowie Herrn Wittenberg und Frau Oenning von der Allgemeinen Zeitung Coesfeld.

Er stellte fest, dass zu dieser Sitzung mit Einladung vom 7. Mai 2013 form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ausschuss beschlussfähig sei.

Hiergegen erhob sich kein Widerspruch.

Bürgermeister Niehues schlug vor, den

TOP 6 „1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Schöppinger Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)“

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB sowie
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB“

von der Tagesordnung abzusetzen. Der Grundstückseigentümer habe sich gegen die von den Kaufinteressenten gewünschte Bebauung ausgesprochen und darum gebeten die Änderung des Bebauungsplanes nicht durchzuführen. Leider habe die Verwaltung erst am Sitzungstage vom Grundstückseigentümer erfahren, dass die Bauinteressenten ihre Pläne mit dem Grundstückseigentümer nicht abgestimmt hatten, obwohl ein entsprechender Eindruck vermittelt worden war.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

1.1 Sanierung des Radweges entlang der "Midlicher Straße" - Frau Everding

Frau Everding erkundigte sich danach, wann der Radweg entlang der „Midlicher Straße“ saniert werde. Die Anlieger seien auch bereit, kleinere Ausbesserungsarbeiten selbst zu übernehmen.

Herr Niehues entgegnete, dass eine provisorische Ausbesserung bei diesem Radweg nichts bringe. Die Decke des Radweges müsste komplett saniert werden, hierfür gebe es derzeit jedoch keine Haushaltsmittel.

2 Anfragen der Ausschussmitglieder gemäß § 27 Abs. 9 GeschO

2.1 Eingaben im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes (Windenergie) - Herr Lembeck

Ausschussmitglied Lembeck bat darum, den Fraktionen die eingegangenen Stellungnahmen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes (Windenergie) bereits jetzt schon zur Verfügung zu stellen, da angesichts der vielen Eingaben den Fraktionsmitgliedern zu wenig Zeit für die Sitzungsvorbereitung bliebe.

Bürgermeister Niehues stimmte diesem grundsätzlich zu. Er bat darum, mit dem Versenden der Unterlagen so lange warten zu können, bis Herr Ahn vom Büro Wolters Partner die Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen erstellt habe.

Ausschussmitglied Weber berichtete, dass Herr Meinker seine Einwendung an alle Fraktionsvorsitzenden gesandt habe. Wesentlicher Punkt hierbei sei, dass die Bürger nicht in vollem Umfang informiert worden seien.

Bürgermeister Niehues wies diesen Vorwurf zurück. Alle zur Verfügung stehenden Unterlagen hätten öffentlich ausgelegen, würden für jedermann zur Einsicht im Internet stehen und man hätte zudem während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eine Bürgerversammlung im Rathaus abgehalten. Zudem sei sowohl in der Presse wie auch in WDR-Lokalzeit über das Thema berichtet worden. Es hätten nur nicht alle Windpark-GbR's zu einer Versammlung für die Anwohner eingeladen. Zwei GbR's hätten den direkten Kontakt zu den Nachbarn gesucht. Die Bürger müssten sich aber auch selbst informieren.

Ausschussmitglied Steindorf bemängelte ebenfalls, dass die Bekanntmachung im Amtsblatt als Bürgerinformation zu wenig sei. Die Information hierüber sei eine Bringschuld der Kommune. Es müsse eine vernünftige Bürgerversammlung geben, zu der über die Presse einladen werde; möglichst in jedem Ortsteil.

Ausschussmitglied Weber erklärte seine Bereitschaft, in den Bürgerversammlungen selber Rede und Antwort zu stehen.

Ausschussmitglied Espelkott begrüßte auch eine Bürgerversammlung in den drei Ortsteilen und bat darum, die finanzielle Beteiligungsmöglichkeit der Bürger in diesen Versammlungen anzusprechen.

Bürgermeister Niehues entgegnete, dass die Beteiligungsmöglichkeit an den Windparks nicht Sache der Gemeinde sei. In den Bürgerversammlungen könne seitens der Verwaltung nur die Planung und das Verfahren der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erläutert werden. Er sagte zu, diese Bürgerversammlungen in allen drei Ortsteilen durchzuführen.

2.2 Auswirkungen des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden - Herr Weber

Ausschussmitglied Weber berichtete, dass der Deutsche Bundestag im April dieses Jahres das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ verabschiedet hat. Er fragte an, ob die Gemeinde Rosendahl auf die Änderung des Baugesetzbuches in Bezug auf Schrottimmobilien reagieren würde. Danach könnten die Kommunen nunmehr Eigentümer solcher Schrottimmobilien zum Abriss zwingen.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass ihm das Gesetz in vollem Wortlaut noch nicht vorliege, diese Anfrage jedoch in das Protokoll aufgenommen werde.

Antwort: Im Rahmen des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ wurde auch der § 179 des BauGB „Rückbau- und Entsiegelungsgebot in Absatz 1 dahingehend geändert, dass die Gemeinde einen Eigentümer verpflichten kann zu dulden, eine bauliche Anlage zu beseitigen. Bisher war dies nur im Bereich eines Bebauungsplanes möglich, jetzt gilt dieses auch für Gebiete nach § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich).

2.3 Umnutzung eines Gebäudes an der "Osterwicker Straße" im Ortsteil Darfeld - Herr Steindorf

Ausschussmitglied Steindorf erkundigte sich, was mit dem ehemaligen auffälligen Kiosk an der „Osterwicker Straße“ im Ortsteil Darfeld weiter geplant sei und ob die Verkehrssicherheit hier noch gegeben sei.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass die Ruine durch einen Bauzaun gesichert sei und keine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit darstelle.

Stellv. Fachbereichsleiterin Brodkorb ergänzte, dass die Verkehrssicherheit des Gebäudes regelmäßig von Mitarbeitern der Bauordnung des Kreises Coesfeld kontrolliert werde.

2.4 Wallanlage zum Schutz vor Hochwasser an der nordöstlichen Grenze des Baugebietes "Haus Holtwick II" - Herr Lembeck

Ausschussmitglied Lembeck erkundigte sich nach dem aktuellen Sachstand zum Hochwasserschutz im Baugebiet „Haus Holtwick II“, nachdem im Dezember 2012 nach einem Starkregen ein Grundstück komplett unter Wasser gestanden hat und ob zu diesem Baugebiet verschiedene Versionen von Bebauungsplänen herausgegeben worden seien. Ergänzend fragte Ausschussmitglied Lembeck, ob die Gemeinde Rosendahl nach eigener Meinung auf der rechtlich sicheren Seite stünde.

Bürgermeister Niehues berichtete, dass noch während des Planverfahrens zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ an der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanes ein kleiner Wall von 50 cm Höhe zur Vermeidung von Überschwemmungen der südlich angrenzenden Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Dieser Wall sei seinerzeit auch von der Gemeinde bei der Erschließung der Grundstücke angelegt worden. Das habe die Baufirma bestätigt. In den Kaufverträgen wurde jedoch versäumt, auf den notwendigen Wall hinzuweisen und so hätten einige Grundstückseigentümer diesen Wall später beseitigt. Bei dem vielen Regen im Dezember 2012 sei daraufhin ein Grundstück überflutet worden. Nach diesem Vorfall seien alle betroffenen Grundstückseigentümer angeschrieben und auf den notwendigen Bestand des Walls bzw. die Verpflichtung diesen wiederherzustellen hingewiesen worden. Eine weitergehende Verpflichtung seitens der Gemeinde sehe er nicht.

2.5 Stellplatzproblematik im Bereich des Dienstleistungszentrums an der "Hauptstraße" im Ortsteil Osterwick - Herr Hemker

Ausschussmitglied Hemker erkundigte sich, welches Problem es wegen der Stellplätze für ein geplantes Wohn- und Geschäftshaus im Bereich des Dienstleistungszentrums im Ortsteil Osterwick gebe.

Bürgermeister Niehues antwortete, dass die Planung eines Investors im Bereich des Dienstleistungszentrums derzeit überarbeitet werde, da die Stellplatzproblematik noch nicht gelöst sei. In der nächsten Woche finde ein Gespräch mit dem Investor, den Grundstückseigentümern und der Verwaltung statt, um hier eine Lösung zu finden.

2.6 Beseitigung des Laubs im Bereich der "Legdener Straße" im Ortsteil Holtwick - Herr Lembeck

Ausschussmitglied Lembeck regte an, den Bürgern im Bereich der „Legdener Straße“ eine Hilfestellung für die Beseitigung des Laubs der Linden in Form einer zusätzlichen Tonne oder der Gestellung eines Containers zu geben.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass dieses grundsätzlich möglich sei, die Kosten jedoch zu Lasten des Gemeindehaushaltes gingen. Er wies zudem darauf hin, dass man einen Präzedenzfall schaffen würde und dann die Beseitigung des Laubs an vielen anderen Straßen angeboten werden müsste.

2.7 Überprüfung des Spielplatzes "Kleikamp" - Herr Espelkott

Ausschussmitglied Espelkott verwies auf die von Bürgermeister Niehues in der Sitzung des Sport-, Kultur-, Familien- und Sozialausschusses am 1. Februar 2012 gemachte Zusage, die Sicherheit des Spielplatzes „Kleikamp“ im Ortsteil Osterwick in Bezug auf den angelegten Hügel überprüfen zu lassen.

Bürgermeister Niehues erklärte, dass die Überprüfung des Hügels erfolgt sei und keine Beanstandung ergeben habe.

2.8 Zustand des Radweges entlang der L 555 von Darfeld nach Osterwick - Herr Riermann

Ausschussmitglied Riermann berichtete, dass auch auf dem Radweg von Darfeld nach Osterwick Schäden in Form von Huckeln und Schlaglöchern vorhanden seien.

Bürgermeister Niehues bestätigte dies. Der Zustand des Radweges sei aber im Großen und Ganzen in Ordnung und nicht vergleichbar mit dem vorherigen Zustand des sanierten Radweges von Osterwick nach Coesfeld. Zudem stünden zurzeit keine Mittel zur Sanierung dieses Radweges zur Verfügung.

2.9 Parksituation im Bereich der Straße "Wellenort"- Herr Steindorf

Ausschussmitglied Steindorf bemängelte die Parksituation im Bereich der Straße "Wellenort". Hier würde gern auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen geparkt, was manchmal zu Verkehrsproblemen führe.

Bürgermeister Niehues entgegnete, dass er selber täglich dort vorbei fahre und diesen Zustand bislang nicht beobachten konnte.

2.10 Verkehrssituation im Einmündungsbereich "Straße von Parné"/"Eggeroder Straße" Herr Riermann

Ausschussmitglied Riermann berichtete, dass es auch im Einmündungsbereich der „Straße von Parné“/„Eggeroder Straße“ zu Verkehrsproblemen komme.

Bürgermeister Niehues entgegnete, dass die „Straße von Parné“ noch nicht endgültig ausgebaut sei und deshalb der Einmündungsbereich noch nicht deutlich wahrgenommen werde, so dass die Rechts-vor-Links-Regelung übersehen werden könne. Nach dem endgültigen Ausbau werde sich die Situation aber bessern.

3 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus öffentlichen Ausschusssitzungen

Stellvertretende Fachbereichsleiterin Brodkorb berichtete über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung am 13. Februar 2013.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt fragte zur Entfernung von 3 Kastanien an der „Oststraße“ im Bereich der Kommunikationsfläche der Nachbarschaft „Heuping“ im Ortsteil Holtwick, wer die Ersatzanpflanzung durch die Nachbarschaft kontrolliere.

Ausschussmitglied Weber berichtete, dass die Ersatzpflanzung bereits vor zwei Wochen erfolgt sei.

4 Vorstellung der Planung für ein neues Wohn- und Geschäftshaus auf dem Eckgrundstück Hauptstraße/Brink und Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptstraße/Brink" im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Vorlage: VIII/556

Der Ausschussvorsitzende verwies auf die Sitzungsvorlage VIII/556 und erteilte Herrn Lang vom Büro Wolters Partner hierzu das Wort.

Herr Lang vom Büro Wolters Partner stellte sowohl die Planung für die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses wie auch den Entwurf des Bauungsplanes vor. Insbesondere ging er hierbei auf die geplanten Zufahrten an den Straßen „Brink“ und „Hauptstraße“ und die Höhe der Gebäude ein. Zudem wies er darauf hin, dass die bei der Mischgebietsausweisung zulässigen Vergnügungsstätten bewusst ausgeschlossen würden.

Ausschussmitglied Espelkott fragte, wie die Grundflächenzahl bei einer Erweiterung oder beim Neubau eines Bestandsgebäude berücksichtigt werde.

Herr Lang antwortete, dass es hier auf die genaue Planung ankäme. Bei Änderungen im Bestand würde vermutlich auch die bestehende versiegelte Grundfläche berücksichtigt. Bei einem Neubau oder wesentlichem Umbau werde aber die im Bebauungsplan vorgegebene Grundflächenzahl angesetzt. Dieses werde auch bei einem Vorhaben nach § 34 BauGB so gehandhabt.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt erkundigte sich, warum eine Einbahnstraßenregelung für die Zufahrt von der „Hauptstraße“ aus vorgesehen sei.

Herr Lang berichtete, dass der Bauherr von zwei Seiten eine Zufahrt geplant habe. Eine Ausfahrt zur Hauptstraße hin sei jedoch aufgrund der bereits bestehenden Nachbarbebauung nicht möglich. Eine Einfahrt sei dagegen unproblematisch. Diese Regelung sei auch mit dem Landesbetrieb Straßen NRW und dem Straßenverkehrsamt des Kreis Coesfeld abgestimmt worden.

Ausschussmitglied Hemker fragte nach, ob die 23 Parkplätze wohl ausreichen werden und wie die Anlieferung zu den Dienstleistern geregelt sei.

Herr Lang antwortete, dass für die geplanten 14 Wohnungen 14 Stellplätze und für die Dienstleister noch 2 bis 3 Stellplätze zusätzlich benötigt werden. Angeboten werden jedoch 23 Stellplätze. Dies sei mehr als ausreichend. Über die Anlieferung könne aber erst gesprochen werden, wenn eine Nutzung feststehe. Zudem würden diese Punkte im Baugenehmigungsverfahren geklärt und seien nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Ausschussmitglied Lembeck erkundigte sich, ob nach einem Gebäudebrand der Bestandschutz für eine erhöhte Grundflächenzahl weg falle.

Herr Lang erklärte, dass es auf den Umfang des Brandschadens ankomme. Bei einem Brand bis auf die Grundmauern falle der Bestandschutz weg. Er ergänzte, dass diese Regelung auch ohne Bebauungsplan greife.

Ausschussmitglied Hemker erkundigte sich, ob man mit den Nachbarn bereits bezüglich der Giebelsituation gesprochen habe. Insbesondere bei dem angrenzenden Haus an der „Hauptstraße“ seien Probleme zu befürchten, wenn der Bestand abgerissen werde. Er regte an, mit den betroffenen Nachbarn ein Gespräch zu führen, um die Problematik zu klären.

Bürgermeister Niehues wies darauf hin, dass dies eine privatrechtliche Angelegenheit sei. Er wisse nicht, ob diesbezüglich schon Gespräche geführt wurden, erklärte sich aber bereit, ein Gespräch mit dem Grundstücksnachbarn an der „Hauptstraße“ zu führen.

Frau Brodkorb ergänzte, dass der Grundstücksnachbar an der Straße „Brink“ bereits informiert sei.

Sodann fasste der Ausschuss folgenden Beschlussvorschlag für den Rat:

Der vorgestellten Planung für ein neues Wohn- und Geschäftshaus auf dem Eckgrundstück Hauptstraße/Brink wird zugestimmt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Brink“ im Ortsteil Osterwick wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das dem der Anlage III zur Sitzungsvorlage Nr. VIII/556 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

- 5 **6. Änderung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**
Vorlage: VIII/539

Ausschussvorsitzender Schenk verwies auf die Sitzungsvorlage VIII/539.

Der Ausschuss folgte dem Verwaltungsvorschlag und fasste folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ wird gemäß §§ 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 10, 13 und 13a BauGB und den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. VIII/539 beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 6 **Widmung öffentlicher Verkehrsflächen gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW)**
hier: Stichstraßen "Wiedings Stegge" im Ortsteil Osterwick und
Stichstraße "Im Kreuzkamp" im Ortsteil Holtwick
Vorlage: VIII/485

Ausschussvorsitzender Schenk verwies auf die Sitzungsvorlage VIII/485.

Ausschussmitglied Weber erkundigte sich, ob bei den ausgebauten Stichstraßen noch Erschließungskosten fällig werden.

Bürgermeister Niehues antwortete, dass die Erschließungskosten mit der Zahlung des Grundstückskaufpreises abgelöst wurden.

Der Ausschuss folgte dem Verwaltungsvorschlag und fasste folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) in der zurzeit geltenden Fassung werden nachfolgend aufgeführte Flächen entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung im Sinne von § 3 Abs. 1 StrWG NRW für den öffentlichen Verkehr gewidmet:

01	„Wiedings Stegge“ (Stichstraßen) Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke 599 und 621	Anliegerstraße (schraffiert)
02	„Im Kreuzkamp“ (Stichstraße) Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 294	Anliegerstraße (schraffiert)

Die vorbezeichneten Flächen sind in den der Sitzungsvorlage Nr. VIII/485 als Anlage I und Anlage II beigefügten Lageplänen schraffiert dargestellt und werden mit Rechtsbehelfsbelehrung versehen öffentlich bekannt gemacht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7 **Mitteilungen**

Es wurden verwaltungsseitig keine Mitteilungen vorgetragen.

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

8.1 **Erhaltung der bestehenden Eisdiele im Ortsteil Osterwick - Frau Everding**

Frau Everding wies in Bezug auf die geplante Eisdiele im Erdgeschoss des geplanten neuen Wohn- und Geschäftshauses auf dem Eckgrundstück „Hauptstraße“/„Brink“ im Ortsteil Osterwick darauf hin, dass es in Osterwick eine gutgehende Eisdiele gebe und man doch dann versuchen solle, mit dem Inhaber Gespräche zu führen.

Bürgermeister Niehues berichtete, dass es seines Wissens noch keinen konkreten Mieter für die Eisdiele gebe und Gespräche mit dem Betreiber der jetzigen Eisdiele geplant seien. Sollte es keine Einigung geben, könne auch eine andere Nutzung erfolgen.

Klaus Schenk
Ausschussvorsitzende/r

Schriftführer/in