

Niederschrift

PLBUA/IX/26

Niederschrift über die Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Rosendahl am 06.07.2017 im Sitzungssaal des Rathauses, Osterwick, Hauptstraße 30, Rosendahl.

Anwesend sind:

Der Bürgermeister

Gottheil, Christoph Bürgermeister

Der Vorsitzende

Lembeck, Guido

Die Ausschussmitglieder

Eilmann, Dirk
Eimers, Alfred

Vertretung für Herrn Bernhard Wigger

Espelkott, Tobias
Gövert, Hermann-Josef
Hemker, Leo
Kreutzfeldt, Klaus-Peter
Steindorf, Ralf

Vertretung für Herrn Frederik Deitert

Weber, Winfried

Beratendes Mitglied gem. § 58 Abs. 1 Satz 11 GO NRW

Förster, Richard

Von der Verwaltung

Brodkorb, Anne
Schlüter, Stephanie
Heitz, Marco

Fachbereichsleiterin
Sachbearbeiterin
Schriftführer

Als Gast zu TOP 5 ö.S.

Schulte, Torben

Vermessungsbüro Schemmer, Wülfig, Otte

Es fehlen entschuldigt:

Die Ausschussmitglieder

Deitert, Frederik
Wigger, Bernhard

Beginn der Sitzung:

19:00 Uhr

Ende der Sitzung:

21:00 Uhr

Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende Lembeck begrüßt die Ausschussmitglieder, die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer, die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung sowie Herr Wittenberg von der Allgemeinen Zeitung.

Er stellt fest, dass zu dieser Sitzung mit Einladung vom 27. Juni 2017 form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss beschlussfähig ist.

Hiergegen erhebt sich kein Widerspruch.

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

Es werden keine Fragen durch Einwohner gestellt.

2 Anfragen der Ausschussmitglieder gemäß § 27 Abs. 9 GeschO

2.1 WLAN-Netz in der Gemeindeverwaltung - Herr Hemker

Ausschussmitglied Hemker möchte wissen, warum das WLAN-Netz im Rathaus gestört sei.

Bürgermeister Gottheil führt aus, dass aufgrund mehrerer versuchter aggressiver Viren- und Trojaner-Angriffe auf das Datennetz der Gemeinde eine Neuausrichtung des WLAN-Netzes erfolgen müsse und es deshalb noch zu Störung des Netzes komme. Er ergänzt, dass nach der Sommerpause mit einem stabilen WLAN-Netz gerechnet werden könne.

2.2 Sachstand Lebensmitteldiscounter im OT Holtwick - Herr Weber

Ausschussmitglied Weber möchte den Sachstand zu dem Lebensmitteldiscounter im OT Holtwick wissen.

Bürgermeister Gottheil führt aus, dass erste Arbeiten in dem Gebäude an der Legdener Straße im Ortsteil Holtwick vorgenommen werden und zudem durch den Betreiber nach Personal gesucht werde. Als voraussichtlicher Eröffnungstermin könne der 04. September 2017 genannt werden. Diese Angabe sei aber ohne Gewähr, so Bürgermeister Gottheil.

2.3 Liegenschaft "Am Holtkebach 1 - 3" im OT Holtwick - Herr Weber

Ausschussmitglied Weber möchte wissen, wann das Gebäude „Am Holtkebach 1-3“ im Ortsteil Holtwick abgerissen wird.

Fachbereichsleiterin Brodkorb führt aus, dass ein Abriss der Liegenschaft erst erfolge, wenn die Baugenehmigung für die Errichtung der vorgesehenen neuen Gebäude vorliege.

3 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus öffentlichen Ausschusssitzungen

Fachbereichsleiterin Brodkorb berichtet über die Durchführung der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 11. Mai 2017.

Der Bericht wird ohne Wortmeldung zur Kenntnis genommen.

4 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gemäß § 24 Abs. 5 GeschO

Ausschussvorsitzender Lembeck führt aus, dass die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vom 11. Mai 2017 noch nicht vorliege und die Genehmigung daher nach der Sommerpause formal beschlossen werden solle.

**5 6. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Darfeld" im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: IX/524**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/524 und gibt Erläuterungen.

Herr Schulte vom Vermessungsbüro Schemmer, Wülfing, Otte stellt die Maßnahme mittels einer Power-Point-Präsentation vor und erläutert sie ausführlich.

Ausschussmitglied Weber möchte wissen, ob es richtig sei, dass die Ausweisung eines urbanen Gebietes erfolge.

Herr Schulte führt aus, dass hier die Nutzung des Gebietes nicht eindeutig sei und durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes rechtlich eine Bebauungsmöglichkeit für Wohngebäude geschaffen werden solle.

Ausschussmitglied Weber möchte eine andere Umsetzungsstrategie für das Gebiet. Es solle freie Gestaltungsmöglichkeiten für den Bauherrn geben und nur die Straßenfront zum Darfelder Markt solle festgeschrieben werden.

Fachbereichsleiterin Brodkorb führt aus, dass ein urbanes Gebiet ausgewiesen werden könne, da in diesem Bereich kaum Gewerbe vorhanden sei. Sie ergänzt, dass ihrer Ansicht nach der Darfelder Markt aufgrund seiner gewachsenen Struktur hinsichtlich der Gestaltung besondere Festsetzungen benötige.

Ausschussmitglied Espelkott wundert sich, dass in diesem Gebiet Festsetzungen gelten sollen und in anderen Gebieten nicht. Dies solle überdacht werden, so Herr Espelkott. Er möchte wissen, ob auch die Liegenschaft „Sparkasse Westmünsterland“ mit in das urbane Gebiet einbezogen werde. Auch möchte er wissen, wie es sich mit der Gewerbeansiedlung zwischen Misch- und urbanen Gebiet verhalte und ob Gewerbe wie z.B. eine Tankstelle ausgeschlossen werden könne.

Herr Schulte führt aus, dass die Liegenschaft „Sparkasse Münsterland“ in den Änderungsbereich aufgenommen wurde, weil in diesem Bereich im Bebauungsplan auch Mischgebiet ausgewiesen sei. Er ergänzt, dass an dieser Stelle daher kein Wohngebiet ausgewiesen werden könne und deshalb ein urbanes Gebiet ausgewiesen werden solle, um eine bedarfsorientierte Gleichwertigkeit herzustellen. Auch sei es möglich, eine Tankstelle mit in die Planung des urbanen Gebietes aufzunehmen, wenn sie städtebaulich notwendig sei.

Ausschussmitglied Steindorf möchte wissen, ob die Planung des urbanen Gebietes von Seiten der Kommune gewünscht worden sei. Er stimme den Aussagen von Ausschussmitglied Weber bezüglich der Festsetzungen zu. Er ergänzt, dass es als gegeben anzusehen sei, dass der Rat der Gemeinde Rosendahl die gestalterische Hoheit ausübe und eine Entscheidung dazu treffe.

Fachbereichsleiterin Brodkorb führt aus, dass die Planung des urbanen Gebietes durch den Investor gewünscht worden sei.

Herr Schulte macht deutlich, dass es nur eine Empfehlung für den Aufstellungsbeschluss und eine Darstellung der tatsächlichen Gegebenheiten sei. Er bestätigte, dass der Rat der Gemeinde Rosendahl die Entscheidung zu dem Aufstellungs- und Satzungsbeschluss sowie den Festsetzungen treffe und er dazu nur Vorschläge habe machen wollen. Eine Ratifizierung der Festsetzung sei durch den Rat der Gemeinde Rosendahl ohne weiteres möglich.

Ausschussmitglied Weber sieht es als gegeben an, dass die Möglichkeit eines urbanen Gebietes genutzt werden könne. Er verstehe nicht, warum in diesem Gebiet unbedingt rote Dachziegel gewählt worden seien.

Herr Schulte führt aus, dass lt. vorgelegtem Entwurfsvorschlag die Farbe der Dachziegel festgesetzt und zukünftig nur noch mit roten Dachziegeln eingedeckt werden solle. Die Entscheidung werde aber schlussendlich der Rat der Gemeinde Rosendahl treffen. Es sei nur als eine Empfehlung zur Angleichung an die vorhandene Gebietsstruktur anzusehen, so Herr Schulte.

Fachbereichsleiterin Brodkorb ergänzt, dass die Festsetzungen noch weiter besprochen und konkretisiert werden können.

Ausschussmitglied Espelkott vertritt die Meinung, dass die Festsetzungen herausgenommen werden sollen. Er möchte weiter wissen, wann das Schallschutzgutachten vorliege und warum ein Artenschutzgutachten benötigt werde.

Herr Schulte führt aus, dass das Schallschutzgutachten in ca. vier Wochen vorliegen könne und sich ein Artenschutzgutachten auf das gesamte Gebiet beziehe und deshalb vorliegen müsse.

Bürgermeister Gottheil führt aus, dass die Festsetzungen noch angepasst werden können, dies auch mit im Blick auf umliegende Liegenschaften und Grundstücke. Er ergänzt, dass eine komplette Gestaltungsfreiheit nicht gewünscht werde. Ein gewisses Maß (u.a. z.B. Klinkerfarbe) sollte sich angleichen und deshalb festgesetzt werden, um eine Einheitlichkeit und den vorhandenen Charakter zu wahren, so Bürgermeister Gottheil.

Ausschussmitglied Eimers macht deutlich, dass es sich bei dem „Darfelder Markt“ um einen sensiblen und historischen Bereich handle und er zur Wahrung des Ortsbildes auf rote Dachziegel bestehen möchte.

Ausschussmitglied Espelkott macht deutlich, dass er die Farbe der Dachpfannen nicht nachvollziehen könne. Er ergänzt, dass das zweite Gebäude zum „K+K-Markt“ eine andere Form als vorhandene Gebäude haben solle. Er sehe in der Lockerung der Festsetzungen einen neuen Akzent für das Gebiet. Er ergänzt, dass auch ein gewachsener Ortskern ein neues Gesicht bekommen könne. Er möchte ohne Festsetzungen agieren, mit Ausnahme der Front zum „Darfelder Markt“.

Ausschussmitglied Weber führt aus, dass der Rat der Gemeinde Rosendahl entscheide, was planungsrechtlich frei gegeben werde. Er wolle keine Ziegelfarbe festlegen, da er die Gefahr sehe, dass durch rote Ziegel der Ort unattraktiv werde.

Ausschussmitglied Steindorf finde es gut, dass der Investor sich bei der Gestaltung mit einbringen möchte und macht deutlich, dass das zu erstellende Gebäude gegenüber der Liegenschaft „Landfleischerei Volmer“ den gleichen Charakter haben solle und die beiden hinteren Gebäude ohne spezielle Festsetzungen realisiert werden könnten. Auch möchte er wissen, ob ein Zwang bestehe, das Mischgebiet in ein urbanes Gebiet umzuwandeln.

Herr Schulte führt aus, dass bei Erwirkung der Baugenehmigung eine Veränderung bezüglich Gewerbe nicht möglich sei. Aus diesem Grunde solle die vorliegende Situation planerisch gelöst werden. Herr Schulte ergänzt zu dem urbanen Gebiet, dass bei einem Wohngebiet nur die Fläche überplant werden dürfe, die auch bebaut werden solle, ein Mischgebiet einen 50 %-igen Anteil jeweils an Wohnen und Gewerbe haben müsse und ein urbanes Gebiet keine solche Festsetzung habe und dadurch eine größere Gestaltungsmöglichkeit gegeben sei.

Bürgermeister Gottheil führt aus, dass er es für richtig halte, gewisse Vorgaben, auch für zukünftige Bauvorhaben, festzusetzen.

Ausschussmitglied Weber stimmt zu, dass die Bebauung am „Darfelder Markt“ festgesetzt werden solle und die rückwärtige Bebauung frei gegeben werde.

Ausschussmitglied Espelkott führt aus, dass es für das Gebäude am „Darfelder Markt“ eine geschlossene Bauweise und für die beiden hinteren Gebäude keine Festsetzungen geben solle. Auch sollen die gestalterischen Festsetzungen gestrichen werden, so Herr Espelkott.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt ergänzt aus, dass die Rückfront des Gebäudes am „Darfelder Markt“ freigegeben werden solle.

Ausschussvorsitzender Lembeck gibt den aktuellen Stand der Festsetzungen bekannt und führt aus, dass seiner Meinung nach es nicht nötig sei, die Außenwandflächen des hinteren Gebäudes mit mindestens 70 % Ziegelwerk zu versehen.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt merkt an, dass durch die Festsetzungen das einheitliche Bild am „Darfelder Markt“ gewahrt sei.

Herr Schulte führt aus, dass innerhalb der geschlossenen Bauweise vorgegeben werden solle, dass zum „Darfelder Markt“ die Farbe „Rot“ und die rückwärtigen Gebäude frei gegeben werden können.

Ausschussvorsitzender Lembeck merkt an, dass der Investor wohl wisse, wie die Fassade zum „Darfelder Markt“ zu gestalten sei.

Herr Schulte führt aus, dass er den Eindruck habe, dass es die Meinung sei, dass bei geschlossener Bauweise Festsetzungen und bei offener Bauweise keine Festsetzungen geben solle.

Ausschussvorsitzender Lembeck ergänzt, dass bei geschlossener Bauweise nur die Farbe der Dachziegel heraus genommen und alles andere drin gelassen werden solle und bei einer offenen Bauweise keine Festsetzungen erfolgen sollen.

Bürgermeister Gottheil führt aus, dass bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen „ Fassaden“ die Punkte 4 und 5 gestrichen werden und der Punkt 6 festgeschrieben werden solle, eine Verbindlichkeit zum Ziegel liege nicht vor.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt bekräftigt, dass er eine Verbindlichkeit für den „Darfelder Markt“ möchte, die weitere Bebauung frei gegeben werden solle und rotes Mauerwerk zum „Darfelder Markt“ bei geschlossener Bauweise verbindlich sei.

Bürgermeister Gottheil macht folgenden Vorschlag für die Festsetzungen von „**Fassaden**“:

Bei festgesetzter geschlossener Bauweise ist zur Straße „Darfelder Markt“ rotes Ziegelmauerwerk ausschließlich zulässig. (neuer Punkt 4 bei Streichung des alten Punktes 4 und 5)

Durch den Ausschuss erfolgen keine Wortmeldungen.

Ausschussvorsitzender Lembeck lässt sodann über die Festsetzungen „**Dächer**“ abstimmen.

Punkt 7

Änderung zu neuem Punkt 5 der Festsetzungen oder komplette Herausnahme

Abstimmungsergebnis:

2 Ja-Stimmen

7 Nein-Stimmen

Der Punkt 7 wird aus den Festsetzungen komplett heraus genommen.

Punkt 8:

Abstimmungsergebnis:

7 Nein-Stimmen

2 Enthaltungen

Der Punkt 8 wird gestrichen.

Punkt 9:

Für Häuser bei festgesetzter geschlossener Bauweise sind Dachziegel/Betondachsteine ausschließlich zulässig.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Ausschussmitglied Eimers führt aus, dass der Investor sich der Tradition am „Darfelder Markt“ verpflichtet fühle und sie entsprechend auch umsetzen wolle. Er ergänzt, dass er einen Gestaltungsbeirat vermisse.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt führt aus, dass es angedacht gewesen sei, so wenig wie möglich festzusetzen. Trotzdem solle das Bild am "Darfelder Markt" jetzt und in Zukunft gewahrt bleiben.

Anschließend fasst der Ausschuss folgenden **Beschlussvorschlag**:

Es wird beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/524 in Anlage II beigefügten Bebauungsplanentwurf mit der Maßgabe durchzuführen, dass Punkt 4, 5, 7 und 8 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen und stattdessen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Für Häuser bei festgesetzter geschlossener Bauweise ist ausschließlich Ziegelmauerwerk zulässig. (bisheriger Punkt 6 wird Punkt 4)

Für Häuser bei festgesetzter geschlossener Bauweise sind ausschließlich Dachziegel/Betondachsteine zulässig. (bisheriger Punkt 9 wird Punkt 5).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen mit dem einzuarbeitenden Ergebnis des noch ausstehenden Lärmimmissionsgutachtens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**6 2. Änderung des Bebauungsplanes "Darfeld Nord II" im Ortsteil Darfeld im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Vorlage: IX/522**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/522 und gibt Erläuterungen.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Anschließend fasst der Ausschuss folgenden **Beschlussvorschlag**:

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Darfeld Nord II“ im Ortsteil Darfeld gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/522 in der Anlage III beigefügten Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**7 40. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" im Ortsteil Holtwick im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: IX/523**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/523 und gibt Erläuterungen.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt gibt den Hinweis, dass es sich hierbei bereits um die 40. Änderung eines Bebauungsplans handele.

Ausschussvorsitzender Lembeck möchte wissen, ob die Löschwasserversorgung nicht geregelt sei.

Fachbereichsleiterin Brodkorb führt aus, dass es sich um ein vereinfachtes Verfahren handele und somit auf eine Löschwasserversorgung nicht weiter eingegangen werden müsse.

Anschließend fasst der Ausschuss folgenden **Beschlussvorschlag**:

Das Verfahren zur 40. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick wird gemäß § 13 Baugesetzbuch entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/523 in Anlage II beigefügten Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**8 Klimaschutz in der Gemeinde Rosendahl (Projekte und Informationen)
Vorlage: IX/521**

Sachbearbeiterin Schlüter gibt einen Sachstand zu der „KlimaSchutzWoche“ im Kreis Coesfeld vom 14. September bis 24. September 2017 und erläutert die Woche umfänglich. Sie ergänzt, dass für Rosendahl u.a. ein Kochen mit Bürgermeister Gottheil und Ausschussmitglied Steindorf stattfindet, wo nur regionale Produkte verarbeitet werden, und der ADFC eine Radtour organisiert. Weiter stellte Frau Schlüter den Flyer des Kreises Coesfeld zu der „KlimaSchutzWoche“ vor. Sie ergänzt, dass im Kreis Coesfeld ein Klimapakt gegründet worden sei, welchem auch die Gemeinde Rosendahl angehöre. Dieses regionale Netzwerk solle für Austausch und Unterstützung dienen. Auch Verein, Verbände, Institutionen und auch Privatpersonen können sich an der Klimawoche beteiligen, so Frau Schlüter.

Ausschussvorsitzender Lembeck bedankt sich bei Frau Schlüter für ihre Ausführungen und spricht den Wunsch aus, dass die „KlimaSchutzWoche“ rege besucht werden solle.

Bürgermeister Gottheil spricht Frau Schlüter Dank für die Übernahme der Bearbeitung dieser Maßnahme zu der Klimawoche aus.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt die Informationen zur Kenntnis.

9 Mitteilungen

9.1 Zeitlicher Ablauf von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen - Bürgermeister Gottheil /Fachbereichsleiterin Brodkorb

Bürgermeister Gottheil gibt eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf von Tiefbaumaßnahmen in der Gemeinde Rosendahl. Die Übersicht ist der Niederschrift als **Anlage I** beigefügt.

Fachbereichsleiterin Brodkorb gibt eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf von Hochbaumaßnahmen in der Gemeinde Rosendahl. Die Übersicht ist der Niederschrift als **Anlage II** beigefügt.

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

10.1 Sachstand Straßen- und Wegekonzept - Herr Kramer

Herr Kramer möchte den Sachstand zum Straßen- und Wegekonzept wissen.

Bürgermeister Gottheil führt aus, dass viele Arbeiten erfolgt seien und eine abschnittsweise Fortschreibung des Vermögens vorgenommen werde. Eine abschließende Abstimmung zur Klassifizierung der einzelnen Straßen stehe noch aus, so Bürgermeister Gottheil. Es sei bisweilen problematisch, eine eindeutige Klassifizierung einzelner Straßen vorzunehmen, weil Abschnittsbereiche bei größeren Straßen unterschiedliche erschließungstechnische Bedeutung genießen.

Guido Lembeck
Ausschussvorsitzender

Marco Heitz
Schriftführer