

Niederschrift

PLBUA/X/05

Niederschrift über die Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Rosendahl am 21.04.2021 im Sitzungssaal des Rathauses, Osterwick, Hauptstraße 30, Rosendahl.

Anwesend sind:

Der Bürgermeister

Gottheil, Christoph Bürgermeister

Der Ausschussvorsitzende

Lembeck, Guido Ausschussvorsitzender

Die Ausschussmitglieder

Deitert, Frederik
Espelkott, Tobias sachkundiger Bürger

Feldmann, Heinrich

Gövert, Hermann-Josef

Lethmate, Frederik Maximilian

Vertretung für Frau Julia
Mühlenkamp

Meinert, Alexander sachkundiger Bürger

Pirkl, Günter

Weber, Winfried

Wolbert, Heinrich sachkundiger Bürger

Von der Verwaltung

Brodkorb, Anne Fachbereichsleiterin
Schlüter, Stephanie stellv. Schriftführerin
Wübbelt, Christoph

Als Gäste zu TOP 5 ö.S.

Hessling, Werner
Thünste, Bernd

Als Gäste zu TOP 4 nö.S.

Eßling, Matthias
Mörtenkötter, Marc
Pier, Benjamin

Es fehlen entschuldigt:

Die Ausschussmitglieder

Mühlenkamp, Julia

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

Steindorf, Ralf

unentschuldigt

Beginn der Sitzung:

19:00 Uhr

Ende der Sitzung:

23:12 Uhr

Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende Lembeck begrüßt die Ausschussmitglieder, die Zuhörerinnen und Zuhörer, die Gäste und die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung sowie Herrn Egge-
mann von der Allgemeinen Zeitung.

Er stellt fest, dass zu dieser Sitzung mit Einladung vom 12. April 2021 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)

keine

2 Anfragen der Ausschussmitglieder gemäß § 27 Abs. 9 GeschO (1. Teil)

2.1 Radverkehr Kreuzung L 555 / Jägerheide - Herr Lethmate

Ausschussmitglied Lethmate bezieht sich auf einen schweren Fahrradunfall an der
Kreuzung Landesstraße L 555 / „Jägerheide“. Es falle nicht leicht, den Verkehr an
dieser Stelle richtig einzuschätzen. Er regt an, Kontakt mit der zuständigen Behörde
aufzunehmen und darauf hinzuwirken, diese Stelle zu entschärfen, z.B. durch Ein-
richtung einer Ampel-Kreuzung, Tempo 50 statt 70 oder die Umleitung der Radfahrer
/ Fußgänger durch die nahegelegene Unterführung.

Bürgermeister Gottheil berichtet, dass im Bereich der kürzlich fertiggestellten Fahr-
radstraße „Jägerheide“ bereits eine Beschilderung vorhanden sei mit dem Hinweis,
die Straße im Kreuzungsbereich nicht zu queren. Der Unfall sei sehr bedauerlich. Er
schlägt vor, den Bereich in der nächsten Verkehrsschau zu begutachten und zu erör-
tern, ob eine der vorgeschlagenen Maßnahmen zu realisieren ist. Die Umsetzung
einer Maßnahme könne nur durch eine verkehrsrechtliche Anordnung erfolgen.

Ausschussmitglied Espelkott regt die Überlegung an, den Fahrradweg von der Ein-
mündung der „Osterwick Straße“ bis zur Hofstelle zurückzubauen. Dadurch würde
der Fahrradverkehr gezwungen, unter der Brücke herzufahren.

Bürgermeister Gottheil nimmt die Anregung auf und sagt eine Überprüfung zu.

2.2 Rückbau von angelegten Blühstreifen - Herr Deitert

Ausschussmitglied Deitert fragt, warum die in der Vergangenheit vom Bauhof ange-
legten Blühstreifen, z.B. in der Straße „Klockenbrink“, zurückgenommen und nun mit
Rasen eingesät worden seien.

Bürgermeister Gottheil berichtet, dass in dem Beet im Bereich „Klockenbrink“ zum
Ärgernis der Anlieger*innen mehr Unkraut gewuchert habe als Wildblumen geblüht
hätten.

Dies liege an den gegebenen Bodenverhältnissen. Daher sei zunächst wieder Rasen
eingesät worden. Da sich die Situation bei der Zweifachsporthalle ähnlich dargestellt
habe, sei dort ein Bodenaustausch erfolgt. Bei guten Erfahrungen mit dem Boden-
austausch könne man sich vorstellen, dies genauso am „Klockenbrink“ und an ande-
ren Stellen zu handhaben und einen erneuten Versuch mit der Anlegung von Blüh-
streifen zu wagen.

Fachbereichsleiterin Brodkorb ergänzt, dass man sukzessive die in der Vergangenheit angelegten Kiesflächen und Versiegelungen zurückbauen wolle. Es gebe Überlegungen, pflegeleichten Lavendel und Katzenminze zu pflanzen.

2.3 Sachstand ZEELINK-Verdichterstation auf dem Gebiet der Gemeinde Legden - Absenkung des Grundwasserspiegels - Herr Deitert

Ausschussmitglied Deitert bezieht sich auf die geplante ZEELINK-Verdichterstation auf dem Gebiet der Gemeinde Legden. Die Anwohner*innen seien besorgt wegen der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zusammenhang mit der Ausführung des Bauvorhabens.

Bürgermeister Gottheil teilt mit, dass er aktuell keine Informationen zu diesem Themenkomplex habe. Die Gemeinde Rosendahl habe sich zu diesem Punkt in ihrer Stellungnahme im Verfahren nicht geäußert. Der Verwaltung liege aber die Stellungnahme der Gemeinde Legden vor, die auf die Bedenken der Grundwasserabsenkung hingewiesen habe. Damit sei das Thema Grundwasserabsenkung auf jeden Fall im Rahmen der Behandlung von Stellungnahmen von Seiten der Zeelink aufzuarbeiten.

2.4 Sanierung der Straße „Ollen Kamp“ in Holtwick - Herr Weber

Ausschussmitglied Weber fragt, ob im Rahmen der Erneuerung der Straße „Ollen Kamp“ auch eine Kanalsanierung erfolgt sei. Er gehe davon aus, dass diese im Inlinerverfahren durchgeführt worden sei.

Produktverantwortlicher Wübbelt erklärt, dass eine Kanalsanierung eines Teilstückes der Straße in 2025 im Inlinerverfahren vorgesehen sei. Die Straße werde dabei nicht aufgerissen.

Nachtrag der Verwaltung: Die Sanierung des Mischwasserkanals ist für das Jahr 2023 vorgesehen. Diese Priorisierung kann sich aber aufgrund der Befahrung von Kanälen und Zustandsüberprüfung auch noch ändern.

2.5 Bauverpflichtungen auf Gewerbegrundstücken - Herr Weber

Ausschussmitglied Weber möchte wissen, ob auf Gewerbegrundstücken auch Bauverpflichtungen liegen. Er stellt sich die Frage, ob diese Thematik auch im Rahmen von Gewerbegrundstücken zur Diskussion gestellt werden könne. Explizit erkundigt er sich nach der Fläche zwischen „Döker“ und „Hüwe“ im Ortsteil Holtwick.

Bürgermeister Gottheil berichtet, dass seines Wissens nach keine Bauverpflichtungen für Gewerbegrundstücke gelten. Meistens sei es in Gewerbegebieten eher anders herum. Die Bauwilligen wollten schneller bauen als der Notar das Grundstücksgeschäft abschließen könne. Die Probleme habe es in der Praxis also bisher nicht gegeben.

Für die angesprochene Fläche in Holtwick liege im Übrigen seit kurzer Zeit ein Bauantrag vor.

2.6 Brücke über den Varlarer Mühlenbach im Bereich des Tennisplatzes in Osterwick - Herr Meinert

Ausschussmitglied Meinert geht auf die Brücke über den Varlarer Mühlenbach am Tennisplatz in Osterwick ein. Ihm sei aus der Bevölkerung zugetragen worden, dass die Brücke sehr marode sei. Er möchte wissen, ob die Verkehrssicherungspflicht noch gegeben sei.

Bürgermeister Gottheil nimmt die Anfrage als Prüfauftrag mit, da er sie ad hoc nicht beantworten kann.

Antwort im Protokoll:

Die Mitarbeiter des Bauhofes haben die Brückenbohlen vor ca. 5 Wochen neu befestigt. Eine Verkehrssicherheit der Brücke ist gegeben. Es sollen aber Angebote für eine Grundsanierung der Brücke eingeholt werden. Eine Sanierung kann im nächsten Jahr erfolgen, da in diesem Jahr kein Geld im Haushalt veranschlagt ist.

2.7 Brachfläche ehemals Getränke Steiner in Osterwick - Herr Meinert

Ausschussmitglied Meinert fragt, ob die Gemeinde Einfluss auf die Brachfläche im Dienstleistungszentrum habe, auf der ehemals „Getränke Steiner“ angesiedelt gewesen sei.

Bürgermeister Gottheil teilt mit, dass der Eigentümer der entsprechenden Fläche nicht in Rosendahl ansässig sei. Eine Einflussmöglichkeit der Verwaltung bestehe derzeit nicht. Er habe aber Kenntnis von Überlegungen, zukünftig in dem ganzen Areal etwas Neues umzusetzen. Er könne das augenblickliche Stillhalten des Eigentümers angesichts einer möglichen Neukonzeption für das gesamte Gelände gut verstehen.

3 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus öffentlichen Ausschusssitzungen

Fachbereichsleiterin Frau Brodkorb berichtet über die Durchführung der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 18. März 2021.

Der Bericht wird ohne Wortmeldungen zur Kenntnis genommen.

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

Ausschussvorsitzender Lembeck fragt, ob es Einwendungen gegen die öffentlichen Niederschriften über die Sitzungen des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 09. Dezember 2020 und 18. März 2021 gibt.

Er informiert die Ausschussmitglieder, dass über die Niederschrift des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 09. Dezember 2020 versehentlich noch nicht abgestimmt worden sei.

Wortmeldungen erfolgen nicht.

Anschließend fasst der Ausschuss folgenden **Beschlüsse**:

Die öffentlichen Niederschriften über die Sitzungen des Planungs-, Bau- und Um-

weltausschusses PLBUA/X/02 vom 09. Dezember 2020 und PLBUA/X/04 vom 18. März 2021 werden hiermit formal genehmigt.

Abstimmungsergebnis für die Niederschrift PLBUA/X/02
vom 09. Dezember 2020: Einstimmig

Abstimmungsergebnis für die Niederschrift PLBUA/X/04
vom 18. März 2021: 8 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

5 Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich des Darfelder Markt" im Ortsteil Darfeld
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch
Vorlage: X/096

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage X/095 und gibt Erläuterungen.

Er begrüßt einen der Investoren, Herrn Hessling, und den Architekten, Herrn Thünte, vom Planungsbüro T&O.

Herr Hessling stellt sich und das Gesamtbauvorhaben mit der aktuell laufenden rückwärtigen Bebauung zum „Darfelder Markt“ kurz vor.

Herr Thünte ergänzt und präsentiert das geplante Bauvorhaben am „Darfelder Markt“ anhand einer Präsentation. Die Pläne sind als **Anlage I** der Niederschrift beigefügt.

Ausschussmitglied Espelkott bezieht sich auf die geplante Höhe der Durchfahrt und fragt, ob die Feuerwehr diese ohne Probleme passieren könne.

Herr Thünte bejaht dies. Zudem ergänzt er, dass durch das geplante Zurückspringen der Durchfahrt der „Darfelder Markt“ gut einsehbar sei. Um die Situation weiter zu entschärfen, könne man sich auch einen Teilverkauf des Grundstücks an die Gemeinde vorstellen.

Ausschussmitglied Espelkott möchte bzgl. der zeitlichen Reihenfolge weiterhin wissen, wie das Baurecht entstehe.

Bürgermeister Gottheil erklärt die Hintergründe der angestrebten Vorgehensweise. Es sei nach einer Kompromisslösung gesucht worden, die das Prozedere vereinfache. Grundsätzlich möchte die Bauordnungsbehörde des Kreises Coesfeld eine Gesamtplanung für die zu errichtenden Objekte und den Bereich am „Darfelder Markt“ umgesetzt sehen. Sie stelle aber eine Baugenehmigung für den rechten Baukörper in Aussicht, sobald der Stand gemäß § 33 Baugesetzbuch erreicht sei. Dieser werde nach der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB erreicht. Nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan könne dann vorbehaltlich einer Baugenehmigung auch der Rest des Projektes umgesetzt werden.

Ausschussmitglied Espelkott teilt mit, dass die WIR-Fraktion dem Bauvorhaben grundsätzlich positiv gegenüberstehe und dem Beschlussvorschlag folgen könne. Er dankt den Investoren, dass sie den Lückenschluss vollziehen wollen. Er ist sich sicher, dass sich am „Darfelder Markt“ in Zukunft noch einiges tun werde.

Fachbereichsleiterin Brodkorb ergänzt im Hinblick auf die Bauleitplanung, dass man im Bebauungsplan keine Dreigeschossigkeit festsetzen wolle. Geplant sei, dies über die Festlegung von Gebäudehöhen zu regulieren. Der Stadtplaner Herr Lang vom Planungsbüro WoltersPartner, habe die Planung im Vorfeld der Planungs-, Bau- und

Umweltausschusssitzung erhalten. Für ihn sei diese so in Ordnung. Aus seiner Sicht spreche nichts dagegen.

Fachbereichsleiterin Brodkorb sieht das geplante Bauvorhaben als Referenzobjekt für andere Objekte in der Umgebung an.

Ausschussmitglied Lethmate äußert sich positiv zur vorgestellten Planung. Er freue sich über die Planung und findet das Bauvorhaben architektonisch sehr anspruchsvoll. Er fragt, ob die Durchfahrt privat sei, oder ob sie auch für den öffentlichen Verkehr bestimmt sei.

Fachbereichsleiterin Brodkorb stellt dar, dass die Fläche im Privateigentum verbleibe. Sie berichtet in diesem Zusammenhang über eine durchgeführte Eigentümerinnen- und Eigentümersammlung, in der genau diese Thematik in der Vergangenheit erläutert worden sei. Hintergrund sei die Idee der Investoren gewesen, eine Straße im rückwärtigen Bereich durch die Grundstücke zu führen. So hätte man für die großzügig geschnittenen Grundstücke eine Zufahrt für eine mögliche Hinterlandbebauung schaffen können. Die Reaktionen der Eigentümer*innen seien in der Versammlung verhalten gewesen, sodass eine Weiterverfolgung dieser Thematik seitens der Verwaltung und der Investoren nicht stattgefunden habe. Man müsse nun im Bebauungsplan eine Regelung finden.

Herr Hessling ergänzt hierzu, dass vor der Planung der Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich alle Anlieger*innen gefragt worden seien, diese aber eine Straße nicht wollten. Auch die Gemeinde habe kein Interesse geäußert. Man habe daraufhin die Erschließung für die Bauvorhaben komplett auf eigene Kosten hergestellt. Darüber, dass nun im Nachhinein doch Anfragen gekommen seien, sei er überrascht gewesen. Zudem habe man die Wohnungen in den Häusern im rückwärtigen Bereich bereits verkauft. Hier sei zu klären, ob die Eigentümer*innen eine Änderung der Erschließungssituation befürworteten. Bisher sei der Weg privat, was aber nicht heißen solle, dass dies nicht zukünftig geändert werden könne.

Ausschussvorsitzender Lembeck bedankt sich bei Herrn Hessling und Herrn Thünte für die Vorstellung des Bauvorhabens und die Ausführungen.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

Anschließend fasst der Ausschuss folgenden **Beschlussvorschlag**:

Es wird beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich des Darfelder Markt“ im Ortsteil Darfeld durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, zu einer der nächsten Sitzungen eine Planung zu erstellen, die dann im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt werden und mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. den Nachbargemeinden abgestimmt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

6 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngemeinschaft Oberdarfeld" im Ortsteil Darfeld gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Eingegangene Stellungnahmen

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorlage: X/095

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage X/095 und gibt Erläuterungen. Er teilt mit, dass ein neuer Bebauungsplanentwurf vorliegt. Änderungen ergäben sich hinsichtlich der Abwasserentsorgung. Es seien im Vorhaben- und Erschließungsplan nun zusätzliche Entwässerungsmulden eingezeichnet worden.

Produktverantwortlicher Wübbelt berichtet ergänzend, dass in diesem Zusammenhang das Ingenieurbüro T&O beauftragt worden sei, Vorschläge für die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet zu erarbeiten. Zunächst sei die Entwässerung über eine zu errichtende Leitung über mehrere Grundstücke in die Vechte geplant gewesen. Die Kosten für die Verlegung der Leitung habe man auf ca. 40.000 € geschätzt. Nach weiteren Gesprächen in der Nachbarschaft sei aber deutlich geworden, dass es eventuell weitere Planungen von Eigentümer*innen gebe, ihre großzügigen Grundstücke in Zukunft zu bebauen.

Fachbereichsleiterin Brodkorb zeigt parallel einen Lageplan mit den großzügig geschnittenen Grundstücken in der Umgebung zum Planbereich.

Produktverantwortlicher Wübbelt berichtet, dass daher Überlegungen aufgekommen seien, einen Regenwasserkanal in der Straße „Oberdarfeld“ herzustellen. Das Ingenieurbüro T&O plane diesen gerade.

Um im aktuellen Bauvorhaben der Errichtung der Wohngemeinschaft weiterzukommen, habe man sich darauf geeinigt, das Niederschlagswasser über eine Gründachbepflanzung aufzunehmen. Zudem seien auf dem Grundstück Mulden geplant. In einem Bodengutachten sei bestätigt worden, dass das Niederschlagswasser in dem in diesem Bereich vorhandenen sandigen Boden gut versickern könne. Bei Überlastung könne das Niederschlagswasser trotzdem noch über Rohre in die Kanalisation abgeleitet werden.

Sobald die Regenwasserkanalisation in der Straße hergestellt sei, könne dann dort angeschlossen werden.

Ausschussmitglied Espelkott findet die Idee gut und sieht den Hochwasserschutz berücksichtigt.

Es folgen keine weiteren Wortmeldungen.

Anschließend fasst der Ausschuss folgenden **Beschlussvorschlag**:

Den in den Anlagen I bis V der Sitzungsvorlage Nr. X/095 beigefügten Beschlussvorschlägen, als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wird zugestimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in Anlage VI beigefügten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange weder Anregungen noch Bedenken beinhalten.

Der Planungsstand wird bestätigt.

Es wird beschlossen, den Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngemeinschaft Oberdarfeld“ im Ortsteil Darfeld gemäß § 12

Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

7 **Stand der Umsetzung von Bauleitplanverfahren der Gemeinde Rosendahl** **Vorlage: X/099**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage X/099 und gibt Erläuterungen.

Bürgermeister Gottheil erläutert anhand einer Power Point-Präsentation den Stand der Umsetzung von Bauleitplanverfahren der Gemeinde Rosendahl. Diese ist als **Anlage II** der Niederschrift beigefügt. Er geht hier im Wesentlichen auf die vorhandenen Bebauungspläne im Gemeindegebiet und die verwaltungsseitig insbesondere durch Frau Schlüter ausgewerteten Baulücken ein.

Er ergänzt zur Präsentation, dass auf Grundlage des Baulückenkatasters kürzlich knapp 60 Grundstückseigentümer*innen angeschrieben worden seien, die ungenutzte und bebaubare Flurstücke in Besitz haben. Die Verwaltung habe grundsätzlich angeregt, sich mit der Thematik auseinanderzusetzen und habe gefragt, was die Eigentümer*innen mit den Flächen vorhaben, ob sie eine Bebauung planen - eventuell für sich selbst, Kinder, Verwandte - oder ob sie auch bereit seien, diese Flächen zu verkaufen oder per Erbbaurecht einer baulichen Nutzung durch Dritte zuzuführen. Man wolle damit das Bewusstsein schärfen, sich mit den ungenutzten Flächen im Innenbereich auseinanderzusetzen.

Es seien bereits erste Reaktionen gekommen. In einem Fall sei bereits einen Tag zuvor aufgrund des Anschreibens ein Grundstückskaufgespräch für eine größere Fläche geführt worden. Man sei sich zwar noch nicht einig geworden, aber „ein erster Fuß sei in der Tür“.

Bürgermeister Gottheil betont, dass die Innenentwicklung vor Außenentwicklung nicht das klassische Neubaugebiet ausschließen solle. Da aber der Gemeinde aktuell keine Grundstücksflächen für eine Vermarktung zu Verfügung stehen, favorisiere er einen Mix aus Innen- und Außenentwicklung. Er erhofft sich, Grundstücksverkäufer*innen und potentielle Käufer*innen zusammenbringen zu können, um allen Interessen gerecht zu werden. Ihm sei bewusst, dass junge Familien mit der aktuellen Grundstückssituation unzufrieden seien, was er gut verstehen könne.

Ausschussmitglied Weber hält das Vorgehen für den richtigen Weg. Er ist überzeugt, dass viele Menschen in Rosendahl in der Altersstufe über 65 Jahre, die in ihren großen Häusern wohnen, gerne in altersgerechte Wohnungen ziehen würden, wenn diese angeboten würden. Er würde es wagen, diesen Personenkreis anzuschreiben, um den Bedarf zu ermitteln. Es gebe immer wieder Investoren, die dann tätig werden.

Ausschussmitglied Espelkott sieht, dass es die Mischung ausmache. Es solle in Rosendahl eine Hinterlandbebauung in den Bereichen zugelassen und Investoren unterstützt werden, in denen die Gemeinde selbst handlungsfähig sei.

Auch wenn durch das Anschreiben nur ein einziger Grundstücksverkauf getätigt werde, sei dies schon viel wert.

Ausschussmitglied Lethmate habe das Anschreiben selbst gelesen. Er sei zunächst verärgert gewesen, aber es sei unkonventionell und der richtige Weg. Seit Jahren säßen Eigentümer*innen auf ihren Grundstücken, die durch das Anschreiben einen

Impuls zum Nachdenken erhalten würden.

Bei Anschreiben an Personen mit großen Häusern müsse man vorsichtig sein, da sich jeder das Recht erarbeitet habe, in seinem eigenen Haus mit großem Außenbereich wohnen zu dürfen. Aber gut sei die Kommunikation miteinander. Ausschussmitglied Lethmate bringt die Idee ein, die Bauwilligen etwas öffentlicher zu machen. So könne man überlegen, Inserate auf der Rosendahler Internetseite zu veröffentlichen, damit potentielle Grundstücksverkäufer*innen und -käufer*innen ins gemeinsame Gespräch kommen.

Ausschussvorsitzender Lembeck erteilt Herrn Hessling als Investor des Objektes am „Darfelder Markt“, der als Gast zu Tagesordnungspunkt 5 an der Sitzung teilnimmt, das Wort.

Herr Hessling berichtet, dass man sich beim Bauprojekt in Darfeld Gedanken darüber gemacht habe, Jung und Alt im Dorf zu behalten. Unter dieser Prämisse sei auch gebaut worden. Die Wohnungen seien alle altersgerecht und barrierefrei. Bei 80% der Darfelder*innen, die dort einziehen, übernahmen die Kinder nun das Haus ihrer Eltern, oder das Haus werde verkauft.

Im nun geplanten Wohn- und Geschäftshaus wolle der Pflegedienst VICA eine Zweigstelle errichten, um auch im Dorf weiter ältere Menschen ansprechen zu können.

Bürgermeister Gottheil ergänzt zum Wortbeitrag von Ausschussmitglied Lethmate, dass er eine „Börse“ mit Bereitschaft der Beteiligten nicht ausschließe. Man müsse gucken, was in Zukunft noch komme. Er berichtet in diesem Zusammenhang von Grundstückseigentümer*innen, denen bis zum Erhalt des Schreibens der Verwaltung gar nicht bewusst gewesen sei, dass ein Teil ihrer genutzten Flächen bereits als Baugrundstück mit separater Erschließung ausparzelliert sei.

Ausschussmitglied Espelkott geht auf den Wortbeitrag von Ausschussmitglied Lethmate ein und sagt, dass ein Inserat auf der Internetseite datenschutzrechtlich sicherlich schwierig sei.

Ausschussvorsitzender Lembeck bezieht sich auf die Aussagen von Herrn Hessling. Er sei gut, dass so ein Konzept erarbeitet worden sei.

Ausschussmitglied Weber regt an, die vorhandenen Bebauungspläne öffentlicher zu machen. Die Gefahr sei allerdings, dass die Bauwilligen denken könnten, dass sie in ihren Planungen eingeschränkt seien. Die Bauwilligen sollen aber zunächst selbst kreativ werden. Eine Bebauungsplanänderung werde die Kommune bzw. Politik immer positiv begleiten. Wichtig sei das Signal.

Ausschussmitglied Lethmate fragt, ob abgewogen worden sei, im Anschreiben auch einen Bodenrichtwert für das jeweilige Grundstück zu nennen, damit die Eigentümer*innen wissen, welchen Kaufpreis sie bekommen könnten. Dies sei vielleicht motivierend.

Bürgermeister Gottheil bejaht dies. Es sei darüber nachgedacht worden, allerdings habe man sich dagegen entschieden, da man nicht immer eine pauschale Auskunft abgeben könne. Man müsse immer individuell die Rahmenbedingungen des jeweiligen Grundstücks betrachten. Er glaubt, dass Gespräche mit der Erörterung verschiedener Fallvarianten zielführender seien. So lasse man sich die Flexibilität nicht nehmen. Zudem habe man das Anschreiben nicht zu forsch formulieren wollen.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Es wird kein Beschluss gefasst.

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

**8 Objekt "Darfelder Markt 21" im Ortsteil Darfeld
Entscheidung über Unterschutzstellung nach Denkmalschutzgesetz NRW
Vorlage: X/093**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage X/093 und gibt Erläuterungen.

Bürgermeister Gottheil verweist auf die Beschlusslage aus der Ratssitzung vom 08. Oktober 2020. Entgegen der Expertise des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) sei seinerzeit der Beschluss gefasst worden, das Gebäude „Darfelder Markt 21“ nicht unter Denkmalschutz zu stellen. Nach einem Moderationsgespräch im März 2021 mit Vertreter*innen des Kreises, des LWL und der Gemeinde Rosendahl habe man sich seitens der Verwaltung unter Beteiligung des Investors aktiv um einen weiteren Gesprächstermin mit dem LWL bemüht. Der vorgesehene Termin am 12. April 2021 sei dann aber durch den LWL abgesagt worden. Bürgermeister Gottheil habe daraufhin eine E-Mail an den LWL geschrieben, in der er mit klaren Worten die bisherige Vorgehensweise kommentiert habe. Dem Landrat Herrn Schulze Pellengahr und dem Dezernent Herrn Helmich sei diese E-Mail ebenfalls zur Kenntnis übersandt worden. Es sei nach dieser E-Mail Bewegung in den Sachverhalt gekommen.

Bürgermeister Gottheil berichtet über ein konstruktives Gespräch mit der Referatsleiterin Praktische Denkmalpflege, Frau Dr. Simone Meyder, über das weitere Vorgehen in der Angelegenheit. Aus seiner Sicht sei dieses das erste lösungsorientierte Gespräch gewesen sei. Es sei eine Kompromissbereitschaft signalisiert worden. Diese Bereitschaft habe deutlich gemacht, dass der LWL, der Kreis Coesfeld und auch die Gemeinde den Schritt zum Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf, welches als Oberste Denkmalbehörde fungiere, nicht gehen wollen. Es stehe nun eine Kompromisslösung im Raum. Er liest aus der im Nachgang zu einem von ihm geführten Telefonat formulierten E-Mail von Frau Dr. Simone Meyder vom 18. April 2021 vor. Die E-Mail im Wortlaut:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gottheil

vielen Dank für das freundliche und konstruktive Telefonat gestern Mittag.

Gerne fasse ich die Ergebnisse unseres Telefonates nochmals zusammen:

- 1) Voraussetzung: Die Gemeinde ist bereit den Kirchhofspeicher unter Schutz zu stellen! Schutzgegenstand ist der Kirchhofspeicher in seinem äußeren Erscheinungsbild und seiner überkommenen historischen Substanz: Hausgerüst von 1602/03 sowie die Ausbauphase des 19. Jahrhunderts mit der sukzessiven Versteinerung der Fassade, der Binnenstruktur und der wandfesten Ausstattung.*
- 2) Folge: Eine Neubebauung im Bereich des Gasthauses und des Nebengebäudes ist grundsätzlich möglich, da beide Bauten kein Baudenkmal sind.*
- 3) Die Neubebauung ist aus denkmalfachlicher Sicht (UDB, LWL) damit in Bezug auf den Umgebungsbereich Kirche wie auch den Kirchhofspeicher hinsichtlich einer erheblichen Beeinträchtigung zu prüfen. Auf Grundlage der vorgelegten Planungsskizze des Investors muss derzeit davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zur begründen wäre.*
- 4) Die Nutzungsmöglichkeiten des Kirchhofspeichers und die direkte bauliche Anbindung des Neubaus an den Kirchhofspeicher ist noch im Detail abzustimmen. Anhand der bisher vorliegenden Unterlagen kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Gerne können wir uns diesbezüglich – sofern Corona es erlaubt – bei einem Ortstermin abstimmen. Hierbei könnten auch gestalte-*

rische Details der Neubebauung besprochen werden.

Ihnen eine gute Sitzung heute Abend.

*Dr. Simone Meyder
Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL)
Referatsleiterin Praktische Denkmalpflege
LWL-Denkmalpflege, Landschaft- und Baukultur in Westfalen*

Diese E-Mail habe man ebenfalls an den Investor weitergeleitet. Zudem sei ein Telefonat mit ihm geführt worden. Der Investor stehe dem Kompromiss grundsätzlich positiv gegenüber, er wisse aber nicht, welche konkreten Anforderungen an den Erhalt des Innenlebens des Kirchhofspeichers gestellt werden.

Bürgermeister Gottheil schlägt, unter Berücksichtigung des Inhalts der E-Mail von Frau Dr. Meyder, dem Rat die Teilunterschutzstellung des Kirchhofspeichers vor.

Ausschussmitglied Espelkott teilt mit, dass sich die WIR-Fraktion die Teilunterschutzstellung vorstellen könne, solange der Investor diese weiterhin mittrage. Die Mitteilung hierüber solle bis zur Ratssitzung erfolgen.

Bürgermeister Gottheil meint, man müsse dem Investor Wege zu Förderungen eröffnen. Das Bauvorhaben sei ein Renditeobjekt, welches gegebenenfalls zwei Jahre länger bis zum Break Even Point benötige. Der Investor sei sich mit dem Verkäufer einig, er werde nach seinem Eindruck nicht abspringen. Man solle und dürfe dies aber aus seiner Sicht nicht zur Voraussetzung für die Teilunterschutzstellung machen.

Ausschussmitglied Weber sei froh über diesen geänderten Sachverhalt. Er ist der Meinung, dass Denkmalschutz viel Schaden angerichtet habe. Dies sehe man in Darfeld deutlich. Im Bereich Denkmalschutz sei er nicht auf „grüner Linie“. Er verweist in diesem Zusammenhang auf die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes, bei der die Aufgabenbereiche und Entscheidungsbefugnisse verlagert werden sollen. Dabei werde der LWL nur noch angehört; die Entscheidungen lägen bei der Gemeinde. Daher müsse sich die Politik Gedanken machen, welche Grundsätze zum Denkmalschutz geschaffen werden sollen und Baustellen angehen, wenn das Denkmalschutzgesetz verabschiedet sei. In diesem konkreten Fall sieht Ausschussmitglied Weber eine gute Lösung erreicht.

Ausschussmitglied Meinert sieht den vorgeschlagenen Kompromiss als einen guten Vorschlag an, wenn der Investor weiter mitmache. Er findet es erstrebenswert, wenn mit Förderungen punktuell auch etwas erhalten werden könne.

Ausschussmitglied Lethmate kann sich dem ebenfalls anschließen. Es sei von vornherein deutlich gemacht worden, dass man das Gebäude so nicht nutzen könne. Ein Kompromissvorschlag sei angedacht gewesen, der nun vorliege. Er könne sich dem daher anschließen. Wichtig sei, die Gebäudestruktur des Kirchhofspeichers zu erhalten.

Er könne nicht verstehen, warum nun ein halbes Jahr verstrichen sei. Der LWL habe diesen Vorschlag schon in der Vergangenheit unterbreitet. Dieser liege ihm vor. Bürgermeister Gottheil berichtet, dass vom LWL im Herbst 2020 ein Gespräch unter Moderation des Kreises Coesfeld vorgeschlagen worden sei, wobei er andere Vorstellungen von einem Gespräch dieser Art habe. Moderieren heiße Ideen einbringen und Lösungen finden und nicht selbst entscheiden bzw. die Gemeinde anweisen, eine Unterschutzstellung des gesamten Gebäudekomplexes vorzunehmen. Das Gespräch habe aufgrund von der Verwaltung nicht zu vertretenden Umständen erst am 11. März 2021 stattgefunden. Die Gemeinde habe eine Kompromisslösung erarbeiten wollen. Eine Einigung oder auch Prüfung der überarbeiteten Unterlagen sei aber

bis gestern nicht erzielt worden.

Fachbereichsleiterin Brodkorb ergänzt zum Sachverhalt, dass seitens des Denkmalschutzamtes immer kommuniziert worden sei, dass die Gemeinde zunächst den Gebäudekomplex unter Denkmalschutz stellen müsse und erst danach weitere Gespräche geführt werden sollten. Eine veränderte Haltung sei bis zu dem gestrigen Telefonat gegenüber der Gemeinde nicht geäußert worden. Mit dieser Vorgehensweise habe sich die Gemeinde nicht einverstanden erklären können, was auch die Beschlussfassung im Rat am 08. Oktober 2020 widerspiegele.

Ausschussmitglied Espelkott sei zwar unzufrieden über die vergangene Zeit, sieht aber auch eine Terminfindung bei größeren Behörden als schwierig an. Er habe Hochachtung vor dem Investor, der nach wie vor die Projektumsetzung anstrebe.

Ausschussmitglied Meinert möchte wissen, was mit der Einfriedungsmauer und dem Garten sei.

Bürgermeister Gottheil berichtet, dass der Investor beide Teile erhalten möchte, ohne dass diese Bereiche formal in die Denkmalschutzliste aufgenommen werden.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden **Beschlussvorschlag**:

Der Ratsbeschluss vom 08.10.2020 wird insoweit aufgehoben, als er die seinerzeit beschlossene Nichtunterschutzstellung des Kirchhofspeichers betrifft.

Unter Berücksichtigung des Inhalts der Mail von Frau Dr. Simone Meyder (Referatsleitung Praktische Denkmalpflege) vom 21.04.2021 wird der Kirchhofspeicher in die Denkmalliste aufgenommen. Der Rat beauftragt die Verwaltung, den weiteren Beratungsprozess hinsichtlich des Abrisses und des Neubaus für die übrigen Bestandteile des Baukörpers aktiv zu begleiten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

9 Sanierung von Wirtschaftswegen im Jahr 2021 **Vorlage: X/094**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage X/094 und die stattgefundene Bereisung der Wirtschaftswegen am 29. März 2021. Die Verwaltung habe nun die entsprechende Prioritätenliste angepasst.

Ausschussmitglied Weber macht deutlich, dass einige Prioritäten anders gesetzt worden seien. Man sei sich aber einig, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Bewertung erfolgen könne und sich dadurch immer wieder Änderungen in der Priorisierung ergeben könnten.

Bürgermeister Gottheil ergänzt, dass aufgrund des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) eine jährliche Fortschreibung in der jeweiligen Dezembersitzung des Rates beschlossen werden müsse.

Ausschussmitglied Feldmann berichtet, dass er bei der Bereisung leider verhindert gewesen sei. Ihm sei aber aufgefallen, dass wenige Wirtschaftswegen in Holtwick auf der Liste stünden. Ihm sei bewusst, dass die Wege in Holtwick regelmäßig durchaus in einem guten Zustand seien.

Er bezieht sich in diesem Zusammenhang auf das Vorhaben Gasleitung ZEELINK und fragt, ob es dazu einen neuen Sachstand gebe. Er berichtet, dass die Nutzung

der Wirtschaftswege durch die bauausführenden Firmen immer unterschiedlich erfolge, man sich nicht an die Abstimmungen halte.

Bürgermeister Gottheil berichtet, dass Bauhofmitarbeiter im vergangenen Jahr zwei Tage die Nutzung der Wirtschaftswege im Rahmen der Maßnahme kontrolliert hätten. Die Personalaufwendungen seien der Firma in Rechnung gestellt worden. Sie seien aber noch nicht bezahlt. In einem Ortstermin sei die genaue Route besprochen worden. Warum nun wieder andere Wege genutzt würden, wisse er nicht. Er sagt zu, den Hinweis aufzunehmen und dass der Bauhof ein Auge darauf haben werde. Es könne allerdings mit der Beweislast schwierig werden, um zu belegen, dass genau diese Fahrzeuge die Wege genutzt haben.

In Bezug auf die Anzahl der zu sanierenden Wirtschaftswege teilt er mit, dass viele Wege in Holtwick seinerzeit über das Konjunkturpaket II saniert worden seien, in Darfeld werde über die Flurbereinigung einiges umgesetzt. Osterwick habe hier noch Nachholbedarf.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Anschließend fasst der Ausschuss folgenden **Beschlussvorschlag**:

1. Der aufgrund der mit den Mitgliedern des Rates am 19.03.2021 durchgeführten Bereisung erstellten Prioritätenliste lt. Anlage I wird zugestimmt.
2. Der Sperrvermerk für die Sanierung der Wirtschaftswege im Haushalt 2021 wird aufgehoben.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, umgehend die Ausschreibung für die in 2021 vorgesehenen Maßnahmen zu tätigen und die Unterhaltungsmaßnahmen an den entsprechenden Wirtschaftswegen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

10 Mitteilungen

10.1 Zusatzschilder unter Straßennamenschildern im Baugebiet „Nordwestlich der Holtwicker Straße“ in Osterwick - Herr Gottheil

Bürgermeister Gottheil geht auf eine Anfrage eines Ausschussmitgliedes in einer der letzten Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzungen ein. Hier sei die Anregung vorgetragen worden, Erläuterungstexte unter die Straßenschilder „Jakob-Rose-Weg“ und „Lion-Weg“ anzubringen. Die Familien Rose und Lion seien beide jüdischen Ursprungs gewesen, die in Rosendahl gelebt hätten.

Bürgermeister Gottheil berichtet, dass man sich dazu in Abstimmung mit dem Heimatverein Osterwick (Herr Langer, ehemaliger Vorsitzender, über Herrn Deitert) Gedanken gemacht habe. Favorisiert werde eine kurze und prägnante Ergänzung: Jakob-Rose-Weg: Ehemaliger jüdischer Bewohner in Osterwick.

Lion-Weg: Ehemalige jüdische Familie in Osterwick.

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

11.1 Nutzung von Bürgersteigen im Gewerbegebiet „Handwerkerstraße“ in Holtwick - Herr Konert

Herr Konert berichtet, dass im Gewerbegebiet in Holtwick die Bürgersteige aufgrund von Müllcontainern, parkenden Autos oder zusätzlichen Lagerflächen regelmäßig zum Teil versperrt seien. Wie selbstverständlich müsse die Straße genutzt werden. Er fragt, wie hier die rechtliche Situation sei.

Bürgermeister Gottheil teilt mit, dass die Gemeindeverwaltung regelmäßig kontrollieren und das Parken auf dem Bürgersteig ahnden könne. Sollten es Fahrzeuge von Betrieben sein, mache es Sinn, diese zunächst auf die verkehrsrechtliche Situation hinzuweisen. Hier habe man zwei ansässigen Betrieben, die zukünftig gerne ihre Betriebsstätten erweitern möchten, in der Vergangenheit gewisse Zugeständnisse gemacht. Es sei der individuelle Fall zu sehen.

11.2 Bebauungsplan „Östlich des Darfelder Markt“ (Bezug zum TOP 5) - Eheleute Lothar und Elisabeth Schubert

Herrn Schubert fällt es schwer, das Prozedere der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verstehen. In der Vergangenheit sei eine zweigeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich zugelassen worden. Er fragt sich, wieso erst jetzt einen Mehrwert für einen Bebauungsplan gesehen werde. Er sei Leidtragender und möchte dies in der Sitzung vortragen. Die Reihenfolge sei nicht zu verstehen.

Bürgermeister Gottheil berichtet, dass es für den gesamten Bereich eine gewisse Planungssicherheit gebe, wenn die Gemeinde diesen in ein Planungsrecht überführe. Bei Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch sei immer eine gewisse Unbekannte zu verzeichnen. Zudem hänge dann die Entscheidungsbefugnis komplett vom Kreis Coesfeld ab. Der Kreis Coesfeld präferiere auch im Hinblick auf weitere Vorhaben eine Bauleitplanung für den gesamten Bereich. Man habe sich nun dazu entschlossen, weil es anlassbezogenen beim aktuellen Projekt sonst nicht weitergehen werde. Bürgermeister Gottheil vergleicht dies auch mit der üblichen Praxis in anderen Baugebieten. Wenn jemand bauen möchte, gehe man - soweit gute Gründe für eine Planänderung sprechen - ins Verfahren.

Herr Feldmann ist Eigentümer eines Grundstückes an der Bachstraße. Er meldet sich im Rahmen dieses Punktes der Einwohner-Fragestunde ebenfalls zu Wort. Er sei bei der Eigentümer*innenversammlung nicht berücksichtigt worden.

Fachbereichsleiterin Brodkorb entgegnet, dass Eigentümer*innen eingeladen worden seien, bei denen noch eine Hinterlandbebauung über eine neu zu errichtende Straße möglich sei. Da er insoweit nicht betroffen gewesen sei, sei er seinerzeit nicht beteiligt worden.

Sie erklärt außerdem die Vorgehensweise bei Bauleitplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung. Sie sagt, dass die Eigentümer*innen bzw. Anwohner*innen über die einzelnen Verfahrensschritte informiert werden. Sie schlägt vor, dass man mit der Verwaltung ins Gespräch kommen solle.

Auf weitere Nachfrage von Frau Schubert, welche Möglichkeiten für Betroffene bestehen und wann die ersten Bebauungsplanentwürfe vorliegen, erläutert Fachbereichsleiterin Brodkorb die einzelnen Verfahrensschritte einer Bauleitplanung.

Frau Schubert erkundigt sich, welche Möglichkeiten für ihre Kinder bestünden. Sie verweist auf ihre vom Kreis Coesfeld erteilte Baugenehmigung von vor einigen Jahren und die damaligen Einschränkungen, die für sie gegolten hätten.

Fachbereichsleiterin Brodkorb stellt dar, dass der Rat im Normalfall sehr großzügig plane und Bauwilligen viele Möglichkeiten bieten möchte. Genau um hier mehr Flexibilität zu bekommen, solle nunmehr Planungsrecht geschaffen werden.

Ausschussmitglied Espelkott wendet sich an die Eheleute Schubert und teilt mit, dass die Bebauungspläne auch in Zukunft in ihrem Interesse geändert werden könnten.

12 Anfragen der Ausschussmitglieder gemäß § 27 Abs. 9 GeschO (2.Teil)

12.1 Optimierung der Internetseite hinsichtlich Informationen zur Bauleitplanung - Herr Weber

Ausschussmitglied Weber sagt, dass es wichtig sei, Informationen zum Baurecht und zur Baugenehmigung auf der Internetseite besser darzustellen, damit es jede/r verstehe. Bürger*innen müssten verstehen, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen geändert werden können und dass es Wege gebe, das Bauwillige ihre Ideen realisieren könnten.

Fachbereichsleiterin Brodkorb erwidert, dass das über die Internetseite schwer zu kommunizieren sei und sieht dies auch nicht als zielführend an. Wichtiger sei in diesem Zusammenhang, das persönliche Gespräch mit Bauwilligen zu suchen. Erklärungen zu Möglichkeiten von Bebauungsplanänderungen bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben gelte es, individuell zu besprechen.

Ausschussmitglied Meinert möchte dazu wissen, ob die Bebauungspläne auf der Homepage genannt werden können oder ob ein Verweis auf das GIS-Portal des Kreises Coesfeld möglich sei.

Ausschussvorsitzender Lembeck meint, dass man einen Verweis auf das GIS-Portal ermöglichen solle. Es solle auf der Internetseite klarer und strukturierter dargestellt werden. Er berichtet, dass die gemeindliche Internetseite voraussichtlich zum Ende dieses Jahres ohnehin komplett überarbeitet werden müsse.

Guido Lembeck
Ausschussvorsitzender

Stephanie Schlüter
Schriftführerin