

## Niederschrift

**über die 26. Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses  
am Donnerstag, 08.06.2017, 18:00 Uhr  
Begegnungsstätte im Rathaus  
Hauptstraße 24, 48346 Ostbevern**

### Anwesend:

<b>Ausschussmitglieder</b>	
Brune, Markus	
Dilling, Karin	Vertretung für Herrn Werner Stratmann
Everwin, Bernhard	
Gebühr, Gabriele	
Große Hokamp, André	
Große Hokamp, Bernhard	
Hermanns, Hubertus	
Höggemann, Ulrich	
Läkamp, Karin	Vertretung für Herrn Sebastian Hollmann
Lunkebein, Ulrich	
Möllenbeck, Elmar	
Verenkotte, Georg	Vertretung für Herrn André Haverkamp

<b>von der Verwaltung</b>
Annen, Wolfgang
Große Vogelsang, Marion

### Es fehlen entschuldigt:

<b>Ausschussmitglieder</b>
Haverkamp, André
Hollmann, Sebastian
Stratmann, Werner
von Beverfoerde-Werries, Philipp

Beginn der Sitzung: 18:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 19:30 Uhr

## **I. Öffentlicher Teil**

### **1. Eröffnung der Sitzung**

*Herr Hermanns* eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

### **2. Bestimmung des Schriftführers**

*Frau Große Vogelsang* wird zur Schriftführerin dieser Sitzung bestimmt.

### **3. Feststellung der Befangenheit**

Befangenheit wird nicht festgestellt.

### **4. Einwohnerfragestunde**

Es wird keine Frage gestellt.

### **5. Bericht des Bürgermeisters**

#### **1. Städtebaurechtsnovelle 2017**

Die BauGB-Novelle 2017 trat am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 13.05.2017 in Kraft.

Die Schwerpunkte der Gesetzesnovelle liegen auf diversen planungsrechtlichen Änderungen, mit denen Engpässe bei der Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau beseitigt werden sollen, diese sind insbesondere:

- Beschleunigtes Verfahren im Außenbereich

Mit dem neuen § 13 b wird die Außenentwicklung im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsbereichs erleichtert und der angespannte Wohnungsmarkt entlastet, ohne dass der Vorrang der Innenentwicklung aufgegeben wird. Die Regelung erlaubt eine Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nur für solche Flächen, die sich unmittelbar an zusammenhängend bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB anschließen.

- Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ in die Baunutzungsverordnung

Diese Regelung soll eine stärkere Verdichtung gemischter Nutzungen unter Anhebung der Lärm-Immissionsrichtwerte ermöglichen und zu einer „Nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ beitragen. Weiterhin soll das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in innerstädtischen Lagen gefördert werden, soweit sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Um die hierfür erforderliche stärkere Verdichtung zu erreichen, werden die Dichtewerte für das Urbane Gebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 großzügig festgelegt.

- Veröffentlichung von Bauleitplänen

Die Neuregelung des § 4 a Abs. 4 BauGB sieht vor, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung der Bauleitpläne und die auszulegenden Unterlagen neben der Einstellung auf der Website der Gemeinde zusätzlich auch über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen ist.

Hier bleibt die Umsetzung durch das Land NRW abzuwarten.

- Durchführung und Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen

Durch eine Ergänzung des § 4 c BauGB müssen die Kommunen nun im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf dafür vorgesehenen Flächen in Bebauungs- und Flächennutzungsplänen kontrollieren.

Hinsichtlich dieser Ergänzung ist anzumerken, dass der Städte- und Gemeindebund im Gesetzgebungsverfahren diese Regelung abgelehnt hat, da sie zu einem erheblichen Mehraufwand für die Gemeinden führen wird.

## 2. Novelle der Landesbauordnung NRW

Am 28. Dezember 2016 wurde die Neufassung der Landesbauordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW verkündet. In ihren wesentlichen Teilen wird die neue Landesbauordnung zum Jahreswechsel 2017/2018 in Kraft treten und damit die Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000 ersetzen.

Ein Kernpunkt dieser Novelle wird die Abschaffung des § 67 BauO NRW zum sog. Freistellungsverfahren sein. Für die Praxis bedeutet das, dass für entsprechende Bauvorhaben künftig immer ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sein wird.

Nach Mitteilung des Landesbauministeriums wird die Abschaffung dieser Regelung ab dem 28.12.2017 zu folgender Rechtslage führen:

- a) fertig gestellte Bauvorhaben nach § 67 BauO NRW genießen nach diesem Zeitpunkt Bestandsschutz,
- b) Bauvorhaben, die nach § 67 BauO NRW beantragt, jedoch noch nicht begonnen wurden, bedürfen vor Baubeginn dann einer Baugenehmigung
- c) begonnene, aber noch nicht fertig gestellte Vorhaben würden ab dem 28.12.2017 formell rechtswidrig errichtet werden. Diese Vorhaben sind dann in ein Genehmigungsverfahren überzuleiten.

Insbesondere um die zuletzt genannten Folgen für die Praxis zu vermeiden, empfiehlt der Städte- und Gemeindebund den Kommunen, frühzeitig dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Vorhaben, die im Rahmen des Freistellungsverfahrens nach § 67 BauO NRW durchgeführt werden sollen, in das Baugenehmigungsverfahren überzuleiten.

Aufgrund dieser Empfehlung beabsichtigt die Verwaltung, in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf, die Bauinteressenten frühzeitig zu informieren und ab sofort sämtliche Anträge auf Errichtung von Wohngebäuden in das Baugenehmigungsverfahren überzuleiten.

Einen Sonderfall bildet die Neuregelung der Stellplatzpflicht. Diese ist nicht mehr landesweit einheitlich festgelegt, sondern die Frage, ob und inwieweit Stellplätze zu errichten sind oder eine Ablösung zu zahlen ist, wird künftig in das Satzungsermessen der Kommunen gestellt. Bisher war es gesetzlich vorgeschrieben, dass bei Neubauten Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Um den Kommunen ausreichend Zeit für die Erarbeitung von Stellplatzkonzepten zu geben, entsprechende Stellplatzsatzungen zu erlassen, tritt der alte § 51 BauO NRW erst zum 01.01.2019 außer Kraft.

**6. 9. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ortsmitte I"  
- Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 2017/052**

Es wird beschlossen:

Für die Grundstücke Bahnhofstraße 2 und 4 sowie Großer Kamp 3, Gemarkung Ostbevern, Flur 25, Flurstücke 644, 645, 799, 800, 832, 1052 und 1053 ist ein Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, letzte Fassung), aufzustellen.

Der anliegende Kartenauszug (Anlage 1), in dem die Grenzen des Änderungsbebauungsplanes durch Umrandung gekennzeichnet sind, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**7. Anträge Bauvorhaben**

**7.1. Übersicht Baufreistellungs- und Baugenehmigungsverfahren**

Die Übersicht über die Baufreistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ist der Anlage 2 zu entnehmen.

**7.2. Bauanträge - Erteilung Einvernehmen**

Es wird kein Bauantrag vorgestellt.

**7.3. Bauanträge - Nachrichtlich**

Umbau des ehemaligen Getränkemarktes zur Erweiterung des KiK-Marktes an der Wischhausstraße

Am 07.02.2017 wurde die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung und den Umbau eines Getränkemarktes in einen Textilmarkt an der Wischhausstraße erteilt, so dass ein Leerstand im Zentralen Versorgungsbereich behoben wird und der KiK-Markt nun sein Sortiment erweitern kann. Die Verkaufsfläche wird von 311 qm auf 648 qm erweitert.

### Errichtung einer Werbetafel an der Wischhausstraße

Am 01.06.2017 wurde die Baugenehmigung für eine freistehende doppelseitige Werbetafel an der Wischhausstraße (Ecke Keplerstraße) erteilt.

### **8. Anfragen nach § 17 der Geschäftsordnung**

*Herr Annen* beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

#### Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen:

Zu den zahlreichen Beschwerden über die Baumaßnahmen der Deutschen Glasfaser soll ein Vertreter bzw. der Vorstand in der nächsten Sitzung des Rates Stellung beziehen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Der Antrag ist damit angenommen.

---

Hubertus Hermanns  
Ausschussvorsitzender

---

Marion Große Vogelsang  
Schriftführerin

gesehen:

Wolfgang Annen  
Bürgermeister

### **Anlagen**

- 1 Kartenauszug BPlan Nr. 19
- 2 Übersicht Bauanträge