

## NIEDERSCHRIFT

**über die 19. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Beelen  
am 27. April 2017 im Ausschusszimmer (Erdgeschoss) des Rathauses**

---

Unter dem Vorsitz von Rm Joachim Hassa sind anwesend:

- a) als stimmberechtigte Mitglieder  
Rm Michael Brandes  
Rm Monika Dahlhaus  
Rm Manfred Göhring  
Rm Wolfgang Heuer  
Rm Heinz Kampher ab 18.05 Uhr  
Rm Karl-Heinz Vögeler
  
- b) als sachkundige Bürger  
SB Michael Papenbrock bis 19.40 Uhr  
SB Michael Venne
  
- c) als geladene Gäste  
Frau Dinter, Planungsbüro Tischmann Schrooten zu TOP I/2  
Herr Borgmann, Architekt Borgmann zu TOP I/3
  
- d) von der Verwaltung  
Herr Middendorf  
Herr Kosmann  
Frau Schmidt, zugleich als Schriftführerin

**Beginn: 18.00 Uhr**

**Ende: 20.22 Uhr**

---

**Tagesordnung**

<u>TOP</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Seite</u>
<b>I.</b>	<b><u>ÖFFENTLICHE SITZUNG</u></b>	
1.	EINWOHNERFRAGESTUNDE	3
2.	Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte Süd – neu“ hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	3-4
3.	Erweiterung und Umnutzung der ehemaligen Von-Galen-Schule zu Grundschulzwecken hier: Sachstandsbericht	4-6
4.	19. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ostenfelder Straße“ der Gemeinde Beelen hier: Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse	6
5.	Bekanntgabe von Einvernehmensentscheidungen nach § 36 BauGB	6-7
6.	Sanierung des Rad- und Fußweges zwischen der Neumühlenstraße und der B64 hier: Vorstellung der Maßnahme	7
7.	Sanierung des Rad- und Fußweges zwischen dem Kirchplatz und der Neumühlenstraße hier: Vorstellung der Maßnahme	7-8
8.	Bericht der Bürgermeisterin	8
	Anfragen von Ausschussmitgliedern	8
	1. Pflegefreie Grabstätten auf dem Friedhofsteil nördlich des Axtbaches	8-9
	2. Pflasterflächen im Ortskern	9
	3. Teichanlage an der Neumühlenstraße	9
	4. Errichtung eines Kunstrasenplatzes	9
	5. Hofstelle Osthues-Hövener	9

Ausschussvorsitzender Rm Hassa eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass gegen die fristgemäße Sitzungseinberufung vom 13.04.2017 mit Tagesordnung keine Einwendungen erhoben werden und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses gegeben ist. Wortbeiträge zur Sitzungsniederschrift vom 02.03.2017 ergeben sich nicht.

Ausschussvorsitzender Rm Hassa lässt BM'in Kammann entschuldigen.

Sodann wird die Tagesordnung wie folgt erledigt:

## **I. ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **1. EINWOHNERFRAGESTUNDE**

---

Es ergeben sich keine Anfragen.

### **2. Bebauungsplan Nr. 34 „Ortsmitte Süd – neu“ hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

---

SV 35/2017

Rm Heuer erklärt sich für befangen und nimmt an den weiteren Beratungen nicht teil und nimmt Platz in den Zuhörerraum.

Frau Schmidt erläutert kurz, dass in der heutigen Sitzung nur ein „eingeschränkter“ Vorentwurf vorgestellt werden kann, da für die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens Verkehrszählungen auf den gemeindlichen Straßen durchgeführt werden mussten. Das schalltechnische Gutachten liegt seit gestern vor und konnte durch das Planungsbüro noch in dem Vorabzug berücksichtigt werden.

Anhand einer Power Präsentation (Anlage 1) stellt Frau Dinter kurz den bisherigen Bebauungsplan, die Planungsziele sowie die festgesetzten und die vorgeschlagene Änderung der Nutzungsarten sowie die Nachverdichtungspotenziale dar.

Hinsichtlich des Gewerbelärms bestehen keine Bedenken und die Richtwerte werden für ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Im Umfeld der Tankstellen ergeben sich kleinflächige geringfügige Überschreitungen. Im Ergebnis sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

Die Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet durch die B 64 sowie der Bahn sind erheblich. Hier sind Werte ermittelt, die sich im Bereich der Gesundheitsgefahr befinden. Im Inneren werden die Werte eingehalten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich. Sofern Lärmpegelbereiche festgesetzt werden, ist eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet grundsätzlich möglich.

Sodann stellt Frau Dinter die Festsetzungen zu den jeweiligen Gebieten vor und erläutert, dass insbesondere entlang der B 64 Baulinien festgesetzt werden sollen. Die Baugrenzen wurden teilweise großzügig erweitert, um mehr Flexibilität zu gewinnen.

Weiterhin erläutert Frau Dinter die gestalterischen Festsetzungen zu den Werbeanlagen (Anbringungsort an Gebäuden, Größe an Gebäuden, Auslegern).

Bei den Festsetzungen zur Größe von Werbeanlagen handelt es sich um Standardgrößen und um Erfahrungswerte, die in anderen Kommunen gewonnen wurden.

Im Anschluss entsteht eine Diskussion, inwieweit Werbeanlagen in Schaufenstern und Türen tatsächlich ausgeschlossen werden sollten.

Man verständigt sich, dass die Festsetzung zunächst beibehalten und die frühzeitige Beteiligung abgewartet werden soll.

Sodann lässt Ausschussvorsitzender Hassa über den Beschluss abstimmen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Vorentwurf weiter erarbeiten zu lassen und auf Grundlage dieses Vorentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

**- einstimmig -**

Rm Heuer nimmt an den weiteren Beratungen teil.

**3. Erweiterung und Umnutzung der ehemaligen Von-Galen-Schule zu Grundschulzwecken  
hier: Sachstandsbericht**

-----  
mdl. Bericht

Herr Middendorf erläutert, dass die Baugenehmigung für den Umbau der Von-Galen-Schule gemäß Rücksprache mit dem Kreis Warendorf am morgigen Tage bzw. spätestens am Dienstag in Empfang genommen werden kann. Es gab noch Klärungspunkte im kleineren Umfang im Brandschutzkonzept.

Herr Borgmann berichtet, dass die Rohbauarbeiten fast abgeschlossen sind. Derzeit finden Abstimmungsgespräche mit dem Zimmerer statt und die Fenster werden ausgemessen.

Weiterhin gibt Herr Borgmann zu Bedenken, inwieweit der Standort des geplanten Aufzuges überdacht werden sollte. Zum einen vor dem Hintergrund, dass der Aufzug in den Keller des Heimatvereines endet und zum Anderen, dass sich in dem Luftschutzkeller unter dem Besprechungsraum die Haustechnik inklusive Elektrotechnik befindet, die ansonsten verlegt werden müsste. Er schlägt vor, dass der Aufzug in der Gebäudecke zwischen den Klassenräumen auf der Nordseite eingebaut werden könnte.

Ausschussvorsitzender Rm Hassa stellt klar, dass aus technischen Gründen der neu vorgestellte Standort (Dichtheit, Grundwasserabsenkung) bei einem Aufzug mit einer Unterfahrt keine Vorteile bringt.

Die Ausschussmitglieder diskutieren, inwieweit eine Anfahrbarkeit des Kellers definitiv ausgeschlossen wird und den vorgeschlagenen Standort des Aufzuges mit seinen Vor- und Nachteilen.

Sodann lässt Rm Hassa über folgende Beschlüsse abstimmen.

1. Anfahrbarkeit des Kellers

**Beschluss:**

Der Keller der ehemaligen Von-Galen-Schule soll mit dem Aufzug angefahren werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**8 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung**

2. Standort des Aufzuges

**Beschluss:**

Der Aufzug wird, wie in der Sitzung vorgestellt, zwischen der Gebäudeecke an der Nordseite zwischen den beiden Klassenräumen eingebaut (siehe anliegenden Auszug aus dem Grundriss). Der alte geplante Standort wird nicht weiterverfolgt.

**Abstimmungsergebnis:**

**8 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimme**

Hinsichtlich der technischen Ausführung bedarf es keiner geänderten Beschlussfassung.

Ausschussvorsitzender Rm Hassa macht klar, dass die o. g. Beschlüsse ebenfalls noch durch den Schulausschuss in seiner nächsten Sitzung zu beraten und zu beschließen sind.

Herr Borgmann teilt mit, dass für den Anbau der Mensa Kosten in Höhe von ca. 925.000 € geschätzt wurden. Derzeit liegt man bei Kosten in Höhe von knapp einer Million. Diese sei auf Grund der Preissteigerung im Baugewerbe sowie einer besseren Ausstattung zurückzuführen. U.a. ist nunmehr eine mobile Trennwand vorgesehen.

Auch die Kosten für den Umbau des Bestandsgebäudes fallen nach jetziger Kostenschätzung höher aus. Dies ist darauf zurückzuführen, dass auch ein „Mehr“ an Leistungen gegeben ist.

Auf Grund der zwischenzeitlichen Nutzung als Notunterkunft sind alle Bodenbeläge auszutauschen. Hierfür sind Kosten in Höhe von 50.000 € berechnet. Sofern man die komplette Beleuchtung durch LED-Technik austauschen würde, wäre es sinnvoll die Decken ebenfalls zu dem Zeitpunkt auszutauschen. Der Austausch der Beleuchtung könnte mit Fördermitteln in Höhe von 40.000 € gedeckt werden.

Sofern man die Kosten für den Anbau der Mensa sowie dem Umbau des Bestandsgebäudes gegenüberstellt, verbleibt eine Differenz von 147.415 €, die im Vergleich zu der hohen Bausumme laut der Ausschussmitglieder akzeptabel sei.

Die jeweiligen Kostenkontrollen sind dem Protokoll als Anlagen beigelegt.

Herr Borgmann schlägt Maßnahmen vor, die aus dem Programm „Gute Schule 2020“ gezahlt werden könnten.

Die Ausschussmitglieder bitten darum, dass in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses seitens der Verwaltung eine Prioritätenliste vorgestellt wird,

welche Maßnahmen aus dem Förderprogramm „Gute Schule 2020“ abgewickelt werden können. Die Liste ist mit der Schule abzustimmen.

Weiterhin wird darum gebeten, dass die Bedingungen und Voraussetzungen zur Förderung der Beleuchtung abgestimmt und vorgestellt werden. Weiterhin soll mit dem Sachstandsbericht durch Herrn Borgmann die Kostenkontrolle weiterfortgeführt werden und hierüber ebenfalls berichtet werden.

**4. 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ostenfelder Straße“ der Gemeinde Beelen hier: Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse**

-----  
SV 36/2017

Frau Schmidt erläutert kurz, dass bei der Benennung der jeweiligen Bauleitplanungen festgestellt wurde, dass mit der Standortwahl zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Ostenfelder Straße ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ostenfelder Straße“ sowie zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst wurde. Der Lebensmittelmarkt wurde in der Zwischenzeit an der Westkirchener Straße errichtet.

**Beschluss:**

Der Rat beschließt, das Verfahren für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ostenfelder Straße“ der Gemeinde Beelen einzustellen.

**Abstimmungsergebnis:**

**- einstimmig -  
- Ohne Mitwirkung von SB Papenbrock -**

**5. Bekanntgabe von Einvernehmensentscheidungen nach § 36 BauGB**

-----  
SV 34/2017

Gemäß Nr. 4.2 der Zuständigkeitsregelung für den Rat, die Ausschüsse und die Bürgermeisterin der Gemeinde Beelen vom 22.05.2001 werden dem Ausschuss die erteilten Einvernehmen zu Bauvorhaben gemäß § 36 Absatz 1 BauGB bekannt gegeben.

In der Zeit vom 22.11.2016 bis zum 03.04.2017 wurde zu folgenden Bauvorhaben das Einvernehmen erteilt:

**Zulassung von Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB**

Lfd. Nr.	Bauvorhaben	Ortslage
1	Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes in Wohnnutzung (1 Wohnung)	Thier 8
2	Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes (1 Wohnung) in Wohnnutzung (2 zusätzliche Wohnungen) und eine Ausstellungsfläche mit Büro	Thier 8
3	1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 23.05.2014, Az: 00522-14; hier: Grundrissänderungen (insbesondere im Dachgeschoss)	Letter Straße 1

4	Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in Wohnnutzung (Ausbau Dachgeschoss und Einbau einer zweiten Wohnung im Erdgeschoss)	Ostenfelder Straße 41
5	Nutzungsänderung eines Schweinemaststalles in Hühnerstall (nachträgliche Legalisierung), Neubau eines überdachten Freilaufs für Hühner	Warendorfer Straße 62
6	Erweiterung des Betriebsleiterwohnhauses, hier: Umbau und Aufstockung zur Schaffung einer 2. Wohnung	Baarbach 2
7	Neubau von 2 Fahrsilos (nachträgliche Legalisierung)	Thier 15
8	Umbau/Erweiterung eines Wohnhauses; hier: Ausbau Dachgeschoss zu zweiter Wohnung und nachträgliche Legalisierung eines Carports	Hörster 2

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**6. Sanierung des Rad- und Fußweges zwischen der Neumühlenstraße und der B64  
hier: Vorstellung der Maßnahme**

-----  
SV 39/2017

Herr Kosmann stellt kurz die geplante Maßnahme vor. Er geht davon aus, dass eine Pflasterfläche von 75 m<sup>2</sup> im vorderen Bereich an der Neumühlenstraße erstellt wird. Der Einbau von Dolomitsand hätte an der Stelle kein Erfolg, da dieser wieder abgeschwemmt würde.

Auf Grund der Steigungsverhältnisse kann im Bereich der Axtbachbrücke keine Pflasterung erfolgen. Hier wird Dolomitsand eingebaut, welcher häufiger ausgetauscht werden müsste. Die Kosten für den Austausch des Sandes stehen in keinem Verhältnis zu der Schaffung einer Rampe.

Auf Anfrage von Rm Vögeler berichtet Herr Kosmann, dass ein Einbau einer Kastenrinne geplant ist.

**Beschluss:**

Der Rad- und Fußweg zwischen der Neumühlenstraße und der B 64 soll im ersten Teil in rotem Pflaster und im Anschluss in wassergebundener Decke mit Dolomitsand saniert werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**7 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimme  
- Ohne Mitwirkung von SB Papenbrock -**

**7. Sanierung des Rad- und Fußweges zwischen dem Kirchplatz und der Neumühlenstraße  
hier: Vorstellung der Maßnahme**

-----  
SV 40/2017

Die Sanierung des Rad- und Fußweges zwischen dem Kirchplatz und der Neumühlenstraße wird durch Herrn Kosmann ebenfalls kurz vorgestellt.

Die Ausschussmitglieder finden die vorgeschlagene Pflasterung mit rotem Pflaster nicht ansprechend. Die Pflasterung soll mit vergleichbarem Pflaster wie am Kirchplatz vorgenommen werden.

Ausschussvorsitzender Rm Hassa ist der Meinung, dass das vorhandene graue Pflaster östlich und westlich des Weges nicht ausgetauscht werden müsste.

Auf Anfrage von Rm Vögeler antwortet Herr Kosmann, dass sich in dem Weg zwei Straßeneinläufe befinden und die Entwässerung in der Neumühlenstraße erfolgt.

Der Ausschuss bittet um Klärung folgender Punkte.

Es wird darum gebeten, mit den Versorgungsträgern abzuklären, inwieweit ihrerseits noch Handlungsbedarf besteht. SB Venne bittet ebenfalls darum, die Baumaßnahme mit der Deutschen Glasfaser abzustimmen.

Zudem sollte mit dem Abwasserbetrieb TEO geklärt werden, ob für das unbebaute Grundstück Gemarkung Beelen, Flur 20, Flurstück 282 ein Kanalanschluss besteht. Sofern das Grundstück nicht angeschlossen ist, sollte hier ebenfalls geprüft werden, inwieweit in diesem Zusammenhang ein Anschluss hergestellt wird.

Auf Anfrage von Rm Heuer teilt Herr Middendorf mit, dass es sich bei dem Fuß- und Radweg um einen unselbständigen Stich der Neumühlenstraße handelt. Mit der Sanierung wird keine Beitragspflicht ausgelöst.

Sodann lässt Ausschussvorsitzender Rm Hassa über folgenden geänderten Beschluss abstimmen.

#### **Beschluss:**

Der Rad- und Fußweg zwischen dem Kirchplatz und der Neumühlenstraße wird saniert, der Untergrund wird komplett neu erstellt und die Oberfläche mit einem Pflaster ähnlich wie am Kirchplatz versehen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**- einstimmig -  
- Ohne Mitwirkung von SB Papenbrock -**

#### **8. Bericht der Bürgermeisterin**

-----

Es liegen keine Berichtspunkte vor.

#### Anfragen von Ausschussmitgliedern

##### 1. Pflegefreie Grabstätten auf dem Friedhofsteil nördlich des Axtbaches

Rm Hassa äußert, dass er sich die pflegefreien Grabstätten auf dem neuen Friedhofsteil angeschaut hat und hier dringender Handlungsbedarf besteht. Er bittet um Prüfung, inwieweit mit „einfachen“ Mitteln kurzfristig eine Einfassung der Gräber erfolgen kann, damit diese optisch zu erkennen sind. In diesem Zusammenhang soll ein Maulwurfzaun gesetzt werden. Er verweist auf die Grabstätten auf den Friedhof in Freckenhorst. Hier seien die Grabflächen eingefasst.



Weiterhin sollte über eine zentrale Fläche nachgedacht werden, auf der Kerzen und Blumenschmuck niedergelegt werden kann.

Rm Vögeler weist daraufhin, dass er ebenfalls im letzten Jahr auf den schlechten Zustand hingewiesen hat.

Herr Middendorf sichert eine Klärung der Angelegenheit zu und man wird entsprechende Vorschläge in einer der nächsten Sitzungen vorstellen.

## 2. Pflasterflächen im Ortskern

Rm Venne macht deutlich, dass im Zusammenhang mit der Gewerbeschau festgestellt wurde, dass die Pflasterung auf dem Villers-Ecalles-Platz stellenweise sich in einem sehr schlechten Zustand befindet (lose Pflasterung). Weiterhin sind die Einfassungen der Bäume abgefahren.

Er bittet um Klärung, welche Maßnahmen kurzfristig ergriffen werden können, um weitere Schäden zu vermeiden.

## 3. Teichanlage an der Neumühlenstraße

Auf Nachfrage von Rm Vögeler teilt Herr Kosmann mit, dass die Entfernung von den Bäumen sowie der Gehölze durch die Gemeinde durchgeführt wurde. Es wird dringender Handlungsbedarf gesehen, da die Böschung bereits abgängig ist als auch die Straße beschädigt ist.

Weitere Informationen können in der nichtöffentlichen Sitzung gegeben werden.

## 4. Errichtung eines Kunstrasenplatzes

Rm Heuer verweist auf alte Protokolle des Bau- und Planungsausschusses. Demnach hätten erste Ergebnisse bereits zum jetzigen Zeitpunkt schon vorgestellt werden wollen. Er bittet um Mitteilung des aktuellen Sachstandes und um eine Beratung in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Herr Kosmann informiert, dass das Lärmgutachten in der 20. Kalenderwoche vorliegen soll.

Ausschussvorsitzender Rm Hassa verweist auf die neue Sportanlagenlärm-schutzverordnung. Hier wurden die Richtwerte um fünf Dezibel erhöht.

## 5. Hofstelle Osthues-Hövener

Rm Heuer bittet ebenfalls um Mitteilung des aktuellen Sachstandes für die Planungen der Hofstelle Osthues-Hövener und teilt sein Unmut mit, dass hier seit einem Jahr nichts passiert sei.

Herr Middendorf widerruft die Aussage von Herrn Heuer und stellt klar, dass dies nicht gerechtfertigt sei. Man könne nicht auf den Stand vom letzten Jahr zurückgreifen, da hier noch andere Bedingungen galten. Auf Grund der rückläufigen Zahl der Flüchtlinge könne man sich eine andere Form der Bebauung des Grundstückes sowie eine Nutzung im Bestand vorstellen.

Weitere Informationen können in der nichtöffentlichen Sitzung gegeben werden.