

## Niederschrift

**über die 32. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Olfen  
am Dienstag, 25.03.2014  
Bürgerhaus, Kirchstraße 22, 59399 Olfen**

**Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:50 Uhr**

### **Anwesend:**

#### **Von der Verwaltung:**

Sendermann, Wilhelm  
Hatebur, Julian

Auverkamp, Karl-Heinz  
Birken, Heribert  
Finke, Barbara  
Große-Wichtrup, Christoph  
Kötter, Christoph  
Lueg, Karl-Heinz  
Möllney, Rainer  
Närmann, Matthias  
Pohl, Klaus  
Vinnemann, Heinrich

### **Abwesend:**

Welkers, Michael m.E.

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt der Vorsitzende die Anwesenden, insbesondere die Zuschauer und die Presse und stellt die form- und fristgerechte Einladung zur Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

# Tagesordnung:

## A. Öffentliche Sitzung

### 1. Mitteilungen und Anfragen

#### 1.1. Zusätzliche Bau- und Umweltausschusssitzung

Herr Sendermann informiert den Ausschuss darüber, dass am 14.05.2014 eine zusätzliche Bau- und Umweltausschusssitzung stattfinden soll. Anlass dieser Sitzung sind u. a. die Auftragsvergaben der derzeit laufenden Projekte der Stadt Olfen.

#### 1.2. Statistische Daten der baulichen Entwicklung der Stadt Olfen

Herr Sendermann erläutert dem Ausschuss die Tischvorlage bzgl. der Baustatistik der Stadt Olfen. Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre befindet sich auf Grund des Baugebietes Appelstiege auf einem hohen Niveau.

#### 1.3. Entwicklung der Bodenrichtwerte

Herr Sendermann erläutert dem Ausschuss die Übersichtskarte der durchschnittlichen Bodenrichtwerte des Kreises Coesfeld. Die Grundstückspreise in Olfen sind seit Jahren konstant. Die Bodenrichtwerte der mittleren Lage (Wohnbauland) liegen bei 170 €/m<sup>2</sup>, die der landwirtschaftlichen Flächen bei 4,45 €/m<sup>2</sup> (im nördlichen Teil) und 6,70 €/m<sup>2</sup> (im südlichen Teil) und die der Gewerbegrundstücke bei 35,- €/m<sup>2</sup>.

#### 1.4. Infoveranstaltung Energiekonzept

Herr Sendermann berichtet von der öffentlichen Werkstattveranstaltung vom 20.03.2014 in der Gesamtschule. Ca. 40 interessierte Bürger waren bei der Vorstellung der Planung eines Energiekonzeptes anwesend. Ein Klimaschutzkonzept soll bis Oktober des Jahres erstellt werden. Weiteres wird in einer der kommenden Bau- und Umweltausschusssitzungen erläutert.

#### 1.5. Neue Flächen in der Steveraeue

Herr Sendermann informiert den Ausschuss darüber, dass Flächen entlang der Birkenallee bislang nicht für die Steveraeue genutzt werden konnten, sodass die Steveraeue hier nicht durchgängig beweidet werden konnte. Diese Flächen sollen nun im Frühjahr einbezogen werden und die Realisierung der Steveraeue so voran getrieben werden.

## 2. Umbau der Trauerhalle

**VO/0814/2014**

Herr Sendermann stellt dem Ausschuss Herrn Medding vom Architekturbüro Döpfer und Medding aus Lüdinghausen vor. Der Umbau der Trauerhalle war am 02.07.2013 schon einmal Thema im Bau- und Umweltausschuss; die aktuellen Planungen wurden auf der Grundlage der damaligen Beratung vorangetrieben.

Herr Medding erläutert dem Ausschuss zunächst die Bestandssituation der Trauerhalle. Im Anschluss erläutert er den aktuellen Planstand. An der äußeren Form des Gebäudes soll sich nichts ändern. Der Gebäudekern wird indessen bis auf den Kapellenbereich komplett erneuert und saniert. So soll u. a. ein neuer Seitenausgang geschaffen werden, um den Auszug der Trauergemeinde zu optimieren.

Herr Sendermann fügt an, dass eine Bauzeit von 5-6 Monaten einzukalkulieren ist. Die Baukosten werden sich ca. auf 380.000,- €

Ausschussmitglied Möllney fragt an, wie die Beerdigungen und Aufbahrungen während der Bauzeit ablaufen sollen.

Herr Sendermann erklärt, dass man sich nach Alternativen bzw. provisorischen Lösungen umsehen muss. Es ist jedoch ausdrücklich zu bedenken, dass eine würdevolle Lösung gewährleistet sein muss.

Ausschussmitglied Pohl fragt an, ob es möglich wäre, die Stützen in der Kapelle zu entfernen, um so von den seitlichen Plätzen eine bessere Sicht auf die Zeremonie zu schaffen.

Herr Sendermann erklärt, dass die Verwaltung einen Prüfauftrag wegen der Kosten erteilen wird.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Planungen zum Umbau der Trauerhalle und beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Maßnahmen für eine Realisierung einzuleiten.

einstimmig angenommen

### **3. Umgestaltung des Marktplatzes / der Passage zwischen Kirchstraße und Neustraße VO/0816/2014**

Herr Sendermann nimmt Bezug auf die Bau- und Umweltausschusssitzung vom 28.02.2014. Hier wurde die vorgestellte Planung zur Umgestaltung des Marktplatzes beschlossen. Dies erfolge vor dem Hintergrund der kompletten Eigenfinanzierung durch die Stadt Olfen. Zwischenzeitlich konnte erreicht werden, dass diese Maßnahme im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes für die Innenstadt Olfen durch die Bezirksregierung Münster gefördert wurde. Diese Mitfinanzierung durch das Land Nordrhein-Westfalen eröffnet nun die Möglichkeit, die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung auf dem Marktplatz bei Veranstaltungen nochmals deutlich zu verbessern. Dann ist auch die Schaffung einer gesamten neuen Oberfläche vertretbar. Auf der Oberfläche sollen beleuchtete Bodendüsen in eine Brunnenanlage in Form des Olfener Stadtlogos eingebaut werden. Mit den Anliegern werden vorher Gespräche geführt. Über die Auftragsvergaben soll weitestgehend in der zusätzlichen Bau- und Umweltausschusssitzung entschieden werden.

Ausschussmitglied Möllney fragt an, wie sich der Bau des neuen Brunnen in der Mitte des Marktplatzes auf die Veranstaltungen auswirken wird.

Herr Sendermann erklärt, dass die Bodendüsen kein Hindernis für die Veranstaltungen sein werden. Zelte bzw. Bühnen können ohne Probleme überbaut werden.

Ausschussmitglied Kötter erklärt, dass die Maßnahme gut geplant wurde und auch die Mitfinanzierung durch das Land Nordrhein-Westfalen als positiv anzusehen. Er fragt an, ob es eine Möglichkeit geben wird, Fahrräder abzustellen.

Herr Sendermann ergänzt, dass abmontierbare Fahrradständer auf dem Marktplatz positioniert werden.

Herr Sendermann erklärt dem Ausschuss, dass gleichfalls die Umgestaltung der Passage zwischen der Kirchstraße und der Neustraße angegangen werden soll. Diese ist ebenfalls im laufenden Haushalt veranschlagt. Er stellt die durch das Büro Wortmann, Lüdinghausen, entwickelte Planung vor. Zielsetzung ist es hier, die Passage zu sanieren und einen barrierefreien Zugang zu den anliegenden Geschäften/Lokalen zu schaffen. Eine neue Beleuchtung wird nicht erforderlich, da die Vorhandenen Leuchten ausreichen. Es ist vorgesehen, die Maßnahme kurzfristig anzugehen, wobei die Baumaßnahme zur Umgestaltung des Marktplatzes über den Sommer erfolgen soll. Zu beiden Maßnahmenblöcken erfolgen noch eine intensive Beteiligung der Anlieger sowie der Olfener Vereine, die die Marktplatzfläche für Großveranstaltungen nutzen.

Ausschussmitglied Lueg erklärt dem Ausschuss, dass die SPD-Fraktion eine Beteiligung der Bürger abwarten möchte bevor ein Beschluss gefasst wird.

Herr Sendermann ergänzt, dass eine Bürgerbeteiligung geplant ist und dass man bei gravierenden Einwänden der Bürger immer noch in der Bau- und Umweltausschusssitzung im Mai reagieren kann.

Ausschussmitglied Pohl spricht sich ebenfalls für einen Beschluss in der kommenden Bau- und Umweltausschusssitzung aus. Eine Bürgerbeteiligung ist abzuwarten und es bestehen Zweifel an der Entlastung für den Marktplatz durch die neue Passage.

Ausschussmitglied Finke fügt an, dass es schon einige Bürgerbeteiligungen zu dem Thema gegeben habe. Die Bürger haben sich bei den geplanten Maßnahmen mit eingebracht und haben mehrheitlich ein positives Feedback gegeben.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die (weiterentwickelten) Planungen zur Umgestaltung des Marktplatzes sowie der Passage zwischen Kirchstraße und Neustraße.

3 Gegenstimmen, mehrheitlich angenommen

#### **4. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 47 "Ächterheide" VO/0812/2014 mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes**

Herr Sendermann nimmt Bezug auf die Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.09.2013. Er erläutert die Weiterentwicklung der Planung mit der Neuabgrenzung des Plangebietes. Der Planentwurf wurde bereits von einem Schallgutachter geprüft. Ähnlich wie im Baugebiet Appelstiege soll eine Lärmschutzwand errichtet werden. Die textlichen Festsetzungen werden sich ebenso an denen der Bebauungspläne Appelstiege I u. II und Appelstiege III u. IV orientieren.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Olfen folgende Beschlussfassung:

1. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 47 „Ächterheide“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes in der sich aus dem Planentwurf ergebenden Abgrenzung wird beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen.
2. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird gem. Anlage beschlossen. Die vorgelegten Planentwürfe werden gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren mit den neuen Erkenntnissen entsprechend fortzuführen.

einstimmig angenommen

#### **5. Anregung gemäß § 24 GO NRW; VO/0819/2014 hier: Gemeinsames Schreiben von NABU / Kreisverband Coesfeld und BUND / Kreisgruppe Coesfeld vom 10.02.2014**

Herr Sendermann erläutert dem Ausschuss den Beschlussvorschlag aus der Vorlage. Es ist zu hinterfragen, ob dieses Schreiben auf Olfen zutrifft. Mit Blick auf die Steveraeue können die ökologischen Ziele erreicht werden.

Ausschussmitglied Finke erklärt dem Ausschuss, dass die Artenvielfalt in Olfen nicht abnimmt, sondern ansteigt. Dieses würde man gerade bei einer Floßfahrt auf der Stever gut beobachten.

Ausschussmitglied Pohl fügt an, dass man das Schreiben als Anregung sehen sollte. Es handelt sich dabei nicht um Kritik an der Stadt.

Das gemeinsame Schreiben des NABU / Kreisverband Coesfeld und des BUND / Kreisgruppe Coesfeld vom 10.02.2014 wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Beratung an die Fraktionen verwiesen.

Die Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Olfen wird um Stellungnahme gebeten, welche Möglichkeiten im Rahmen der laufenden Flurbereinigung Olfen zur Umsetzung der gemachten Anregungen bestehen.

einstimmig angenommen

**6. Bauvoranfrage: Nutzungsänderung der bisherigen Betriebsleiterwohnung zu einer Altenteilerwohnung, Neubau einer Maschinen-, Geräte- u. Heulagerhalle, Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit Büro, Umkleide u. Garage**

**VO/0815/2014**

Herr Sendermann erläutert dem Ausschuss, dass das Vorhaben zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es u. a. einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Der Antragsteller ist zumindest Nebenerwerbslandwirt. Die weiteren genannten Voraussetzungen treffen für das geplante Vorhaben zu.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung der bisherigen Betriebsleiterwohnung zu einer Altenteilerwohnung, den Neubau einer Maschinen-, Geräte- u. Heulagerhalle, den Neubau Betriebsleiterwohnhaus mit Büro, Umkleide u. Garage auf dem Grundstück Zum Krähenbusch 22 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 36, Flurstücke 1, 12 und 13 gem. § 35 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB zu erteilen.

einstimmig angenommen

**7. Bekanntgabe der Verfahren nach § 67 Landesbauordnung (BauO NRW) und der verwaltungsseitig an die Bauaufsichtsbehörde – Kreis Coesfeld – weitergeleiteten Bauanträge und Bauvorhaben**

**VO/0813/2014**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die nach § 67 BauO NRW abgewickelten Bauanträge und die verwaltungsseitig an die Bauaufsichtsbehörde – Kreis Coesfeld – nach § 63 BauO NRW weitergeleiteten Bauanträge zur Kenntnis.

---

Heinrich Vinnemann  
Vorsitzender

---

Julian Hatebur  
Schriftführer