

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 09.12.2010

für den **Rat der Stadt**

Datum: 16.12.2010

TOP: 6 öffentlich

Betr.: 37. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Wendelskamp" sowie 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wendelskamp" hier: Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sowie Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bezug: Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 14.09.2010, TOP 2 ö.S. und des Rates vom 05.10.2010, TOP 7 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** -,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Den Anregungen des Kreises wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefolgt.
2. Der Hinweis vom Landesbetrieb Straßenbau NRW wird entsprechend der Ausführungen berücksichtigt.
3. Es wird beschlossen, die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck und die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ortsüblich bekannt zu machen. Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 7, und wird umgrenzt:
 - im Südosten durch die Straße „Hagen“ (L 580)
 - im Südwesten durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 149 und 100
 - im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 100, den Wendelskamp überquerend und die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 260, 275 und 276
 - im Nordosten durch die Straße „Zu den Alstätten“.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 100, 149, 153, 161, 257 tlw., 259-260, 271-272 und 275- 276.

4. Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ mit den Entwürfen der Begründungen mit Umweltbericht und Verträglichkeitsanalyse werden für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
5. Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ und die Begründungen mit Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Entsprechend der o. g. Beschlüsse wurde am 17. November 2010 im Kulturzentrum „Alte Landwirtschaftsschule“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es waren 5 Bürger anwesend. Zum Inhalt der Erörterung wurde eine Niederschrift angefertigt, welche nachfolgend abgedruckt ist.

Niederschrift

Herr Mollenhauer begrüßt die anwesenden Bürger und erläutert die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes. Zudem berichtet er kurz über das vom Rat der Stadt Billerbeck verabschiedete Einzelhandelskonzept und das zusätzlich in Auftrag gegebene Gutachten zur Verträglichkeitsuntersuchung des Bauvorhabens Kentrup. Anschließend stellt Frau Besecke die Planung detailliert vor.

Frau Buthe weist darauf hin, dass es häufig zu problematischen Verkehrssituationen käme, da die Fußgänger ohne zu schauen, über den Wendelskamp liefen. An der Vorstellung der Planung habe sie gesehen, dass man sich bereits Gedanken darüber gemacht habe, es sei ihr jedoch wichtig, noch einmal auf diese Problematik hinzuweisen. Teilweise würden die Autofahrer auch eine chaotische Fahrweise an den Tag legen. Sie wisse, dass dies immer Einzelfälle sind und nicht unbedingt etwas mit dem Geschäft Kentrup zu tun habe, es sei jedoch ein Gefährdungspotential vorhanden.

Frau Besecke äußert die Hoffnung, dass mit einer klareren Verkehrsführung für die Fußgänger auch eine Verbesserung für die in den Wendelskamp fahrenden Anlieger verbunden sei. Es sei ausdrücklich auch kein zusätzliches Parken am Wendelskamp vorgesehen, welches die Situation verschärfen würde.

Herr Kentrup stellt die Frage, ob von den beiden anwesenden Anliegern ein Problem mit einem verkehrsberuhigten Bereich gesehen werde. Dies wird von beiden verneint und weiter ausgeführt, dass dies insbesondere im hinteren Bereich des Wendeskamps auch von Vorteil sein könne.

Herr Kentrup weist darauf hin, dass die Baustelle ausschließlich über das ehemalige „Kortümsche Grundstück“ erschlossen werden soll. Richtung Wendelskamp soll ein Bauzaun für Sicherheit während der Bauzeit sorgen. Er weist zudem darauf hin, dass die Abrissarbeiten in der folgenden Woche beginnen sollen.

Herr Kotz begrüßt zusätzliche Stellplätze im Bereich des Geschäftshauses und fragt, ob die Gebäudehöhe festgeschrieben sei.

Frau Besecke erläutert die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der festgesetzten Höhe über N.N.. Beispielhaft beschreibt sie, dass der neue Gebäudeteil maximal 6 Meter über der Straße liegen werde. Für Solaranlagen solle eine geringfügige Ausnahme möglich sein.

Nach dem keine weiteren Fragen oder Anregungen vorgebracht wurden, bedankt sich Herr Mollenhauer bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern und schließt die Sitzung.

Ende der Niederschrift

Bereits in der letzten Sitzung wurde das Thema Parkplätze angesprochen. Zusätzliche Stellplätze und der Punkt Verkehrssicherheit wurden daher im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung weiter erörtert. Zum einen ist nunmehr vorgesehen, zwischen dem heutigen Geschäftshaus und dem im Sondergebiet liegenden Wohnhaus weitere Stellplätze anzulegen. Zusätzlich ist ein Anliegerparkplatz nördlich dieses Wohnhauses geplant. Hier ist bereits eine große befestigte Parkfläche vorhanden, die jedoch neu organisiert und gestaltet werden soll. Vor allem für die Wohnungen im Sondergebiet sollen hier Stellplätze zugeordnet werden. Im Ergebnis ist von mindestens 20 zusätzlichen Parkplätzen auszugehen, die frei anfahrbar sein werden. So soll sichergestellt werden, dass die dem Geschäft zugeordneten 55 Stellplätze den Kunden vorbehalten sind.

Außerdem hat mit der Straßenverkehrsbehörde ein Ortstermin stattgefunden um mögliche Verkehrsregelungen im Bereich des Wendelskamp zu treffen. Die Behörde hat vorgesehen einen verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Um die Fußgänger klar zu führen, ist vorgesehen, statt der Ketten zwischen Parkplatz und Wendelskamp einen Zaun zu setzen, der zwar gestalterisch dezent sein soll, jedoch von der Höhe ein Überschreiten nicht ermöglicht. So können die Fußgänger nur die Einfahrt als Überquerungspunkt nutzen. Auf der anderen Seite sollen sie dann auf direktem Weg zum Geschäftseingang geführt werden.

Entsprechende Regelungen sollen in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, durch diese Maßnahmen insgesamt den Anregungen und Bedenken zum Thema Besucherverkehr zu folgen.

Parallel fand die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Seitens des **Kreises Coesfeld** bestehen gegen die beiden o. g. Verfahren keine Bedenken.

Der **Fachdienst Immissionsschutz** erklärt, dass in diesen Verfahren der Planungsanlass die Erweiterung des vorhandenen Schuh- und Sporteinzelhandels sei. Im Jahre 2002 wäre im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Prognose des Büros Kötter aus Rheine, die Wohnverträglichkeit nachgewiesen worden. Im durchzuführenden Genehmigungsverfahren sei anhand der konkreten Vorhabenplanung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherzu-

stellen. Dieses könne u. U. eine Aktualisierung der v.g. Lärmprognose erforderlich machen.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgenden Hinweis:

Gem. § 5 (4) BauO NRW seien für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigte (für eine Achslast von 10 t) und dimensionierte Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen einzuplanen. Diese seien ständig frei zu halten sowie zu kennzeichnen. Die Hinweisschilder müssten DIN 4066-2 entsprechen. Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge seien zu beachten.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen beide Anregungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Da im Bereich der Wohnbebauung Wendelskamp keine zusätzlichen Stellplätze angelegt werden sollen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung nach Absprache mit der Immissionsschutzbehörde auf eine Aktualisierung der Lärmprognose verzichtet.

Der **Landesbetrieb Straßen NRW** erhebt keine grundsätzlichen Bedenken zur 3. Änderung des Bebauungsplanes. Er gehe davon aus, dass die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes abgestimmte Erschließung auch für die 3. Änderung gälte.

Verwaltungsseitig wird dazu ausgeführt, dass im Rahmen der letzten Erweiterung die Parkplätze in Queraufstellung zum Hagen entfernt wurden. Im Bereich des Geschäftseinganges wurde eine Einfahrt angelegt. Die Ausfahrt von dem Grundstück erfolgt über die Straße „Zu den Alstätten“. An dieser Verkehrsführung ist keine Änderung vorgesehen, insofern wird möglichen Bedenken des Landesbetriebes entgegengetreten.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Aufstellungsbeschlüsse zu fassen und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Zusätzlich wird nunmehr formell die landesplanerische Zustimmung eingeholt.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Lageplan

Auszug BPlan

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anhänge nur im Ratsinfosystem)

Entwurf der Begründung zum Flächennutzungsplan (Anhänge nur im Ratsinfosystem)

Bebauungsplanentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes im Ratsinfosystem