

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 17.02.2011

für den **Rat der Stadt**

Datum: 01.03.2011

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Nachverdichtung der Siedlungsbereiche mit Mehrfamilienhäusern

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 4.11.2010, TOP 5 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:

Die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten soll entsprechend des in der Sitzungsvorlage dargelegten Konzeptes gesteuert werden.

Sachverhalt:

Der Sitzungspunkt stand bereits am 4.11.2010 auf der Tagesordnung. Aufgrund des weiteren Erörterungsbedarfs wurde kein Beschluss gefasst und der Tagesordnungspunkt vertagt.

Für die Bernhardstraße liegt mittlerweile ein konkreter Bauantrag vor. Dieser wird im nächsten Tagesordnungspunkt behandelt. Verwaltungsseitig wird es jedoch für sinnvoll erachtet, im Vorfeld generell die Nachverdichtung im Stadtgebiet Billerbecks zu erörtern. Unabhängig von einzelnen Personen, Grundstücken und konkreten Bauvorhaben sind gebietsübergreifende Erörterungen wichtig, insbesondere, um den Gleichheitsgrundsatz zu wahren und das Thema auf einem breiteren Konsens für planungsrechtliche Entscheidungen tragfähig zu machen.

Da im Rahmen der letzten Beratung einige Unklarheiten aufkamen, sollen hier noch einmal weitere Aspekte näher erläutert werden.

Der § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich ist ein „Hilfsparagraph“, um Baurechte zu ermöglichen, wenn keine Bauleitplanung Festsetzungen trifft. Dieser gibt nur einen groben Maßstab vor. Vorgaben zur Intensität der Nutzung und Gestaltung sind mit seiner Hilfe fast gar nicht zu regeln. Gestalterischen Spielraum und aktive Stadtplanung kann nur mit verbindlichen Bebauungsplänen erreicht werden. In

dem Zusammenhang ist auch eine Bürgerbeteiligung vorgesehen.

Die Erstellung von Bebauungsplänen verursacht Kosten und nimmt Zeit in Anspruch. Insofern wird, sofern ein Konsens mit den Bauherren erreicht wird, häufig auf die Durchführung der Planung verzichtet. Wesentlich war dabei jedoch immer, dass die Bebauung nachbarschaftlich verträglich ist und nicht zu einer wesentlichen Wertminderung der Nachbargebäude führt.

Die Auffassung, alles was nach § 34 BauGB zulässig ist, auch zuzulassen, würde die gesamte Planungshoheit der Gemeinde in Frage stellen und auch vom bisherigen Weg des Rates der Stadt Billerbeck erheblich abweichen. In der Vergangenheit wurden viele Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären, abgelehnt und auf eine geringere Dimensionierung der Bauvorhaben bestanden. Hier seien als Beispiel die geplanten Mehrfamilienhäuser an der Osterwicker Straße oder Beerlager Straße genannt. Zudem wurde im Hilgenesch der Bebauungsplan geändert um ein Haus mit drei Wohneinheiten zu verhindern. Die Umplanung des Grundstückes im Wüllen für einen Gebäudekomplex mit drei Wohneinheiten wurde nur für einen eingeschränkten Bewohnerkreis ermöglicht und am Rüschenkamp wurde eine Bürgeranhörung durchgeführt, da die Errichtung eines Mehrfamilienhauses bei den Anliegern zu Protesten führte. Der Verwaltung wurden im Rahmen der Neubebauung des Grundstückes Raiffeisenmarkt etliche Entwürfe unterschiedlicher Investoren vorgelegt, die eine erheblich größere Ausnutzung des Grundstückes vorgesehen haben, jedoch für nachbarschaftlich unverträglich angesehen wurden.

Die generelle Überlegung zur Innenentwicklung Billerbecks ist gerade zum jetzigen Zeitpunkt wichtig und hilfreich. Der demographische Wandel erzwingt die Abkehr von immer neuen Baugebieten mit Einfamilienhäusern in der Peripherie zu den Überlegungen, wie die älteren Baugebiete in direkten Randlagen zur Innenstadt weiter attraktiv bleiben. Hier ist Leerstand zu vermeiden und Käufer sind für Altbebauungen zu finden, die entweder sanieren oder abbrechen und neu bauen. Dabei ist eine Gratwanderung zwischen sinnvoller Verdichtung und Erhalt von Wohnqualität durch aufgelockerte Bebauung und Grünzonen zu gehen.

Mögliche Zielsetzungen kann man mit folgenden Stichworten zusammenfassen:

- ältere Baugebiete erneuern und modernisieren
- Qualitätsverlust vermeiden durch großzügige Grünflächen und Freiflächengestaltung
- Infrastruktur berücksichtigen oder den gewandelten Anforderungen anpassen

Als mögliche Richtschnur wurde in der o.g. Sitzung das Stadtgebiet in drei Segmente unterteilt:

- Der Innenstadtbereich, in dem keine expliziten Regelungen zur Menge der Wohneinheiten getroffen werden sollen
- die Randlagen, mit den Einfamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten
- die blau dargestellten Bereiche in einem mittleren Ring, in denen zwar Mehrfamilienhäuser zugelassen werden sollten, durch die Grundstücksgröße pro Wohneinheit jedoch die Qualitätsstandards der hier vorwiegend vorhandenen Einfamilienhäuser gewahrt bleiben sollen

Hierzu wird auch auf die vorherige Sitzungsvorlage verwiesen.

Die gewählten mindestens 150 qm Grundstücksfläche pro Wohneinheit als Richtschnur sind aus vergangenen Bauvorhaben, wie zum Beispiel am Altenberger Weg, ermittelt worden. Sie ermöglichen neben der Fläche für die Wohnung und der Anlage eines Stellplatzes auch noch einen angemessenen Grünanteil für die Gartengestaltung.

Die Verwaltung schlägt auch vor, sich mit dem Thema grundsätzlich zu beschäftigen, um eine Gleichbehandlung aller Investoren zu gewährleisten. Bei Bauberatungen im Vorfeld der politischen Beratung kann verwaltungsseitig immer nur vermutet werden, ob ein Bauvorhaben Zustimmung findet oder nicht. Durch diese Diskussion kann eine einheitliche Linie gewahrt bleiben. Sofern sich Planungsbedarf ergibt, wird durch das Planverfahren mit entsprechenden Bürgerbeteiligungen eine breitere Diskussion, bezogen auf ein Plangebiet, ermöglicht.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin