

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 17.02.2011

für den **Rat der Stadt**

Datum: 01.03.2011

TOP: 5 öffentlich

Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes "Bernhardstraße/Grüner Weg"
hier: Zurückstellung eines Bauantrages zur Errichtung eines
Wohnhauses mit vier Wohneinheiten an der Bernhardstraße und
Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.
1 BauGB

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

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,- €

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

-
- Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:
1. Für das Plangebiet in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 22, welches umgrenzt wird:
 - im Nordosten durch den Grünen Weg,
 - im Südosten durch die Bernhardstraße
 - im Südwesten durch die Berkel
 - im Nordwesten durch einen ehemaligen Graben (östliche Grenzen der Flurstücke 55 und 54)wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grüner Weg/Bernhardstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
 2. Bei der Baugenehmigungsbehörde wird der Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB gestellt.
 3. Es ist eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Bereits in oben genannter Sitzung wurde über das Vorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten gesprochen. Der jetzt vorliegende Bauantrag sieht keine weiteren Änderungen am Konzept vor.

Das Vorhaben fügt sich nach Trauf- und Firsthöhe zwar in die Umgebungsbebauung ein. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird es jedoch nicht befürwortet. Die Bernhardstraße ist eine schmale Sackgasse. Durch die Zufahrt und die Schaffung der notwendigen Stellplätze wird das nur 500 qm große Grundstück relativ massiv versiegelt. Es bleibt nur eine kleine Grünfläche erhalten. Die Bernhardstraße ist auf der südöstlichen Seite durch großzügige Einfamilienhausbebauung geprägt, auf der anderen Seite durch zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhausbebauung. In den Gärten wurden in der Vergangenheit zusätzliche Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet. Das Vorhaben würde einen bisher nicht dagewesenen Präzedenzfall bilden und müsste in Zukunft auf allen vergleichbaren Grundstücken zugelassen werden.

Zum einen wird durch das Vorhaben der Gebietscharakter verändert. Zum anderen ist die Bernhardstraße eine Sackgasse mit wenigen öffentlichen Stellplätzen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nicht möglich. Natürlich ist es nutzerabhängig, wie viel Stellplätze benötigt werden. Aber genauso, wie heute auch ältere Menschen selbstverständlich über ein Auto verfügen, ist nicht gesagt, dass pro Wohneinheit nur ein Auto vorgehalten wird. Es handelt sich bei dem Antrag jedoch nicht um eine nutzerbeschränkte Wohnanlage. Insofern wird im Schnitt ein Auto pro Wohneinheit eine realistische Annahme sein. Auch die Nachfrage nach einer bestimmten Wohnungsart kann städtebaulich nicht entscheidend sein. Zumal zwar die steigende Nachfrage nach s.g. altengerechten Wohnungen in allen Prognosen erscheint, eine Familie mit zwei Kindern jedoch heute auch Schwierigkeiten hat, eine Wohnung mit zwei Kinderzimmern zu finden.

Wie bereits in oben genannter Sitzung ausgeführt, ist zu überlegen, ob in dem Bereich die Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern gewollt ist. In der Vergangenheit wurde bei vergleichbaren Fällen, die auch nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären, das Einvernehmen nicht erteilt.

Als Beispiele seien hier genannt:

Bauvorhaben Rüschenkamp (Verkleinerung des Vorhabens und Schaffung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit), Ablehnung eines Vierfamilienhauses im Bereich Osterwicker Straße/Am Brunnenbach (Reduzierung auf zwei Wohneinheiten, Sitzung 27.3.2003, TOP 5.0), 7. Änderung des Bebauungsplanes Wüllen (Beschränkung des Nutzerkreises für drei Wohneinheiten), Mehrfamilienhaus südöstlich Beerlager Straße (zu massive Bauweise, Sitzung 24.01.2008, TOP 5).

Bei diesen Fällen wurden mit den Bauherren, teilweise nach einer Bürgeranhörung, Kompromisse erarbeitet und umgesetzt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, ein Planverfahren einzuleiten und eine Bürgeranhörung durchzuführen. Um das Verfahren überschaubar zu halten, wurde die Wiesenstraße nicht in das Plangebiet einbezogen, da sie von anderen Straßen aus erschlossen wird. Im gewählten Plangebiet sind ähnliche Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten vorhanden. In einem Bebauungsplan sollte nach Auffassung der Verwaltung ein Mittelweg zwischen der klassischen Einfamilienhausbebauung mit

maximal zwei Wohneinheiten und einer unbegrenzten Anzahl an Wohnungen gewählt werden. Wie bereits in der vorherigen Sitzungsvorlage geschildert, ist die Festlegung einer bestimmten Grundstücksfläche pro Wohneinheit möglich. Nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB kann zum Erhalt einer bestimmten Eigenart eines Wohngebietes oder zur Entwicklung eines Wohngebietes in Abstimmung mit der Infrastruktur die Menge der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt werden. Durch eine solche Festsetzung kann die Wohn- und Besiedlungsdichte eines Gebietes unmittelbar gesteuert werden.

Auf dem Nachbargrundstück stehen pro Wohneinheit ca. 190 qm zur Verfügung. Alle übrigen Grundstücke haben eine anteilmäßig größere Grundstücksfläche zur Verfügung. Um die Innenentwicklung zu fördern und in stadtnahen Wohnlagen auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, sollte der Anteil nicht zu hoch gewählt werden. Andererseits soll ein entsprechender Grundstücksanteil für Grünflächen und Stellplätze, in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, erhalten bleiben. Hier sei auch die dritt-schützende Wirkung einer solchen Festsetzung erwähnt. Der Erhalt des Gebietscharakters kann gleichzeitig Nachbarschutz vermitteln.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen mit folgender Zielsetzung eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Der Bebauungsplan trifft eine dahingehende Festsetzung, dass pro Wohneinheit mindestens 150 qm Grundstücksfläche zur Verfügung stehen müssen. Für das betroffene Grundstück würde dies bedeuten, dass ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten zulässig wäre.

Durch eine Genehmigung des jetzt beantragten Wohngebäudes kann die Durchführung der Planung unmöglich gemacht werden. Daher wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, bei der Baugenehmigungsbehörde die Zurückstellung des Baugesuches zu erwirken.

i.A.

i.A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Lageplan

Abgrenzung des Plangebietes