

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 14.03.2013

für den **Rat der Stadt**

Datum: 21.03.2013

TOP: 2 öffentlich

---

**Betr.:** 8. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen"  
hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

---

**Bezug:** Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 15.11.2012,  
TOP 4 ö.S. und des Rates vom 13.12.2012, TOP 12 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 Verwaltung wird beauftragt, die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ entsprechend der Ausführungen vorzubereiten. Parallel wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

---

### **Sachverhalt:**

Entsprechend der o. g. Beschlüsse wurde am 14. Februar 2013 im Kulturzentrum „Alte Landwirtschaftsschule“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es waren 32 Bürger anwesend. Zum Inhalt der Erörterung wurde eine Niederschrift angefertigt, welche nachfolgend abgedruckt ist.

### **Niederschrift**

Nach Begrüßung durch Herrn Mollenhauer stellt Frau Besecke die Planüberlegungen des Grundstückseigentümers vor. Sie erläutert die ursprünglichen Planfestsetzungen und die vor einigen Jahren vorgenommene Bebauungsplanänderung für die Realisierung eines Seniorenwohnprojektes, das jedoch nicht realisierbar war. Darüber hinaus geht Frau Besecke auf die erfolgten Planänderungen im Umfeld des jetzt zur Diskussion stehenden Grundstückes ein.

Herr Stöhler erkundigt sich nach der vorgesehenen Haushöhe und der Drenpelhöhe und möchte wissen, ob die Bebauung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet entsprechen soll. Wenn ja, hätte er mit der Bebauung keine Probleme.

Frau Besecke bejaht dieses. Die Bebauung solle entsprechend den Festsetzungen im übrigen Baugebiet erfolgen, nur die Baufelder sollten geändert werden.

Herr Schreiber grenzt mit seinem Grundstück an die westliche Grenze des Plangrundstückes an und wünscht eine Erläuterung zu den alten und den nunmehr neu vorgesehenen Baugrenzen. Darüber hinaus befürchtet er, dass die neuen Gebäude zu hoch würden. Hierbei führt er aus, dass sein eigenes Grundstück tiefer als das Plangrundstück liege und daher die neue Bebauung noch höher wirken würde. Insbesondere die Doppelhaushälften würden eine enorme Höhe erreichen. Hierbei weist er auch auf die Höhe der vorderen Giebel des Doppelhauses hin. Des Weiteren führt er aus, dass sich früher alle an die Bebauungsplanfestsetzungen halten müssen und mit der Zeit seien sie immer weiter aufgeweicht worden.

Frau Besecke führt aus, dass sich die zulässigen Gebäudehöhen auf die Straßenhöhen beziehen würden. Sofern die Erschließungsstraße unterschiedliche Höhen haben, wären auch die Bezugshöhen unterschiedlich. Es müsse gesehen werden, dass sich der ursprüngliche Bebauungsplan auf das alte, damals bereits vorhandene Gebäude bezogen habe. Wenn dieses nun abgerissen werden soll und neu über das Grundstück nachgedacht werde, sei sicherlich eine Nachverdichtung gerechtfertigt.

Herr Schreiber sieht jedoch die Gebäude und die Masse, insbesondere des Doppelhauses, als zu groß an.

Herr Harder, der ebenfalls mit seinem Grundstück westlich an das Plangrundstück angrenzt, schließt sich den Ausführungen des Herrn Schreiber an. Er würde sich einen Plan mit der Aufnahme auch seines Grundstückes wünschen, da er sich so kein abschließendes Bild machen könne. Konkret stellt er die Frage, an welcher Stelle die Terrassen geplant seien und wo die Stellplätze angelegt werden sollen.

Anhand der Planung erläutert Frau Besecke, dass die Stellplätze an der Grundstücksgrenze vorgesehen seien und die Terrassen von den Grundstücksgrenzen abgewandt angelegt werden sollen.

Frau Behmenburg führt aus, dass ihres Erachtens die Bebauung nicht dichter als in anderen Baugebieten sei. Und Frau Hesselmann ergänzt, dass die Häuser doch gleich groß seien, egal wie groß die Grundstücke seien. Des Weiteren wird ausgeführt, dass es doch nichts Negatives sei, wenn man sein Grundstück intensiver ausnutzen wolle.

Herr Schreiber bemängelt jedoch nochmals, dass seines Erachtens die neue Bebauung zu stark an sein Grundstück heranrücken würde.

Herr Messing führt aus, dass es von der Grundstücksgröße her doch durchaus möglich sei, noch mehr Häuser auf dem Grundstück zu verwirklichen. Insbesondere das Doppelhausgrundstück weise doch für jede Doppelhaushälfte mit über 400 m<sup>2</sup> sehr große Grundstücke auf.

Frau Besecke erläutert hierzu, dass die Zuwegung in der Flächenangabe enthalten sei. Zudem müssten auch Abstandsflächen eingehalten werden. Nach den rechtlichen Vorgaben dürften maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

Da durch die Planung deutlich mehr Wohneinheiten realisiert werden können, wird die Frage gestellt, ob das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen vertretbar sei. Insbesondere in dem Planbereich würden mehrere Familien mit kleinen Kindern wohnen und bei der Natz-Thier-Straße handele es sich auch teilweise um die Zufahrt zu Bruns.

Hierzu führt Frau Besecke aus, dass die Nachverdichtung bei der vorhandenen Straßenausstattung sicherlich durchaus verträglich sei.

Nachdem weitere Fragen zur Planung nicht gestellt werden, wird verwaltungsseitig noch kurz der weitere Zeitrahmen dargelegt. Die Beratung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung werde voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses Mitte März erfolgen. Sofern das Planverfahren fortgeführt werde, müssten die Anlieger gegebenenfalls nochmals sich im Rahmen des Offenlegungsverfahrens äußern. Die Offenlegung werde im Amtsblatt und sicherlich auch über die Presse bekannt gemacht. Alle Einladungen und Niederschriften seien auf der Internetseite der Stadt Billerbeck im Ratsinfosystem abrufbar.

### **Ende der Niederschrift**

Wie der Niederschrift zu entnehmen ist, haben die hauptsächlich betroffenen Nachbarn Bedenken gegen die Bebauung erhoben. Hier wurde insbesondere die Höhe der heranrückenden Bebauung moniert.

Verwaltungsseitig ist hierzu auszuführen, dass die geplanten Baukörper den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen sollen (also entsprechend der momentan gültigen). Aufgrund der größeren Bautiefe des geplanten Doppelhauses, ist diese mit ca. 9 Metern höher als die geplanten Einzelhäuser (ca. 7 Meter). Durch die Stellung des Gebäudes würde die relativ hohe Giebelwand in die bestehenden Gärten zeigen. Die mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes projektierten Gebäude waren den Nachbargrenzen zum Teil auch recht nah, aber durch die Art der Baukörper (fast quadratisch mit Zeltdach) nicht so hoch geplant wie das Doppelhaus.

Insgesamt gesehen, ist die geplante Verdichtung des Grundstückes im Verhältnis zu den übrigen Grundstücken im Bebauungsplangebiet aus Sicht Verwaltung vertretbar. Es gibt im Bebauungsplangebiet einige Doppelhäuser auf knapp 600 qm großen Grundstücken. Zudem gibt es auch Einzelhäuser, welche auf unter 450 qm großen Grundstücken errichtet wurden. Die Innenverdichtung ist unter dem Aspekt des Flächenverbrauchs und der effektiven Nutzung bestehender Infrastruktur ein städtebaulich sinnvolles Ziel. Andererseits haben die Eigentümer der Bestandsimmobilien verständliche Bedenken, dass die heranrückende Bebauung ihr Wohnumfeld beeinträchtigt. Die Verdichtung sollte daher so verträglich wie möglich gestaltet werden. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, die Bebauungsplanänderung zwar durchzuführen, an dem Konzept jedoch eine wesentliche Änderung vorzunehmen. Das Doppelhaus soll an die Natz-Thier-Straße gerückt werden und die kleineren Einzelhäuser zu den bestehenden Gärten. So wurde auch die Anordnung auf den südwestlich gelegenen Grundstücken vorgenommen.

Im Bebauungsplan soll durch die Baugrenzen und Vorgaben durch das Maß der baulichen Nutzung sichergestellt werden, dass die dargestellten Höhen eingehalten werden. Zudem wird in der Detailplanung geprüft, wie hoch die Gebäude über NN liegen werden. Wie die Anlieger richtig bemerkt haben, liegt die Augustin-Wibbelt-Straße niedriger als die Natz-Thier-Straße. Die Gebäude sollen nur die technisch notwendige Höhe erreichen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Bebauungsplanänderung mit der beschriebenen Änderung des Konzeptes fortzuführen. Die Grundstückseigentümerin hat dem geänderten Konzept zugestimmt. Zum nächsten Sitzungsturnus würde die Änderung für die Offenlage vorbereitet und parallel mit der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und Planungsdetails, z. B. der Grundstückstausch für die Zufahrt, vorbereitet.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**  
Lageplan