

Sitzungsvorlage

für den **Rat der Stadt**

Datum: 10.04.2014

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 03.04.2014

TOP: 5 öffentlich

Betr.: 9. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen"
hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Beteiligungsverfahren

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 14.03.2013,
TOP 3 ö.S. und des Rates vom 21.03.2013 TOP 11 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:
- Für das Plangebiet, welches einen Teil des Bebauungsplangebietes „Wüllen“ umfasst, wird die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ beschlossen. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6 und umfasst konkret die Flurstücke:
308-316, 318-320, 323-333, 339-348, 351, 365, 366 (tlw.), 367-371, 604, 605, 730, 731.
1. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
 2. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
 3. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
 4. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
 5. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wird die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Sachverhalt:

In o. g. Sitzung wurde beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, eine gesamte Überarbeitung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Das Konzept eines Mehrgenerationenhauses wurde, wie berichtet, vom damaligen Antragsteller nicht weiter ver-

folgt.

Da eine zeichnerische Überarbeitung sehr aufwendig ist und im Wesentlichen nur für die Vorgartenflächen erforderlich wäre, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine textliche Änderung für den Teilbereich des Bebauungsplanes vorzunehmen, indem noch etliche Grundstücke unbebaut sind.

Neben der Beschränkung der Menge der Wohneinheiten sollen einige Festsetzungen entfallen oder modifiziert werden, die eine Bebauung der noch freien Grundstücke vereinfachen können. Zu den einzelnen Festsetzungen wird auf die Anlage 1 verwiesen. Bezüglich der Beschränkung der Wohneinheiten wird auch auf die Sitzungsvorlage vom 14.03.2013 (s. o.) verwiesen.

Im Rahmen der Diskussionen zu möglichen Beschränkungen der Menge der Wohneinheiten im Stadtgebiet Billerbeck gab es unterschiedliche Überlegungen (s. a. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.02.2011, TOP 4 ö.S.). Neben der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gibt es auch die Möglichkeit der Beschränkung über die Grundstücksgröße. Diese ist jedoch nach Auffassung der Verwaltung eher für die Bereiche geeignet, die sich weder den klassischen Einfamilienhausgebieten am Rande der Stadt, noch dem Innenstadtbereich zuordnen lassen. Dort gibt es meist schon eine Mischung unterschiedlicher Gebäudestrukturen. Bei dem jetzigen Plangebiet gibt es einen homogenen Bestand an klassischen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

Die Festsetzung der Wohneinheiten über Wohngebäude gibt den heutigen Eigentümern die Sicherheit, dass auch auf den noch freien Grundstücken der Gebäudecharakter beibehalten wird. Eine Festsetzung der Wohneinheiten über die Grundstücksfläche gäbe nur einen Grad der Verdichtung vor, nicht aber den Haustyp. Bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten sind z. B. typischerweise nicht mehrere Balkone im Obergeschoss. Insofern wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, mit den geplanten Festsetzungen die Offenlage durchzuführen. Hier können die betroffenen Eigentümer Anregungen und Bedenken vortragen.

Parallel wird die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

geplante Festsetzungen
Entwurf der Begründung
Geltungsbereich