

Anlage

4

Stadt Billerbeck
13niko02

Billerbeck, 1998-08-03

Sitzungsvorlage

für den **Planungs- und Bauausschuß**

Datum: 1998-08-13

Stadtdirektor:

TOP: 2.3 ö. S.

Amtsleiter:

Betr.: Bebauungsplan „Nikolausstraße II“
hier: Vorstellung eines Plankonzeptes

Bezug: Planungs- und Bauausschuß vom 16. Juni 1998, TOP 2.2 ö. S.,
Rat vom 23. Juni 1998, TOP 4.0 ö. S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 3.000,- DM

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 6100.655.001
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von DM:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☐ **Beschlußvorschlag:**

☒ **Beschlußvorschlag für den Rat:**

1. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nikolausstraße II“ ist auf der Grundlage der verwaltungsseitig vorgestellten Planstudie die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
2. Für den Stadtentwicklungsbereich „Südwest“ ist die verwaltungsseitig vorgestellte Planstudie weiterzuentwickeln.

Sachverhalt:

Verwaltungsseitig wird zur Zeit ein Planentwurf für den Bereich einer Bautiefe entlang der Nikolausstraße erstellt. Gleichzeitig erfolgen einige Grundsatzüberlegungen bezüglich der Entwicklung des südwestlichen Stadtbereiches. Die Planentwürfe werden in der Sitzung vorgestellt.

Bezüglich der Planfestsetzungen für die vorgesehene Bautiefe entlang der Nikolausstraße soll auf die im Rahmen des Bebauungsplanes Nikolausstraße getroffenen Festsetzungen zurückgegriffen werden.

Der überbaubare Bereich soll zu der Nikolausstraße orientiert werden, so daß die Gartenflächen in Richtung Westen/Nordwesten ausgerichtet sein werden. Zur optimalen Ausnutzung der Sonneneinstrahlung wäre es zwar zweckmäßiger, die Baufelder auf die hinteren Flächen der

Baugrundstücke zu legen. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen jedoch, daß die Orientierung der Bauflächen zur Straße hin von den Bauherren gewünscht wird.

Die Planung soll so erfolgen, daß Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, mit der Bildung eines Grundstückes für eine Doppelhaushälfte die Voraussetzungen für die öffentliche Förderung zu erfüllen. Gleichzeitig soll angestrebt werden, die Zahl der Wohnungen zu beschränken.

Die Planung soll so erstellt werden, daß der in die Natur und Landschaft erfolgende Eingriff im Plangebiet ausgeglichen wird. Hierfür soll zur freien Landschaft hin ein entsprechendes Pflanzgebot festgesetzt werden.

Weiterer Vortrag -auch zum Stand der Planung für den Stadtentwicklungsbereich Südwest- erfolgt in der Sitzung.

i. A.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'M. L.' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

Auszug aus der Niederschrift
des Planungs- und Bauausschusses
der Stadt Billerbeck
am 1998-08-13

I. Öffentliche Sitzung

2.3 Bebauungsplan „Nikolausstraße II“ hier. Vorstellung eines Plankonzeptes

Bezug: Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 16. Juni 1998, TOP 2.2 ö.S.

Herr Mollenhauer erläutert das vorliegende Gestaltungskonzept. Insofern wird auf die Sitzungsvorlage verwiesen. Ergänzend weist er darauf hin, daß die im Eckbereich Annettestraße/Nikolausstraße vorhandene Scheune überplant worden sei. Bezgl. der Grundstückszuschnitte wolle man flexibel sein. Im Rahmen der Vermarktung könnten die Grundstücksgrößen nach Bedarf zugeschnitten werden. Verwaltungsseitig werde vorgeschlagen, die vorgezogene Bürgerbeteiligung auf der Grundlage der vorgelegten Planstudie durchzuführen.

Sodann stellt Herr Mollenhauer das Erschließungskonzept für den südwestlichen Stadtbereich vor. Er stellt heraus, daß es sich um einen ersten Planentwurf handle, der nicht als abschließend und ausgereift angesehen werden dürfe. Die Radien des im dortigen Bereich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes seien berücksichtigt und eingetragen worden. Der Eigentümer habe auf Nachfrage erklärt, daß er z. Zt. nicht an einer Überplanung seiner Flächen interessiert sei.

Die Erschließung sei von der L 581 (Straße nach Osthellen) vorgesehen. Das WSBA habe dem zugestimmt. Im Einmündungsbereich werde die Anlegung einer Linksabbiegespur erforderlich. Von dort solle eine Haupteerschließungsstraße angelegt werden, über die die einzelnen Wohnquartiere einzeln und zeitlich versetzt erschlossen werden könnten. Die Annettestraße und die Osterwicker Straße sollen abgebunden werden. Die Fußwege seien tlw. in Grünzüge eingebettet und so vorgesehen, daß sich kurze Verbindungen in Richtung Stadtmitte ergeben. Die vorhandene Streuobstwiese hinter der Scheune solle erhalten bleiben. Über die Anton-Aulke-Straße und die Hermann-Löns-Straße sollen jeweils 12 Grundstücke über das vorhandene Wohngebiet Wüllen angebunden werden. Beitragsrechtliche Fragen seien berücksichtigt worden, hätten aber bei der vorliegenden Planung nicht zufriedenstellend gelöst werden können, weil nicht alle Straßen zu einem Erschließungsgebiet zusammengeschlossen werden können. Hierdurch entstünden unterschiedlich hohe Erschließungsbeiträge. In dem Plangebiet seien mehrere Spielplätze, ein Bolzplatz und in zentraler Lage ein Kindergarten vorgesehen. Zur L 581 seien Flächen für eine Immissionsschutzanlage vorgesehen. Insgesamt könnten rd. 350 Grundstücke entstehen.

Herr Koch betont, daß die Grundstücke vorläufig keiner Bebauung zugeführt werden können, weil sich die Flächen im Privateigentum befänden und der Eigentümer nicht an einer Veräußerung interessiert sei. Aufgabe der Verwaltung sei es gewesen, durch ein Erschließungskonzept darzulegen, wie die Flächen im südwestlichen Stadtbereich erschlossen werden können, ohne daß bestehende Wohngebiete tangiert würden. Es sei

möglich, kleinere Teilbebauungspläne aus dem vorliegenden Entwurf heraus aufzustellen und zu verwirklichen.

Herr Wieling bezeichnet das Erschließungskonzept insgesamt als gelungen. Die SPD-Fraktion habe den planerischen Nachweis gefordert, wie sich die Stadt entwickeln könne. Der Entwurf zeige eine Perspektive für die nächsten 10 - 15 Jahre auf. Für ihn sei es wichtig, den Anliegern im Kerkeler und Wüllen deutlich zu machen, daß eine künftige bauliche Entwicklung und deren Erschließung nicht über bestehende Wohngebiete erfolge. Positiv merkt er an, daß eine Verwirklichung in Teilabschnitten möglich sei. Er gehe davon aus, daß die Entwicklung einen guten Verlauf nehme und in der Bürgerbeteiligung ein positives Votum erzielt werde.

Frau Dirks stellt heraus, daß die CDU-Fraktion dieses Konzept nur als zweitbeste Lösung ansehe. Sie seien davon ausgegangen, daß mehr als die jetzt angedachten 10 - 12 Grundstücke erschlossen werden könnten. Kritisch wirft sie die Frage auf, ob aufgrund des bestehenden Ratsbeschlusses wieder ein neues Erschließungskonzept erstellt werden müsse, wenn die im Radius des landwirtschaftlichen Betriebes liegenden Flächen später doch bebaut werden sollen.

Seitens der SPD-Fraktion wird darauf hingewiesen, daß im Rat ein einstimmiger Beschluß gefaßt worden sei und die Äußerung von Frau Dirks deshalb verwundere.

Es sei doch bekannt, so Frau Dirks, daß die CDU-Fraktion zu Beginn der Beratungen andere Vorstellungen gehabt habe. Das jetzige Vorgehen werde aber mitgetragen, damit es vorangehe.

Herr Dahl bestätigt, daß die CDU-Fraktion ursprünglich andere Vorstellungen gehabt habe, denen er sich aber nicht angeschlossen habe. Das vorgelegte Konzept zeige Perspektiven auf, so daß künftig Baugrundstücke angeboten werden könnten.

Der Ausschuß faß folgenden

Beschlußvorschlag für den Rat:

1. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nikolausstraße II“ ist auf der Grundlage der verwaltungsseitig vorgestellten Planstudie die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
2. Für den Stadtentwicklungsbereich „Südwest“ ist die verwaltungsseitig vorgestellte Planstudie weiterzuentwickeln.

Stimmabgabe: einstimmig

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Billerbeck, 1998-08-24

Der Stadtdirektor

i. A.



Stadtangestellte