

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 04.12.2014

für den **Rat der Stadt**

Datum: 11.12.2014

TOP: 5 öffentlich

Betr.: 4. Änderung des Bebauungsplanes "Wendelskamp"
hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Bezug: Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 2.09.2014, Top 5 ö. S. und
des Rates vom 30.09.2014, Top 10 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:

1. Der Anregung, nach Abbruch des Gebäudes „Hausnummer 6“ die Baugrenze so zu ändern, dass eine erneute Hinterlandbebauung nicht möglich ist, wird nicht gefolgt.
2. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
3. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ als Satzung.
4. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung

Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in den v. g. Sitzungen wurde die Offenlage vom 15. Oktober 2014 bis zum 14. November 2014 (einschließlich) durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der betroffenen berührten Träger öffentlicher Belange statt.

Von öffentlicher Seite sind keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen worden.

Die Eigentümer eines Nachbargrundstückes haben angeregt, nach dem Abriss des bestehenden Gebäudes „Hagen 6“ durch eine Änderung der bestehenden Baugrenzen eine erneute hintere Bebauung auszuschließen. Sie führen aus, dass sie, bis auf eine Ausnahme, der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ zustimmen. Nach den Plänen solle der Neubau im vorderen Bereich des Grundstückes errichtet werden. Falls das jetzt bestehende Haus abgerissen würde, beantragen sie eine Änderung der Baugrenze, um eine hintere Bebauung auszuschließen. Bei keinem der benachbarten Grundstücke sei eine hintere Bebauung zugelassen. Es werden daher Bedenken gegen eine erneute Bebauung des hinteren Teils des Grundstückes erhoben.

Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ für die Grundstücke „Hilgenesch 4 bis 10“ Hinterlandbebauungen vorgesehen waren. Dies war von den Eigentümern der Hausnummern 4, 8 und 10 nicht gewünscht worden. Daher wurden die Baufelder aus dem Bebauungsplanentwurf genommen und nicht gegen den Willen der Eigentümer festgesetzt. Im jetzigen Verfahren geht es um die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung für den vorderen Bereich, wobei die Höhe niedriger festgesetzt wird, als das Nachbargebäude bereits heute ist. Die jetzige Änderung mit dem hinteren Baufeld zu verknüpfen, ist städtebaulich nicht begründbar. Sollte im Anschluss an einen Abrissantrag ein weiteres Planverfahren eingeleitet werden, welches die Baugrenzen im hinteren Bereich streicht, wäre dies gegen den Wunsch des Eigentümers und dieser könnte einen Planungsschaden geltend machen. Im Übrigen erscheint es gesamtstädtisch auch nicht sinnvoll, eine Innenverdichtung zu verhindern, wenn an anderen Stellen aktiv daran gearbeitet wird, in vergleichbaren Lagen Hinterlandbebauungen zu ermöglichen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ als Satzung zu beschließen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin