

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 04.12.2014

TOP: 6 öffentlich

---

**Betr.:** 40. Änderung des Flächennutzungsplanes -Baugebiet "Wüllen II" und Entwicklung eines Plankonzeptes  
hier: Vorstellung von Planvarianten für das Baugebiet "Wüllen II"

---

**Bezug:** Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 02.09.2014, TOP 3 ö. S. und des Rates vom 30.09.2014, TOP 8 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:  
Für die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und mit der Planvariante II (Erschließungsvariante 4.) wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

---

### **Sachverhalt:**

Für das geplante Baugebiet „Wüllen II“ gibt es aktuell 56 Interessenten. Insgesamt haben sich knapp 100 Personen für ein Baugrundstück in Billerbeck beworben. Entsprechend des Beschlusses aus o. g. Sitzung wurden verschiedene Planvarianten erarbeitet, die zur Diskussion gestellt werden sollen. Dabei wird zwischen Baustellenverkehr und Erschließung der Baugrundstücke nach Abschluss des Straßenausbaus unterschieden. Der Straßenausbau wird vorgenommen, wenn nur noch einzelne Baugrundstücke unbebaut sind.

Die in der Anlage I beigefügte Variante I enthält verschiedene Erschließungsmöglichkeiten, die nicht alle im Einzelnen gezeichnet wurden. Durch Anordnung der Grundstücke parallel zum bestehenden Baugebiet bestehen folgende Möglichkeiten:

#### Erschließungsvariante 1:

Sowohl der Baustellenverkehr, als auch die Erschließung der Baugrundstücke wird über die Anschlüsse Hermann-Löns-Straße und Anton-Aulke Straße geführt. So sah es das Erschließungskonzept Südwest von 1998 vor.

Erschließungsvariante 2:

Der Baustellenverkehr wird über die Annettestraße geführt. Nach Abschluss des Straßenausbaus wird die Wegeverbindung zur Annettestraße nur noch als Fuß- und Radweg genutzt. Die Erschließung der Baugrundstücke wird über die Hermann-Löns-Straße und die Anton-Aulke-Straße durch das Baugebiet „Wüllen“ geführt.

Erschließungsvariante 3:

Es erfolgt eine Haupteerschließung von der Annettestraße.

Der Nachteil der Variante I liegt in der zukünftigen Anordnung der Grundstücke. Das Gebiet ist relativ gleichförmig. Es gibt wenig Vielfalt im Grundstücksangebot. Die Gebäude müssten zudem relativ schräg zur Erschließung angeordnet werden, um zumindest eine mäßige Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Die in der Anlage II beigefügte Variante II sieht drei Wohnbereiche vor, in denen drei Sackgassen gebildet werden. Durch die leicht nordwestlich verlaufende Richtung ergibt sich für die Grundstücke eine etwas bessere Südausrichtung.

Die Variante sieht folgende Erschließung vor:

Erschließungsvariante 4:

Der Baustellenverkehr wird über die Annettestraße geführt. Nach dem Straßenausbau werden die Fußwegebereiche für den Verkehr gesperrt. Durch die Bildung von Sackgassen wird der Erschließungsverkehr relativ gleichmäßig über drei Stränge geführt. Ca. 1/3 würde weiterhin über die Annettestraße geführt, die anderen 2/3 über die Hermann-Löns-Straße und die Anton-Aulke-Straße durch das Wohngebiet „Wüllen“.

In den bisherigen Diskussionen wurde auch mehrfach die Forderung aufgestellt, die Annettestraße in Richtung Osterwicker Straße so auszubauen, dass eine Gesamterschließung hierüber geführt werden kann. Hierzu ist auszuführen, dass die Annettestraße selbst bei einer Gesamtüberplanung des Bereiches Südwest nicht die Haupteerschließungsstraße wäre. Insofern würde ein heutiger Ausbau bei einer Erweiterung des Baugebietes obsolet werden. Jedoch ist auch eine „provisorische Ertüchtigung“ allein aufgrund der Notwendigkeit einer neuen Brücke über die Berkel und der fehlenden Breite der Straße für Begegnungsverkehr für die Anzahl der Grundstücke nicht darstellbar. Natürlich ist nicht zu verkennen, dass eine Baustellenerschließung eine erhebliche Belastung der Anlieger darstellt. Die Belastungen treffen jedoch auf alle Baumaßnahmen zu und eine Änderung der Erschließung führt immer nur zu einer Verlagerung des Verkehrs und damit zu einer Belastung anderer. Daher liegt dem Gedanken, die Baustellenerschließung über die Annettestraße Richtung Coesfelder Straße zu führen, allein der Umstand zugrunde, dass die Straße noch nicht endhergestellt ist. Dieses Vorgehen wurde bereits an vielen Stellen in Billerbeck verfolgt. Bei der von-Galen-Straße war es so und die Massonneustraße wurde praktisch über Jahrzehnte für die nordwestlich neu angrenzenden Baugebiete als Erschließung genutzt. Insofern ist es zwar verständlich, dass die Anlieger die Belastung fürchten, im Rahmen einer Abwägung zwischen den Belangen wird jedoch verwaltungsseitig vorgeschlagen, an der 4. Erschließungsvariante weiterzuarbeiten.

Es wird daher vorgeschlagen, diese Variante zu vertiefen und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die unterschiedlichen Varianten vorgestellt und erläutert werden, warum die Erschließungsvariante 4. präferiert wird. Parallel wird das Beteiligungsverfahren auch für die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

Variante I (Erschließungsvarianten 1. Bis 3.)

Variante II (Erschließungsvariante 4.)