

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 11.06.2015

für den **Rat der Stadt**

Datum: 18.06.2015

TOP: 2 öffentlich

Betr.: 40. Änderung des Flächennutzungsplanes -Baugebiet "Wüllen II"- und Bebauungsplan "Wüllen II" sowie Bürgeranregung vom 30. April 2015 hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bezug: Sitzung des Rates vom 21.05.2015, TOP 15 und 16

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. Die Bedenken bezüglich der Nutzung der „Annettestraße“ von der „Coesfelder Straße“ aus für die Baufahrzeuge bis zum Neubaugebiet werden zurückgewiesen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Erschließungsplan, wie im Sachverhalt beschrieben, zu erarbeiten.
3. Die Anregung und Beschwerde gemäß § 24 Gemeindeordnung der Anlieger „Annettestraße“ wird als Anregung in das Bebauungsplanverfahren „Wüllen II“ eingebunden. Bei der Erarbeitung des Erschließungsplanes werden die in der Anregung aufgeführten verkehrstechnischen Problemstellungen im Einzelnen betrachtet.
4. Der Anregung, einen zusätzlichen Fußweg als Abstand zwischen der Alt- und Neubebauung anzulegen, wird nicht gefolgt.
5. Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

In o. g. Ratssitzung wurde der Tagesordnungspunkt zurück an den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss verwiesen, um eine Entscheidung über die am 04.05.2015 eingegangene Anregung und Beschwerde gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) der Anlieger „Annettestraße“ vorzubereiten. Diese ist als Anlage beigefügt. Die Beschwerde richtet sich im Wesentlichen gegen die geplante Erschließung des Baugebietes „Wüllen II“. Zu den Argumenten, welche dort aufgeführt werden, wird auf die verwaltungsseitigen Ausführungen am Ende der Niederschrift verwiesen, um Wiederholungen zu vermeiden. In der Verwaltungsvorlage ist zudem ausgeführt, dass die Bedenken der Anlieger bezüglich der Sicherstellung der Verkehrssicherheit durch die Erarbeitung eines Erschließungsplanes berücksichtigt werden sollen. In der Anregung gem. § 24 GO NRW sind die einzelnen verkehrstechnischen Probleme, welche bei der Erschließungsvariante gesehen werden, aufgelistet. Auf diese sollte bei der Erarbeitung des Erschließungsplanes eingegangen werden, entsprechend ist der Beschlussvorschlag ergänzt worden.

Entsprechend der Beschlüsse wurde am 10. März 2015 im Kulturzentrum „Alte Landwirtschaftsschule“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es haben sich 84 Bürger in die Anwesenheitsliste eingetragen. Zum Inhalt der Erörterung wurde eine Niederschrift angefertigt, welche nachfolgend abgedruckt ist.

Niederschrift

Herr Mollenhauer begrüßt die Anwesenden und stellt die Mitarbeiter der Stadtverwaltung (Frau Besecke als Stadtplanerin sowie Frau Kentrup als Ansprechpartnerin für die Grundstücksvermarktung) vor. Anschließend erläutert Herr Mollenhauer kurz die Funktion der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes und den Sachstand des aktuellen Planverfahrens. Des Weiteren weist er darauf hin, dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen muss. Herr Mollenhauer erklärt, dass Anregungen und Bedenken aller Beteiligten im Rahmen dieser Veranstaltung ausdrücklich erwünscht sind und durch die Aufnahme in die Niederschrift im Rahmen der weiteren anstehenden politischen Beratungen im Planverfahren Berücksichtigung finden werden. Herr Mollenhauer übergibt das Wort an Frau Besecke.

Frau Besecke weist zunächst darauf hin, dass sich die Veranstaltung inhaltlich im Wesentlichen in zwei Teile gliedern wird: Zum einen wird eine Vorstellung des aktuellen Sachstandes (Planungsgrundsätze, bisherige Grundlagenermittlung, diskutierte Erschließungsvarianten) erfolgen, zum anderen soll die Veranstaltung dazu dienen, Anregungen und Ideen der (Alt-) Anlieger sowie der Bauinteressenten insbesondere bezüglich der Bauweise abzufragen, damit diese Berücksichtigung im weiteren Planverfahren finden können. Des Weiteren wird der voraussichtliche Zeitplan skizziert. Anhand einer Powerpointpräsentation geht Frau Besecke zunächst auf die Notwendigkeit der Planung aufgrund des zukünftigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken ein. Anschließend wird anhand verschiedener Plangrundlagen (Regionalplan, Entwurf des Landschaftsplanes Baumberge Nord, Flächennutzungsplan) dargestellt, welche Gebiete prinzipiell für die Wohnbebauung vorgesehen sind. Des Weiteren stellt Frau Besecke die bisherige Grundlagenermittlung (Immissionsschutzgutachten, Artenschutzrechtliche Prüfung) vor. Frau Besecke erläutert anschließend die vier ver-

schiedenen Erschließungsvarianten für die aktuell geplanten zwei Bautiefen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wüllen II“ realisiert werden sollen. Diese unterschiedlichen Erschließungsvarianten sind aus den Überlegungen entstanden, wie einerseits der Baustellenverkehr und andererseits der zukünftige Anliegerverkehr abgewickelt werden könnten. Nach der geführten Diskussion in den entsprechenden politischen Gremien wurde beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, das Planverfahren mit der Erschließungsvariante 4 weiterzuführen. Diese sieht vor, dass der Baustellenverkehr über die bisher nicht endgültig hergestellte Annettestraße (deren erstmalige endgültige Herstellung dann nach Abwicklung des Baugebietes Wüllen II erfolgen soll) abgewickelt wird, der spätere Anliegerverkehr wird dann jeweils über einen Stichweg von der Annettestraße, der Anton-Aulke-Straße sowie der Hermann-Löns-Straße erfolgen. Diese Variante hat außerdem den Vorteil, dass sich attraktivere Gestaltungsmöglichkeiten für die Grundstücksplanungen ergeben würden.

Frau Besecke schlägt vor, an dieser Stelle zunächst einen Schnitt zu machen und den Anwesenden die Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Herr Bitter als Anwohner der Straße Am Wüllen erkundigt sich, wer die Kosten übernehmen würde, sofern Schäden an der Straße Am Wüllen durch die Erschließung des zukünftigen Neubaugebietes entstehen würden.

Herr Mollenhauer entgegnet, dass der Baustellenverkehr ausschließlich über die bisher noch nicht endgültig hergestellte Annettestraße geführt werden soll, so dass keine Schäden an der Straße „Am Wüllen“ zu erwarten sind.

Herr Messing (ebenfalls Anwohner der Straße Am Wüllen) befürwortet grundsätzlich die Planungen. Er wirft allerdings die Frage auf, warum nicht, wie für eine weitere Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im Anschluss an das aktuelle Plangebiet Wüllen II vorgesehen, die Erschließung direkt „von hinten“ über die Osterwicker Straße erfolgen könnte.

Herr Mollenhauer erwidert, dass diese Diskussion auch in den aktuellen politischen Beratungen für eine weitere Entwicklung von Baugrundstücken in diesem Bereich geführt wurde. Für die aktuell geplanten zwei Bautiefen sei die Erschließung über die Osterwicker Straße jedoch nicht erforderlich, die Politik habe durch Beschluss die Verwaltung beauftragt, die weiteren Planungen auf der Grundlage einer Erschließung über die bestehenden Wohngebiete fortzuführen. Prinzipiell wäre jedoch ein entsprechender politischer Beschluss möglich, wonach eine komplette Erschließung über die Osterwicker Straße erfolgt. Hierzu wären jedoch weitreichende Maßnahmen sowohl in planungstechnischer als auch in finanzieller Hinsicht erforderlich (Erneuerung der Brücke über die Berkel, Anlegen einer Linksabbiegerspur auf der Osterwicker Straße, Aufweitung des Einmündungsbereiches zur Osterwicker Straße etc.), die neben dem erheblichen finanziellen Mehraufwand auch viel Zeit in Anspruch nehmen würden. Damit wäre eine zeitnahe Realisierung der zwei Bautiefen unmöglich, man würde dann planerisch völlig anders für das gesamte Gebiet vorgehen müssen.

Herr Wieling meldet sich zu Wort und erklärt, dass es sich bei der Erschließung um ein k.o.-Kriterium handelt, da es ohne sie kein Baugebiet geben wird. Er bezieht sich auf einen alten Ratsbeschluss, wonach eine Erschließung „von hinten“ über die Osterwicker Straße bzw. die L 581 vorgeschlagen wurde. Diesen Auftrag habe die Verwaltung nicht erfüllt. Aus seiner Sicht sei die Straße zur L 581 sehr wohl möglich. Außerdem nimmt er Bezug auf die von Frau Besecke prognostizierte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und kritisiert, dass die Verwaltung diesen Bedarf in der Vergangenheit bereits hätte sehen müssen und daher das gesamte Gebiet schon lange hätte überplanen müssen mit einer großzügigen Erschließung. Seiner Meinung nach hätte die Verwaltung damals das Versprechen abgegeben, dass keine Erschließung über die Annettestraße erfolgt.

Herr Mollenhauer entgegnet, dass die Verwaltung den aktuellen politischen Beschluss erfüllt habe, den Bereich mit zwei Bautiefen zu überplanen, wobei die Erschließung über die Anton-Aulke-Straße, die Hermann-Löns-Straße sowie die Annettestraße zu erfolgen hat.

Herr Tauber meldet sich zu Wort und unterstreicht, dass er heute als Anwohner der Annettestraße und nicht als Ratsmitglied auftritt. Er stellt heraus, dass der alte Beschluss sicherlich seine Berechtigung hat. Ihm liegt aber die damalige Berichterstattung in der örtlichen Presse von vor 17 Jahren vor, wo bereits von einer „Salamitaktik“ geredet wurde. Bis heute habe sich keine Änderung der Fakten ergeben, auch damals sei der Wüllen schon endhergestellt gewesen, so dass es verträglicher wäre und ist, die Erschließung über die L 581 vorzunehmen. Diese Variante hätte seitens der Verwaltung schon lange geprüft sein müssen, so dass er Herrn Wieling zustimmen kann. Auch viele Anwohner untermauern diese Wortmeldung. (Anmerkung der Unterzeichnerin: Am Tag nach der Versammlung spricht Herr Winfried Schulte vor und bittet darum, dass in das Protokoll aufgenommen wird, dass er den Vorschlag von Herrn Tauber ausdrücklich befürwortet. Zumindest die Erschließung für die Bauphase sollte über eine provisorische Straße über die privaten landwirtschaftlichen Flächen zur L 581 erfolgen, da somit weder die Anlieger der Annettestraße als auch der Osterwicker Straße belastet würden).

Herr Mollenhauer wiederholt, dass auch damals bereits kontrovers diskutiert wurde und der vorliegende Plan das Ergebnis sei. Er versichert jedoch, dass alle Hinweise protokolliert werden und in die anstehenden politischen Beratungen gegeben werden. Die vorhandenen Stichwege (Hermann-Löns-Straße und Anton-Aulke-Straße) seien bereits ein Indiz gewesen, dass hier eine weitere Wohnbebauung entstehen und auch hierüber erschlossen werden würde. Der jetzige Vorschlag, den Baustellenverkehr über die Annettestraße abzuwickeln, sei nur logisch, da diese noch nicht endhergestellt ist, so dass Schäden dann mit dem endgültigen Ausbau behoben werden würden. Im Übrigen müssten auch hergestellte Wohngebietsstraßen einen Baustellenverkehr aushalten, auch dafür seien sie konzipiert.

Herr Tauber zitiert einen Ratsbeschluss vom 17.02.1998, wonach das gesamte Gebiet über die Osterwicker Straße abgewickelt werden sollte. Hierauf berufe er sich zusammen mit den weiteren Anliegern.

Frau Besecke und Herr Mollenhauer erwidern, dass die Verwaltung aufgrund des Beschlusses das Erschließungskonzept „Südwest“ erarbeitet hätte. Dieses habe bereits die nun geplanten 2 Bautiefen beinhaltet, die über das Baugebiet Wüllen und die Annettestraße erschlossen werden sollten. Dieses sei auch in den aktuellen politischen Beratungen ausführlich thematisiert worden und allen Ratsmitgliedern bekannt. Auf dieser Grundlage agiere man aktuell.

Herr Wieling zitiert aus einer aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, wonach nur eine öffentliche Straße als Zuwegung für ein Baugebiet erhalten könnte. Die Annettestraße sei nicht endhergestellt und nicht öffentlich, auch aufgrund fehlender Gehwege sei sie nicht in der Lage, Baustellenverkehr aufzunehmen.

Herrn Mollenhauer ist dieses Urteil nicht bekannt, er kann sich jedoch nicht vorstellen, dass dieses der Erschließung entgegensteht. Herr Wieling erklärt, dass er das Urteil vorlegen könnte.

Frau Ahlers (Anwohnerin des Eckhauses Hermann-Löns-Straße) gibt den Hinweis, dass der Stichweg und insbesondere die Einmündung zu eng für Baufahrzeuge ist. Aufgrund der kreisrunden Beete hätten bereits heute Lkw und die Müllabfuhr starke Probleme und sich in der Vergangenheit schon festgefahren. Zudem befürchtet sie auch durch den späteren „normalen“ Anwohnerverkehr eine Minderung der Wohnqualität.

Herr Mollenhauer stimmt zu, dass die örtlichen Gegebenheiten sicherlich nicht opti-

mal sind und Engpässe vorhanden sind, dieses sei aber durchaus regelbar. Außerdem sieht er durch den normalen Anliegerverkehr keine unzumutbare Belastung.

Frau Ahlers ergänzt, dass ihrer Meinung nach direkt ein vernünftiges Konzept entwickelt werden sollte (mit einer Erschließung von der L 581 oder der Osterwicker Straße), auch wenn dieses leider mit einer Verzögerung der Planungen und des Baubeginns für Grundstücksinteressenten einhergehen würde. Für ihre Ausführungen erhält sie eine breite Zustimmung der weiteren Teilnehmer.

Herr Mollenhauer nimmt dieses zur Kenntnis und wiederholt, dass dieses eine Entscheidung der Politik sei. Frau Besecke ergänzt, dass es auch an der Osterwicker Straße analog zur Annettestraße Konflikte mit Anliegerinteressen geben würde.

Herr Reimer (Anlieger Annettestraße) teilt mit, dass er die Annettestraße vermessen habe. Bei einer geteerten Fahrbahnbreite von 4 m sei seiner Meinung nach kein Begegnungsverkehr von Lkw möglich. Des Weiteren erkundigt er sich, ob die privaten Pflasterungen vor den Grundstücken wegzunehmen seien bzw. wer die Kosten bei einer möglichen Beschädigung übernehmen würde. Auch durch den Ausbau der Johannisstraße sei es schon zu Beschädigungen gekommen.

Herr Mollenhauer erwidert, dass seiner Meinung nach die Annettestraße durch Lkw befahrbar sei. Es handele sich bei der Annettestraße um eine provisorische Baustraße. Wie in anderen Gebieten auch, z. B. der Massonneustraße, seien Schäden absehbar, diese würden dann im Rahmen des endgültigen Ausbaus der Straße behoben. Größere Schäden, die aktuell einen Handlungsbedarf auslösen würden, würden zeitnah durch den Bauhof notdürftig beseitigt.

Herr Reimer erkundigt sich weiter, wer die Reinigung der Straße während der Bauphase übernehmen und finanzieren würde.

Herr Mollenhauer sieht dieses als nicht so dramatisch an, jeder habe schließlich auch mal selber gebaut und müsste daher auch Verständnis für aktuelle Bauherren und gegebenenfalls damit einhergehenden Beeinträchtigungen aufbringen.

Frau Reimer fragt nach, ob eine weitere, über Wüllen II hinausgehende Bebauung, über die L 581 erschlossen würde.

Herr Mollenhauer verneint dieses, die Tendenz geht zu einer Erneuerung der Berkelbrücke mit Anschluss an die Osterwicker Straße.

Frau Besecke ergänzt, dass der heutige Wirtschaftsweg nicht ausreichend wäre für eine dauerhafte Erschließung und dass zeitnah Planungen für eine Brücke und Linksabbiegerspur etc. angestoßen werden sollen.

Herr Wieling weist nochmals darauf hin, dass aus seiner Sicht die Erschließung über eine bestehende Bebauung etwas anderes wäre als in einem Neubaugebiet. Die Bedürfnisse der (Alt-) Anlieger seien mehr zu berücksichtigen, insbesondere, wie die Sicherheit der Anwohner (Schulweg, ältere Mitbewohner etc.) gewährleistet werden könnte. Auch die Zufahrt zur Coesfelder Straße sei nicht ausreichend und ein Gefahrenpotential. Daher spricht er sich nochmals ausdrücklich für ein Provisorium über die landwirtschaftlichen Flächen zur L 581 aus.

Herr Mollenhauer ist der Auffassung, dass die Situation (Zufahrt Coesfelder Straße, Anwohnerschutz) lösbar sei, hierzu aber noch Detailuntersuchungen erfolgen müssten.

Herr Schlottbohm stimmt Herrn Wieling zu, dass die Altanwohner betroffener seien. Des Weiteren fordert er eine Zusage, dass eventuelle Beschädigungen an den vorhandenen Straßen übernommen werden und eine zeitnahe Instandsetzung durch den städtischen Bauhof erfolgt.

Herr Dieckmann (Anwohner Hermann-Löns-Straße) erklärt, dass er prinzipiell damit einverstanden ist, dass ein neues Baugebiet entwickelt wird. Seiner Meinung nach finden die Anliegerinteressen (hohes Gefahrenpotential insbesondere für Kinder durch Baustellenverkehr etc.) aber keine ausreichende Berücksichtigung. Des Weiteren

ren hätte er sich eine Darstellung der Kosten gewünscht, die durch einen Brückenneubau über die Berkel, eine Abbiegespur auf der Osterwicker Straße und weitere Maßnahmen für eine rückwärtige Erschließung entstehen würden, da erst dann eine ausreichende Diskussionsgrundlage vorhanden wäre. Er würde die Verwaltung gerne damit beauftragen, diese Kosten zu eruieren. Er bemängelt, dass die Erschließungsvariante über die Osterwicker Straße seitens der Verwaltung überhaupt nicht mehr vorgestellt wurde.

Herr Mollenhauer wiederholt erneut, dass es aufgrund der politischen Beschlüsse für die aktuell geplanten zwei Bautiefen über die Osterwicker Straße keine Erschließung geben wird. Nach dem Neubau einer Brücke und einer neuen Anbindung werde man auch von dort aus das Gebiet entwickeln.

Herr Dieckmann ergänzt, dass er es als sehr bürgerunfreundlich ansieht, dass man vor „vollendete“ Tatsachen gestellt wird und erkundigt sich, ob es noch eine Chance auf andere Ergebnisse gibt.

Frau Besecke gibt den Hinweis, dass es für eine andere Erschließung auch an der Flächenverfügbarkeit mangelt. Außerdem handelt es sich bei der Berkelaue um ein FFH-Gebiet sowie Naturschutzgebiet, so dass eine neue Brücke nicht so einfach realisierbar wäre. Die Stadt Billerbeck hat erst jetzt ein Angebot für den Erwerb der Privatflächen für das Baugebiet bekommen, so dass erst jetzt mit den konkreten Planungen begonnen werden konnte.

Herr Wieling greift den Begriff „Flächenverfügbarkeit“ auf und verweist auf frühere Baugebiete, wo es scheinbar kein Problem war, Brücken über die Bahn und Kreisverkehre etc. anzulegen. Es ärgert ihn, dass nicht direkt ein größeres Baugebiet mit einer rückwärtigen Erschließung geplant wird, da der Bedarf doch offensichtlich da ist. Er wünscht sich mehr Alternativen. Außerdem würden auch die zukünftigen Bewohner eine verkehrliche Belastung für die Altanwohner darstellen.

Herr Mollenhauer entgegnet, dass entsprechend der politischen Vorgaben dieser Bereich entwickelt worden sei und daher auch nur für diesen Bereich eine entsprechende Vorlage für die politischen Gremien erarbeitet wurde. Es wurden aber in den politischen Beratungen durchaus beide Varianten gesehen. Des Weiteren bittet er um Verständnis für die Bauinteressenten.

Ein weiterer Anwohner versichert sich nochmal, ob es keine Erschließung zur L 581 geben würde und verweist auf den landwirtschaftlichen Verkehr, der bereits über einen vorhandenen Feldweg geführt wird, der doch nutzbar sei.

Herr Mollenhauer verneint nochmals eine Erschließung zur L 581 für diese beiden Bautiefen.

Herr Brall stellt sich als sachkundiger Bürger im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vor und teilt mit, dass die verschiedenen Erschließungsvarianten im Ausschuss diskutiert wurden. Dabei habe auch er die Kosten der Erschließungsvarianten vermisst, auch die Flächenverfügbarkeit sieht er als unproblematisch an. Er sagt zu, sich im Ausschuss für weitere Alternativen einzusetzen.

Herr Mollenhauer weist erneut darauf hin, dass der Ausschuss diskutieren muss. Die Kosten seien jedoch zunächst zweitrangig, es sei unabdingbar, dass die neue Brücke zukünftig kommen muss. Aktuell stellt sich jedoch die Frage, ob wie heute vorgestellt eine Erschließung erfolgen soll, ansonsten wäre das Buch jetzt für die geplanten zwei Bautiefen zu. Wenn die gesamte Erschließung über die Osterwicker Straße erfolgen würde, wäre man mindestens zwei bis drei Jahre weiter.

Herr Oster meldet sich als Grundstücksinteressent zu Wort und bittet um Verständnis für seine Situation und die anderer Bauwilliger. Das Interesse besteht darin, zeitnah ein Grundstück zu erwerben und zu bebauen. Aus seiner Sicht sei eine Erschließung über die Annettestraße logisch und sinnvoll.

Frau Rehse ergänzt, dass es doch bei der Entwicklung eines Baugebietes immer

wieder zur gleichen Situation kommen würde, die mit einer Belastung der Altanlieger verbunden ist. Auch wenn eine rückwärtige Erschließung erfolgt und zunächst eine Bebauung aus Richtung der Osterwicker Straße ansteht, werden diese Anlieger bei der Entwicklung weiterer Grundstücke belastet. Sie sieht daher keinen Unterschied in der Belastung.

Herr Mendorf (Anlieger Karl-Wagenfeld-Straße) erkundigt sich, wer die Kosten der Erschließung über die Brücke übernehmen würde.

Herr Mollenhauer erläutert, dass versucht würde, dieses über den Kaufpreis der Baugrundstücke abzuwickeln, wenn das nicht darstellbar wäre, gehen die Kosten zu Lasten der Stadt.

Frau Ahlers merkt an, dass daher die Erschließung über die Annettestraße ange-dacht sei, um keine Kosten zu erzeugen. Außerdem sei sie aber der Ansicht, dass der Baustellenverkehr sich sicherlich auch verfahren würde und somit auch der Wül-len in Mitleidenschaft gezogen würde.

Herr Mollenhauer sieht dieses als unproblematisch an, in vorherigen Baugebieten habe sich gezeigt, dass der Baustellenverkehr sehr gut über eine entsprechende Be-schilderung geführt werden könnte. Außerdem sei z. B. auch der Wüllen über mehre-re Jahre bebaut worden, auch nachdem die Straße endhergestellt war. Auch hier sind keine großen Beschädigungen entstanden, die Straßen sind dafür ausgelegt, auch Baustellenverkehr aufnehmen und aushalten zu können.

Herr Thomas Ahlers meldet sich zu Wort und fasst zusammen, dass man sich im Kreis drehe und es nicht möglich sei, hier heute eine Einigung zu erzielen, die für alle vertretbar ist. Er merkt an, dass es doch sicherlich eine rechtliche Grundlage gibt, wer die Entscheidung zu treffen habe.

Herr Mollenhauer verweist darauf, dass alle Wortmeldungen im Protokoll berücksich-tigt werden. Dieses wird dann den politischen Gremien im Rahmen der weiteren Be-ratungen vorgelegt.

Herr Lemke erkundigt sich, ob alle Grundstücke bis zur Osterwicker Straße im städti-schen Eigentum stehen. Dieses wird verneint.

Herr Mollenhauer stimmt Herrn Ahlers zu, dass eine Abstimmung hier heute nicht erfolgen könnte. Er bittet daher die Anwesenden, eventuell weitere neue Aspekte vorzubringen und schlägt vor, ansonsten mit dem Bebauungsplan und seinen mögli-chen Festsetzungen fortzufahren.

Aus dem Plenum wird nochmals vorgetragen, dass man gegen den Beschluss und aktuellen Auftrag sei.

Frau Besecke gibt erneut zu bedenken, dass ein neues Baugebiet immer mit Belas-tungen verbunden sei.

Herr Tauber fasst nochmal zusammen, dass er durchaus Verständnis für die Bauin-teressenten habe. Er verweist jedoch auf eine Einladung zu einer Stadtentwicklungs- und Bauausschusssitzung, wonach die „untere“ Annettestraße keine ausreichende Breite für eine Erschließung habe. Ein Begegnungsverkehr sei daher unmöglich.

Herr Mollenhauer spricht sich mit dem Hinweis auf das Protokoll und die anstehen- den politischen Beratungen für einen Schnitt an dieser Stelle aus und übergibt das Wort an Frau Besecke.

Frau Besecke erklärt, dass aktuell noch kein Bebauungsplanentwurf vorliegt, son- dern lediglich Erschließungsvarianten. Man könnte anhand der Pläne daher noch nicht auf die endgültigen Grundstücksgrößen, -lagen und -zuschnitte etc. schließen. Es wird jedoch versucht, dass ein Altanlieger maximal zwei neue Grundstücksnach-barn bekommt. Frau Besecke stellt anhand der Powerpointpräsentation die allgemei- nen Festsetzungen und unterschiedlichen Haustypen vor, die man sich in diesem Gebiet vorstellen könnte. Anschließend bittet sie um Rückmeldung sowohl der Altan-lieger als auch der Bauherren, welche Präferenzen vorliegen, wo z. B. welche Bau-

formen realisiert werden sollten.

Herr Lemke erkundigt sich, ob man nicht zwischen der Altbebauung und dem Neubaugebiet einen Fuß-/Radweg bis zur Berkelaue anlegen könnte, dann wären die angrenzenden Bauformen egal, man hätte keine neuen Nachbarn.

Herr Mollenhauer ist skeptisch, ob eine öffentliche Fläche mit weniger Beeinträchtigungen verbunden ist. Außerdem wäre dieses eine Flächenverschwendung, es existieren ausreichend Wegeverbindungen zur Berkelaue.

Herr Lemke erkundigt sich, ob die Geländehöhen beachtet wurden.

Dieses wird von Herrn Mollenhauer bejaht, ein nicht ganz ebenes Baugrundstück eröffne zudem schöne Gestaltungsmöglichkeiten.

Frau Uppenkamp verweist auf die Berkelquellen und die Kraniche und erkundigt sich nach der Berücksichtigung.

Frau Besecke erklärt, dass dieses berücksichtigt wurde und das Baugebiet daher im Gegensatz zur bestehenden Bebauung im Wüllen einen größeren Abstand zur Berkelaue habe.

Da seitens der Altanlieger auf den schlechten Baugrund und erhöhte Gründungskosten verwiesen wird, erklärt Frau Besecke, dass ein Bodengutachten beauftragt würde. Sicherlich sei der Baugrund nicht optimal. Herr Mollenhauer ergänzt, dass diese Problematik in vielen Baugebieten in Billerbeck bestehe und empfiehlt daher jedem Bauherren, ein Bodengutachten erstellen zu lassen.

Frau Ahlers greift das Thema Platzverschwendung auf und erklärt, dass eine neue Wegeverbindung zur Berkelaue sowohl für die Altanlieger als auch die Bauinteressenten attraktiv wäre und die Lebensqualität erhöhen würde.

Herr Mollenhauer stellt die Frage in den Raum, ob auch Holzhäuser, Blockhäuser oder Fachwerkhäuser gewünscht seien. Es gibt keine Rückmeldungen dazu.

Herr Just erkundigt sich, wieviel Prozent des zweiten Geschosses bei einer 1 ½ Geschossigkeit ausgebaut werden dürfte und ob ein Friesenhaus möglich wäre. Frau Besecke verweist auf die Landesbauordnung und teilt mit, dass im Bebauungsplan die Gaubenlänge beschränkt wird. Da es sich bei weiteren Nachfragen um Detailfragen handelt, bittet Frau Besecke um ein persönliches Gespräch im Nachgang.

Herr Mollenhauer unterstreicht, dass der Bebauungsplan die Rahmenbedingungen für ein homogenes Bild vorgeben soll.

Ein Anlieger des Wüllen äußert sich besorgt darüber, dass im Wüllen alle Gebäude aufgrund der strengen Vorgaben des Bebauungsplanes nur eingeschossig sind, und er jetzt befürchtet, dass die neuen Häuser alle höher sind.

Frau Besecke erläutert, dass eben dieses nicht erfolgen soll. Es werden ähnliche Parameter vorgegeben, die Neubebauung werde aber etwas höher ausfallen. Im Bebauungsplan Wüllen II sollen die Bestimmungen etwas „lockerer“ sein als in den sehr strengen Planungsgrundlagen der Altbebauung. Dieses sei aber auch dem über die Jahre erfolgten Wandel geschuldet, heute sind z. B. andere energetische Auflagen zu erfüllen.

Auch Frau Ahlers teilt die Bedenken über die Höhen.

Frau Besecke versichert daher, dass die alten Firsthöhen beachtet wurden. Anschließend bittet sie nochmals um Rückmeldung, ob die Altanlieger eher eine ein- oder zweigeschossige Bebauung ihrer neuen Nachbarn präferieren.

Frau Ahlers findet es schwierig, ohne eine Kenntnis über die genauen Grundstückszuschnitte eine Beurteilung vorzunehmen. Sie ist besorgt, dass eine Aufnahme ins Protokoll erfolgt und sie damit ihre Zustimmung gegeben hätte.

Herr Mollenhauer schlägt vor, sich die letzten Neubaugebiete Sandbrink und Gantweger Bach anzusehen. Diese sind vergleichbar. Seit dem Baugebiet Oberlau II ist die Nachfrage nach zweigeschossigen Gebäuden stark gestiegen, da diese aus energetischer Sicht optimaler sind. Der Bebauungsplan werde Baugrenzen vorse-

hen, wonach die Gärten im Süden zu den Altanliegern liegen würden, was auch energetisch sinnvoll sei. Durch die Baugrenzen sind klare Vorgaben für die Nachbarn gegeben, außerdem führe dieses zu einer geringeren Belastung für die Altanlieger. Frau Ahlers erkundigt sich, ob zu einem späteren Zeitpunkt noch eine Einflussnahme möglich sei.

Herr Mollenhauer bejaht dieses und bezieht sich auf das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Rahmen der Offenlage sei dieses möglich. Außerdem könne immer das Gespräch mit Frau Besecke gesucht werden.

Herr Lemke merkt an, dass ein trennender Fuß-/Radweg sicherlich dazu beitragen würde, dass die Bauweise für die Altanlieger relativ wäre.

Seitens der Bauinteressenten wird der Weg eher negativ gesehen, dieser sei eine beliebte „Hundegassistrecke“, auch die Pflege wäre sicherlich problematisch.

Herr Schlottbohm erkundigt sich, ob ein Bauzwang vorgegeben werde.

Herr Mollenhauer weist darauf hin, dass diesbezüglich noch keine politischen Beschlüsse gefasst wurden. In der Regel würde eine Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren vorgegeben, dieses sei abhängig vom Verkauf. Die Grundstücke werden zur Eigennutzung vermarktet, ein Verstoß wird mit einer Vertragsstrafe belegt. Als möglicher Kaufpreis sind 130,00 €/m² im Gespräch, außerdem wird es voraussichtlich eine Kinderermäßigung als Nachlass auf den Kaufpreis geben. Dieses wird vermutlich auch für die Kinder gelten, die innerhalb von 5 Jahren nach Kaufvertragsbeurkundung geboren werden.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, erläutert Herr Mollenhauer die weitere Vorgehensweise und die anstehenden politischen Beratungen. Aus der örtlichen Presse sowie über die Homepage der Stadt Billerbeck im Ratsinformationssystem wird sich der weitere Verfahrensverlauf verfolgen lassen. Außerdem stehen die Mitarbeiter der Stadtverwaltung für Gespräche und Nachfragen gerne zur Verfügung. Anschließend bedankt sich Herr Mollenhauer für das Interesse und die Anregungen und beendet um 20.55 Uhr die Veranstaltung.

Ende der Niederschrift

Durch die betroffenen Anlieger wurde das Thema „Erschließung“ im Wesentlichen thematisiert. Es sollen daher noch einmal die Problemstellungen der einzelnen Möglichkeiten erläutert werden. Die Beschlusslage der Ratssitzung vom 13.08.1998 sieht eine komplette Erschließung für zwei Bauzeilen über das Baugebiet „Wüllen“ vor. Die übrigen Flächen sollten von der Landstraße nach Osthellen (L 581, westlich des Kreisverkehrs) erschlossen werden. Die Flächen für das Erschließungskonzept Südwest standen bisher jedoch nicht zur Verfügung. Die Flächen zwischen der Straße nach Osthellen und der „Annettestraße“ stehen auch heute nicht zur Verfügung. Aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse wurde die bisherige Siedlungsentwicklung an Stellen weiter entwickelt, wo ein Erwerb der Flächen möglich war. Erst im letzten Jahr hat sich die Möglichkeit ergeben, ein erstes Teilstück („Wüllen II“) erwerben zu können. Zusätzlich könnte sich die Option ergeben, diesen Bereich weiterzuentwickeln. Im Zusammenhang mit der Erschließung weiterer Flächen könnte mit der Planung einer neuen Brücke über die Berkel begonnen werden. Eine solche Planung ist mit hohen Kosten verbunden, die nicht investiert wurden, solange nicht absehbar war, dass die hinter der Brücke liegenden Grundstücke absehbar erworben werden können.

Mit den Fachbehörden wurden die notwendigen Maßnahmen bereits erörtert. Die Berkel ist FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet, insofern sind neben gutachterlichen Aussagen zum Schutzzweck und zu schützenden Arten auch Anforderungen an die

profilfreie Ausführung einer solchen Brücke gegeben. Zusätzlich fordert Straßen NRW eine Linksabbiegerspur. Dazu müsste die „Annettestraße“ vom bestehenden Wohnhaus weg im rechten Winkel auf die Landstraße geführt werden. Im Übrigen wird diese neue Erschließung auch Anwohner belasten und dies an der „Osterwicker Straße“, die bereits heute eine vielbefahrene Straße ist. Es ist davon auszugehen, dass die dortigen Anlieger in einer Öffentlichkeitsbeteiligung auch wenig Begeisterung zeigen werden.

Das damalige Erschließungskonzept Südwest sah eine Erschließung von der Straße nach Osthellen vor, da hier keine Berkelquerung erforderlich wäre. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist diese Variante nicht in absehbarer Zeit umsetzbar. Auch ist zu erwarten, dass der Bedarf für ein so großes Baugebiet mit weit über 300 Grundstücken in absehbarer Zeit nicht mehr gegeben sein wird. Bei einer Erneuerung der Brücke würde natürlich mit einer neuen Bebauung direkt hinter der Brücke begonnen, da ja nicht erst eine lange neue Straße bis hinter das heutige Baugebiet „Wüllen“ geführt wird, um dann dort erst zu bauen. Diese Planung wird einige Jahre in Anspruch nehmen. Neben der Planung der neuen Brücke muss eine Überarbeitung des Erschließungskonzeptes erfolgen. Der zu entwickelnde Bereich müsste dazu in neue Erschließungsabschnitte mit einer neuen Haupteerschließung unterteilt werden.

Zudem wurde angeregt, zumindest für die Erschließung während der Bauzeit parallel zum Berkelwanderweg von der Straße nach Osthellen eine Baustraße anzulegen. Diese Fläche steht jedoch nicht im Eigentum der Stadt und wird in absehbarer Zeit auch nicht von der Stadt erworben werden können.

Alternativ könnte darüber nachgedacht werden, den Berkelwanderweg als Baustraße zu ertüchtigen. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass dies auch erhebliche Nutzungskonflikte, insbesondere in den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen, mit sich bringt. Mit einer Länge von 220 m würde zudem eine Ertüchtigung erhebliche Kosten verursachen, hinzu käme außerdem der spätere Rückbau. Aufgrund der zu geringen Breite des Weges wäre Begegnungsverkehr nicht möglich. Selbst wenn die „Annettestraße“ außerhalb des Siedlungsbereiches für den Durchgangsverkehr gesperrt würde, müssten zusätzlich mehrere provisorische Ausweichen angelegt werden. Aufgrund der Gesamtlänge von ca. 800 m über eine einspurige Straße ist auch mit Ausweichen mit einigen Problemen im Verkehrsablauf zu rechnen. Insgesamt muss von grob überschlagenen Kosten in Höhe von mindestens 60.000,- € ausgegangen werden. Dieser finanzielle Aufwand steht nicht im Verhältnis zu der Größe des Neubaugebietes.

Die von den Anliegern der „Annettestraße“ geäußerten Bedenken bezüglich der zu erwartenden Belastungen sind nachvollziehbar. Die Erschließung über den „Wüllen“ zu führen, würde allerdings auch Belastungen für Altanlieger bringen und eine bereits ausgebaute Straße belasten. Auch auf anderen Straßen, wie der „von-Galen-Straße“, wurde in der Vergangenheit den Altanliegern diese Belastung zugemutet. Allen voran die „Massonneustraße“, über die die „Ketteler Straße“, der „Brockmannweg“ und das Baugebiet „Sandbrink“ erschlossen wurde und ist. Den Bedenken bezüglich der Sicherstellung der Verkehrssicherheit muss jedoch Aufmerksamkeit gewidmet werden. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, einen „Erschließungsplan“ für die „Annettestraße“ von der „Coesfelder Straße“ bis zur Einmündung in das neue Baugebiet zu entwickeln und mit den Anliegern abzustimmen. Hier sollte die Fahrspur der LKW, die Begegnungsbereiche der LKW und die Parkbereiche für die PKW festgelegt und z. B. mit Betonkübeln oder Farbe markiert werden. Zudem

sollte geprüft werden, ob ein durch Baken abgesperrter Fußgängerbereich für mehr Verkehrssicherheit sorgen kann. Mit einer Breite von ca. 9,00 Metern wäre auch Platz für entsprechende Schutzabstände.

Zu der Anregung einer zusätzlichen Wegeverbindung als Abstand zwischen Alt- und Neubebauung wird darauf verwiesen, dass aus dem Baugebiet ein Weg Richtung Berkel geführt werden soll. Gerade für Kinder und Spaziergänger ergeben sich dadurch reizvolle Verbindungen. Ein schnurgerader Fußweg als Abstand zur Altbebauung hätte keine große Attraktivität und ergäbe für die Anlieger einen erheblichen Pflegeaufwand.

Zur Gestaltung des Baugebietes wird vorgeschlagen, die Grundstücke so aufzuteilen, dass an die Bestandsgrundstücke höchstens zwei neu angrenzende Grundstücke geplant werden. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird die angesprochene Höhenentwicklung auch im Verhältnis zur Bestandsbebauung besonders berücksichtigt. Zu weiteren Themen wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, mit der Flächennutzungsplanung bereits die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Nach Abschluss der Artenschutzprüfung kann der Bebauungsplanentwurf weiter ausgearbeitet werden. Voraussichtlich nach den Sommerferien könnte der Entwurf vorgestellt werden. Der abgestimmte Erschließungsplan sollte dann spätestens zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorliegen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Anregung und Beschwerde der Anlieger „Annettestraße“ gemäß § 24 GO NRW (nur im Ratsinfosystem)