Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.09.2006

für den **Rat der Stadt**

Datum: 26.09.2006

TOP: 1 öffentlich

Betr.: 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schildstuhl"
hier: Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und weitere Vorgehensweise

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 16. Mai 2006, TOP 2 ö. S. und des Rates vom 18. Mai 2006, TOP 7 ö. S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 750,--€

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 61000.65001

Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:

Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der Anregung der Anlieger, die öffentliche Grünfläche zu erhalten, wird wie im Sachverhalt ausgeführt teilweise entsprochen.
- 2, Mit der Planvariante 4 wird die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schildstuhl" wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Termin fand am 8. Juni 2006 nach 14-tägigem Aushang der Planunterlagen im Kultursaal der Alten Landwirtschaftsschule statt. 40 Personen nahmen hieran teil.

Über das Ergebnis und die vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurde die nachfolgend abgedruckte Niederschrift angefertigt.

Niederschrift

Herr Mollenhauer eröffnet die Anhörung und erläutert den Hintergrund und den Anlass des Planverfahrens. Im Anschluss stellt Frau Besecke die Flächennutzungsplanung und zwei Planskizzen für die Änderung des Bebauungsplanes "Schildstuhl" vor.

Herr Lohaus macht deutlich, dass es ihn wundert, dass keine Vertreter des Stadtrates bei der Bürgeranhörung anwesend seien.

Herr Mollenhauer macht deutlich, dass eine Niederschrift gefertigt werde, in der die Ergebnisse der Anhörung zusammengefasst würden und den Ratsmitgliedern zur Abwägung vorgelegt würde. Im Weiteren lässt Herr Lohaus die anwesenden Bürger darüber abstimmen, ob die Grünfläche bebaut werden soll oder nicht. Bis auf die Familie des Antragstellers wenden sich alle Anwesenden gegen eine Bebauung der Grünfläche. Herr Mollenhauer macht dazu deutlich, dass eine solche Abstimmung ein Stimmungsbild wiedergeben könne. Die gewählten Vertreter der Bürgerschaft im Rat müssten jedoch die Abwägung vornehmen für alle Billerbecker Bürger. Er macht zudem deutlich, dass die Fläche natürlich einen ökologischen Wert habe, aber dass es auch ein übergeordnetes Ziel sei, den Außenbereich größtmöglich zu schonen und eine Innenverdichtung vorzunehmen.

Frau Michalski wendet sich gegen die Bebauung der Grünfläche und äußert, dass ihr in früheren Zeiten zugesichert worden sei, dass die Grünfläche immer bestehen bliebe. Es könne doch nicht sein, dass die Stadt so arm sei und keine Bauplätze an anderer Stelle zur Verfügung stellen könne.

Herr Wissing moniert, dass, auch wenn eine ökologische Ausgleichsfläche geschaffen würde, dies an anderer Stelle geschehe und für die Kinder vor Ort nicht zugänglich sei.

Frau Haas schließt sich dem an und führt aus, dass, wenn eine solche Fläche einmal aufgegeben und überbaut ist, sie unwiederbringlich verloren sei. Dies würde den Wohnwert der gesamten Nachbarschaft schmälern.

Herr Mollenhauer weist im Zusammenhang mit dem Vorwurf der Bürgerschaft im Rahmen der Sitzung darauf hin, dass es nicht richtig sei, dass keinerlei Grünflächen mehr bestehen blieben. Vielmehr wären im Rahmen der Bebauung im Oberlau II und III umfangreiche Grünflächen neu geschaffen worden.

Herr Geuking wundert sich, dass die Kosten für ein Planverfahren nur auf die Anfrage eines Bürgers in Kauf genommen würden. Frau Besecke macht deutlich, dass dies der Regelfall für ein Planverfahren sei. Da die meisten Investitionen privater Natur seien, würden diese immer durch Anträge einzelner oder Firmen kommen. Herr Mollenhauer macht deutlich, dass jeder Antrag sowohl von der Stadtverwaltung als auch von den Politikern ernst genommen und entsprechend beraten würde. Herr Geuking befürchtet weiter, dass die Planung schon so weit fortgeschritten sei, dass ein Zurückrudern nicht mehr möglich sei. Diesem Vorwurf widerspricht Herr Mollenhauer, denn die frühzeitige Bürgeranhörung sei der allererste Schritt einer Planung. Frau Besecke ergänzt, dass es bisher noch keinen Aufstellungsbeschluss gegeben habe.

Herr Heymanns äußert sich verwundert über die versammelte Anwohnerschaft und ihre Bedenken bezüglich der Überplanung der Grünfläche. Jahrelang sei niemand

dort gewesen um sich darum zu kümmern. Eine Pflege der Büsche oder Bäume sei nie erfolgt.

Es schließt sich eine Diskussion über den Pflegezustand und die von einzelnen verrichteten Arbeiten an.

Thomas van Wesel sagt, er wisse von Frau Stippel, dass bereits vor etlichen Jahren eine Bauanfrage ähnlicher Art abgeschmettert worden sei.

Michael van Wesel führt an, dass die Ausweisung so großer Grundstücke für junge Familien nicht finanzierbar sei, da diese nicht förderfähig wären. Herr Mollenhauer führt dazu aus, dass die Förderfähigkeit nicht mehr unabdingbar mit Grundstücksgrößen in Zusammenhang gebracht würde. Zudem würde erfahrungsgemäß die Förderung, welche zinsgünstige Darlehen beinhalten, in der heutiger Zeit nicht so entscheidend sein.

Herr Viegner wundert sich, dass die Vermüllung des Wäldchens doch nicht ernsthaft als Grund angeführt werden könne, um eine Überbauung zu begründen. Vielmehr mache eine solche Grünfläche den Charme Billerbecks aus. Er befürchtet, dass das Verfahren nicht mehr gestoppt werden könne. Er fragt, wie es denn wäre, wenn er einen Antrag stellen würde, das Grundstück hinter seinem Haus (Spielplatz Im Korskamp) zu bebauen. Herr Mollenhauer erwidert, dass auch über einen solchen Antrag der Rat entscheiden würde.

Herr Heymanns macht deutlich, dass seine Kinder in diesem Bereich bauen möchten und eine Überbauung nicht wegen einer Unordnung oder Vermüllung der Grünfläche erfolgen solle.

Herr Haas führt aus, dass er es für notwendig erachte, dass die Gegner der Überplanung ebenfalls einen Antrag stellen sollten, damit dieser entsprechend ernst genommen würde und beschieden werden müsse. Durch einen solchen Antrag könne Druck ausgeübt werden, damit sich der Rat damit beschäftigen müsse.

Herr Mollenhauer erläutert das Verfahren der Bürgeranhörung im Rahmen eines Planverfahrens, in welchem solche Anregungen und Bedenken aufgenommen und dem Rat zur Abwägung vorgelegt würden.

Herr Wenzel gibt zu bedenken, dass in der Grünfläche seltene Vögel beheimatet wären. Auch andere Tiere seien dort beheimatet, ergänzt Andreas van Wesel und führt aus, dass der NABU sich kritisch zu einer Überplanung dieser Fläche geäußert habe. Zudem fragt er an, ob die Verlegung der Gelsenwasserleitung in den Fußweg am Windmühlenweg bereits im Hinblick auf eine mögliche Überbauung erfolgt sei. Dies wird von der Verwaltung bestätigt.

Frau Mellinghaus merkt an, dass es bei der Überplanung doch nur um die Erwirtschaftung von Geld ginge. Es sei doch zu überlegen, ob nicht einfach weniger gebaut werden solle. Dies könne doch auch eine weitere Zielsetzung sein. Herr Mollenhauer gibt zu bedenken, dass vor einer Weiterplanung in die Landschaft eine Innenverdichtung sowohl ein ökologisches als auch ein soziales Ziel sei. Dabei sei dies auch eine Zielvorgabe durch den Bund und das Land.

Herr Stutter gibt dabei zu bedenken, dass eine zu starke Verdichtung und zu wenig Grün in Orten dazu führe, dass keine Wohnqualität mehr vorhanden sei und eine Verödung statffinde. Er verstünde nicht, dass für drei Grundstücke eine so wertvolle

Fläche aufgegeben werden solle. Herr Mollenhauer erwidert, dass man in Billerbeck nicht dabei sei keinerlei Grünflächen mehr zu erhalten, auch wenn der Eindruck in der Öffentlichkeit entstünde, dass Bäume willkürlich gefällt würden. Im Stadtgebiet der Stadt Billerbeck seien auf öffentlichen Flächen über 2.000 großkronige Bäume im Rahmen der Zählung für "Unsere Stadt blüht auf" ermittelt worden.

Herr Wenker führt aus, dass es ihm klar sei, dass die Idee zur Überplanung nicht von der Stadt käme. Es müsse dem Rat deutlich gemacht werden, dass eine große Ablehnung in der Nachbarschaft bestünde, damit diese wesentlich mitbewertet würde. Er regt an, dass die Anwohner mehr bei solchen Planungen berücksichtigt würden. Herr Mollenhauer macht deutlich, dass dies geschehen würde, da die Anregungen unmittelbar dem Rat zur Verfügung gestellt würden.

Frau Haas äußert ihr Unverständnis darüber, dass ausgerechnet an dieser Stelle gebaut werden müsse, wo es doch bereits sehr viele Neubaugebiete und andere Grundstücke gäbe. Von den Anwesenden wird die Frage in den Raum gestellt, ob bereits die Verpachtung der Grünflächen eine Vorbereitung auf eine zukünftige Bebauung gewesen sei. Dies weist die Familie Heymanns vehement zurück. Es ging damals um die Pflege der Grünfläche und des angrenzenden Fußweges. Sie macht noch einmal deutlich, dass es ihr darum ginge, dass die Kinder im Garten bauen könnten. Sie hätten sich damals bereit erklärt, die Grünfläche mitzupflegen und hätten viel Arbeit investiert. Ihr sei bekannt, dass ansonsten aus der Nachbarschaft keine Bereitschaft gewesen sei, eine Patenschaft für diese Grünfläche zu übernehmen.

Herr Lohaus bietet eine Übernahme der Patenschaft an.

Herr Viegner wundert sich, dass es für das Abstellen der Baucontainer im Rahmen der Baumaßnahmen Am Schildstuhl notwendig gewesen sei umfangreich Bäume zu fällen. Von Seiten der Verwaltung wird bestätigt, dass dies ein unsensibles Vorgehen gewesen sei, aber eine Entscheidung des Abwasserbetriebes war.

Herr Viegner äußert sich außerdem verwundert darüber, dass öffentliche Grünflächen privat genutzt würden. Ihm sei nicht bekannt gewesen, dass dort früher auch Bäume gestanden haben.

Frau Heymanns möchte nicht den Eindruck stehen lassen, dass sie damals Bäume gefällt habe. Diese seien krank gewesen und hätten entfernt werden müssen. Im Gegenzug hätten sie umfangreiche Neuanpflanzungen vorgenommen.

Herr Geuking regt an, das Teilstück, welches heute an die Familie Heymanns verpachtet wird, zu überplanen und die übrige Grünfläche für alle Zeiten als Grünfläche festzuschreiben. Dies findet in der Runde keine Zustimmung.

Frau Besecke merkt zudem an, dass jeder Rat seine Planungshoheit wahrnehmen könne und eine ewige Festschreibung nicht möglich sei.

Michael van Wesel regt an, dass die Familie Heymanns eine Hinterbebauung auf dem eigenen Grundstück durchführen solle. Da das Grundstück dafür zu klein ist, wird diese Anregungen wieder verworfen.

Herr Viegner fragt nach dem voraussichtlichen Grundstückspreis. Herr Mollenhauer führt aus, dass 100,00 €/m² wahrscheinlich wären. Es sei jedoch kein Geld in den Haushalt eingestellt. Es ginge also nicht darum Finanzlücken durch die Überbauung zu schließen.

Herr Haas gibt zu bedenken, dass weitere Zufahren im Kreuzungsbereich Windmühlenweg/Am Schildstuhl eine verkehrsmäßige Gefährdung darstellen könnten. Dies ergebe sich insbesondere bei Glatteis. Außerdem würde sich die Zahl der im Verkehrsraum parkenden Fahrzeuge weiter erhöhen. Herr Mollenhauer macht deutlich, dass er die Straße Windmühlenweg durchaus für breit genug halte, um dort noch drei Zufahrten anzulegen.

Herr Wissing äußert sich im Rahmen der Nachbarschaft dahingehend, dass er vorschlägt, dass diese eine Patenschaft für die Grünfläche übernehmen würde. Allerdings könne dies nicht bedeuten, dass der Bauhof von sämtlichen Arbeiten entbunden würde, dazu sei die Fläche zu groß. Er überreicht ein Schreiben, in dem auf die Wichtigkeit einer solchen Grünfläche für die Entwicklung von Kindern eingegangen wird (s. Anlage). Es sei der einzige Wald im Baugebiet.

Andreas van Wesel fragt zudem an, ob die Grünfläche, die durch den Abwasserbetrieb beeinträchtigt wurde, nachgepflanzt würde. Er merkt zudem an, dass die Glascontainer in jedem Fall entfernt werden sollten, da diese zu massiven Ruhestörungen führen und ein optisch wenig ansprechendes Bild bieten würden. Herr Mollenhauer empfiehlt den Anwesenden einen Antrag mit Unterschriftenliste bei der Stadt einzureichen. Bei einer Abfrage ergibt sich, dass kein Anwesender die Beibehaltung des Glascontainers an diesem Standort wünscht.

Da keine neuen Argumente mehr geäußert werden, bedankt sich Herr Mollenhauer bei den anwesenden Bürgern und schließt die Versammlung.

Ende der Niederschrift

Während und im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden noch verschiedene Stellungnahmen und Anfragen bei der Verwaltung eingereicht, welche als Anhang 1-4 beigefügt sind. Die Antragsteller wurden von Seiten der Verwaltung über die weiteren Verfahrensschritte informiert, insbesondere darüber, dass eine Entscheidung über den Fortgang des Verfahrens durch den Rat der Stadt Billerbeck zu erfolgen hat. Außerdem ist nochmals eine Unterschriftenliste für den Erhalt der Grünfläche, unterzeichnet von 52 Anliegern aus dem Siedlungsbereich, eingereicht worden (Windmühlenweg, Am Schildstuhl, Im Draum, Im Konkamp, Grotenkamp, Am Lohkamp, Bockelsdorfer Weg).

Wie der Niederschrift zu entnehmen, waren bis auf den Antragsteller die anwesenden Anlieger gegen eine Überplanung der Grünfläche. Dabei ging es weniger um eine Beeinträchtigung durch neue Baukörper, sondern vielmehr um den Erhalt der Grünfläche für die Siedlung. Da dies die wesentliche Aussage der anwesenden Anlieger insgesamt war, soll hier nicht auf jede einzelne Aussage eingegangen werden.

In einer schriftlichen Eingabe hat ein Anlieger die Geschichte der Grünfläche (Anlage 3) dokumentiert und führt aus wie der Zuschnitt der Grünanlage zustande kam. Dabei merkt er an, dass die Grünfläche südlich der Böschung schon vor der Bebauung vorhanden war und im Rahmen der Überplanung nach Norden erweitert wurde. Diese Bereiche sind heute den jeweiligen Anliegern zur Pflege und Nutzung überlassen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Verwaltung zunächst darauf verzichtet parallel die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen, um zunächst das Ergebnis beraten zu lassen. Die Anwohner haben sich mit deutlicher Stimme gegen eine Überplanung der öffentlichen Grünfläche ausgesprochen. Auch in anderen Planverfahren werden bei der Interessensabwägung die Anwohnerstimmen sehr ernst genommen. Andererseits wurde in den letzten Jahren jedoch auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes eine Innenverdichtung vorgenommen, die teilweise durch Planverfahren gefördert wurde. Neben dem Bebauungsplan "Im Draum" wurde im Rahmen von § 34 BauGB südlich des Windmühlenweges und nördlich der Straße Steenpättken zusätzliche Hinterlandbebauung ermöglicht. Dies ist auch zu begrüßen, da eine Verdichtung der Wohngebiete sowohl aus ökologischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll ist. Die teilweise sehr großen Gärten dienen heute kaum noch der Selbstversorgung und sind für die ältere Generation eher eine Belastung. Andererseits ermöglicht es der jüngeren Generation günstiger zu bauen. Auf der anderen Seite ist eine zu starke Verdichtung natürlich auch mit Nachteilen verknüpft. Je weniger Freiräume bestehen, umso weniger Wohnqualität hat eine Siedlung. Öffentliche Grünflächen haben in ihrer Erholungs- und Spielfunktion daher eine wesentliche Funktion. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, die Fläche südlich der Böschung, die bereits vor in Kraft treten des Bebauungsplanes "Schildstuhl" ein Wäldchen war, weiterhin zu erhalten, bzw. wiederherzustellen. Im Rahmen der Kanalbauarbeiten wurden einige Bäume beseitigt und müssen noch ersetzt werden. Hier sollte zusammen mit der Nachbarschaft die Gestaltung geplant und kurzfristig (in dieser Pflanzperiode) umgesetzt werden. Dabei können auch Gedanken zur Umgestaltung der Nachbarschaftsecke einfließen.

Die Grundstücksteile nördlich der Böschung sollten jedoch nach Auffassung der Verwaltung überplant werden. Für den Grundstücksteil, für den der Antrag zum Kauf und zur Bebauung gestellt wurde, sollte ein Baufeld ausgewiesen werden. Wie oben beschrieben, gibt es in der Umgebung des Plangebietes ähnliche Verdichtungen in den Privatgärten. Das eigentliche Wäldchen ist zudem nicht betroffen. Außerdem wird vorgeschlagen auch die anderen Angrenzer zu fragen, ob sie die bisher gepachteten Flächen erwerben möchten. Durch die Festsetzung als private Grünfläche würde die heute bereits bestehende Nutzung als Garten planerisch nachvollzogen. Die Beratung hinsichtlich des Verkaufs der Flächen müsste im Haupt- und Finanzausschuss stattfinden. Verwaltungsseitig wird dieser Vorschlag als Kompromiss zwischen einer sinnvollen Innenverdichtung und der Sicherung einer öffentlichen Grünfläche zum Erhalt der Wohnqualität für alle angesehen. Es wird vorgeschlagen, mit der Planvariante 4 (Anlage 5) die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen. Im Planungsschritt danach hätten die Bürger im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit sich zu äußern.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

- 1 Eingabe während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 2 Eingabe einer Unterschriftenliste für den Erhalt der Grünfläche
- 3 Eingabe zur Geschichte der Grünfläche
- 4 Antrag zum Erhalt der Grünfläche von 20 Anwohnern aus der Siedlung (im gleichen Wortlaut eingereicht, daher nur einmal beigefügt)
- 5 Variante 4