

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 08.09.2015

für den **Rat der Stadt**

Datum: 29.09.2015

TOP: 7 öffentlich

Betr.: Bebauungsplan "Auf dem Berge"
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 02.09.2015,
TOP 4 ö. S. und des Rates am 30.09.2015, TOP 9 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ wird beschlossen.
Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 12, Flurstücke 69, 133, 636, 637, 639, 642 und 643.
 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
 3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Auf dem Berge“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
 5. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wird die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die berührten Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
-

Sachverhalt:

Entsprechend des Beschlusses in o. g. Sitzung wurde im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 25.11.2014 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. 9 Personen, insbesondere Bauinteressenten, haben sich in die Anwesenheitsliste eingetragen. Es wurde eine Niederschrift gefertigt, die nachfolgend abgedruckt ist.

Beginn der Niederschrift:

Herr Mollenhauer begrüßt die Anwesenden und stellt die weiteren Beteiligten vor. Im Folgenden erläutert er kurz die Bedeutung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als Bestandteil des Planverfahrens und die weitere Vorgehensweise. Er übergibt daraufhin das Wort an die Stadtplanerin Frau Besecke mit der Bitte, das kommende Planverfahren näher zu beleuchten.

Frau Besecke legt zunächst mittels eines Ausschnitts aus dem Flächennutzungsplan die Planungsgrundlagen dar und geht danach näher auf das weitere Planverfahren ein und erläutert die weiteren Verfahrensschritte. Im Rahmen der Grundlagenermittlung werde beispielsweise die Topographie des Geländes aufgenommen und die Bodenbeschaffenheit gutachterlich untersucht. Ebenfalls sei der Artenschutz gutachterlich zu bewerten. In einer ersten Prüfungsstufe habe sich herausgestellt, dass das zukünftige Baugebiet Niststandort für den Feldsperling, den Gartenrotschwanz sowie Fledermäuse sein könnte. Dies werde in einer zweiten Stufe eine Brutvogelkartierung im Frühjahr 2015 – nach der Rückkehr der Zugvögel, zu denen auch der Gartenrotschwanz zählt, aus den Überwinterungsgebieten – erforderlich machen. Sollten Gartenrotschwanz und Feldsperling festgestellt werden, werde dies weitere Maßnahmen erforderlich machen. Diese könnten sein: abschnittsweise Bebauung, geringere Flächenversiegelung, der Erhalt einzelner Bäume sowie die Schaffung zusätzlicher Nistmöglichkeiten.

Frau Besecke stellt dann die beiden Planvarianten vor, die entweder 3 oder 4 Grundstücke zur Bebauung vorsehen und erläutert kurz die Vor- und Nachteile der jeweiligen Variante. Anhand von Beispielen umliegender Gebäude geht Frau Besecke dann auf mögliche Festsetzungen für den Bebauungsplan ein. Um eine gegenseitige Beschattung der in Reihe stehenden Häuser zu vermeiden, könnte hier eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden, da diese eine geringere Höhe erfordere als dies bei 1,5-geschossigen Häusern mit Satteldach der Fall sei. Ansonsten wolle man, auch vor dem Hintergrund, dass in der näheren Umgebung zahlreiche unterschiedliche Bauweisen bereits vorhanden sind, den zukünftigen Bauherren relativ freie Hand bei der weiteren Gestaltung von Fassaden, Dächern etc. lassen. Dies wird von allen Anwesenden begrüßt. Frau Besecke gibt daraufhin die Diskussion frei.

Herr Suwelack fragt zunächst nach der maximal bebaubaren Fläche je Grundstück. Die Grundflächenzahl werde 0,3 oder 0,4 betragen, so dass also bis zu 30% oder 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürften. Dies würde sich ggfls. durch die Ergebnisse der Brutvogelkartierung ergeben. Eine weitere Einschränkung ergäbe sich zudem über die Baugrenzen.

Herr Maas fragt, ob es vorstellbar sei, Bauhaus als Baustil zwingend vorzuschreiben. Frau Besecke entgegnet, dass dies grundsätzlich vorstellbar sei, jedoch relativ strenge Festsetzungen erfordern würde. Im Auditorium wird dies aufgrund der sich ergebenden Einschränkungen eher abgelehnt.

Weitere Teilnehmer sprechen sich für eine zweigeschossige Bauweise aus, wobei Herr Skrobek anmerkt, dass er auch gerne ein Flachdach realisieren würde und somit eine freie Wahl der Dachform wünschenswert wäre. Grundsätzlich wird vom Auditorium eine möglichst große Freiheit in der späteren Realisierung der Bauten begrüßt.

Herr Benning fragt nach dem Gefälle zwischen Nord- und Südrand des Baugebietes. Frau Besecke erwidert, dass eine konkrete Aussage hierzu erst nach Aufnahme der Topographie möglich sei. Herr Benning fragt weiter nach dem vorhandenen Baumbestand. Frau Besecke antwortet, dass dieser zum Teil weichen müsse, da sonst eine Bebauung nicht erfolgen könne; ggf. könne auch ein Teil der Bäume stehen bleiben, dies werde sich im Laufe der weiteren Grundlagenermittlungen ergeben. Auf die Frage von Herrn Benning nach einem möglichen Baubeginn erläutert Herr Mollenhauer nochmals die grobe Zeitplanung; möglicherweise könne noch vor den Sommerferien 2015 der Bebauungsplan vom Rat beschlossen werden, so dass im Anschluss die Erschließung erfolgen könne. Auf nochmalige Nachfrage von Herrn Benning erwidert Herr Mollenhauer, dass ein Baubeginn im Frühjahr 2016 wohl realistisch sei.

Aus dem Auditorium wird weiterhin die Frage nach einer Bauverpflichtung gestellt. Frau Besecke stellt zunächst klar, dass eine solche Verpflichtung natürlich nur für die von der Stadt Billerbeck bzw. der GIWo mbH zu veräußernden Grundstücke kaufvertraglich festgelegt werden könne. In den anderen Neubaugebieten in Billerbeck habe man bislang mit einer Frist von 3 Jahren gearbeitet; im vorliegenden Falle könne man eventuell über eine kürzere Frist nachdenken, da es sich ja nur um 3 oder 4 Grundstücke handele.

Herr Reher fragt, ob der Bebauungsplan auch Doppelhäuser zulassen werde. Frau Besecke entgegnet, dass dies möglich sei; der Bebauungsplan ermögliche maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück.

Herr Skrobek erkundigt sich, ob eine Vorortbesichtigung der zukünftigen Baugrundstücke möglich sei. Frau Besecke und Herr Mollenhauer erwidern, dass man so etwas gegebenenfalls als gemeinsamen Termin für das kommende Frühjahr anbieten könne.

Herr Maas regt an, aufgrund der Größe der maximal bebaubaren Fläche und den daraus resultierenden großen Räumen, die Traufhöhe nochmals zu überdenken, um eine den großen Räumen angemessene Deckenhöhe erreichen zu können. Herr Skrobek bemerkt in diesem Zusammenhang, dass es für Flachdächer aus gleichem Grunde gegebenenfalls eine gesonderte Festsetzung der Gebäudehöhe geben sollte.

Auf die Frage von Frau Besecke, welche Variante – 3 oder 4 Grundstücke – denn bevorzugt würde, antwortet Herr Suwelack, dass er die Variante mit drei Grundstücken favorisiere, da sich dies besser in die umgebende Bebauung einpasse.

Herr Benning erkundigt sich weiterhin nach dem Kaufpreis für die Grundstücke. Herr Mollenhauer antwortet, dieser belaufe sich auf 130,- €/m², wobei das nördlichste Grundstück einen Rabatt von 15,00 €/m² erhalte, da hier zur gegebenen Zeit noch Erschließungsbeiträge zu erwarten seien.

Frau Manuela Reher fragt, wovon die Festsetzung der Zahl der Grundstücke abhängig sei. Frau Besecke erwidert, dass eine kleinere Zahl an Grundstücken gegebenenfalls aus Gründen des Artenschutzes als geringerer Eingriff in den Lebensraum zu bevorzugen sein könnte; darüber hinaus werde dies auch von der Nachfrage abhängig gemacht. Herr Mollenhauer stellt in diesem Zusammenhang nochmals die Frage an das Auditorium, welche Variante bevorzugt werde. Tenor ist hier, dass die Variante mit 3 Grundstücken mit einer jeweiligen Größe von 900 – 1000 m² favorisiert werde.

Herr Skrobek erkundigt sich nach dem voraussichtlichen Status der noch zu bauenden Erschließungsstraße der unteren Grundstücke. Herr Mollenhauer antwortet, dass es wohl eine öffentliche Straße werde, die mit einer Tempo-30-Beschränkung versehen werde. Auf die Frage nach der Müllentsorgung wird festgestellt, dass das Müllfahrzeug wohl nicht in den Stich fahren werde, da es dort nicht wenden könne; die Mülltonnen müssten somit von den Anliegern wohl zum Tiefen Weg gebracht werden.

Herr Benning fragt schließlich nach den Vergabekriterien, worauf Herr Mollenhauer antwortet, dass wohl nach dem Eingang der Interessensbekundung vergeben werde. Gegebenenfalls werden hier zukünftig auch noch Grundstücke privater Anbieter zum Verkauf angeboten.

Da keine weiteren Fragen mehr aus dem Auditorium gestellt werden, beendet Herr Mollenhauer die Versammlung um 20.00 Uhr.

Ende der Niederschrift

Verständnisfragen wurden unmittelbar beantwortet. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Variante mit drei Baugrundstücken in der Mitte des Plangebietes bevorzugt wurde. Zudem wurde es positiv bewertet, in dem Plangebiet keine engen Vorgaben für die Bebauung festzusetzen. Nach Auffassung der Verwaltung sollte auch der Anregung gefolgt werden, zweigeschossige Flachdachgebäude zuzulassen. Zum Schutz der tiefer liegenden Altbebauung ist jedoch eine Höhenvorgabe der Gebäude wesentlich. Der Bebauungsplanentwurf mit Entwurf der Begründung ist angehängt und wird in der Sitzung vorgestellt.

Die Artenschutzprüfung II wurde Ende Juni fertiggestellt und kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung nachstehender konfliktmindernder Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen sind:

Erschließungsarbeiten und Gehölzfällung vor dem 1. März sowie Bereitstellung von zehn Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang.

Feldsperling und Gartenrotschwanz sind nicht betroffen. Vorgaben für die Festsetzungen im Bebauungsplan haben sich daher nicht ergeben.

Für die Bebauungsplanänderung mit Zielsetzung einer Innenentwicklung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden. Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgerinnen und Bürgern noch einmal Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Parallel wird die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

gez. Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes (nur Ratsinfosystem)
Entwurf der Begründung (nur Ratsinfosystem)