



Stadt Billerbeck
Rat der Stadt
Markt 1
48727 Billerbeck



Jochen Dübbelde
Molkereiweg 6
48727 Billerbeck

b.n.
ned
02.11.15

19.10.2015

Änderung des Bebauungsplanes "Sandbreide/Josefstraße"

NEIN



Sehr geehrte Damen und Herren,

im laufenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes "Sandbreide/Josefstraße" wurde die Verwaltung seitens des Rates beauftragt, für das Plangebiet einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und mit dem Eigentümer der Flurstücke 62-65 einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Gegen die Bebauungsplanänderung halten wir unseren ursprünglichen Widerspruch aufrecht und fügen weitere Argumente hinzu, mit der Bitte, diese zumindest in die Betrachtung zur Bebauungsplan-Änderung einzubeziehen.

1.

Den von neun Anliegern des „Molkereiweges“ bereits im September 2013 schriftlich vorgebrachten Widersprüchen –mit jeweils unterschiedlichem Tenor- wird nur hinsichtlich der Anzahl der PKW-Stellplätze teilweise gefolgt. Mit dem Bauherren wird dagegen ein städtebaulicher Vertrag verhandelt, der **unter anderem** die Anzahl der PKW-Stellplätze festschreibt (1,5 statt 1,0 Stellplätze pro WE) und als der "große Wurf" dargestellt wird. Ein städtebaulicher Vertrag soll regeln, welche Rechte und Pflichten der Investor auf der einen Seite und die Kommune auf der anderen hat. Da neben der Regelung der Stellplatzfrage auch andere Vertragsinhalte festgelegt werden, stellen wir uns die Frage, ob in dem städtebaulichen Vertrag u.U. der Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet wird. In der Bekanntmachung 57/2015 / Amtsblatt Nr. 9 wird ausgeführt: "Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen."

Daraus ergibt sich für uns die Vermutung, dass von vornherein ein Planungsergebnis festgelegt wurde, das mit dem ergebnisoffenen Verfahren der Abwägung der durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange nicht vereinbar ist.

Insofern verlangen wir Vertragseinsicht in den städtebaulichen Vertrag.

Die Stellplatzfrage auf dem Grundstück bzw. die Parksituation auf dem Molkereiweg, waren allerdings nur **ein** Baustein des Widerspruchs der Anlieger aus 2013. Alle anderen **Bedenken der Molkereiweg-Anwohner werden aber diskussionslos verworfen**. Hier stellt sich den betroffenen Anliegern die Frage nach der aus dem politischen Raum und der Verwaltung immer propagierten bürgernahen und bürgerfreundlichen Politik.

Die vielfachen Einsprüche der Anlieger werden dem Einzelinteresse **eines** Investors geopfert und nicht einmal ansatzweise in die Abwägung einbezogen.

Das ist Klientelpolitik!



2.

Politik und Verwaltung verfolgen das Ziel, die Innenstadt baulich zu verdichten. Abgeleitet aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Billerbeck sowie der bisher gebräuchlichen Sprachregelung, wird die "Innenstadt" innerhalb eines Ringes aus "Coesfelder Straße" - "Hagen" - "Darfelder Straße" - "Holthausener Straße" - "Daruper Straße" definiert.

Beim Bebauungsplan "Sandbreite/Josefstraße" wird dieser räumlichen Darstellung der Innenstadt jedoch nicht gefolgt. Im B-Plan wird der räumliche Geltungsbereich als östlich des Stadtzentrums ausgewiesen. Das Plangebiet liegt demnach also eindeutig außerhalb der Innenstadt und ist somit von der angestrebten Innenstadtdverdichtung nicht betroffen. Eine hier angedachte innenstadtnahe Verdichtung, der wir ausdrücklich folgen, ist durch den bestehenden B-Plan gewährleistet. Insofern bedarf es keiner Änderung des B-Plans.

3.

Die seitens der Politik immer wieder vorgebrachte aber unbewiesene These: „**Billerbeck braucht Mietwohnungsbau in der Innenstadt**“ ist völlig haltlos.

Die folgende Aufstellung zeigt eindeutig, dass in der Innenstadt ein Überangebot an Mietwohnungen vorhanden ist.

Kleinere innenstadtnahe Bauvorhaben sind in die Betrachtung nicht einmal einbezogen.

| |
|--|
| Mehrfamilienhäuser (Innenstadt) im Bau |
| Schulstraße 1 |
| Nordstraße/Ludgerstraße |
| Schmiedestraße 15 |
| Münsterstraße 14 |
| Mühlenstraße/Haulingbach |
| Mehrfamilienhäuser (Innenstadt) in Planung |
| Lange Straße 19 |
| Richtengraben 12 |
| Holthauer Straße 19 |
| Holthauer Straße 32 |
| Münsterstraße 38 |
| Bezugsfertige/bezogene Mehrfamilienhäuser in der Innenstadt mit freien Mietkapazitäten |
| Schmiedestraße 34 |
| Bahnhofstraße 21 |
| Münsterstraße 7 |

Um mögliche negative Auswirkungen für die ganze Stadt zu vermeiden soll die **werterhaltende Weiterentwicklung von Wohngebieten** gefördert werden. Ebenso wird gefordert, **Leerstände in Zentrumsnähe zu vermeiden**. (3. Projektlabor zum Regionale-Beitrag "Wohnen mit (Mehr-) Wert")

Unter Würdigung aller o.a. Objekte wird konstatiert, dass schon jetzt in der Innenstadt freie Mietwohnungen in ausreichender Zahl vorgehalten werden, kurzfristig bezugsfertig sind oder sich in der Planungsphase befinden. Diese Objekte sind allerdings ausnahmslos dem Segment „Hochwertiger/ höherwertiger Wohnraum“ zuzuordnen, für das schon heute offensichtlich ein Angebotsüberschuss besteht. Nach Fertigstellung der z.Zt. in Bau oder Planung befindlichen Objekte sind weitere Leerstände zu erwarten.

Die seitens der Politik immer wieder vorgebrachte These: „Billerbeck braucht Mietwohnungsbau in der Innenstadt“, entbehrt einer überprüften Sachlage und ist so offensichtlich falsch.

Es ist ein Trugschluss zu glauben, dass der herbeigeredete "Mietdruck" durch zusätzliche Mietobjekte in der Innenstadt gemindert wird, wenn diese Objekte, wie bisher in Billerbeck üblich, durch Privatinvestoren initiiert werden. Bei der Klientel der Privatinvestoren steht doch eindeutig der Renditeaspekt im Vordergrund, das bedeutet, dass weiterhin nur hochwertiger Wohnraum geplant wird.

Die politische Forderung nach verdichtetem, urbanem, preiswertem Wohnraum in der Innenstadt wird durch Privatinvestoren also sicher nicht erfüllt.

Hier sind öffentliche Investoren und nicht zuletzt die Stadt Billerbeck gefordert, Wohnraum im politisch gewollten Segment anzubieten. Den Privatinvestoren kann man nur durch finanzielle Anreize entgegen kommen um sie zu Investitionen in „bezahlbaren Wohnraum“ zu veranlassen.

Ein Aussetzen der erhöhten Energieeffizienzaufgaben, erweiterte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten oder der Verzicht auf die Grunderwerbsteuer wären da einige gesetzgeberische Möglichkeiten der Landespolitik.

Direkt ankurbeln kann die Stadt Billerbeck den sozialen Wohnungsbau etwa durch die (befristete) Aussetzung der Grundsteuer für geförderte Wohnungen.

Das geplante Objekt auf dem Molkereiweg ist der geforderten Kategorie "Sozialer Wohnungsbau" sicher nicht zuzuordnen.

Der Antragsteller verfolgt doch ganz offensichtlich Renditeziele, die im bisherigen Planverfahren von der Politik auch noch sanktioniert werden.
Die werterhaltende Weiterentwicklung eines gewachsenen Wohngebietes wird hier -konträr zur Forderung der „REGIONALE“- politisch ausgehebelt.

Ein noch einigermaßen homogenes Wohngebiet wird deutlich abgewertet.

4.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sandbreite/Josefstraße" aus 08/15 ist **sachlich unrichtig**. Dort heißt es fälschlicherweise: "...Der Molkereiweg zeichnet sich durch eine gegensätzliche Bebauung aus. Auf der südlichen Seite liegt eine homogene Einfamilienhausbebauung, auf der anderen Seite liegen vier Mehrfamilienhäuser???, ein Einfamilienhaus und mehrere unbebaute Grundstücke."

Richtig ist, dass auf dem Molkereiweg lediglich zwei Mehrfamilienhäuser stehen.

- Das Mehrfamilienhaus „Molkereiweg 1“ ist sowohl von der Empfindung als auch von der Ausrichtung her der „Holthausen Straße“ zuzuordnen.
- Das MFH „Molkereiweg 11“ liegt deutlich von der Straße abgerückt im hinteren Grundstücksteil, ist großzügig eingegrünt, vom Molkereiweg aus kaum einsehbar somit auch kaum wahrzunehmen und nicht störend.
- Derzeit wird nur das Objekt „Molkereiweg 9“ als deplatziert und störend empfunden.
- Ein weiteres MFH ist auf dem Molkereiweg nicht existent!

Dazu die Verwaltungsmeinung:

"Das Objekt „Molkereiweg 9“ hat den Bereich inzwischen mitgeprägt. Wäre es damals nicht gebaut worden, würde man hier heute vielleicht nicht sitzen." (Herr Mollenhauer in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.01.2015)

"Die Anlieger haben jedoch Recht, dass das Mehrfamilienhaus „Molkereiweg 9“ überdimensioniert wirkt." (Frau Besecke in derselben Sitzung)

“... Herr Mollenhauer führt dazu aus, dass es sich auch in anderen Stadtgebieten als günstig erwiesen hat, die Menge der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhausgebieten auch so festzulegen. Es käme sonst immer wieder zu Unstimmigkeiten zwischen den Nachbarn, da diese eine Störung durch Mehrfamilienhäuser befürchten.“ (vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 08.10.2003)

“Herr Mollenhauer führt hierzu aus, dass diese Aussage aus seiner Sicht auch heute noch gelte.“ (Niederschrift frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.01.2015, bezogen auf die vorgenannte Aussage)

“Herr Mollenhauer weist mit Nachdruck darauf hin, dass ein Präzedenzfall entstände, wenn dem Antrag zugestimmt würde. In den letzten 20 Jahren seien in den alten Wohngebieten Festsetzungen getroffen worden, damit der Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung bestehen bleibe und **die Verdichtung nicht zu groß werde**. Wenn jetzt anders vorgegangen werde, dann sei das ein kompletter Wechsel der bisherigen Strategie. Dann müsse man auch in anderen Gebieten darüber nachdenken, ob diese Änderung gewollt sei.“ (Niederschrift StuB vom 15.11.2012 / Antrag auf Änderung des Bebauungsplans “Wüllen“ hier: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern.)

Diesen Aussagen seitens der Verwaltung schließen wir uns an und erwarten, dass den Worten auch Taten folgen und die Bebauungsplanänderung nicht verabschiedet wird.

“Ehrlicherweise muss man aber sagen, dass bei einem entsprechenden Wunsch des Eigentümers auch dafür dann die Bereitschaft bestehen müsse, dort ein Mehrfamilienhaus zuzulassen.“ (Frau Besecke in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 21.01.2015, auf die Frage ob auf den noch unbebauten Grundstücken am Molkereiweg auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind.)

Wir wollen keine weiteren Mehrfamilienhäuser.

Die Aussage: “... da sich das Vorhaben städtebaulich einfügt...” (Sitzungsvorlage StuB vom 11.06.2013) ist rein subjektiv. Diese Einschätzung hat die Verwaltung (Frau Besecke) exklusiv.

Gegen diese Schlussfolgerung wehren wir uns mit Nachdruck.

Ein einmal begangener Fehler, den die Nachbarn vor ca. 20 Jahren gemacht haben, als sie dem Objekt “Molkereiweg 9“ nicht widersprachen, kann kein Freibrief für weitere, gleichgeartete Baumaßnahmen sein.

Erkannte Fehler dürfen nicht sehenden Auges wiederholt werden.

In diesem Zusammenhang sei hier daran erinnert, dass der derzeit gültige B-Plan erst 2004, also ca. 10 Jahre nach Erstellung des Objektes “Molkereiweg 9“ aufgestellt wurde. Man hat damit doch in 2004 bereits signalisiert, dass das Objekt “Molkereiweg 9“ planerisch nicht durchdacht war.

5.

Im Protokoll zum 3. Projektlabor zum Regionale-Beitrag "Wohnen mit (Mehr-) Wert" wird ausgeführt, "... dass Nachbarschaften eine zentrale Rolle für den Mehrwert eines Wohngebietes spielen. Danach kann es sinnvoll sein, einzelne, bereits organisierte Nachbarschaften zu fördern und vorhandene Potentiale zu nutzen".

Eine Förderung, Unterstützung und Anerkennung von Nachbarschaftshilfe wird also ausdrücklich propagiert.

Diese Ansicht wird auch von allen Mitgliedern der seit Jahrzehnten bestehenden Nachbarschaft "Holthäuser Str. / Molkereiweg" geteilt.

Wir geben jedoch zu bedenken, dass die Mitglieder der Nachbarschaft zu ca. 95 % in Einfamilienhäusern wohnen. Insbesondere aufgrund häufiger Mieterwechsel und dem ausdrücklichem Desinteresse der Bewohner der Mehrfamilienhäuser, gibt es keine nachbarschaftlichen Kontakte zu den Mehrfamilienhausbewohnern.

Die im Projektlabor angeführte "Gemeinschafts- und Nachbarschaftshilfe" wird ausschließlich von den alteingesessenen Bewohnern der Einfamilienhäuser gelebt.

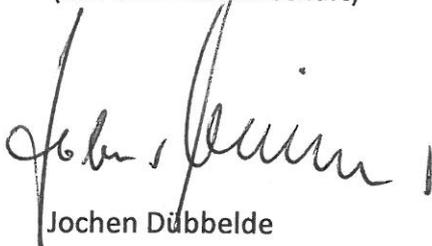
Wir befürchten, dass durch weitere Mehrfamilienhäuser eine funktionierende Nachbarschaft künftig nicht mehr gewährleistet ist.

Abschließend unser Appell:

Nehmen Sie „den Bürger“ mit, sonst wird die Bürgerbeteiligung zu einer Pro Forma-Beteiligung mit dem Charakter von Mitbestimmungs-Folklore degradiert.

Mit freundlichen Grüßen

(Für die Nachbarschaft)


Jochen Dübbelde


Monika Dübbelde