

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 03.12.2015

für den **Rat der Stadt**

Datum: 17.12.2015

TOP: 4 öffentlich

---

**Betr.:** 4. Änderung des Bebauungsplanes "Holthäuser Straße/Münsterstraße/Esch"  
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

---

**Bezug:** Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 10.02.2015, TOP 1 ö. S. und des Rates vom 24.02.2015, TOP 4 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. Für das Plangebiet, welches einen Teil des Bebauungsplangebietes „Holthäuser Straße/Münsterstraße/Esch“ umfasst, wird die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holthäuser Straße/Münsterstraße/Esch“ beschlossen. Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtgebietes von Billerbeck und liegt zwischen der Münsterstraße und der Holthäuser Straße. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 24, Flurstücke 304 bis 306.
  2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
  3. Die Änderung 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. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
  5. Der Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Holthäuser Straße/Münsterstraße/Esch“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
  6. 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 be-

rührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

---

**Sachverhalt:**

Wie in o. g. Sitzung beschlossen, wurde das Konzept zur Bebauung des Grundstückes weiterentwickelt. Sowohl die Baukörper als auch Teile des Nutzungskonzeptes haben sich verändert. Die Gebäude sollen Satteldächer erhalten, deren Giebel zu den Straßen gerichtet sind, so dass die gestaffelte Gliederung der Gebäude erhalten bleibt. Im Bereich der Holthäuser Straße soll zudem eine Mischnutzung entstehen. Neben Wohnen sind ein Büro und eine Arztpraxis geplant. Für diese Nutzung soll ein separater Parkplatz von der Holthäuser Straße aus erschlossen werden. Die übrigen Stellplätze sollen, wie bereits vorgestellt, von der Münsterstraße aus angefahren werden.

Verwaltungsseitig wurde ein Bebauungsplanentwurf gefertigt, der in der Sitzung vorgestellt wird. Zudem wurde durch den Bauherren ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben, welches Aussagen zu den notwendigen Ausführungen der Baukörper an der Holthäuser Straße tätigt. Es ist Bestandteil der Begründung. Es wird vorgeschlagen, mit der Planung eine Offenlage durchzuführen.

Für die Bebauungsplanänderung mit der Zielsetzung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden. Im Zusammenhang mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von allgemeinem Wohngebiet zu Mischgebiet wird es erforderlich sein, den Flächennutzungsplan in dem Bereich entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Sofern Fragen durch die offengelegten Unterlagen nicht ausreichend beantwortet werden, besteht für die Bürgerinnen und Bürger bei jeder Offenlage die Möglichkeit, Rücksprache mit der Verwaltung zu halten. Parallel wird die Beteiligung der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

Ansichten (aktueller Planungsstand)  
Bebauungsplanentwurf (nur Ratsinfosystem)  
Entwurf der Begründung (nur Ratsinfosystem)  
Immissionsschutz-Gutachten (nur Ratsinfosystem)