

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 15.11.2016

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Neubau von zwei Mehrparteienhäusern
hier: Anhörung zum Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens und
erneute Stellungnahmen

Bezug: Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 20.09.2016, TOP 6 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:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Bezüglich des versagten Einvernehmens zu den geplanten Mehrparteienhäusern hat der Kreis Coesfeld mitgeteilt, dass er beabsichtigt, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Die im Schreiben erwähnte Anlage 3 (Straßenabwicklung) lag der Sitzungsvorlage der unter Bezug genannten Sitzung bereits bei.

Da sich bei einem der Vorhaben durch die Verlagerung des Fahrstuhles eine Änderung ergeben hat (das in der Mitte liegende Treppenhaus ist etwas niedriger geworden), erfolgt hier eine erneute Beteiligung. Es wird in dem ebenfalls beiliegenden Schreiben jedoch bereits darauf hingewiesen, dass auch hier von der Pflicht zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung ausgegangen wird.

Verwaltungsseitig wird eine Entwicklung von gewerblicher Nutzung in Wohnbaunutzung an dieser Stelle begrüßt. Aufgrund der Straßenquerschnitte ist insbesondere Schwerlastverkehr in den Wohnstraßen problematisch.

Zum Maß der baulichen Nutzung ist auszuführen, dass bereits im Entwurfsstadium eine Abwicklung der Straße gefordert wurde, um einerseits das Kriterium des Einfügens zu prüfen, andererseits aber auch die wünschenswerte Höhenentwicklung im Auge zu behalten. Dabei wurde verwaltungsseitig deutlich gemacht, dass eine Wohnnutzung in der dritten Ebene kritisch gesehen wird, auch wenn diese in der Umgebung vorhanden ist. Dieser Forderung ist der Entwurf nachgekommen. Aufgrund der heterogenen Bauweise in der Umgebung sollte nicht allein das höchste Gebäude die Planung bestimmen. Auch diese Forderung wurde erfüllt.

In Ergänzung zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld erscheinen zudem die folgenden Informationen zum Planungsrecht sinnvoll:

In Bereichen ohne Bebauungsplan richtet sich bekanntlich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB). Im Rahmen der Beurteilung ist keine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Der Kreis Coesfeld ist als untere Bauaufsicht die das Verfahren durchführende Behörde und nicht die Stadt Billerbeck. Letztere wird im Verfahren aufgefordert, eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten abzugeben.

Sofern ein Bauvorhaben die Durchführung einer Bauleitplanung unmöglich macht oder wesentlich erschwert, ist eine Zurückstellung nach § 15 BauGB möglich. Bedingung ist, dass eine Veränderungssperre trotz Voraussetzungen nicht beschlossen bzw. noch nicht in Kraft getreten ist. Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erfordert hinreichend positive planerische Inhalte, deren Realisierung durch die Veränderungssperre gesichert werden soll. Der Wunsch einer Bürgerbeteiligung ist davon nicht gedeckt. Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Sicherungsinstrument allein das Ziel, ein Gleichgewicht zwischen den Baurechten des Grundstückseigentümers und dem Planungsrecht der Gemeinde zu schaffen.

i. A.

i. V.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Allgemeiner Vertreter

Anlagen:

Schreiben des Kreises Coesfeld