

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 21.03.2017

für den **Rat der Stadt**

Datum: 30.03.2017

TOP: 2 öffentlich

Betr.: Bebauungsplan "Wohnen am Freibad"
hier: Vorstellung eines Bebauungsplanentwurfes

Bezug: Sitzung der Gewerbe-, Industrie- und Wohnbauförderungsgesellschaft mbH am 16.02.2017, TOP 4

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. Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck, südlich der Bebauung an der Massonneustraße, westlich der Bebauung an der Propst-Laumann-Straße und nordwestlich des Freibades. Es grenzt nordöstlich an die Osterwicker Straße und beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 8, Flurstücke 318 tlw., 321, 322 tlw., 331 tlw., 332, 556-559.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Nordwesten durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 557, 558 und 322, entlang der südwestlichen Grenze des Flurstückes 318 nach Nordwesten verlaufend und lotrecht auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 321 und dessen nordwestliche Grenze weiter verlaufend.
 - im Nordosten durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 321 und 332 bis 15 Meter vor dem gemeinsamen Grenzpunkt mit dem Flurstück 352 und von dort lotrecht Richtung Westen verlaufend.
 - im Südosten durch die Flurstücke 332 und 331 bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 331 verlaufend und weiter entlang seiner nordwestlichen Grenze bis zum Brunnenbach und weiter durch die nördliche Grenze des Brunnenbachs (Flurstück 498).
 - im Südwesten durch die Osterwicker Straße (nordöstliche Grenze des Flurstückes 272).
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 „Wohnen am Freibad“ 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.
6. Parallel wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Versammlung durchgeführt.

Sachverhalt:

Aufgrund der hohen Nachfrage an Grundstücken für die Errichtung von Eigenheimen sollen weitere Flächen erschlossen werden. Bei der jetzt zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich um die Möglichkeit, nordwestlich des Freibades eine Nachverdichtung im Siedlungsraum umzusetzen. Um Planungssicherheit zu bekommen, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, um die Verträglichkeit zwischen Freibad und zukünftiger Wohnbebauung zu prüfen. Die daraus resultierenden Abstände sind im Planentwurf berücksichtigt. Zudem wurde durch eine artenschutzrechtliche Prüfung untersucht, ob Verbotstatbestände zu erwarten sind. Diese sind bei Berücksichtigung konfliktmindernder Maßnahmen (im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Abräumen des Geländes) auszuschließen.

Der Planbereich ist knapp 15.000 qm groß und umfasst auch bestehende Gebäude und unbebaute Grundstücksteile, die in privater Hand bleiben und nach Wunsch auch mit zusätzlichen Baumöglichkeiten ausgewiesen werden können. Die Erschließung ist mit einer neuen Straße von der Osterwicker Straße aus vorgesehen.

Für die Bebauungsplanung mit Zielsetzung einer Innenentwicklung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden. Im Zusammenhang mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Grünfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet wird es erforderlich sein, den Flächennutzungsplan in dem Bereich entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Bezirksregierung hat bereits bestätigt, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen. Da es sich jedoch sowohl für mögliche Bauinteressenten, als auch für die Nachbarschaft um ein Projekt von Interesse handelt, sollte auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Versammlung stattfinden. Parallel soll bereits die Offenlage stattfinden und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der relativ vielen Details, die es zu lösen gilt, ist nicht auszuschließen, dass sich im Rahmen der Beteiligung noch Änderungsbedarf ergeben wird. Dies wäre auch noch bis zu dieser Sitzung möglich, da noch Gespräche geführt werden, ein Bericht hierüber erfolgt in der Sitzung. Verwaltungsseitig wird es jedoch als sinnvoll erachtet, mit der Planung zu starten und damit in die Öffentlichkeit zu gehen. Die konkrete Realisierung des Baugebietes ist frühestens 2018 oder 2019 zu erwarten.

Für die **Vergabe der Grundstücke** wurde für dieses Baugebiet eine von den bisherigen Verfahren abweichende Vorgehensweise durch die Gesellschafterversammlung beschlossen:

Am Tag nach der ersten öffentlichen Beratung (22.03.2017) wird eine Vormerkungsliste begonnen. Die spätere Vergabe soll wiederum in der Reihenfolge der Listen-

plätze erfolgen. Die Listenplätze aller Interessenten, die sich am ersten Tag des Beginns der Vormerkungsliste (22.03.2017, 0:00 Uhr – 24:00 Uhr) melden, werden unter notarieller Aufsicht ausgelost. Alle weiteren Interessenten (welche sich ab dem 23.03.2017 melden) werden nach Eingang ihrer Interessensbekundung eingetragen. Interessenten können sich ab dem 22.03.2017 persönlich, per Mail oder telefonisch bei der Verwaltung melden (Ansprechpartner ist Herr Axel Kuhlmann, Zimmer 8, Telefon: 02543-7347, Kuhlmann@billerbeck.de).

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

Bebauungsplanentwurf

Entwurf der Begründung (mit Schalltechnischer Untersuchung und Artenschutzprüfung)