

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 05.09.2017

für den **Rat der Stadt**

Datum: 19.10.2017

TOP: 1 öffentlich

Betr.: 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Ludgerusstift"
hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Behördenbeteiligung

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.03.2017, TOP 4, ö.S. sowie des Rates vom 30.03.2017, TOP 5, 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 Bedenken des Herrn Guntermann werden zurückgewiesen und den Anregungen wird nicht gefolgt.
 2. Der Anregung von Frau Hansel zur Festsetzung der Baugrenzen wird gefolgt.
 3. Der Anregung von Frau Strauß zur Ansiedlung eines hofabschließenden Gebäudes wird nicht gefolgt.
 4. Den Anregungen des Kreises wird entsprechend der Ausführungen gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
 5. Die Hinweise der Gelsenwasser AG, der Telekom Deutschland GmbH, der Unitymedia NRW GmbH und der Westnetz GmbH, Netzplanung werden zur Kenntnis genommen.
 6. Es wird beschlossen, die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ortsüblich bekannt zu machen. Der Änderungsbereich liegt südlich des Stadtkerns der Stadt Billerbeck. Die beiden Änderungsbereiche liegen im südlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck zwischen der Straße „Baumgarten“ und dem Gewässer „Berkel“, nördlich und westlich des Sankt-Ludgerus-Stiftes. Die Planbereiche umfassen die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 4, Flurstücke 293, 294, 658 sowie die Flurstücke 106 teilweise und 659 teilweise.

7. Es wird beschlossen, den Bebauungsplan „Ludgerusstift“ aufzustellen. Der Planbereich liegt südlich des Stadtkerns der Stadt Billerbeck zwischen der Straße „Baumgarten“ und der Berkel. Das Plangebiet wird begrenzt:
 - Im Norden durch die Straße „Baumgarten“ sowie die südliche Grenze der daran angrenzenden Baugrundstücke (Flurstücke 80, 82-84, 162 und 294, Flur 4, Gemarkung Billerbeck-Stadt),
 - Im Osten durch die westliche Grenze, der an der Wiesenstraße gelegenen Baugrundstücke (Flurstücke 178 und 179, Flur 4, Gemarkung Billerbeck-Stadt)
 - Im Süden durch die Berkel
 - Im Westen durch weitere Baugrundstücke (Flurstücke 112 und 326, Flur 4, Gemarkung Billerbeck-Stadt)
8. Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplanes „Ludgerusstift“ mit den Entwürfen der Begründungen mit Umweltbericht und den Anlagen werden für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
9. Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf zum Bebauungsplan „Ludgerusstift“ und die Begründungen mit den Anhängen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in oben genannter Sitzung wurde für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludgerusstift“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung wurde zudem die Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 um eine landesplanerische Stellungnahme gebeten. Da es sich um eine Planung der Innenentwicklung handelt, für die keine im Freiraum gelegenen Flächen beansprucht werden, gibt es keine Ziele der Raumordnung, die der Planung entgegenstehen. Es wurde jedoch empfohlen, mit dem Dezernat 35 (Städtebau) Rücksprache zu halten, ob die gewählte Darstellung des Sondergebietes einschließlich Zweckbestimmung genehmigungsfähig sei. Im Ergebnis wird diese Festsetzung als problematisch angesehen, da sie nicht bestimmt genug ist und es über die Baunutzungsverordnung Gebietstypen gibt, welche dem Zweck entsprechend gewählt werden können. Daher wurden die Planentwürfe dahingehend geändert, dass der Großteil des Gebietes entsprechend der heutigen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt wird und der übrige Teil als allgemeines Wohngebiet (in dem Kindergärten zulässig sind).

Nach der nun erfolgten Vermessung des Geländes und der bestehenden Gebäudehöhen sind auch die maximal zulässigen Höhen ergänzt worden. Herr Lang vom Büro WoltersPartner wird die Änderungen in der Sitzung vorstellen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach 14-tägigem Aushang der Planung am 9. Mai 2017 statt. 23 Personen haben sich in die Anwesenheitsliste eingetragen. Es wurde eine Niederschrift gefertigt, welche als Anlage 1 beigefügt ist.

Die wesentlichen Punkte der Erörterung waren der Erhalt des parkartigen Umfeldes mit den Fußwegen sowie die teilweise unbefriedigende Parkplatzsituation. Da der Bebauungsplan hier nur grobe Vorgaben macht und die gesamte Erschließungseinheit privat ist, wurde dem Betreiber nahegelegt, bei der weiteren Umsetzung der Planung und bei hinzukommenden Nutzern, insbesondere der Ansiedlung weiterer Wohnungen, ein Parkplatzkonzept zu erarbeiten, um Verkehrsströme funktionaler zu gestalten. Durch die engen Baugrenzen und die Begrenzung der Grundflächenzahl ist der Erhalt des Freiraumes gewahrt. Aus diesem Grunde orientieren sich auch die ergänzend festgesetzten überbaubaren Flächen weiterhin an der offenen Hofstruktur des Bestandsgebäudes. Der Betreiber sieht den Parkcharakter als Qualitätsmerkmal seiner Einrichtung, so dass keine Diskrepanz zu den Zielsetzungen besteht. Zu der Anregung von Frau Strauß zur Schaffung eines abgeschlossenen Freiraumes für demente Bewohner ist auszuführen, dass dieser auch durch eine gärtnerische Gestaltung geschaffen werden kann. So kann die offene Hofstruktur der Bestandsgebäude beibehalten werden.

Die von privater Seite im Nachgang schriftlich eingegangenen und von Seiten der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 2 aufgelistet. Die Aufstellungen mit der verwaltungsseitigen Stellungnahme werden zur Grundlage der Beschlussvorschläge gemacht.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Aufstellungsbeschlüsse zu fassen und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

Niederschrift Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen gem. §§ 3 (1)/4 (1) BauGB

45. Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf Planzeichnung

45. Änderung des Flächennutzungsplanes - Entwurf Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan „Ludgerusstift“ - Entwurf Planzeichnung

Bebauungsplan „Ludgerusstift“ - Entwurf Begründung mit Umweltbericht

Artenschutzrechtliche Prüfung