

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 07.02.2019

für den **Rat der Stadt**

Datum: 19.02.2019

TOP: 1 öffentlich

Betr.: Gestaltungsprogramm "Innenstadtbereich Billerbeck"
hier: Vorstellung des Entwurfes und Beschluss zur Offenlage

Bezug: Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 05.10.2017, TOP 1 ö. S. und
des Rates vom 19.10.2017, TOP 13 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. Es wird beschlossen, für den historischen Stadtkern Billerbecks eine neue Satzung mit örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach § 89 Abs. 1 BauO NRW aufzustellen.
Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:
 - im nördlichen Bereich durch die Straßen Richtengraben, Schmiedestraße, Holthäuser Straße
 - im Osten durch die Rathausstraße in Richtung Süden, die Münsterstraße östlich verlaufend bis zur Straße Baumgarten
 - im Süden durch die Straßen Baumgarten und nach Querung der Coesfelder Straße die Berkel bis zu L 580 folgend und
 - im Westen durch die L 580 (Hagen) bis zum Kreuzungspunkt mit der Straße Richtengraben.Er umfasst die zwei in § 1 der Satzung beschriebenen Gebiete.
2. Das Gestaltungsprogramm (bestehend aus Gestaltungssatzung und Gestaltungshandbuch) werden für die Offenlegung gebilligt.
3. Das Gestaltungsprogramm ist nach § 89 Abs. 2 BauO in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel er-

folgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Gestaltungssatzung enthält Vorgaben, die unmittelbare Auswirkungen auf die Nutzungs- und Ausgestaltungsmöglichkeiten von Grundstücken im Satzungsgebiet haben, daher ist die Befangenheitsregelung (§ 31 Gemeindeordnung NRW) wie bei Bebauungsplänen anzuwenden. Der Geltungsbereich der Satzung ist dem Lageplan im Ratsinfosystem zu entnehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsprogramms wurde nach der o.g. Beratung am 6. Dezember 2017 zunächst eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Niederschrift ist angehängt, es waren 15 Bürger erschienen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die dort anwesende Bürgerschaft eher restriktivere Regelungen begrüßen würde. Einige Anregungen bezogen sich auf eine Ausweitung der Satzung in Bezug auf die Vorgartengestaltung, die Verpflichtung zur Barrierefreiheit oder die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Diese Vorgaben können jedoch nicht über die Gestaltungssatzung festgelegt werden.

Eine Anregung bezog sich auf die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten. Hier musste nach Prüfung festgestellt werden, dass keine generalisierende Regelung zielführend ist. Neben der Gestaltung spielen Belange der Einsichtnahme, der Höhenlage der Straße und Einbindung in das Gebäude bei jedem Bauvorhaben eine unterschiedlich starke Rolle. Grundsätzlich sind sie jedoch im Stadtraum zu begrüßen, da Tiefgaragen dazu beitragen, den Siedlungsflächenverbrauch zu reduzieren, indem oberirdische Stellplatzanlagen, die häufig auch zu einer defizitären Stadtgestaltung führen, in den Untergrund verlegt werden. Hier muss im Einzelfall eine Lösung gefunden werden.

Am 18. April 2018 wurde das Gestaltungsprogramm im Gestaltungsbeirat diskutiert. Es wurden konkrete Anregungen zu Formulierungen gegeben. Dabei ging es um Klarstellung und Präzisierung der Vorgaben. Diese wurden in den Entwurf eingearbeitet. Grundsätzlich begrüßt der Gestaltungsbeirat das Gestaltungsprogramm sehr.

Nachdem die neue Landesregierung eine weitere Überarbeitung der Landesbauordnung angekündigt hatte, wurde die Erarbeitung unterbrochen. Nachdem nun die neuen Rechtsgrundlagen bekannt und in Kraft getreten sind, ist der Entwurf angepasst worden.

Am 8. Januar 2019 wurde ein zweiter Workshop mit den ortsansässigen Akteuren durchgeführt. Im Wesentlichen waren dieselben Personen wie ein Jahr zuvor anwesend. An der grundsätzlichen Ausrichtung und Aufstellung des Gestaltungsprogramms wurde keine Kritik geäußert. Allerdings war es aufgrund des hohen Detaillierungsgrades für die Anwesenden schwierig konkrete Festsetzungen auf ihre Alltagstauglichkeit zu prüfen. Es wurde vereinbart, dass alle Anwesenden die jetzige Einladung mit den Anlagen per Mail bekommen. Zudem wurde angeregt, die Unternahmergemeinschaft gezielt auf die Offenlage des Entwurfes hinzuweisen. Durch eine Mail mit Verlinkung ist so eine breit gestreute Beteiligung möglich.

An der geringen Beteiligung bei der öffentlichen Versammlung wird deutlich, dass eine persönliche Erörterung zwar eine bessere Kommunikation und Erläuterung ermöglicht, viele jedoch aus zeitlichen oder sonstigen Gründen einen festen Abendtermin scheuen. Insofern soll die Anregung aufgenommen und im Rahmen der Offenlage auf die digitale Verbreitung des Entwurfes gesetzt werden.

Herr Farwick vom Büro farwick + grote wird in der Sitzung den jetzigen Entwurfsstand vorstellen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

- Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Entwurf des Gestaltungsprogramms
-Gestaltungshandbuch und Gestaltungssatzung-
(Hierbei handelt es sich um Vorentwürfe, die bis zur Sitzung des Rates durch das Architekturbüro voraussichtlich noch redaktionell bearbeitet werden.)
- Lageplan mit Geltungsbereich