Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in dem Verfahren über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten“

Ort: **Sitzungssaal des Rathauses**
Markt 1, 48727 Billerbeck

Zeit: **Donnerstag, den 11. April 2019, 19.00 Uhr**

Teilnehmer: Frau Besecke, Stadt Billerbeck
Frau Kentrup, Stadt Billerbeck
Frau Hanses, Stadt Billerbeck
13 Anwesende lt. Anwesenheitsliste

Frau Besecke begrüßt die Anwesenden und erläutert die beiden Planvarianten des ausgelegten Plankonzeptes.

XXXX nimmt Bezug auf die Plan-Variante I und stellt die Frage, ob sie ihre Garage abbrechen müsste, falls ihr Nachbar sich dazu entschließen würde, auf dem hinteren Bereich seines Grundstück zu bauen. Sie ginge davon aus, da das Gebäude erschlossen werden müsste und ein Abriss dann notwendig wäre.

Frau Besecke erklärt, dass die dargestellten Erschließungswege nur mögliche Varianten seien. Wenn eine Hinterlandbebauung gewünscht würde, seien solche Erschließungen auf einen Konsens zwischen den Nachbarn angewiesen. Insgesamt seien die Flächen sehr knapp für eine zusätzliche Bebauung.

XXXX regt an, doch die Kernfrage zu stellen, für wen der Anwesenden eine Hinterlandbebauung in Frage kommt und fügt hinzu, dass bei dieser Variante im Hinblick auf Zufahrtsrechte die Nachbarn sich sehr entgegenkommen müssten.

XXXX stellt die Frage, ob es konkrete Anträge für eine Hinterlandbebauung gäbe bevor man über Variante I oder II abstimme. Frau Besecke bestätigt, dass es ja offensichtlich Interessierte gäbe und die Verwaltung den Auftrag habe, den Wunsch nach einer Hinterlandbebauung bei den Eigentümern abzufragen.

XXXX fragt an, wie es gesehen wird, wenn auf dem Flurstück 162 Garagen als Stellplätze angelegt würden für die Anlieger, da es in dem Bereich hohen Bedarf gäbe. Frau Besecke führt aus, dass der Bebauungsplan nicht vorgeben werde, wo Stellplätze und Nebenanalgen angelegt werden sollen. Allerdings wären in einem Wohngebiet nur Stellplätze zur Deckung des Bedarfs der näheren Umgebung zulässig, da es sich bei einer sonstigen Fremdvermietung um Gewerbe handeln würde.

Insgesamt wird festgehalten, dass bis auf einen alle Anwesenden die Plan-Variante II favorisieren. Frau Besecke führt aus, dass der Bebauungsplan weiter fortgeführt werde oder aber die Veränderungssperre ausläuft und ggfs. ein neuer Antrag gestellt wird. Das Problem im Innenbereich sei, dass man sich dort an dem höchsten Gebäude orientieren könne. Dies könne insbesondere unerwünschte Entwicklungen in die Höhe geben.

XXXX möchte wissen, warum es sich nicht um ein reines Wohngebiet, sondern vielmehr um ein allgemeines Wohngebiet handelt und bittet um kurze Erklärung der Unterschiede. Er fügt hinzu, dass er nicht an einer Hinterlandbebauung interessiert sei, da er befürchte, dass sich

der Charakter des Wohngebietes verändere. Frau Besecke beantwortet seine Frage und erläutert, dass der Unterschied in der Vielseitigkeit der Nutzung liegt. In einem allgemeinen Wohngebiet in stadtnaher Lage können sich auch Nutzungen entwickeln, die das Arbeiten und Wohnen verbinden, aber gebietsverträglich seien. Dazu führt sie das Beispiel eines kleineren Handwerksbetriebes oder die freiberuflichen Tätigkeiten in einem etwas größeren Umfang auf. Allerdings sollen die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z. B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc., ausgeschlossen werden, da die Infrastruktur für solche Betriebe nicht ausgelegt sei.

XXXX führt aus, dass er an einer zusätzlichen Bebauung interessiert sei, sich aber der Mehrheitsmeinung der Bewohner fügen würde.

XXXX merkt an, dass bei Betrachtung der Baugrenzen in der Variante I deutlich erkennbar sei, dass die Flächen zu klein seien.

XXXX gibt zu bedenken, dass allgemein bekannt sei, dass Wohnraum in Billerbeck knapp sei und er nicht nachvollziehen könne, warum man eine Beschränkung der Dachgauben vorgeben will und eine 2. Wohneinheit damit nicht realisierbar sei. Frau Besecke entgegnet, dass man durchaus Dachausbauten ausführen könne und man somit auch mit einer zweigeschossigen Ebene eine 2. Wohneinheit erzielen könne. Die maßgebliche Einschränkung beziehe sich auf die dritte Geschossebene. Aufgrund des Bestandes solle die Menge der Wohneinheiten hier nicht beschränkt werden.

XXXX fragt nach möglichen Ausnahmen in Bezug auf Traufhöhen und Breiten, die man in den Entwurf des Bebauungsplanes aufnehmen würde. Es folgen Überlegungen für die Mehrparteienhäuser eine andere Vorgabe zu finden, als für die übrige Bauzeile.

XXXX wirft ein, dass er zufrieden wäre, wenn alles so bliebe und sieht es ebenfalls als problematisch an, einen Spitzbodenausbau zu ermöglichen.

Frau Besecke antwortet auf eine Frage von XXXX, dass der Mindestabstand mit Dachausbauten von 2 Metern zum nächsten Giebel betragen soll. XXXX merkt an, dass es Häuser mit geringeren Abständen gäbe. Zudem bemängelt XXXX, dass die Beschränkung der Dachausbauten auf die Hälfte der Dachlänge eine starke Einschränkung bedeuten würde, die seines Erachtens unangemessen sei.

Frau Besecke informiert auf Nachfrage von XXXX, dass eine Gestaltung bzw. Anordnung von Dachflächenfenstern nicht vorgegeben werde. Dies gelte auch für die Festsetzungen der Lage von Aufenthaltsräumen. Insgesamt gehe es um gestalterische Mindestanforderungen. XXXX erkundigt sich, ob der Planentwurf einsehbar sei. Frau Besecke führt aus, dass der Plan auf der städtischen Internetseite einzusehen sei.

XXXX berichtet, dass seinerzeit auch bei ihm ein Dachausbau im Spitzboden abgelehnt worden sei.

XXXX kommt noch einmal auf die Vorgaben des Bebauungsplanes zurück und stellt die Frage, ob diese auch für einen Abriss und Neubau gelten. Denn dies müsse dann ja bei einer Beurteilung der Festsetzungen bedacht werden. Frau Besecke bestätigt dies. Sie erläutert anhand der Planvariante II die möglichen Vorgaben, insbesondere die Baugrenzen.

Frau Besecke zeigt die Möglichkeit auf, Fragen, die sich nach dieser Versammlung ergeben, auch schriftlich per Mail zu stellen. Sie wäre natürlich auch bereit, Fragen am Telefon zu beantworten.

XXXX erklärt, dass es ihr wichtig sei, dass es keine Hinterlandbebauung geben wird.

Frau Besecke erklärt auf Nachfrage von XXXX, dass keine Kosten von den Eigentümern durch das Planverfahren zu tragen seien. Es wären lediglich Beiträge zu erheben, wenn im Falle einer Hinterlandbebauung Beitragspflichten entstünden. Dazu könne Frau Kentrup etwas sagen, allerdings sei man ja jetzt größtenteils einig, dass eine Hinterlandbebauung nicht gewünscht wird und daher auch hier keine Beiträge anfallen. Eine abschließende Entscheidung hierzu müsse natürlich der Rat treffen.

Frau Kentrup ergänzt, dass im Falle einer Hinterlandbebauung es lediglich bei einem Grundstück in dem Plangebiet zu einer Beitragserhebung gekommen wäre. Sollte die Straße irgendwann ausgebaut werden, fallen natürlich, wie bei anderen Straßen auch, Straßenbaubeiträge an, die dann anteilig von den Eigentümern zu zahlen seien.

Frau Besecke bedankt sich bei allen Anwesenden und beendet die Anliegerversammlung um 19.45 Uhr.

Billerbeck, 12.04.2019

Im Auftrag

gez. Cordula Hanses

Anlage
Anwesenheitsliste