

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 22.06.2021

für den **Rat der Stadt**

Datum: 29.06.2021

TOP: 3 öffentlich

TOP: 11 öffentlich

Betr.: Bebauungsplan "Buschenkamp-Süd"
hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 09.03.2021, TOP 2 ö.S., und des Rates vom 18.03.2021, TOP 4 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:

Die Verwaltung wird beauftragt den Planentwurf entsprechend der Ausführungen weiter auszuarbeiten und mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur weiteren Beratung vorzustellen.

Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in oben genannter Sitzung wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Diese fand in Form einer Auslage über einen Monat statt. Am 28. April 2021 wurde zudem eine digitale Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Präsentation ist unter diesem Link nachzuschauen:

https://www.billerbeck.de/city_info/display/dokument/show.cfm?region_id=5&id=419.

Verständnisfragen wurden direkt beantwortet. Weitergehende Fragen sind zudem in einer weiteren Anlage zusammengefasst. Stellungnahmen von Ratsmitgliedern sind dabei nicht mit aufgenommen worden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll ja gerade

den übrigen Bürgern Raum geben ihre Haltung zu vertreten, da diese sich in politischen Gremien nicht äußern können. Diese Aufstellung umfasst auch Fragestellungen, welche im Vorfeld oder Nachgang bei der Verwaltung eingegangen sind.

Das Interesse an der Veranstaltung war groß, über 160 Teilnehmer waren zwischen- durch anwesend. Natürlich ist die Dynamik einer Präsenzveranstaltung größer, aber auch die digitale Veranstaltung hat einen guten Austausch ermöglicht. Dabei wird auch auf die Abfrage aller Interessenten verwiesen, welche als Gesamttabelle noch einmal als Anlage beigefügt wurde.

In der letzten Sitzung wurde die Darstellung einer Flächenbilanz vergangener Baugebiete erbeten. Nicht alle Baugebiete sind miteinander direkt vergleichbar, da es oftmals unterschiedliche Rahmenbedingungen gibt. Z.B. sind in den Gebieten Oberlau große Flächen für den Lärmschutzwall verbraucht worden. Auch kleinere Gebiete, welche im Rahmen der Nachverdichtung bebaut wurden, sind aufgrund von Besonderheiten der Erschließung oder im Gebiet liegenden Bestandsgebäuden nicht gut miteinander zu vergleichen. Um einen Überblick über eine längere Zeitspanne zu bekommen sind die Gebiete Oberlau II und Gantweger Bach herangezogen worden. Diese Zusammenstellung ist als Anlage beigefügt, die Angaben des Baugebietes Buschenkamp Süd sind als Vergleich ebenfalls beigefügt.

Verwaltungsseitig wird folgendes weiteres Vorgehen vorgeschlagen. Das Plankonzept wird weiter ausgearbeitet und nach den Sommerferien mit dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange für die Offenlage vorbereitet. Dabei werden die Festsetzungen dahingehend weiterentwickelt, dass auch auf weiteren Grundstücken Hausgruppen möglich sein werden. Sie bleiben jedoch so zugeschnitten, dass als Alternative auch Einfamilien- oder Doppelhäuser möglich sein werden, wenn sich bei der Vergabe mangelnde Umsetzungsmöglichkeiten zeigen. Zudem können im Rahmen der Errichtung und Vermarktung/Vermietung der Reihenhäuser der Investoren im Gebiet Buschenkamp (Nord) Erfahrungen gesammelt werden. Daraus wird sich ableiten lassen, ob im Buschenkamp Süd für diese Wohnform ein weiterer Bedarf besteht. Auch hierfür soll der Bebauungsplanentwurf flexibel genug sein. Die Zielgruppe sind aufgrund der Lage des Baugebietes und der dort sich in Aufbau befindlichen Infrastruktur insbesondere für Familien geeignet. Darauf ist der Fokus des Baugebietes gesetzt.

Bezüglich der weitergehenden Überlegungen zu mehr nachhaltigem Bauen sind verschiedene Richtungen denkbar, die teilweise auch schon andiskutiert wurden. Es ist in den letzten Baugebieten auffällig, dass der Anspruch der Öffentlichkeit zum Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit erheblich größer ist als er sich vor Ort in den eigenen Gärten oder Wohnhäusern widerspiegelt. Aus der verwaltungsseitigen Erfahrung kann resümiert werden, dass sich in Baugebieten in den 1990er Jahren wie Oberlau II die Bauherren mehr Gedanken zu ökologischem Bauen gemacht haben als heute. Teilweise liegt dies sicher auch an den gesetzlich gestiegenen Anforderungen, z.B. an den Wärmeschutz, aber gerade z. B. in Hinblick auf Begrünung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser ist viel Luft nach oben. Es stellt sich somit die Frage, wie dieser Rückschritt wieder gewendet werden kann.

Auf Ebene der kommunalen Baulandentwicklung gibt es dazu verschiedene Möglichkeiten. Da die Stadt Billerbeck bewusst Baugebiete nicht mit Projektentwicklern realisiert um privaten Bauherren aus erster Hand Grundstücke anbieten zu können, sind diese kleinteiliger anzusetzen und können nicht „einfach“ einem Bauträger vorgege-

ben werden. Ein Bebauungsplan gibt dazu auch nur beschränkte Möglichkeiten, da sich der Festsetzungskatalog auf die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch beschränkt. Zudem müssen Festsetzungen dauerhaft kontrolliert werden; wenn etwas aus eigener Überzeugung realisiert wird, ist eine solche Überwachung i.d.R. unnötig.

Auf Anregung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wurde in Bezug auf die Preisgestaltung bereits ein Klimaschutzaspekt durch eine Bezuschussung von kfW 40 Häusern im Baugebiet „Buschenkamp“ (Nord) beschlossen. Im Laufe der nächsten Monate könnte hierzu ein erstes Resümee gefasst werden. Denkbar wäre, diesen Förderbereich weiter auszuarbeiten und z. B. durch Förderung von begrünten Dächern zu ergänzen. Diese Überlegungen können mit den zukünftigen Verkaufspreisen der Grundstücke im Laufe des Winters weiter konkretisiert werden.

Zudem könnten für Bauherren Angebote, z.B. in Form von Workshops zum Thema Bauen, aufgebaut werden. Dabei ist entscheidend, dass hierbei ein wirklicher Mehrwert angeboten werden kann. Durch praktische Beispiele vor Ort und Hilfestellungen, die sich auf ein breiteres Spektrum des Bauens beziehen, könnte sich daraus ein wiederkehrendes und sich weiterentwickelndes Angebot für alle interessierten Bilerbecker entwickeln. Dabei könnte auch die Kompetenz ortsansässiger Firmen zu bestimmten Themen eingebunden werden. Die Klimaschutzmanagerin Rebecca Hilmer wird sich hier federführend einbringen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

(nur im Ratsinfosystem)

- Ergebnisprotokoll
- Ergebnis der Befragung der Interessenten im Vorfeld der Veranstaltung
- Vergleich Flächenbedarf verschiedener Baugebiete