

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 14.09.2021

für den **Rat der Stadt**

Datum: 30.09.2021

TOP: 2 öffentlich

Betr.: 6. Änderung Bebauungsplan "Darfelder Straße"
hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung des
Beteiligungsverfahrens

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 22.06.2021, TOP
5 ö.S., und des Rates vom 29.06.2021, TOP 10 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. Für das Plangebiet, welches einen Teil des Bebauungsplangebietes „Darfelder Straße“ umfasst, wird die Aufstellung der 6. Änderung beschlossen.
Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 13, Flurstücke 300.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
4. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
5. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
6. 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.

Sachverhalt:

Bereits in o. g. Sitzungen wurde über die geplante Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der ehem. Strumpffabrik beraten. Entsprechend der Beschlusslage ist die Bebauungsplanänderung zum beschleunigten Verfahren vorbereitet worden. Als Grundlage für die Planänderung wird die bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte Artenschutzprüfung (Stufe I) dienen. Explizit für die 6. Änderung wurde bereits im Vorfeld ein Immissionsschutzgutachten erstellt, welches ebenfalls als Anlage Bestandteil der Begründung wird.

Zusätzlich wird parallel zum Verfahren der städtebauliche Vertrag erarbeitet. Dieser beinhaltet neben der Übernahme der Planungskosten auch die Präzisierung weiterer Planungsdetails u.a.:

- Stellplatzschlüssel 1:1,5 pro Wohneinheit
- Verkehrssicherungs- und Wiederherstellungspflicht für öffentl. Wegeflächen
- Sicherung der öffentlichen und privaten Bäume
- Details zum Ersatzbaum
- Details zur Gestaltung der Tiefgaragenrampe parallel zum Fußweg
- Dachbegrünung der Tiefgarage
- Festlegung der detaillierten Baukörpergestaltung in Abstimmung mit der Denkmalpflege

Bereits im Vorfeld der v. g. Sitzung wurden durch den Eigentümer eines benachbarten Grundstückes Bedenken gegen die Planung erhoben und Alternativvorschläge für die Erschließung eingereicht. Die Anregung ist als Anlage beigefügt.

Verwaltungsseitig wird zu den Ausführungen wie folgt Stellung genommen:

Der Ursprungsplan sieht für das jetzige Plangebiet bereits ein großes Baufeld vor und ermöglicht eine Erschließung über die Straße „Am Voßkamp“. Möchte ein Plangeber nicht, dass jemand eine öffentliche Straße vor seinem Grundstück nutzt, gibt es hierfür ein Planzeichen. Dann wird entlang der Grundstücksgrenze zu dieser Straße ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Dies ist dort nicht festgesetzt worden. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan ist hierzu keine Einschränkung formuliert worden.

Es ist gegenteilig eben nicht festgesetzt worden, dass eine Erschließung über die Darfelder Straße zu erfolgen hat. Da sich in dem Teilbereich des Plangebietes die Fabrikantenvilla, die Fabrik und das jetzt diskutierte Baufeld auf unterschiedlichen Flurstücken mit eigenen Baufeldern befand, wäre vielmehr eine Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über die eigenständigen Grundstücke erfolgt, wenn dies Planungsziel gewesen wäre.

Insofern geht es hierbei um den Wunsch ein bestehendes Recht, welches auch mit einer Beitragspflicht verbunden war, zu nehmen.

Es wird zudem keine gravierende Verkehrsgefährdung durch den zusätzlichen Verkehr von ca. 20 Wohneinheiten gesehen. Die Kraftfahrzeuge werden über die Straße „Am Voßkamp“ über die Industriestraße in den Kreisverkehr geleitet. Eine direkte Zufahrt auf eine Landstraße ohne besondere Sicherungsmaßnahmen ist für den fließenden Verkehr nicht mit weniger Risiken verbunden, als sie über die geplante Anbindung zu erwarten sind. Vom Straßenbaulastträger wird vielmehr immer eine solche Lösung angestrebt. Der Gesamtkraftfahrzeugverkehr ist auf der Anliegerstraße „Am Voßkamp“ auch mit Stellplätzen der Gewerbetreibenden und den Wohnungen so gering, dass in den einschlägigen Richtlinien für Straßenbau ein noch geringerer Querschnitt möglich wäre, als er heute vorhanden ist.

Auch die Fußgänger und Radfahrer vom Bahnhof ändern an dieser Einschätzung nichts. Wenn ein Zug hält, teilen sich die Nutzer in drei Stränge auf:

Ein Teil geht Richtung „Beerlager Straße“, ein Teil über die Bahnhofstraße Richtung Stadt und die Bewohner des Nordwestens der Stadt über die Straße „Am Voßkamp“. Davon geht ein Großteil vor der Industriestraße über den Parkplatz der Landwirtschaftsschule. Es mag sein, dass der ein oder andere Radfahrer die abschüssige Strecke Richtung Industriestraße mit etwas Schwung fährt. Die Menge der Verkehrsteilnehmer ist jedoch insgesamt nicht ansatzweise mit chaotischen Verhältnissen zu beschreiben. Auch die LKW auf der Industriestraße haben noch keine so große Geschwindigkeit, als dass hier mit einer Problemstellung, die nicht auch in den engen Innenstadtstraßen tagtägliche Normalität ist, zu rechnen ist.

Die vom Antragsteller vorgeschlagenen Alternativen sind nicht geeignet eine sicherere Verkehrsführung zu gewährleisten. Im Gegenteil, die parallele Führung der Tiefgarageneinfahrt zur Bahnhofstraße in einen Kreuzungsbereich auf der Landstraße mit Fußgängerampel und Bushaltestelle ist eine erhebliche Verkehrsgefährdung für alle Verkehrsteilnehmer. Abgesehen von der städtebaulichen Bedeutung und dem Alleecharakter der Bahnhofstraße, der durch eine solche Erschließung Schaden nehmen würde.

Die Tiefgaragenzufahrt zwischen dem Denkmal und den Balkonen des Neubaus anzuordnen ist ebenfalls nicht verkehrssicherer und würde zudem sowohl Denkmal als auch die neue Wohnanlage beeinträchtigen, eine Zustimmung der Eigentümer wäre insofern unwahrscheinlich. Auch ist eine Rampe bautechnisch und konstruktiv so dicht an Bestandsgebäuden problematisch, da sie schadenfrei zu halten sind.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen die Anregung nicht aufzunehmen und die Erschließung weiterhin über die Straße „Am Voßkamp“ zu führen.

Für die Bebauungsplanänderung mit der Zielsetzung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt werden. Im Zusammenhang mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung vom Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet wird es erforderlich sein, den Flächennutzungsplan in dem Bereich entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Sofern Fragen durch die offengelegten Unterlagen nicht ausreichend beantwortet werden, besteht für die Bürgerinnen und Bürger bei jeder Offenlage die Möglichkeit, Rücksprache mit der Verwaltung zu halten. Parallel wird die Beteiligung der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

- Anregung eines Nachbarn
- Entwurf der Planzeichnung (Bis zur Sitzung werden noch Daten aktualisiert)
- Entwurf der Begründung mit Anlagen