

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 06.12.2007

für den **Rat der Stadt**

Datum: 13.12.2007

TOP: 3 öffentlich

Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes "Gantweger Bach"
hier: Ergebnis der frühzeitigen Bürgeranhörung

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.09.2007,
TOP 2. ö.S. sowie des Rates vom 18.09.2007, TOP 8. ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 3.000,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 61000 65501
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

-
- Den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird entsprechend den Erläuterungen im Sachverhalt gefolgt.
 - Der Anregung zur Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe für eine zweigeschossige Bauweise wird nicht gefolgt.
 - Auf der Grundlage der Planvariante I wird ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet.
 - Mit dem Bebauungsplanentwurf ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Nach Aushang des Planentwurfes vom 24. Oktober 2007 bis zum 7. November 2007 wurde am 7. November 2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es wurde eine Niederschrift angefertigt, welche nachfolgend abgedruckt ist.

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1

BauGB in dem Bauleitplanverfahren über die 34. Änderung des FNP und über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gantweger Bach“ am Mittwoch, den 07. November 2007 im Kulturzentrum „Alte Landwirtschaftsschule“, Darfelder Straße 12 von 19:00 bis 21:15 Uhr.

Anwesende: knapp 40 interessierte Bürger

von der Verwaltung: Frau Besecke, Herr Mollenhauer, Frau Greving

Nach einer Begrüßung der Erschienenen und einer kurzen Vorstellung der Mitarbeiter der Verwaltung durch Herrn Mollenhauer erläutert dieser zunächst den bisherigen Sachstand hinsichtlich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gantweger Bach“. Durch die politischen Gremien ist die Verwaltung beauftragt worden, mit dem Bebauungsplanentwurf „Gantweger Bach“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB durchzuführen. Dazu wurde in die Alte Landwirtschaftsschule eingeladen. Herr Mollenhauer bittet alle Anwesenden und vor allem die Bauinteressenten, ihre Anregungen und Wünsche hinsichtlich des Baugebietes vorzubringen. Somit könnte die Verwaltung eine Bedarfsermittlung vornehmen und dieses in die weiteren Überlegungen hinsichtlich der Planung einfließen lassen. Gleichzeitig ergeht jedoch der Hinweis, dass nicht alle Wünsche berücksichtigt werden können.

Herr Mollenhauer führt aus, dass noch keine konkreten Aussagen über den Kaufpreis getroffen werden können. Dieser sei abhängig vom rechtskräftigen Bebauungsplan, der dann als Kalkulationsgrundlage dient. Herr Mollenhauer weist jedoch darauf hin, dass vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Billerbeck der Auftrag erteilt worden sei, über Konzepte zur besonderen Kaufpreisgestaltung nachzudenken, durch die Familien mit Kinder begünstigt werden sollen.

Hinsichtlich des Zeitplanes erläutert Herr Mollenhauer, dass die Erschließung voraussichtlich im Sommer nächsten Jahres erfolgen soll. Die Freigabe für die Bauherren könnte dann voraussichtlich Anfang des Jahres 2009 stattfinden. Der endgültige Straßenausbau würde erfolgen, sobald der größte Teil der Grundstücke bebaut sei. Dazu würden dann alle Anlieger eingeladen und in die Planung einbezogen

Die in der Liste vermerkten Interessenten werden im nächsten Jahr angeschrieben und nach ihrem konkreten Interesse am Erwerb eines Grundstückes befragt. Sollte sich abzeichnen, dass nicht genügend Interessenten für die geplanten Grundstücke zur Verfügung stehen, wäre es auch denkbar, das Baugebiet abschnittsweise zu erschließen.

Im Anschluss stellt Frau Besecke zunächst die äußeren Rahmenbedingungen der Planung vor.

Herr Namokel erkundigt sich nach der Ausgestaltung des Lärmschutzes zur Landstraße. Frau Besecke erläutert, dass voraussichtlich ein Lärmschutzwall angelegt wird. Dieser würde sich besser in die Landschaft eingliedern als eine Lärmschutzwand.

Herr Stadtmann erkundigt sich nach den Kosten des Lärmschutzes und gibt zu bedenken, dass sich diese wahrscheinlich auf die Kaufpreishöhe der Baugrundstücke auswirken werden. Dieses wird von Herrn Mollenhauer und Frau Besecke bestätigt, die konkreten Kosten des Lärmschutzes können allerdings nicht beziffert werden und sind abhängig von der tatsächlich gewählten Variante.

Herr Brinks trägt vor, dass nach seinen Informationen eine Umgehungsstraße von der Coesfelder Straße bis zum Oberlau im Gespräch sei. Herr Mollenhauer erläutert, dass der Abschnitt zwischen dem Oberlau und Gantweg (Moubis) im Straßenbedarfsplan konkret erfasst sei. Dieses bedeutet allerdings nicht, dass unmittelbar mit einer Realisierung gerechnet werden könnte. Diese könnte erfahrungsgemäß noch mehrere Jahre auf sich warten lassen. Konkreter sei allerdings der Bau einer Umgehungsstraße von der Coesfelder Straße (Höhe Friethöfer Kamp) bis zur Osthellener Straße, wobei dann eventuell auch bis zur L 581 weitergebaut werden könnte.

Auf Nachfrage von **Herrn Brockhaus** zu einer zweiten Zufahrt zum Neubaugebiet erläutert Herr Mollenhauer, dass beim Bau des Brockmannweges eine Studie erstellt wurde, aus der hervorging, dass den Anliegern der Massonneustraße zwar noch der Anliegerverkehr zum Brockmannweg, allerdings nicht noch für weitere Straßen zugemutet werden könnte. Eine Zufahrt zum Neubaugebiet über die Massonneustraße bzw. den Brockmannweg sei daher nicht möglich. Auch vom Gantweg sei dieses nicht angedacht. Zur Landstraße sei ebenfalls nur eine Zufahrt möglich.

Frau Leiers erkundigt sich, ob bei einer abschnittswisen Erschließung des Baugebietes die Bauherren lange mit den provisorischen Baustraßen leben müssten oder ein Endausbau der Straßen dennoch zeitnah erfolgen würde. Herr Mollenhauer erwidert, dass erst eine Entscheidung über eine eventuelle abschnittswise Erschließung erfolgen kann, wenn die konkreten Interessenten bekannt seien. Die abschnittswise Erschließung solle aber gerade bezwecken, dass die Straßen in dem Bereich dann zügig hergestellt werden könnten. Denkbar wäre zum Beispiel, zunächst nur den „oberen“ Bereich des Baugebietes zu erschließen. Herr Mollenhauer weist darauf hin, dass ein Endausbau grundsätzlich erfolge, wenn der größte Teil der Grundstücke bebaut sei, bei nur 30 bis 40 % Bebauung würden die Erschließungsanlagen noch nicht endgültig hergestellt.

Auf Nachfrage von **Herrn Namokel** zur Gestaltung des grünen Weges erklärt Frau Besecke, dass dieser auf jeden Fall durch eine Bepflanzung aufgewertet werden müsste. Herr Namokel sieht in dem Erhalt des grünen Weges durchaus Konfliktpotential hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzer und bezüglich des Pflegeaufwandes.

Herr Stadtmann weist darauf hin, dass nach seiner Ansicht durch den Erhalt des grünen Weges, wie in der Variante II des Planentwurfes dargestellt, doch sicherlich Flächen für Baugrundstücke entfallen und somit Mehrkosten anfallen, die sich auf die Kaufpreisgestaltung auswirken. Herr Mollenhauer entgegnet, dass sicherlich ca. 2.000 m² wegfallen, was ungefähr drei Baugrundstücken entspricht.

Durch **Herrn Stadtmann** wird angefragt, ob die Pflege des grünen Weges durch die Anlieger (analog zur Fläche hinter dem Brockmannweg) oder durch die Stadt übernommen würde und erkundigt sich nach den Folgen für die Preisentwicklung. Herr Mollenhauer verweist auf die in Billerbeck bereits mit Erfolg praktizierten Pflanzbeetpatenschaften, durch die Anlieger die Pflege z. B. für einen Teilabschnitt des Weges auf freiwilliger Basis übernehmen könnten. Ansonsten müsste die Pflege durch die Stadt erfolgen. Heute sollte allerdings der Erhalt des Weges nur aus planungsrechtlicher und nicht aus finanzieller Sicht beurteilt werden.

Frau Leiers als Anliegerin des Brockmannweges berichtet, dass der grüne Weg gerne von den Kindern zum Spielen genutzt wird. Kritisch weist sie jedoch darauf hin, dass dieser auch stark von Hundebesitzern frequentiert wird und auch dementspre-

chend „belastet“ sei. Herr Mollenhauer gibt daraufhin auch zu bedenken, dass der grüne Weg nicht in seinem bisherigen Charakter innerhalb des Baugebietes erhalten würde. Er würde durch die Bebauung sicherlich eingeengt werden und eine Funktionsänderung erfahren.

Auf Nachfrage von **Herrn Hamburger** zur geplanten Kanalisation erläutert Frau Besecke, dass das Niederschlagswasser dem Gantweger Bach zugeführt wird und das Schmutzwasser vermutlich zur Landstraße in die städtische Kanalisation abgeleitet wird.

Herr Dirks erkundigt sich nach der geplanten Breite des grünen Weges. Laut Herrn Mollenhauer hat der Weg derzeit eine Breite von 6 bis 8 Metern, im Rahmen der Planung sei man aber bei der Ausgestaltung frei. Man könnte sich diesen aber wie die Verlängerung des Bockelsdorfer Weges im Oberlau II vorstellen.

Herr Namokel fasst zusammen, dass der Erhalt des grünen Weges eher negativ gesehen wird.

Herr Dirks sieht einen Vorteil in der Planungsvariante II darin, dass diese mehr Sackgassen enthält, was verkehrsberuhigender als die „Ringstraßen“ wirke. Frau Besecke entgegnet, dass es für Auswärtige eventuell schwieriger sei, die „richtige“ Sackgasse zu finden. Zudem hätten die Müllfahrzeuge häufig Probleme. Außerdem handelt es sich bei dem Neubaugebiet um keine Durchfahrtsstraßen, die Straßen würden lediglich vom Anliegerverkehr genutzt.

Herr Hamburger kommt nochmals auf den grünen Weg zurück und verweist darauf, dass dieser als Anbindung für Radfahrer und Fußgänger zur Stadt dienen könnte, die sonst auch über die Landstraße geführt werden müssten. Frau Besecke erwidert, dass in beiden Planungsvarianten eine Fuß- und Radwegverbindung über den Brockmannweg in die Stadt enthalten ist.

Herr Michgehl erkundigt sich, ob bei einer abschnittswisen Erschließung des Baugebietes eventuell von dem jetzt vorgestellten Planungsentwurf abgewichen würde und dann Spielplätze an Stellen entstehen würden, die jetzt nicht dafür vorgesehen sind. Herr Mollenhauer erklärt, dass sich die Abschnittsbildung nur auf die Erschließung bezieht, der Bebauungsplan aber in der Gesamtheit beschlossen würde. Hinweisen möchte er aber darauf, dass theoretisch immer eine Bebauungsplanänderung von den entsprechenden politischen Gremien in dem dafür vorgesehenen Verfahren beschlossen werden könnte.

Frau Hackenfort merkt an, dass die Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken in der Planungsvariante I besser sei insbesondere auch im Hinblick auf eine Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge.

Herr Leiers erkundigt sich, ob in der Variante I ein zweiter Rettungsweg über den Brockmannweg und den grünen Weg geplant sei. Frau Besecke bestätigt dieses für beide Planvarianten.

Herr Ricker fragt nach, wie breit die Straßen geplant seien und wie die Planungen hinsichtlich der Parkmöglichkeiten (Pflanzbeet mit Parkmöglichkeit davor/dahinter) aussehen. Die Straßen werden laut Frau Besecke 6,75 m breit sein. Öffentliche Stellplätze könnten eventuell wie in der Entwurfsplanung dargestellt auch an einer

Stelle im Mittelstreifen der Straße angelegt werden. Auf jeden Fall müsste eine Lösung innerhalb des Baugebietes gefunden werden, da außerhalb keine guten Parkmöglichkeiten bestehen (wie z. B. am neuen Friedhof beim Baugebiet Sandbrink). Herr Mollenhauer ergänzt, dass die Anlieger vor dem endgültigen Straßenausbau beteiligt würden und dann nochmals konkret ihre Vorschläge für die Gestaltung vorbringen könnten. Man könnte sich den Ausbau aber ungefähr wie im Oberlau II oder III vorstellen. Im Übrigen besteht in Tempo-30-Zonen die Möglichkeit, überall zu parken, sofern Behinderungen für andere Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen sind.

Herr Küper als Anlieger der Massonneustraße verweist auf die aus seiner Sicht problematische Grundwassersituation. Herr Mollenhauer führt aus, dass ziemlich kleingliedrige Baugrunduntersuchungen durch die Stadt in Auftrag gegeben werden und diese Ergebnisse beim Kanal- und Straßenbau selbstverständlich berücksichtigt werden. Den Bauherren empfiehlt er, ebenfalls Untersuchungen durchzuführen sowie beim Bau eines Kellers mit einer Wanne oder ansonsten mit einer biegesteifen Sohlplatte zu arbeiten. Sofern es möglich ist, wird die Hilfestellung der Stadt zugesagt.

Auf Nachfrage von **Herrn Messing** erklärt Herr Mollenhauer, dass zwar noch keine Beschlüsse vorliegen, aber wieder damit zu rechnen sei, dass eine Bebauungsverpflichtung vertraglich vereinbart wird.

Frau Besecke verweist nochmals auf die geplanten Spielflächen und Gemeinschaftsflächen sowie auf den Wald und die Wiese (Friedhofserweiterungsfläche) und bittet um Meinungsäußerung.

Herr Leiers spricht sich eindeutig dafür aus, den Wald für die Kinder als „Abenteuerspielplatz“ zu erhalten und entsprechend auszugestalten. **Frau Leiers** schließt sich an und bittet darum, den Spielplatz Ketteler Straße entsprechend aufzuwerten. **Frau Hackenfort** unterstützt diese Aussage und unterstreicht, dass ein „vernünftiger“ Spielplatz sinnvoller sei als viele kleine innerhalb der unterschiedlichen Wohngebiete.

Hinsichtlich der zentralen Gemeinschaftsfläche merkt **Herr Brinks** an, dass er diese aufgrund der unterschiedlichen Interessen der Nachbarn als problematisch ansehe. Nach seiner Auffassung sei es wahrscheinlicher, dass die Nachbarn „straßenweise“ Feste organisieren.

Herr Namokel unterstreicht diese Meinung und hält es eher für sinnvoll, dort Parkplätze anzulegen.

Herr Leiers hält die Gemeinschaftsfläche an dieser Stelle (Parkstreifen) durchaus für sinnvoll, da diese „Durchgangsstraße“ im Gegensatz zu den Sackgassen ansonsten keine Möglichkeit für einen Treffpunkt (Straßenfest etc.) hätte.

Frau Besecke weist darauf hin, dass jetzt noch keine konkrete Gestaltung für diese Fläche festgelegt werden müsste, dieses könnte später erfolgen.

Herr Messing spricht sich ebenfalls für die Gemeinschaftsfläche aus, allerdings regt er an, diese als Parkplatz auszubauen, da dann auch die Pflege geklärt sei. Auch **Herr Ricker** unterstützt dieses.

Frau Leiers verweist auf die Friedhofserweiterungsfläche, die ebenfalls z. B. für das Aufstellen eines Zeltes bei Nachbarschaftsfesten genutzt werden könnte.

Herr Hamburger unterstreicht, dass auch er das Anlegen von mehr Parkplätzen begrüßen würde.

Herr Mollenhauer erkundigt sich nochmals, ob von den Anwesenden die Größe der Gemeinschaftsfläche wie im Plan dargestellt als ausreichend empfunden wird. Dieses wird bejaht.

Herr Hamburger gibt nochmals zu bedenken, dass die Fläche nicht zu groß sein sollte, da sich dieses auch sicherlich wieder auf die Kalkulation des Grundstückspreises auswirken würde.

Im weiteren Verlauf stellt Frau Besecke die Festsetzungen für die angrenzende Altbebauung an der Massonneustraße vor. Es ergeben sich keine Anmerkungen. Anschließend präsentiert Frau Besecke die möglichen Festsetzungen für die neue Bebauung.

Herr Leiers erkundigt sich, wann die endgültige Straßenhöhe bekannt sei. Herr Mollenhauer teilt mit, dass dieses möglichst frühzeitig erfolgen sollte, damit sich die Bauherren daran orientieren könnten.

Herr Messing merkt kritisch an, ob eine Bautiefe von 13 m, insbesondere beim Bau von Doppelhäusern, ausreichend wäre. Frau Besecke entgegnet, dass es unüblich sei, dass Gebäude eine größere Bautiefe als 12 m haben. Zudem sei eine Überschreitung für eingeschossige Bauteile genehmigungsfrei möglich. Aus der Festsetzung der Bautiefe ergebe sich eine bessere Kalkulierbarkeit für die Nachbarn. Herr Mollenhauer ergänzt, dass die Grundstücke zudem unterschiedlich zugeschnitten seien und daher auch insbesondere sich für Doppelhäuser attraktive Lösungen finden lassen, wenn es sich zum Beispiel um breitere Grundstücke oder Eckgrundstücke handelt.

Auf Nachfrage von **Herrn Brockhaus** erklärt Frau Besecke, dass die Baufenster zwar immer einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze haben, sie jedoch nicht immer z. B. der Straßenseite zugewandt sein werden.

Herr Messing hält eine Firsthöhe von 7 m bei der alternativen Bauweise für zu gering und regt an, diese um 0,5 m zu erhöhen. Frau Besecke erläutert, dass die Höhe von 7 m auch unter dem Aspekt sinnvoll sei, dass die in der alternativen Bauweise vorzugsweise errichteten Niedrigenergiehäuser möglichst kompakt sein sollen und zudem möglichst wenig durch benachbarte Häuser verschattet werden sollen. Herr Mollenhauer verweist auf die unterschiedlichen Varianten im Oberlauf, die sich trotz der Festsetzung realisieren lassen.

Herr Michgehl erkundigt sich, ob auch Bungalows unter den angesprochenen Festsetzungen möglich seien. Laut Herrn Mollenhauer sind sie mit der derzeitigen Planungsvariante nicht vereinbar, sofern Bungalows aber gewünscht seien, werde die Anregung an den entsprechenden Ausschuss herangetragen.

Herr Ricker fragt nach, ob bereits bekannt sei, wo im Baugebiet die konventionelle und wo die alternative Bauweise ermöglicht werden soll. Dieses steht laut Frau Besecke noch nicht genau fest, sie könne sich aber vorstellen, dass im Bereich der

Sackgasse zur Friedhofserweiterungsfläche der alternative Bereich angesiedelt werden könnte.

Herr Mollenhauer bittet anschließend um eine Stellungnahme der Bauinteressenten hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen (Putz und Holz, ein Drittel andere Materialien) der alternativen Bauweise.

Herr Leiers bewertet diese Festsetzung als durchaus positiv. **Herr Dirks** hingegen hält eine Vollverklinkerung ebenfalls für akzeptabel. Auch **Herr Ricker** unterstreicht, dass auch er sich vorstellen könnte, zwei Drittel der Fassade zu verklinkern und ein Drittel zu verputzen.

Auch **Herr Brockhaus** stellt fest, dass er die angesprochene Festsetzung nicht für erforderlich hält und die Gestaltung wie im Sandbrink favorisiert. Auch **Herr Messing** spricht sich gegen die Festsetzung aus. **Herr Kerres** schließt sich ebenfalls dieser Meinung an.

Herr Dirks erkundigt sich, ob es möglich ist, einen Bebauungsplan zu bekommen und wie der Zeitplan aussehe. Frau Besecke beschreibt das weitere Verfahren (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beschlüsse politischer Gremien, Fristen, öffentlicher Aushang etc.). Bis ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wird also noch einige Zeit vergehen. Mit der Offenlage des Bebauungsplanes sei voraussichtlich nach Ostern zu rechnen. Parallel zu den Erschließungsarbeiten wird aber ein ausführliches Informationsschreiben an die Grundstücksinteressenten ergehen, dem dann auch ein Plan beigelegt wird.

Herr Ricker fragt nach, ob eventuell auch schon mit einer Freigabe des Baugebietes Ende 2008 gerechnet werden könnte und wann die Kaufverträge abgeschlossen würden. Herr Mollenhauer verweist erneut auf das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und erklärt, dass eine Freigabe Ende 2008 das Optimum wäre. Voraussichtlich würden die Kaufverträge der ersten Interessenten ab Oktober 2008 abgeschlossen.

Auf Nachfrage von **Herrn Leiers** unterstreicht Herr Mollenhauer, dass es sich bei dem noch festzulegenden Kaufpreis um einen „Komplettpreis“ handeln wird, der auch die Kanalanschlussbeiträge und die Erschließungsbeiträge enthalten wird. Mit den einzelnen Versorgungsträgern (Gas, Wasser, Strom etc.) müssten die Bauherren allerdings selber Kontakt aufnehmen.

Herr Messing regt an, den Bebauungsplan auf der Homepage der Stadt Billerbeck zu veröffentlichen. Dieses wird zu gegebener Zeit erfolgen, ebenso sei geplant, dort auch den jeweiligen Vergabestand der Grundstücke zu kennzeichnen.

Herr Brockhaus spricht die vom HFA geforderte Vergünstigungen für Familien mit Kindern an und gibt zu bedenken, dass dann kinderlose Familien diese subventionieren würden. Herr Mollenhauer entgegnet, dass dazu noch keine Aussagen gemacht werden können, da dieses von der Kalkulation abhängig ist und auch noch keine Entscheidung vorliegt, wie eine Förderung von Familien aussehen könnte.

Auf Nachfrage von **Herrn Brinks** erklärt Frau Besecke, dass die Grundstücke eine durchschnittliche Größe von 550 m² haben werden, es aber auch durchaus einige „große“ Grundstücke geben wird. Dies sei auch von der Nachfrage abhängig.

Frau Leiers erkundigt sich, ob es aufgrund der Friedhofsnähe Beschränkungen für Brunnen zur Eigenwasserversorgung geben würde. **Herr Dirks** schließt sich an und fragt nach dem betroffenen Bereich. Frau Besecke erläutert, dass nach ihrem Kenntnisstand ein Radius von 100 m eingehalten werden müsste. Ob das Wasser, wie von Herrn Messing angesprochen, für Toilettenspülungen genutzt werden kann, muss noch abgeklärt werden.

Herr Wonnemann weist ausdrücklich darauf hin, dass er sich für ein Grundstück in Billerbeck interessiere, weil die Grundstücke im Vergleich zu anderen Kommunen (mit Ausnahme von Rosendahl) aufgrund ihres Kaufpreises bisher sehr attraktiv waren. Er möchte daher darauf hinweisen, dass sich die Preiskalkulation an dem bisherigen Preis orientieren sollte. Erhöhungen um z. B. 30 € hält er für nicht vertretbar. Herr Mollenhauer entgegnet, dass der Kaufpreis möglichst bald festgelegt werden sollte und sich auch nach Möglichkeit an dem derzeitigen durchschnittlichen Bodenrichtwert von 110 € für Billerbeck orientieren sollte. Diese sei allerdings eine politische Entscheidung.

Da sich keine weiteren Anregungen und Fragen ergeben, bedankt sich Herr Mollenhauer für die konstruktive Mitarbeit und schließt die Versammlung.

Ende der Niederschrift

Wie der Niederschrift zu entnehmen ist, wurden Verständnisfragen unmittelbar beantwortet.

Die Abarbeitung der zu diskutierenden Punkte wurde in verschiedene Abschnitte unterteilt. Zum ersten Bereich der äußeren Rahmenbedingungen, wie Verlegung der Hochspannungsleitung, mögliche Änderung der Straßenführung im Rahmen der angedachten Umgehungsstraße, die zu erwartenden Lärmimmissionen und der geplante Lärmschutzwall, bestand kein Diskussionsbedarf. Die Bauherren wurden zudem darauf hingewiesen, dass die Stadt sich die Möglichkeit offen hält, später doch noch einen Teil des Friedhofes zu überplanen und dafür eine Zufahrtsmöglichkeit einzuplanen. Auch auf die Möglichkeit, zuerst den nördlichen Planbereich zu verwirklichen und erst später die am Lärmschutzwall gelegenen Stichstraßen zu erschließen, wurde hingewiesen. Dies könnte sich ergeben, wenn die Anzahl der Grundstücksinteressenten den Schluss zulässt, dass viele Grundstücke nicht sofort bebaut würden. Um zu vermeiden, dass im Baugebiet über Jahre viele Baulücken liegen und der Straßenendausbau erst nach etlichen Jahren vorgenommen würde, könnte diese Option zum Tragen kommen.

Im Weiteren wurden den Interessenten zwei Planvarianten vorgestellt. Die zweite Planvariante beinhaltet den Erhalt des grünen Weges.

Bei der Diskussion über die Erschließung wurde auch die Frage nach einer zweiten Zufahrt für PKW angesprochen. Im Baugebiet Oberlau II sind 90 Grundstücke über eine Zufahrt angebunden. Eine besondere Problematik hat sich hieraus nicht ergeben. Bei 80 Grundstücken und geschätzten zwei PKW-Fahrten am Tag pro Gebäude ist im Einfahrtsbereich mit ca. 320 Durchfahrten zu rechnen, was auf die Tagzeit verteilt 27 Durchfahrten pro Stunde bedeutet. Dies erscheint auch in einem Wohngebiet nicht unangemessen hoch zu sein. Im Übrigen ergeben die äußeren Rahmenbedingungen keine Möglichkeit für eine zweite Zufahrt.

Zu den Fußwegeverbindungen und den Angeboten für eine Gemeinschaftsfläche sowie der Lage und Größe der Spielflächen wurden die Bürger konkret befragt. Bei

den Wegeverbindungen wurden die Anbindung zum Brockmannweg und zum Spielplatz Kettlerstraße als besonders wichtig angesehen. Der Erhalt des grünen Weges wurde von den Anwesenden kritisch gesehen. An der Anhörung haben auch etliche Bewohner der Massonneustraße und des Brockmannweges teilgenommen, so dass hier auch das Stimmungsbild der heutigen Bewohner wiedergegeben werden kann. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, auf den Erhalt des Grünen Weges in seiner bestehenden Form zu verzichten. Auch die geforderte Anlegung einer Gemeinschaftsfläche wurde für nicht notwendig erachtet. Hier stand die Überlegung im Vordergrund, dass sich die Bewohner eher in kleineren Nachbarschaften trafen. Dafür würden der Straßenraum und die Wendehammer ausreichend sein. Allgemein wurde begrüßt, in der Mitte des Plangebietes eine Aufweitung im Straßenraum vorzunehmen, welche als Parkplatzfläche ausgebaut wird und bei Bedarf als Festplatz o. ä. genutzt wird. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Platz im Straßenraum vorzusehen und die genaue Gestaltung der späteren Ausbauplanung zu überlassen. Denkbar ist, im Zusammenhang mit den Parkplätzen z. B. auch eine kleine Grünfläche mit Sitzplätzen anzulegen. Der Straßenendausbau wird üblicherweise mit den Bewohnern der Neubaugebiete vorbesprochen. Da die meisten dann schon einige Zeit dort wohnen, kann eine genaue Ausgestaltung dieser Fläche nach den aktuellen Bedürfnissen erfolgen.

Auch bei der Anlage von Spielflächen bestand Einigkeit. Zusammenfassend wurde angeregt, den Wald als Spielfläche mit vorgelagertem Spielplatz zu gestalten und den Spielplatz an der Kettlerstraße zu nutzen. Wichtig war den Bürgern eine gute Verbindung der Areale. Zudem wurde die Gestaltung der Friedhofserweiterungsfläche als Freiraum begrüßt. Im Nachgang zur Bürgeranhörung haben sich noch einige Interessenten gemeldet. Unter anderem hat Herr Ricker angeregt, bereits im Vorfeld die genaue Nutzung und Organisation der Grünfläche-Friedhofserweiterungsfläche festzulegen. Er befürchtet ansonsten einen Treffpunkt für Jugendliche. Verwaltungsseitig ist dazu anzumerken, dass die Nutzung dieser Fläche noch in den politischen Gremien beraten werden muss. Insofern erfolgt noch eine Konkretisierung. Natürlich wird Vandalismus nie auszuschließen sein. Aufgrund der ausschließlich fußläufigen Anbindung und den umliegenden Wohnhäusern, wird die Fläche als Jugendtreff jedoch nicht so interessant sein.

Der Spielplatz für kleinere Kinder vor dem Wäldchen wurde von ihm noch einmal begrüßt. Wie auch in der Bürgeranhörung beschrieben, erscheint diese Spielfläche auch als Öffnung zum Wäldchen und zur sozialen Kontrolle sinnvoll. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Spielfläche dort beizubehalten, jedoch etwas breiter als im Planentwurf dargestellt auszuweisen.

Zur Vorstellung möglicher Festsetzungen der vorhandenen Bauzeile wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Brockmannweg wurde auch die an das jetzige Plangebiet angrenzende Bebauung an der Massonneustraße überplant. Es wird vorgeschlagen, die dort getroffenen Festsetzungen zu übernehmen, um eine Durchgängigkeit zu erhalten. Sie ermöglichen bzgl. der Drempe- und Firsthöhe eine bessere Ausnutzung der Grundstücke gegenüber der heutigen Beurteilung der Bebauung nach § 34 BauGB.

Bei den Festsetzungen zum Neubaugebiet wurde insbesondere über mögliche Festsetzungen für die zweigeschossigen Gebäude diskutiert. Zum einen wurde angeregt die strengen Höhenfestsetzungen zu lockern. Die maximale Traufhöhe von 5,50 m, gemessen von der Erdgeschoßoberkante bis zur Oberkante Fußpfette, und eine Firsthöhe von 7,00 m wurden als zu niedrig angesehen. Dies wurde auch im Nach-

gang zur Bürgeranhörung von Herrn Stratmann und Herrn Ricker noch einmal angesprochen. Hierzu wird verwaltungsseitig ausgeführt, dass diese Bauform sich im Rahmen der Planung Oberlau II entwickelt hat. Hintergrund war, das ökologische Bauen zu fördern. Dabei wurde das Ziel verfolgt, das Verhältnis Volumen und Außenfläche zu optimieren. Zudem sollte durch niedrige Gebäude möglichst wenig Verschattung und damit eine gute Möglichkeit zur Nutzung passiver Sonnenenergie erreicht werden. Außerdem wird verhindert, dass eine dritte nutzbare Ebene entsteht. Dies ist für den Nachbarschutz wichtig. Für die Bauherren erscheint es problematisch, dass im Obergeschoss die Dachschräge beginnt, bevor die übliche Geschosshöhe von 2,50 m erreicht ist. Die überwiegende Zahl der Bauherren, die diese Häuser bereits verwirklicht hat, verzichtet auf eine Obergeschosdecke und hat so einen offenen Dachraum erhalten. Sollten die Höhen verändert werden, wird sich auch der Charakter der Häuser verändern. An den bereits ausgeführten Gebäuden lässt sich sehr gut erkennen, dass die Gebäude gegenüber den eingeschossigen Gebäuden wesentlich massiver wirken, obwohl die Firsthöhe niedriger ist. Damit der kleinteilige Charakter der Einfamilienhausgebiete erhalten bleibt, wird trotz der Vorbehalte in der Bürgeranhörung vorgeschlagen, die Festsetzungen beizubehalten.

Im Weiteren wurde auch zur Diskussion gestellt, ob die Festsetzung zur Fassadengestaltung eingeschränkt werden soll. Hier ging es insbesondere um die Frage, ob eine 100%ige Verblendung der Gebäude zugelassen werden sollte. Im Ergebnis wurde eine Einschränkung mehrheitlich abgelehnt, wobei die Auflockerung durch andere Materialien durchaus als sinnvoll erachtet wurde. Verwaltungsseitig wird die Auffassung vertreten, dass diese Auflockerung durch eine Festsetzung sichergestellt werden sollte (z. B. 1/3 der Fassade muss mit Holz, Putz bzw. Zink gestaltet werden). Da dies jedoch mehrheitlich abgelehnt wurde, wird vorgeschlagen neben Holz und Putz auch die ausschließliche Verwendung von Verblendern zuzulassen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Platzierung der zweigeschossigen Gebäude im nordöstlichen Planbereich am günstigsten. Der Bereich ist durch die Straßenführung klar abgetrennt bzw. von Grünflächen umgeben.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Bürgeranhörung nicht vorgetragen. Entsprechend des Ergebnisses der Bürgeranhörung wird vorgeschlagen, auf der Grundlage der Planvariante I einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und mit diesem die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen. Parallel werden weitere Überlegungen zur Art des Lärmschutzes, zur Gestaltung der Grünfläche für die Friedhofserweiterung und Entwässerung angestellt. Gerade die genauen Bodenuntersuchungen sollen im Bereich der geplanten Straßen durchgeführt werden, um Aufschluss für die Erschließungsmaßnahmen zu erhalten.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Planvariante I

Planvariante II (Grüner Weg)

Festsetzungen

Festsetzungen Altbebauung