

Sitzungsvorlagefür den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 06.03.2008

für den **Rat der Stadt**

Datum: 13.03.2008

TOP: 4 öffentlich

Betr.: 7. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen"
hier: Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 6.12.2007,
TOP 1. ö. S., und des Rates vom 13.12.2007, TOP10. ö. S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,--€

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 61000.65001
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Die Bedenken bezüglich eines erhöhten Stellplatzbedarfes für das geplante Vorhaben werden zurückgewiesen.
2. Der Anregung von Herrn Hillmann zur Erhaltung der Eiche wird gefolgt.
3. Für das Plangebiet wird die Durchführung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6, Flurstücke 336, 337 und 338.
4. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
5. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ mit Begründung wird für die Offenlage gebilligt.
6. Auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und nach § 4 Abs. 2 BauGB den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
7. Die Beschlüsse werden ortsüblich bekannt gemacht.

Sachverhalt:

Entsprechend dem o. g. Beschluss wurde nach Aushang der Planung vom 3. Januar 2008 bis zum 17. Januar 2008 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Über die Anhörung wurde eine Niederschrift angefertigt, welche nachfolgend abgedruckt ist.

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in dem Bauleitplanverfahren über die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ am Donnerstag, den 17. Januar 2008 im Kultursaal der Alten Landwirtschaftsschule, Darfelder Straße 10

Teilnehmende Bürger: 26 in Anwesenheitsliste
Von der Verwaltung anwesend: Herr Mollenhauer
Frau Besecke

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:40 Uhr

Herr Mollenhauer begrüßt die anwesenden Bürger. Außerdem stellt er Herrn Wesels als planenden Architekten vor, der aus formellen Gründen bei den Bürgern sitzt, aber für Detailfragen zur Verfügung stehe.

Nachfolgend stellt Frau Besecke das Plankonzept für das zu überplanende Grundstück vor.

Herr Stöhler fragt, ob die geplante Wohnanlage einen besonderen Immissionsschutz hervorruft.

Frau Besecke führt dazu aus, dass es weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet bleibt und die einzuhaltenden Richtwerte sich demnach nicht ändern werden.

Herr Bruns fragt nach den anzulegenden Parkflächen an den geplanten Wohneinheiten.

Frau Besecke führt dazu aus, dass entsprechend der Landesbauordnung mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist.

Frau und Herr Hillmann führen dazu aus, dass bereits heute insbesondere die Natz-Thier-Straße so eng sei, dass Rettungsfahrzeuge Probleme beim Herausfahren aus der Straße hätten bzw. durch wildes Parken die Zu- und Abfahren von den Grundstücken behindert wären.

Herr Mollenhauer gibt zu bedenken, dass das heutige Parkproblem nicht durch einen neu hinzukommenden Nutzer gelöst werden könne.

Frau Besecke äußert, dass die Nutzung durch Familien u. U. mehr Fahrzeuge hervorrufen würde als bei altengerechtem Wohnen. Eine höhere Anzahl an Stellplätzen zu fordern, als dies in der Vergangenheit bei der Nachbarbebauung erfolgt ist, wäre nur schwer zu begründen.

Herr Hillmann fragt nach einer von ihm gepflanzten Eiche in der öffentlichen Grünfläche. Diese wurde in der Vergangenheit für Herrn Maeßen gepflanzt und hätte mittlerweile eine stattliche Höhe erreicht.

Herr Wessels sagt zu, diese einzumessen und bei der Zufahrt entsprechend zu berücksichtigen.

Frau Bruns regt an, den Baum im öffentlichen Straßenraum, welcher gegenüber ihrer Zufahrt liegt, zu beseitigen. Dieser wäre ein hohes Gefährdungspotenzial, da die Fahrzeuge direkt vor der Zufahrt entlang fahren müssten. Aufgrund der verminderten Einsichtmöglichkeit durch eine Hecke wäre hier ein starkes Gefährdungspotenzial.

Herr Mollenhauer sagt zu, diese Anregung weiterzugeben. Dies hätte jedoch nicht unmittelbar mit dem Bebauungsplanverfahren zu tun.

Herr Stöhler gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass Bäume auch verkehrsberuhigend wirken könnten.

Herr Bruns bestätigt dies. Er empfindet jedoch die Platzierung des Baumes als äußerst ungünstig. Er sei bereit eine Ersatzanpflanzung dafür vorzunehmen.

Herr Reus fragt nach der Höhe der geplanten Bebauung, da er Nachbar des geplanten Doppelhauses sei.

Frau Besecke erläutert, dass die grundsätzlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wüllen“ beibehalten werden sollen. Dort ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, mit einem Satteldach von 35° bis 40° Dachneigung. In dem Bereich zu seinem Grundstück war bisher bereits ein Baufeld ausgewiesen und die Errichtung eines Doppelhauses möglich. Die damals geplante Garage hätte einen geringfügigen Grenzabstand zu seinem Grundstück gehabt. Dies erscheint aus heutiger Sicht nicht sinnvoll und würde in der Änderung des Bebauungsplanes direkt auf der Grenze geplant.

Herr Harder möchte wissen, wie es mit der Wohnanlage für seniorengerechtes Wohnen und den Grenzabständen aussieht.

Frau Besecke erläutert, dass keine Garagen auf der Grenze zu den Nachbargärten in diesem Bereich geplant seien. Die Wohngebäude selber müssten einen Mindestabstand von 3,00 m nach Landesbauordnung einhalten. Die Baugrenzen würden um das geplante Objekt herumgeführt. Zudem würde auch hier das Maß der baulichen Nutzung aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Wüllen“ übernommen.

Herr Bruns fragt nach der Lage des geplanten Grünstreifens, welcher als Ersatzanpflanzung für die Zufahrt vorgesehen ist.

Frau Besecke bestätigt, dass dieser auf der privaten Grundstücksfläche vorgesehen ist und nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Herr Walbaum fragt, ob für die vier Wohneinheiten auch ein Aufzug in die Obergeschosse geplant sei.

Herr Wessels gibt auf diese Anfrage an, dass die Erschließung innerhalb der Häuser individuell gestaltet würde. Das 1. Obergeschoss sei als Option gedacht. Wenn jemand eine Aufzugsanlage wünsche, würde dies eingerichtet werden.

Herr Walbaum gibt zu bedenken, dass dies sehr kostspielig und platzaufwändig wäre.

Herr Mollenhauer fasst zusammen, dass das Obergeschoss nur als Option gedacht sei und auch als Dachboden bzw. Gästeschlafzimmer genutzt werden könne.

Herr Reus fragt, ob es möglich sei, eine Kopie eines Planes zu erhalten, in dem die geplanten Objekte und die vorhandene Bebauung zu erkennen wäre.

Frau Besecke führt aus, dass ein solcher Plan im Rahmen der Offenlage einzusehen wäre. Die Änderung des Bebauungsplanes solle im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im nächsten Schritt würde dem Rat ein Planentwurf zur Offenlage vorgestellt. Dieser würde voraussichtlich nach den Osterferien aushängen, so dass jeder noch die Gelegenheit hätte einen Monat Einblick zu nehmen und Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Auf die Frage wann Baubeginn sei, führt Herr Wessels aus, dass je nach Durchlauf des Bebauungsplanverfahrens danach zügig in die Vermarktung gegangen werden solle. Von seiner Seite sei ein Baubeginn so schnell wie möglich geplant.

Ende der Niederschrift

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

Die Anregung der Eheleute Bruns hinsichtlich des Baumstandortes vor ihrem Grundstück ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu sehen und wird gesondert geprüft.

Als problematisch wurde die Verkehrs- und Stellplatzsituation im Baugebiet gesehen. Allerdings liegen diese Probleme heute bereits vor und können nicht der Überplanung des Grundstückes zugerechnet werden. In einer Änderung des Bebauungsplanes jetzt mehr Stellplätze zu fordern, als dies in der Landesbauordnung bzw. im Baugebiet Wüllen für die anderen Grundstücke verlangt wurde, erscheint städtebaulich nicht begründbar. Durch die geplante Aufteilung des Grundstückes ist jedoch davon auszugehen, dass Fahrzeuge z. B. von einem Pflegedienst ohne Probleme im Hof parken können. Insofern wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die geäußerten Bedenken zurückzuweisen.

Der Anregung von Herrn Hillmann, bei der Anlegung der neuen Zufahrt auf die gepflanzte Eiche zu achten, sollte gefolgt werden. Da es sich um eine städtische Fläche handelt, wird bei der Ausparzellierung die Fläche so gewählt, dass eine größtmögliche Schonung des Bewuchses erfolgt.

Ansonsten wurden keine Anregungen oder Bedenken zum konkreten Vorhaben vorgetragen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet worden. Dieser soll insbesondere die Festlegungen, welche nicht im Bebauungsplan getroffen werden können, regeln. Verwaltungsseitig wird jedoch vorgeschlagen, nur einen groben Rahmen vorzugeben und keine Details der inneren Gestaltung der Gebäude vorzugeben. Allerdings wird das in der Bürgeranhörung vorgestellte Plankonzept als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Neben den üblichen Inhalten (Rechtsnachfolge, Haftungsausschluss etc.) sollen folgende Vereinbarungen getroffen werden:

- (1) Für die Erschließung des o. g. Grundstückes wird nach Erlangung der Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ ein Teilstück aus dem

Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6, Flurstück 338, für eine Zufahrt herausparzelliert. Die genaue Lage wird unter Berücksichtigung der bestehenden Bepflanzung vor Baubeginn festgelegt. Die Stadt Billerbeck als Eigentümerin dieses Grundstückes überträgt den Grundstücksteil an die Grundstückseigentümerin. Im Gegenzug überträgt die Grundstückseigentümerin der Stadt Billerbeck einen Grundstücksstreifen aus ihrem Grundstück entlang der Natz-Thier-Straße (siehe Anlage 2). Dieser ist im Einvernehmen mit der Stadt Billerbeck auf Kosten und durch die Grundstückseigentümerin zu bepflanzen. Die Kosten der Vermessung sowie sämtliche Nebenkosten trägt die Grundstückseigentümerin. Ein Wertausgleich für die Flächendifferenz findet nicht statt.

- (2) Die Grundstückseigentümerin erklärt für sich und ihre Rechtsnachfolger, dass mindestens drei der vier Wohneinheiten nur von Personen mit besonderem Wohnbedarf entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewohnt werden. Personen mit besonderem Wohnbedarf sind hier Menschen über 50 Jahre bzw. Menschen mit Behinderungen, die dieser besonderen Wohnform bedürfen (z.B. Gehbehinderung). Bei letztgenannter Gruppe ist es ausreichend, wenn eine Person des Haushaltes diese Anforderung erfüllt.

Die Grundstückseigentümerin ist inhaltlich mit dem Vertrag einverstanden. Wie im Planentwurf zu sehen, ist der Pflanzstreifen, welcher als Ausgleich der Stadt übertragen werden soll, etwas schmaler als im Architektenentwurf. Der Abstand zwischen geplantem Haus und Bepflanzung erschien etwas gering, um der Anpflanzung Entfaltungsmöglichkeiten zu geben und die Belichtung des Gebäudes nicht zu sehr einzuschränken. Der Grundstückstausch erfolgt trotzdem noch im Verhältnis 1:2.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, mit dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf
Begründung