

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 20.09.2012

für den **Rat der Stadt**

Datum: 27.09.2012

TOP: 5 öffentlich

Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
"Nordstraße/Ludgeristraße"

Bezug:

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

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

-
- ☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:
1. Für das im anliegenden Lageplan dargestellte Plangebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordstraße/Ludgeristraße“ beschlossen. Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums der Stadt Billerbeck, in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 17, 20-23, 25-26, 32-33,60, 65-74, 76, 79-80, 120, 127, 143, 148-152, 162-164. Es wird wie folgt begrenzt:
im Nordosten durch die Darfelder Straße,
im Südosten durch die Industriestraße,
im Südwesten durch die Nordstraße und
im Nordwesten durch die Ludgeristraße
 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
-

Sachverhalt:

Wie in den Zeichnungen dargestellt, liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses an der Nordstraße mit 15 Wohneinheiten vor. Der Baukörper ist mit den Außenmaßen 49,70 m x 15,15 m geplant. Das benachbarte Reihenhaus hat zum Vergleich die Außenmaße 26 m x 9,50 m. Die Wohnungen sind über drei Geschosse geplant, wobei das oberste ein zurückversetztes Staffelgeschoss ist.

Verwaltungsseitig wird das Vorhaben nicht befürwortet. Es passt weder von der Baumasse noch von der Gebäudehöhe in die Umgebung. Die Firsthöhe ist zwar nicht höher vorgesehen als das benachbarte Reihenhauses. Durch die Höhe der Traufkante des Staffelgeschosses und der Nutzung der dritten Ebene wirkt es in der Umgebung jedoch überdimensioniert. Es ist auf dem Grundstück ohne Beachtung des Straßenverlaufs und der übrigen Bebauung so angeordnet worden, dass ein möglichst langer Baukörper untergebracht werden kann. Die Stellplätze liegen nördlich des Baukörpers in einer zur Ludgeristraße (Ludgerusbrunnen) erschlossenen Gemeinschaftsanlage.

Die vorliegende Planung entspricht nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich. Insofern wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und insbesondere durch die Festlegung von Baufeldern sicherstellen, dass hier einzelne Baukörper entlang des Straßenverlaufes entstehen. Dabei ist zwar durchaus denkbar, dass aufgrund der Himmelsrichtung und der hohen Bäume entlang der Ludgeristraße die Baukörper etwas zurückspringen, die Baukörperlängen sollen sich jedoch an die Bebauung der benachbarten Grundstücke anpassen. Auch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe soll aus der Umgebung aufgenommen werden. Bei Anordnung eines Staffelgeschosses soll die Traufhöhe mit der Dachoberkante des zweiten Geschosses definiert werden. Wie bei den benachbarten Gebäuden entspräche dies einer Wandhöhe von unter 6 m, gemessen von der Höhe des Erdgeschossfußbodens. Hierzu müssen im Planverfahren genauere Ermittlungen erfolgen.

In einem Gesprächstermin wurde bereits ein erster Entwurf mit den Bauherren besprochen. Es wurde deutlich gemacht, dass der Baukörper zu massiv sei und vorgeschlagen, an einer Lösung zu arbeiten, die Zustimmung finden kann. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden, so dass aufgrund der konkreten Voranfrage ein Planverfahren eingeleitet werden soll. Im Lageplan ist der Planbereich dargestellt. Planungsziel ist, die Wohnnutzung in dem Bereich weiterzuentwickeln. Durch die Aufgabe des Getränkemarktes besteht hier die Möglichkeit, den Bereich weitestgehend als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. In diesem relativ stadtnahen Bereich soll, in Fortsetzung der Bebauung der vergangenen Jahre, maßvoll verdichtete Wohnbebauung entwickelt werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Planauszüge aus den Antragsunterlagen
Lageplan mit der Abgrenzung des Plangebietes