

**Sitzungsvorlage**für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 10.10.2013

für den **Rat der Stadt**

Datum: 17.10.2013

TOP: 4 öffentlich

---

**Betr.:** 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Ib"  
hier: Zulässigkeit von Wohnen im Erdgeschoss

---

**Bezug:**

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 150,- €

---

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.: 09010.54310000  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

---

---

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:  
Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zur Bebauungsplanänderung zu erarbeiten.

---

**Sachverhalt:**

Das Gebäude Münsterstraße 7 soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Fassade zur Münsterstraße ist eine der schönsten in Billerbeck. Leider ist das gesamte Gebäude baufällig. Ein Eindruck vom Gebäudezustand lässt sich von der Rückseite gewinnen. Das Gebäude ist kein Denkmal. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit der Denkmalpflege des LWL wurde diese Bewertung noch einmal bestätigt.

Für die neue Bebauung liegt ein Planentwurf vor. Er ist als Anlage beigelegt. Die Bebauung entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung. Der Bauherr hätte gerne ein volles Geschoss höher gebaut, dies wurde jedoch im Zusammenhang mit einer Stellungnahme der Denkmalpflege abgelehnt. Direkt gegenüber von dem Neubauvorhaben steht ein wesentliches Denkmal. Es wurde um 1570 für Arndt Bitters von Raesfeld mit einem reichen Schaugiebel errichtet. Es hebt sich deutlich gegenüber den anderen Bürgerhäusern ab. Diese Maßstäblichkeit in der Abstufung der Bauten für die verschiedenen Gesellschaftsschichten bis zum Ende des alten Deutschen Reiches (1803) ist nach Auffassung der Denkmalpflege in Billerbeck besonders gut erhalten geblieben. Würde der Neubau und in Folge auch die anderen hier etwa die gleiche Höhe erhalten, entstün-

de der Eindruck, dass bei diesem Gebäude in einer ehemaligen Reihung aus gleichartigen Anwesen nur zufällig die alte Giebelfront bewahrt wurde. In der Münsterstraße haben fast alle Gebäude zwei Geschosse (oder weniger) mit einem steil geneigten Dach. Dies sieht der Bebauungsplan auch für das o. g. Grundstück vor. Einige Gebäude haben jedoch rechnerisch ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss. Dieses würde von Seiten der Verwaltung auch für dieses Gebäude mitgetragen.

Der Bebauungsplan weist für die Bauzeile ein Kerngebiet aus. Gemäß § 7 BauNVO Abs. 2 ist Wohnen im Kerngebiet nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig oder sonstiges Wohnen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieser ermöglicht das Wohnen ab dem 1. Obergeschoss. Tatsächlich sind in der Häuserzeile zwischen der Straße „Zum Alten Hof“ und dem „Hannelore-Stein-Weg“ in drei der vier Häuser im Erdgeschoss Wohnungen. Der Bauherr möchte auch in dem Neubau das Erdgeschoss für Wohnzwecke nutzen, da die Vermietung eines Ladenlokals schwierig ist.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, diesem Wunsch nachzukommen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Problematisch bei der geschlossenen Bauweise und dem Wohnen im Erdgeschoss ist daher die Belichtung. Auch aufgrund eingeschossiger Anbauten in die Gärten ist dann die wesentliche Belichtung nur zur Straße möglich. Je nach Himmelsrichtung, ist daher Wohnen im Erdgeschoss oft nicht umsetzbar. Bei den drei o.g. Häusern trifft diese Einschränkung jedoch nicht zu. Alle sind höchsten an einer Seite angebaut. Insofern ist hier durchaus Wohnen mit einer angemessenen Belichtung und Belüftung möglich. Da auf dem Grundstück nur ein Ladenlokal in einer Größenordnung untergebracht werden kann, welches in der Stadt vielfach leer steht, sollte dem Wunsch entsprochen werden. Nach Ansicht der Verwaltung wird hier auch kein Präzedenzfall geschaffen, da die Gebäude heute schon im Erdgeschoss bewohnt sind. Eine Schwächung des Geschäftsbesatzes durch neue Lücken in der Verbindung Lange Straße-Münster Straße ist daher nicht zu sehen.

Es handelt sich nur um eine Änderung der textlichen Festsetzung, die drei Eigentümer betrifft. Nach Ansicht der Verwaltung kann hier auf eine Vereinbarung zur Kostenübernahme verzichtet werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

### **Anlagen:**

Ansichten des geplanten Neubaus  
Kompletter Planentwurf im Ratsinfosystem