

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 18.02.2014

für den **Rat der Stadt**

Datum: 25.02.2014

TOP: 7 öffentlich

Betr.: 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet II Nordteil"
hier: Vorstellung eines Plankonzepts

Bezug: Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 16.06.1998, TOP 2.3
ö.S. und des Rates vom 23.06.1998, TOP 2.3 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:
Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zur Bebauungsplanänderung zu erarbeiten. Parallel wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Neben Regelungen zur Kostenübernahme wird auch die vorgestellte Planung zum Bestandteil gemacht.

Sachverhalt:

Das Gebäude „Lange Straße 19“ soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Vorgesehen ist ein dreigeschossiges, giebelständiges Gebäude (s. Anlage). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet II „Nordteil“, wurde bereits intensiv über die Frage der Geschossigkeit für das betroffene Grundstück diskutiert. Da das südlich gelegene Gebäude bereits dreigeschossig ist, war vom Eigentümer bereits damals angeregt worden, auch für ihn im Falle eines Neubaus drei Vollgeschosse und ein steiles Dach zuzulassen. Die damalige Diskussion war auch so schwierig, da über ein fiktives Gebäude verhandelt wurde und eine städtebauliche Fehlentwicklung vermieden werden sollte. Im Ergebnis wurde für das Grundstück eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dabei wurde dem Eigentümer im Rahmen der Diskussion in Aussicht gestellt, bei einer konkreten Planung erneut über diese Thematik beraten zu wollen.

Die Überplanung des Grundstückes wurde zunächst unter der Prämisse der heutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Dabei entstanden mehrere

Entwürfe. Aufgrund der hohen Traufen der Nachbargebäude stellten sich zum einen die Übergänge zu den Nachbargebäuden als problematisch dar, zum anderen versinkt der Neubau gegenüber der Umgebung. Um eine bessere Beurteilung der Höhenentwicklung auch im Zusammenhang mit möglichen Festsetzungen einer Bebauungsplanänderung zu erhalten, hat der Bauherr die Höhen der Gebäudereihe aufnehmen lassen. Dabei wurde deutlich, dass die vorhandenen Traufhöhen aller Gebäude zwischen 8,00 m und 9,80 m liegen. Das heutige Gebäude Nr. 19 hat eine Traufhöhe von nur 5,80 m, fällt also deutlich aus der Umgebungsbebauung. Das Nachbargebäude (Hausnummer 15) hat zwar eigentlich nur eine Traufhöhe von 7,20 m (118,30 NN), durch den Dachausbau über fast die gesamte Gebäudebreite ist jedoch die Traufhöhe der Dachausbauten mit 8,70 m (119,81 NN) die städtebaulich prägende. Insofern liegen die Gebäude von der Traufhöhe nach heutigen Maßstäben alle im Bereich einer dreigeschossigen Bebauung zuzüglich Dach. Städtebaulich wirken die älteren Gebäude jedoch anders, da aufgrund der hohen Geschosse nur drei genutzte Ebenen (drei Fensterreihen) zu sehen sind. Die Überlegung, wie sich die heutigen Geschosshöhen in die Reihen älterer Gebäude einfügen können, war ja auch gerade im Zusammenhang mit der Bebauung an der Münsterstraße Thema.

Heute, wie bei den damaligen Überlegungen, sind pauschale Lösungen problematisch, da sie nicht auf den konkreten Standort eingehen können. Eine generelle Ablehnung dreigeschossiger Gebäude in der „Lange Straße“ würde bestehende Strukturen, an die angebaut werden muss, ignorieren. Insbesondere bei der geschlossenen Bauweise können sich bei den Übergängen gestalterisch und bautechnisch große Schwierigkeiten ergeben. Der jetzt vorliegende Entwurf wird verwaltungsseitig als gute Lösung angesehen, um die für Billerbeck typische kleinteilige Struktur zu erhalten, aber auch einen akzeptablen Übergang zur Altbebauung zu schaffen. Auch für die Zukunft wird eine maßvolle Weiterentwicklung nicht erschwert. Daher wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, für das betroffene Grundstück den Bebauungsplan zu ändern und mit einem städtebaulichen Vertrag den Entwurf zu unterlegen.

Denkbar wäre auch, den ganzen Bereich zu ändern und eine dreigeschossige Bauweise zuzulassen. Hierbei ließe sich mit Hilfe der bestehenden Trauf- und Firsthöhen eine maximal zulässige Höhenentwicklung steuern. Dies wird verwaltungsseitig jedoch nicht befürwortet, da es ja grundsätzlich gar nicht wünschenswert ist, wenn alle Gebäude exakt die gleichen Höhen haben. Es sollte auch zukünftig für jeden Neubau eine individuelle Lösung gesucht werden und, wenn städtebaulich sinnvoll, der Bebauungsplan geändert werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird vorgeschlagen, ausschließlich die Geschossigkeit Richtung „Lange Straße“ zu ändern. Eine Entwicklung gleicher Höhen Richtung „Haulingbach“ wäre städtebaulich nicht vertretbar und wird auch gar nicht gewünscht, da dort die Stellplätze angelegt werden sollen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Abbildung der Gebäude mit Höhenangaben
 Planvarianten mit zwei Vollgeschossen
 Plankonzept (Ansichten, Abwicklung)

Lageplan:

