

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 18.02.2014

für den **Rat der Stadt**

Datum: 25.02.2014

TOP: 4 öffentlich

Betr.: 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Ib"
hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.12.2013
TOP 4 ö.S. und des Rates vom 12.12.2013 TOP 18 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:

1. Der Anregung des **Eigentümers** der Immobilie **Münsterstraße 1** wird nicht gefolgt. Weitere Überlegungen sollen zunächst außerhalb eines Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines tragfähigen Nutzungskonzeptes entwickelt werden.
2. Der Hinweis der **Abteilung Archäologie LWL** wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsverfahren berücksichtigt.
3. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Ib“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
4. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Ib“ als Satzung.
5. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Ib“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung

Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in den v. g. Sitzungen wurde die Offenlage vom 3. Januar 2014 bis zum 3. Februar 2014 (einschließlich) durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange statt.

Von privater Seite ist eine Stellungnahme eingereicht worden. Der **Eigentümer** des Grundstückes **Münsterstr. 1** regt an, den Änderungsbereich zu erweitern und auch für sein Gebäude (vormals Schlecker) eine Wohnnutzung zuzulassen.

Der Eigentümer führt aus, dass auch im (jetzigen) Planbereich ein Ladenlokal sei, welches nach der Planänderung in Wohnnutzung geändert werden könne. Aufgrund der räumlichen Nähe sehe er für sein Objekt keinen nachvollziehbaren Grund, warum dies nicht auf den sehr nah angrenzenden Bereich Anwendung finden solle.

Zusätzlich gibt der Eigentümer zu bedenken, dass im Innenstadtbereich bereits zahlreiche Ladenlokale leer stünden. Dieser Leerstand beschränke sich jedoch nicht nur auf Ladenlokale, wie sie auf dem Grundstück „Münsterstr. 7“ geschaffen werden könnten. Auch größere Ladenlokale stünden leer, so dass hier gleichermaßen ein Umdenken erforderlich sei.

Da der Eigentümer sich für die Zukunft ebenfalls die Möglichkeit offen halten möchte, das Erdgeschoss im betreffenden Gebäude einer Wohnnutzung zuzuführen, erbittet er, seine Anregung in die Bebauungsplanänderung zu übernehmen.

Verwaltungsseitig ist auszuführen, dass diese Anregung nachvollziehbar ist. Sofern sich der Leerstand in der Innenstadt fortsetzt, wird diese Überlegung auch weitere Immobilien betreffen. Es wird dann zu überlegen sein, ob das Verbot, im Erdgeschoss Wohnungen einzurichten, gelockert und die Geschäftsnutzung in bestimmten Bereichen weiter konzentriert werden soll. Neben der noch zu klärenden Frage, welche Bereiche dies sein könnten, werden jedoch auch etliche Eigentümer feststellen, dass aufgrund der Größe und Tiefe eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur unter sehr hohen Investitionsaufwendungen möglich sein wird und Wohnungen mit maßgeblichen Fenstern zu den Fußgängerbereichen nicht sehr beliebt sein werden. Zudem ist eine Belichtung der Räume aufgrund des Zuschnittes der Ladenlokale oftmals nur für Teilbereiche möglich, so dass entweder das Wohnen unzulässig sein wird oder erhebliche Flächen aus der vermietbaren Wohnfläche herausfallen. Eine direkte Übertragbarkeit von der jetzigen Bebauungsplanänderung, auch auf den Bereich nordwestlich davon, wird verwaltungsseitig nicht gesehen, da durch die Planänderung ein durch öffentliche Straßen und Wege abgegrenzter Bereich überplant wird, in dem die Wohnnutzung im Erdgeschoss auch heute schon überwiegend vorhanden ist. Sofern das Grundstück mit aufgenommen werden würde, wäre ein Präzedenzfall auch für weitere Immobilien gegeben.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das Grundstück nicht mit in die aktuelle Bebauungsplanänderung aufzunehmen, da dies einer grundlegenden Diskussion zur Wohnnutzung in den Erdgeschossen im heutigen Kerngebiet bedarf. Sofern der Grundstückseigentümer jedoch ein tragfähiges Nutzungskonzept vorlegen kann, wäre eine erneute Beratung erforderlich. In anderen Fällen wurde in der Vergangenheit nur eingeschränkt eine Nutzungsänderung von Ladenlokalen zu Wohnnutzung zugelassen. Dabei wurde in Einzelfällen das Ladenlokal zwar verkleinert, aber zur Geschäftsstraße erhalten und nur eine Wohnung zum hinteren Grundstücksteil ermöglicht. Ob dies auch hier eine Alternative wäre, müsste geprüft werden.

Die **Abteilung Archäologie** für Westfalen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der Bebauungsplan einen Teilbereich innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns von Billerbeck betrifft, das nach der Verleihung städtischer Rechte 1302 umlaufend mit Wall und Graben befestigt wurde. Die Befestigung schloss nachweislich ältere Siedlungsbereiche ein, darunter den um die bereits 809 erwähnte Pfarrkirche St. Johannes Bapt. sowie die Ludgerikirche, bei der der erste Bischof von Münster verstorben sein soll. Die Münsterstraße, auf deren Südseite sich das Plangebiet befindet, führte den Verkehr durch das Münstertor zum Bischofs- und Herrschaftssitz Münster und gehörte zu den wichtigsten Straßen Billerbecks. Im Urkataster von ca. 1820 war diese Straße beidseitig eng mit Häusern bestanden, die wiederum mittelalterlich/frühneuzeitliche Vorgänger besessen haben dürften.

Um Aufschluss über die Struktur und das Alter der Bebauung an der Münsterstraße zu erhalten, wird gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

Im Rahmen des Abbruchartrages wurde der LWL ebenfalls beteiligt und hat seine Auflagen präzisiert. Da beim Abbruch des Hauses bis in eine Tiefe von ca. 1,50 Meter vorgedrungen wird, ist vor Beginn der Abbrucharbeiten eine begleitende Untersuchung geplant. Zwischen dem Architekten und dem LWL haben bereits Absprachen stattgefunden.

Im Bebauungsplan ist bereits der Hinweis vorhanden, dass im gesamten Planbereich zu vermuten sei, dass bei Bodeneingriffen Reste des mittelalterlichen Ortskern gefunden werden können und bei größeren Bodeneingriffen der LWL vier Wochen vorher schriftlich zu benachrichtigen ist.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Ib“ als Satzung zu beschließen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin