

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.09.2006

TOP: 9 öffentlich

Betr.: Bauvoranfrage für die Grundstücke südlich der Bebauung Beerlager
Straße 10 und 12

Bezug:

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:

Zu den geplanten Wohngebäuden wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Für die Grundstücke in der Gemarkung Billerbeck Stadt, Flur 14, Flurstücke 202, 140 und 137, liegen Bauvoranfragen zur Errichtung von Wohnhäusern vor.

Dazu soll der ehemalige Schlachthof/Viehstall abgerissen werden. Eine Bauvoranfrage für Teile des Flurstückes 140 wurde bereits 1996 positiv beschieden. Damals sollte nur ein Teil des Gebäudes abgerissen werden um ein 6- Familienhaus zu errichten. Im Zusammenhang mit dieser Planung wurde durch das Westfälische Amt für Denkmalpflege festgestellt, dass das vorhandene Gebäude von 1910 kein Baudenkmal ist. Es wäre zwar wünschenswert das Gebäude zu erhalten, da es eine schöne Straßenfront hat, aber nicht zu verlangen. Neben dem wirtschaftlichen Aspekt ist das Gebäude auch baurechtlich problematisch, da es im Süden direkt auf der Grenze steht.

Nunmehr ist vorgesehen im nordwestlichen Teil des Grundstückes ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten zu errichten und im südöstlichen Bereich ein Doppelhaus. Zudem ist auf dem Flurstück 137 ein Einfamilienhaus geplant. Die Erschließung soll zum einen über die bestehende Zufahrt von der Beerlager Straße und über die Josefstraße erfolgen. Von der Art der baulichen Nutzung ist die Planung unproblematisch, da es sich um Wohngebäude handelt. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Schnitten dargestellt. Die Häuser in der Umgebung sind in ihren Höhen sehr unterschiedlich, so dass eine einfache Einordnung nicht möglich ist. Der Planer hat da-

her zwei Schnitte (Anlage 1 und 2) gefertigt, um das Einfügen der geplanten Gebäude zu verdeutlichen.

Verwaltungsseitig wird die Planung befürwortet. Die geplanten Bauformen sind "moderner" als die vorhandene Bebauung, die Fragen der Gestaltung sind jedoch im Rahmen von § 34 BauGB eher untergeordnet. Die Firsthöhen bleiben unter dem Bestand, das Einfamilienhaus orientiert sich an dem vorhandenen südlich gelegenen Neubau. Neben dem Einhalten des Maßes der baulichen Nutzung der Umgebung wird es verwaltungsseitig als wichtig angesehen, dass eine ausreichende Zahl an Stellplätzen nachgewiesen wird. Dies gilt insbesondere für die von der Beerlager Straße erschlossenen Gebäude, da dort keinerlei Parkmöglichkeiten bestehen. Im jetzigen Plankonzept sind für diese Gebäude 6 Stellplätze im Doppelparker vorgesehen. Für Besucher sollten nach Auffassung der Verwaltung noch mindestens zwei offene Stellplätze vorgesehen werden. Dies entspräche den Vorgaben, wie sie auch am Rüschenkamp verlangt wurden (mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit). Unter der Voraussetzung der Schaffung dieser Anzahl an Stellplätzen wird vorgeschlagen, zu den beantragten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Lageplan und Geländeschnitt I (A-A)

Lageplan und Geländeschnitt II (B-B)