

Sitzungsvorlagefür den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.09.2006

für den **Rat der Stadt**

Datum: 26.09.2006

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Bebauungsplan "Kampstraße/Ludgeristraße"
hier: Aufstellungsbeschluss

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 25. Oktober 2005, TOP 7, ö.S.

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

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 61000.65001
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 "Kampstraße/Ludgeristraße" beschlossen. Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtzentrum der Stadt Billerbeck, in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 2, und umfasst die Flurstücke 132, 133, 136, 137, 142, 180, 181, 238, 239, 275, 299 und 300. Es wird wie folgt begrenzt:
im Norden durch die südliche Grenze des Richtengrabens (Flurstück 290),
im Osten durch die westliche Grenze der Kampstraße (Flurstück 275),
im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 132 und
im Westen durch die östliche Grenze der Ludgeristraße (Flurstücke 382, 314) wieder auf den Richtengraben führend.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Für das Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 2, Flurstück 180, liegt nun endlich ein Bauantrag für das illegal errichtete Gebäude zur Kampstraße vor. Die Antragstellerin möchte nunmehr eine Baugenehmigung für die Nutzung des Baukörpers als Nebengebäude (Anlage 1).

Im Mai 2005 hatte sie eine Genehmigung für die Erweiterung und Sanierung der bestehenden Garage erhalten. Im Rahmen der Baumaßnahme wurde jedoch die komplette alte Bausubstanz beseitigt und das heute vorhandene Gebäude illegal errichtet. Zu dieser Thematik wird auf die v. g. Sitzungsvorlage verwiesen.

Das Bauvorhaben wird von Seiten der Verwaltung abgelehnt, da es vom Charakter her wie ein Hauptgebäude wirkt. Zwar ist es von der Grundfläche kleiner als "normale" Wohnhäuser, entscheidend ist jedoch die Nutzung im OG, welche durch drei Dachausbauten wie ein Aufenthaltsraum wirkt. Das Vorhaben unterscheidet sich nach dem Maß der baulichen Nutzung deutlich von Garagen, bei denen durch die Errichtung eines kleinen Satteldaches Dachböden zum Lagern von Gartenmöbeln etc. geschaffen werden (s. zulässige Grenzgaragen). Das beantragte Nebengebäude würde eine Vorbildwirkung für die gesamte Kampstraße haben. Von der Kirchstraße kommend gibt es zwar ein 100 Jahre altes Werkstatt- und Stallgebäude, es gehört jedoch zu der ursprünglichen Bebauung Kirchstraße. Dies drückt sich auch in der Zugehörigkeit zum dort rechtsgültigen Bebauungsplan aus. Außerdem ist auch in diesem Gebäude keine Dachgeschossnutzung genehmigt. Weder hat dieses Gebäude Dachflächenfenster noch Dachausbauten, die eine Obergeschossnutzung ermöglichen.

Die Planung lässt nebenbei bemerkt die Vermutung aufkommen, dass es sich bei dem Bauantrag lediglich formell um die Beantragung eines Nebengebäudes handelt. Es drängt sich der Verdacht auf, dass das Gebäude, wie bereits auch schon zwischenzeitlich beantragt, irgendwann als kleines Wohnhaus genutzt werden soll. Dieser "Etikettenschwindel" wird durch die Gestaltung des Gebäudes (große Fenster- und Toröffnungen, Dachgeschoss mit zwei Dachflächenfenstern und die Gauben, aufwändige Bauart mit Stahlbetonfussboden) verdeutlicht. Es liegt der Rückschluss nahe, dass der eigentliche Plan der Bauherrin hier ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu schaffen, durch die bloße Bezeichnung der Räumlichkeiten als Abstellraum kaschiert wurde. Außerdem sind die vielen Fenster- und Toröffnungen für eine Nutzung als Abstellraum eher hinderlich, da sie die Stellflächen an den Wänden verringern. Durch die bisherige Vorgehensweise der Bauherrin (massive Abweichungen der begonnenen Ausführung von dem eigentlich genehmigten Umbau der Garage) können diese Ausführungen nicht als bloßer Verdacht ohne Hintergrund betrachtet werden.

Zu bedenken bei dem weiteren Vorgehen ist, dass hier keine Tatsachen geschaffen werden dürfen, die auch zu Lasten der betroffenen Nachbarn (hier insbesondere der, in dessen Richtung die Dachgauben zeigen) gingen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, für den im Lageplan dargestellten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel sollte dabei sein, die Wohnnutzung entlang der Ludgeristraße zu festigen und auf den Flächen zur Kampstraße im südlichen Plangebiet nur die dem Wohnen dienenden Nebenanlagen festzusetzen. Hier sind vor allem die notwendigen Stellplätze für die vordere Nutzung auszuweisen, da ansonsten kein Platz auf den Grundstücken ist. Aufgrund der dichten Bauweise der Wohnnutzung sollten entlang der Kampstraße keine Gebäude mit Dachgeschossnutzungen entstehen. Diese wäre sowohl für die Belichtung als auch Intimsphäre für die nordwestliche gelegenen Wohnhäuser und Gärten von Nachteil.

Im nördlichen Plangebiet sind andere Überlegungen möglich, da die Nutzungen zur Ludgeristraße nicht so intensiv sind. Im Rahmen des Planverfahrens müssen hierzu genaue Überlegungen erfolgen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

1. Antragsunterlagen
2. Lageplan-Abgrenzung des Plangebietes