

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 04.05.2021

für den **Rat der Stadt**

Datum: 20.05.2021

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Änderung des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet Ia "Nordteil"

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:

Die Verwaltung wird beauftragt einen Planentwurf zu erarbeiten. Im Kerngebiet an der Schmiedestraße sollen durch Änderung der Art der baulichen Nutzung reine Wohngebäude allgemein zulässig werden.

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet Ia „Nordteil“ soll an der Schmiedestraße in einer heutigen Baulücke ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten errichtet werden. Das Bauvorhaben entspricht vom Maß der baulichen Nutzung den planungsrechtlichen Vorgaben. Das gesamte Gebäude soll jedoch insgesamt zu Wohnzwecken genutzt werden.

Im Bebauungsplan ist entlang der Schmiedestraße ein Kerngebiet mit dem Zusatz „Wohnen ab dem 1. OG zulässig“ festgesetzt. Eine Zulässigkeit einer Wohnung im Erdgeschoss ist damit nicht gegeben.

Die Zweckbestimmung eines Kerngebietes liegt vorwiegend in der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnnutzung ist nur begrenzt zulassungsfähig.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gebäude (südöstliche Straßenseite der Schmiedestraße) sind fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Historisch handelt es sich um Gebäude, in denen die Inhaber im Erdgeschoss

mit dem Wohnen verbundene Handwerks-/Handelsbetriebe oder Gastgewerbe betrieben haben. Im Laufe der Jahrzehnte sind diese Nutzungen aufgegeben und die Räume zu Wohnraum umgenutzt worden. In der gesamten südlichen Häuserzeile befinden sich nur noch drei aktive gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. Die Bebauungsdichte (bebaute Grundstücksfläche) entspricht jedoch nicht dem in einem Wohngebiet. Zudem gibt es insbesondere auf der nördlichen Seite der Schmiedestraße noch gastronomische Angebote, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, sondern einen weiträumigen Kundenkreis bedienen. Entsprechend des heutigen Bestandes in der gesamten Schmiedestraße kommt das durch Änderung der Baunutzungsverordnung 2017 geschaffene „Urbane Gebiet“ als Art der baulichen Nutzung in Frage. Dort sind u. a. Wohngebäude aber auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandel und Gastronomie/Hotel allgemein zulässig. Eine gleichgewichtige Nutzungsdurchmischung ist nicht vorgegeben. Im Vergleich zum heute festgesetzten Kerngebiet liegen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tags drei dB(A) höher und nachts gleich. Als Obergrenze gilt für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,8. Dies entspricht der heute dort zulässigen Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dazu zählen auch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

Aus Kapazitätsgründen ist eine direkte Erstellung eines Planentwurfes nicht möglich. Der jetzt gestellte Bauantrag wird von der Genehmigungsbehörde als Ausnahme mitgetragen. Es ist absehbar, dass sich aufgrund von weiteren Planungen der Änderungsbedarf weiter konkretisiert. Zudem liegt im Plangebiet die heutige Rettungswache. Nach Umzug dieser an die Darfelder Straße wird für das Grundstück eine Änderung der Art der baulichen Nutzung notwendig sein, da dort die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf /Rettungswache“ lautet.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Link zum rechtsgültigen Bebauungsplan:

https://www.billerbeck.de/city_info/display/dokument/show.cfm?region_id=5&id=298