

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 11.09.2007

für den **Rat der Stadt**

Datum: 18.09.2007

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Aufstellung eines Bebauungsplanes "Bahnhofstraße/Richtengraben"
hier: Voranfrage zu Errichtung von Eigentumswohnungen

Bezug:

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen Kosten: 250,00 €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 61000.65001
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Für das in der Anlage dargestellte Plangebiet wird ein Plankonzept für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Richtengraben“ erstellt.
Zu dem Bau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 13, Flurstück 49, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB gegeben.

Sachverhalt:

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 13, Flurstücke 49 und 286, überlegen ihre Grundstücke zu veräußern, die bestehenden Gebäude abzureißen und mit Eigentumswohnungen zu bebauen. Zusammen sind die Grundstücke ca. 3.360 qm groß.

Die Planung sieht zwei Gebäudekomplexe vor, in denen auf zwei Geschossebenen insgesamt 10 bis 12 Wohnungen untergebracht werden sollen. Die Traufhöhe ist mit unter 5 Metern (im Konzept 4,50 m) niedriger als die der benachbarten Häuser (Flurstücke 284 und 197). Auch das abzureißende Gebäude auf dem Flurstück 49 hat eine Traufhöhe von über 5,00 Metern. Die Firsthöhe liegt mit ca. 8,50 m ebenfalls im Bereich der benachbarten Gebäude bzw. darunter. Der Bauherr hat noch keine antragsreifen Unterlagen eingereicht. Von den Materialien sollte sich das Gebäude jedoch an der örtlichen Gestaltung orientieren. Für die Fassade sollen insbesondere

Putz oder Verblendung und für die Dacheindeckung rote Pfannen verwandt werden.

Verwaltungsseitig wird die Planung grundsätzlich positiv gesehen. Der Bereich ist in Billerbeck eine innerstädtische Entwicklungsfläche mit hohem Potential. Die Wohnungen sollen barrierefrei errichtet werden und einen hohen Standard aufweisen. Städtebaulich ist der Standort sehr günstig für eine solche Planung. Aufgrund der Grundstücksgröße ergibt sich eine Fläche von rund 300 qm pro Wohnung. Das entspricht einer Verdichtung wie bei Reihen- oder Doppelhäusern, weist also relativ große Freiflächen um die Gebäude auf.

Wesentlich bei der Überplanung eines solchen Grundstückes ist die Betrachtung des Gesamtareals, da hier noch andere Bebauungspotentiale vorhanden sind. Im Rahmen der Bebauungsplanung für die benachbarten Supermärkte wurde die Lärmschutzwand durchgezogen, um für eine spätere Wohnnutzung keine Immissionsprobleme mit dem Parkplatz zu erzeugen. Insofern sollte nach Auffassung der Verwaltung eine zukünftige Bebauung der Nachbargrundstücke im Auge behalten werden. Insbesondere die Erschließung ist hier schwierig. Die Grundstücke können nicht von der Bahnhofstraße erschlossen werden, da keine ausreichend breiten Zufahrten zur Verfügung stehen.

Das Gebäude auf dem südlichen Grundstücksteil ist nach Aussage des Kreises Coesfeld auch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist jedoch nur ein Gebäude in den Ausmaßen des heute vorhandenen denkbar. Insofern wäre es für diese Bebauung notwendig ein Planverfahren einzuleiten. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, zu dem vorderen Baukörper das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu geben. Zusätzlich sollte jedoch ein Plankonzept entwickelt werden, um damit ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Abgrenzung des Plangebietes

Lageplan des Vorhabens

Ansichten