

Sitzungsvorlagefür den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 06.12.2007

für den **Rat der Stadt**

Datum: 13.12.2007

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Bebauungsplan "Kampstraße/Ludgeristraße"
hier: Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 11.09.2007,
TOP 3 ö.S. und des Rates vom 18.09.2007, TOP 9 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:

- Der Anregung von Frau Leising wird nicht gefolgt.
- Den Bedenken von Frau Leiers wird nur dahingehend gefolgt, dass die an der Kampstraße liegenden Nebengebäude entsprechend des Bebauungsplanentwurfes niedriger (bzw. die Garagen/Carports mit Abstand) errichtet werden dürfen.
- Der Anregung der Familie Miltrup, die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend ihres geplanten Bauvorhabens zu fassen, wird nur teilweise gefolgt.
- Der Anregung von Herrn Reiling wird wie beschrieben gefolgt.
- Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wird für die Offenlage gebilligt.
- Mit dem Bebauungsplanentwurf „Kampstraße/Ludgeristraße“ wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und nach § 4 Abs. 2 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Sachverhalt:

Entsprechend des o. g. Beschlusses wurde nach Aushang der Planung vom 24. Oktober 2007 bis zum 7. November 2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Es wurde eine Niederschrift angefertigt, welche nachfolgend abgedruckt ist.

NIEDERSCHRIFT

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in dem Bauleitplanverfahren über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kampstraße / Ludgeristraße“ im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Billerbeck am 29. Oktober 2007

Dauer: 19:00 Uhr – 20:30 Uhr

Teilnehmer: Herr Mollenhauer
Frau Besecke

lt. Anwesenheitsliste

Herr Mollenhauer begrüßt die anwesenden Bürger und erläutert den Hintergrund des Planverfahrens.

Frau Besecke beschreibt die bisher gültigen Rechtsnormen über den § 34 BauGB und die Gestaltungssatzung, welche im Plangebiet bereits heute gilt. So dann stellt sie den Bebauungsplanentwurf vor und erläutert mögliche textliche Festsetzungen.

Herr Kleimann sen. bringt zum Ausdruck, dass er die Gestaltung des Gebäudes von Frau Leising als gelungen erachtet. Er selbst hätte auch gerne Baurecht für ein solches Gebäude. Da sein Grundstück aber schon weitestgehend ausgenutzt sei (Grundflächenzahl 0,4), würde eine Wohnnutzung an dieser Stelle sicherlich nicht mehr genehmigt werden.

Herr Suwelack regt darauf hin an, das Gebiet nicht als Wohngebiet sondern als Kerngebiet auszuweisen.

Frau Besecke führt daraufhin aus, dass schon alleine aufgrund der nachzuweisenden Stellplätze eine intensivere Nutzung des Grundstückes schwierig wäre.

Herr Mollenhauer ergänzt, dass die Ablösung von Stellplätzen dort problematisch sei, wo es möglich ist Stellplätze zu schaffen, bzw. die Eigentümer sich selbst die Flächen für Stellplätze überbauen. Zudem wäre der Rat schon vor Jahren zu der Auffassung gelangt, dass nur in den Bereichen wo wirklich die Innenstadt sei, ein Kerngebiet ausgewiesen werden sollte.

Frau Leising fragt darauf hin, wie viele Stellplätze denn für die Gebäude nachgewiesen werden müssten.

Herr Mollenhauer führt dazu aus, dass bei Neuerrichtung von Wohngebäuden ein Einstellplatz pro Wohneinheit nachgewiesen werden müsse. Bei gewerblichen Nutzungen könnten diese entsprechend höher gefordert werden.

Frau Leiers fragt, ob die Stellplätze von Frau Leising an der Kampstraße nachgewiesen werden müssten.

Herr Mollenhauer beschreibt, dass eine Überprüfung des Gesamtobjektes nur bei größeren Neubauvorhaben vollzogen würde. Wenn das Gebäude von Frau Leising ein Wohngebäude würde, könne sie jedoch nicht einfach die Stellplätze, welche für die vordere Nutzung notwendig sind, überbauen und anderweitig nutzen.

Frau Leising bringt zum Ausdruck, dass sie nicht nachvollziehen könne, dass ihr Bauvorhaben solche Probleme nach sich zöge. Natürlich habe sie sich nicht korrekt verhalten, jedoch sehe sie das Nebengebäude als städtebaulich gut gelungene Ergänzung zum Hauptgebäude. Sie verweist auf die Werkstatt im Kreuzungsbereich Kampstraße / Kirchstraße, welche in ähnlicher Form direkt an die Grundstücksgrenze gebaut wurde.

Herr Miltrup regt an, für sein geplantes Bauvorhaben auf dem Grundstück zwischen dem Gebäude Ludgeristraße 25 und 27 ein Flachdach zuzulassen. Dieses solle begrünt werden und sich aufgrund seiner klaren Linien den historischen Gebäuden unterordnen. Zudem plane er, Garagen zu entfernen, und könne sich durchaus vorstellen, einen Teil seines Grundstückes zur Fußwegeerweiterung an der Kampstraße zu nehmen.

Frau Franke fragt nach der geplanten Höhe des neuen Gebäudes.

Herr Miltrup führt dazu aus, dass dies darauf ankäme, ob eine Dachneigung gefordert würde oder ein Flachdach möglich wäre. Dann wäre es erheblich niedriger als ihr Gebäude, ansonsten wäre es ähnlich.

Frau Miltrup bringt zum Ausdruck, dass die Höhe davon abgänglich sei, ob ein Satteldach gefordert werde oder nicht. In jedem Falle wäre es maximal so groß wie das Haus von Frau Franke auch.

Herr Mollenhauer sagt zu, die Anregung aufzunehmen und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Herr Kleimann fragt, ob es denn möglich sei, Carports direkt an die Straße zu bauen, weil diese keine Garagentore haben und somit die Verkehrsunsicherheit kein Argument sei.

Frau Besecke führt aus, dass dies zwar vom Grundsatz her stimme. Es sei jedoch zum einen aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, wenn die Gebäude einen Abstand zu der relativ schmalen Straße einhalten, und zum anderen könne sonst auch eine Garage oder ein Carport im Mündungsbereich Richtengraben/Kampstraße errichtet werden und das Sichtdreieck ähnlich wie an der Kampstraße/Kirchstraße einengen.

Frau Leiers bringt zum Ausdruck, dass sie das Gebäude von Frau Leising als zu hoch und zu dicht an die Straße gebaut empfindet. Insbesondere bei Übertragung auf die Nachbargrundstücke (wenn alle die Möglichkeit eröffnet bekämen) würde dies eine erdrückende Wirkung geben.

Herr Kleimann beschreibt auf Nachfrage seine Einstellung zu dem Nebengebäude und der von ihm gegebenen Baulastzusicherung. Er macht deutlich, dass er selber auch Interesse hätte, entsprechende Baumöglichkeiten für ein Nebengebäude zu erhalten. Er habe sich mit der Eigentümerin dahingehend geeinigt, dass er das Dreieck zwischen seinem Grundstück und dem errichteten Gebäude erwerben könne. Wenn er gleiches Baurecht bekäme, würde er eine Baulast unterschreiben.

Frau Leiers ergänzt ihre Bedenken dahingehend, dass dies bereits die Vorbildwirkung des einen Gebäudes beschreiben würde.

Frau Besecke erläutert noch einmal die Details zu den möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu Garagen, Carports und Nebenanlagen. Sie macht deutlich, dass der heutige Entwurf zwar Bereiche vorsieht, innerhalb deren Garagen und Carports ausdrücklich ausschließlich zulässig seien, dies wäre aber bisher nicht für Nebenanlagen vorgesehen. Diese würden jedoch auch in ihrer Höhe begrenzt werden sollen. Die geplante Traufhöhe mit 3,00 m und Firsthöhe mit 4,50 m solle für Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten.

Herr Miltrup fragt, ob dies bedeute, dass sich die Verwaltung bereits mit dem illegal errichteten Gebäude an dieser Stelle abgefunden habe.

Frau Besecke erläutert daraufhin, dass das Gebäude heute eine höhere Wandhöhe als 3,00 m und eine höhere Firsthöhe als 4,50 m habe.

Herr Kleimann jun. gibt zu bedenken, dass die Festsetzung bedeuten könne, dass Nebengebäude bis an die Kampstraße gebaut werden und Garagen einen weiteren Abstand halten müssten. Dies hätte eine kunterbunte Entwicklung zur Folge.

Herr Kleimann sen. ergänzt, dass dies dann nicht unbedingt mehr Raum zur Kampstraße geben würde.

Frau Besecke ergänzt dazu, dass die meisten Nebengebäude eher Abstellräume im Sinne einer Gartenhütte seien. Insbesondere im Norden würden die Grundstücke gärtnerisch genutzt. Wenn jemand eine Gartenhütte zum Abstellen von Rasenmähern und Gartengeräten errichte, würde er dies naturgemäß insbesondere am Rande seines Grundstückes machen wollen. Wenn man Nebenanlagen und Nebengebäude außerhalb der ausgewiesenen Flächen nicht zuließe, wäre dies nicht möglich. Alternativ könne darüber nachgedacht werden, wie z. B. in Neubaugebieten auch, Nebengebäude außerhalb der ausgewiesenen Fläche in ihrer Größe zu beschränken.

Frau Leising gibt zu bedenken, dass entsprechend der Gestaltungssatzung ein steiles Dach in der Innenstadtlage Billerbecks besser wäre, als wenn sie das Gebäude als Flachdach ausführen würde.

Herr Miltrup wirft ein, dass er bereit sei die Festsetzungen dahingehend zu akzeptieren, dass er zukünftig die Garagen anders orientieren würde. Auch ihm sei heute bewusst, dass die Garagenparks städtebaulich nicht ansprechend seien. Damals seien sie jedoch so genehmigt worden. Heute könne man sich dann auch eine neue Lösung bezüglich des Bürgersteiges überlegen. Er fragt, ob er denn aktuell nach Bestandskraft des Bebauungsplanes etwas ändern müsse.

Frau Besecke führt dazu aus, dass alle Gebäude, die heute genehmigt dort stehen, Bestandsschutz genießen. Erst wenn sie abgerissen würden, müsse sich eine neue Bebauung an den Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren.

Frau Leising macht noch einmal deutlich, dass sie im Interesse der attraktiven Innenstadt Billerbecks eine hohe städtebauliche Qualität an dieser Stelle verwirklichen möchte. Sie könne nicht verstehen, warum die Stadt darüber nachdenke die Gestaltungssatzung zu lockern, um auch flachgeneigte Garage zuzulassen. Die Gestaltungssatzung habe sich doch sicherlich über viele Jahre bewährt und viele Bauherren mussten sich daran halten.

Frau Besecke führt aus, dass sich der Rat der Stadt Billerbeck mit diesen Überlegungen schon alleine deswegen beschäftigen müsse, da die Landesbauordnung sich geändert habe. Diese sehe nunmehr vor, dass Garagen mit einem Satteldach zwar auf der Grenze errichtet werden dürften, diese jedoch keine Dachneigung über 30° mehr haben dürfen. Dies hätte zur Folge, dass die Festsetzungen der Gestaltungssatzung die Bauherren regelmäßig zwingen würden, Baulasten von ihren Nachbarn zu fordern. Da dieses unpraktikabel und unrealistisch ist, müsse darüber nachgedacht werden, ob eine andere städtebauliche Qualität zu einem ebenfalls guten Ziel führen könne. Zudem würden Garagen mit einem Satteldach in Solitärlage eine andere Wirkung entfalten als wenn Garagen in einer Reihe mit mehreren Satteldächern in möglichst günstiger Bauweise errichtet würden. Diese könnten als städtebauliche Qualität auch negative Wirkungen haben und zu großen Verschattungen auf Nachbargrundstücken führen. All dies würde dem Rat zur Abwägung vorgetragen, um zu überlegen wie in Zukunft damit umgegangen würde. Sie weist zudem darauf hin, dass das Gebäude von Frau Leising nicht deswegen die Höhe aufweise, weil es sich an der Gestaltungssatzung orientiert habe, sondern weil es eine außergewöhnliche hohe Wandhöhe aufweise. Diese sei für Garagen äußerst unüblich. Auch die Dachneigung mit 47° wäre erheblich höher als bei normalen Garagen. Insofern wäre das Problem mit ihrem Gebäude nicht der Gestaltungssatzung zuzuschreiben. In diesem Zusammenhang wird auf die umfangreiche Stellungnahme von Frau Leising hingewiesen.

Frau Leiers macht noch einmal deutlich, dass sie es sich nicht vorstellen könne, dass Gebäude in der Größenordnung von Frau Leising entlang der Kampstraße auf allen Grundstücken entstehen können.

Herr Reiling regt an, dass die Planung für sein Grundstück eine zusätzliche Bebauung entlang der Kampstraße vorsieht. Entsprechend dem Verwaltungsvorschlag 2 sollte eine Ausweisung mit 2 Baufeldern auf seinem Grundstück im kleineren Rahmen gegenüber dem einzelnen großen Baufeld entlang des Richtengrabens ermöglicht werden.

Auch **Frau Franke** möchte die Baumöglichkeit auf ihrem Grundstück ausgewiesen wissen. Frau Besecke führt aus, dass dies dem Rat als Anregung mitgegeben werde und verweist auf die entsprechende Planungsvariante. Dort sind für eine Bebauung zur Kampstraße etwas niedrigere Trauf- und Firsthöhen vorgesehen.

Herr Miltrup fragt, ob die festgesetzten Höhen auf seinem Grundstück für sein geplantes Flachdachgebäude ausreichend seien.

Frau Besecke erläutert, dass dort z. Z. Trauf- und Firsthöhen vorgesehen wären. Bei einem Flachdach müsste dann eine max. Gebäudehöhe vorgegeben werden, welche sich bei einem zweigeschossigen Flachdachgebäude wahrscheinlich etwas über 6,00 m bewegen würde.

Nach Ausführungen zum weiteren Verfahren schließt Herr Mollenhauer die Sitzung.

Ende der Niederschrift

Zudem sind schriftliche Stellungnahmen von Familie Miltrup, Frau Leiers und Frau Leising eingegangen, welche als Anlage beigefügt sind.

Zu den Ausführungen von Frau Leising wird verwaltungsseitig wie folgt Stellung genommen. Die im Bebauungsplanentwurf angeregte maximale Firsthöhe für Garagen und Nebengebäude soll auf 4,50 m beschränkt werden und nicht auf 3,50 m, somit sind auch geneigt Dächer möglich. Wie bereits in der letzten Sitzung ausgeführt, geht es bei den Überlegungen zu den Nebengebäuden darum, neue Möglichkeiten zu entwickeln, um die neuen Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung und die Gestaltungsvorgaben der Ortssatzung miteinander zu verbinden. Nach der neuen Gesetzeslage sind nur noch Garagen und Nebenanlagen ohne Grenzabstand möglich, wenn die Dachneigung maximal 30 ° beträgt. Von jedem Bauherrn eine Baulast zu verlangen, erscheint unrealistisch. Im Bereich der Kampstraße gibt es heute eine große Anzahl an Fertigaragen. Diese sollen zum Teil entfernt bzw. erneuert werden. Um diesen Prozess zu fördern, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, im Planbereich eine alternative Gestaltung zuzulassen. Diese würde zum einen Garagen und Nebenanlagen mit geneigtem Dach, aber auch Flachdächer, welche begrünt sind, ermöglichen. Im Übrigen ist die Festsetzung in der Gestaltungssatzung auch kein Garant für eine städtebaulich ansprechende Lösung. Diese hängt maßgeblich von der einzelnen Ausführung ab, denn z.B. eine Fertigarage mit aufgesetztem Dach entspricht auch keiner historischen Struktur.

Im Anschreiben an die Ratsmitglieder wird davon gesprochen, dass das Gebäude lediglich eine Steinreihe zu hoch sei. Richtig ist, dass die Traufhöhe im ursprünglichen Antrag mit kleiner/gleich 3 Meter (jetzt 3,65 m) angegeben war und die Firsthöhe ca. 1 Meter höher liegt. Zudem wurde mit der Bauherrin mehrfach besprochen welche Wände (und die Decke) der bestehenden Garage erhalten bleiben müssen, um den Bestandsschutz zu wahren. Im Übrigen wurde der Antragstellerin nicht zugesagt, Stellplätze für die Umnutzung des Gebäudes als Wohnhaus abzulösen.

Zur Anregung von Frau Leising, auch an der Kampstraße Wohngebäude zuzulassen, ist auszuführen, dass dies im nördlichen Teil auch vorgeschlagen wird (s. u.). Auf den südlichen Grundstücken wird eine solche zusätzliche Nutzung jedoch ausgeschlossen, da die Grundstücke bereits zur Ludgeristraße intensiv bebaut sind und die Flächen Richtung Kampstraße für Stellplätze etc. genutzt werden müssen. Zudem sind die Grundstücke sehr schmal, so dass von einer starken Beeinträchtigung der benachbarten Gartennutzungen ausgegangen werden muss. Die Fortsetzung dieser intensiven Nutzung würde zu einer starken Einschränkung und Wertminderung der nördlich gelegenen Grundstücke führen und der Kampstraße einen eingeeengten Charakter geben. Hierzu wird auch auf die Eingabe von Frau Leiers verwiesen. Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, den in o. g. Sitzung vorgestellten Entwurf bezüglich der Ausweisung eines Ausschlussbereiches für Garagen und Carports beizubehalten und die Höhe für alle Nebengebäude entsprechend zu beschränken. Zudem wird vorgeschlagen, im Planbereich eine Abweichung von der Gestaltungssatzung bezüglich der Dachformen zu ermöglichen (s. Begründung).

Im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung hat Frau Leising mitgeteilt, dass sie das Nebengebäude auf das im zukünftigen Bebauungsplan vorgeschriebene Maß zurückbauen würde. Dies wird verwaltungsseitig begrüßt. Nach erfolgter Offenlage und Satzungsbeschluss könnte ein Bauantrag mit der Errichtung eines Nebengebäudes als Abstellraum mit maximal 3 Meter Wandhöhe und 4,50 Meter Firsthöhe an dem Standort genehmigt werden.

Zur Anregung der Familie Miltrup, ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Flachdach in der Baulücke zwischen den Hausnummern 25 und 27 zu errichten, ist auszu-

führen, dass das schmale Baufenster nur einen lang gestreckten Baukörper zulässt. Insofern soll die Baugrenze, wie auch für das Altgebäude, mit der notwendigen Bautiefe ausgewiesen werden. Die Umgebungsbebauung stellt sich heute heterogen dar. Auf der einen Seite liegt die historische Baukante mit entsprechender Bebauung, welche bei der Hausnummer 25 endet. Die Hausnummer 27 ist ein flachgeneigtes zweigeschossiges Gebäude, welches auch nicht den Vorgaben der örtlichen Gestaltungssatzung entspricht. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegen unterschiedlich gestaltete Einfamilienhäuser und die unter Denkmalschutz stehende Grundschule. Der geplante Baukörper würde keiner vorhandenen Bauform entsprechen und zumindest vom Hagen kommend einen sehr starken Akzent setzen. Um das Gebäude zuzulassen, müsste für den nördlichen Planbereich eine Abweichung von der Gestaltungssatzung bezüglich des steilen, roten Daches erfolgen. Städtebaulich ließe sich dies durch das Ende der o. g. historischen Bebauung begründen. Allerdings hätte es eine Öffnung für den gesamten nördlichen Planbereich zur Folge. Eine weitere Differenzierung für ein Grundstück ließe sich städtebaulich nicht begründen. Verwaltungsseitig fällt ein eindeutiges Votum schwer. In jedem Falle müsste die Fassade anders gestaltet werden. Durch die klare, fast kalte Formsprache mit weißem Putz würde es zu sehr in den Vordergrund treten. Hier wurde jedoch durch die Familie Miltrup bereits ausgeführt, dass die Fassade durch die Verwendung anderer Baustoffe gegliedert werden soll. Richtung Kampstraße würde ein durch das Zurücktreten des Obergeschosses entstehender Balkon die Fassadenstruktur brechen.

Aufgrund des schmalen Baufensters wäre ein Satteldach mit parallelem First zur Straße sicher nicht denkbar. Als Alternative käme ein flachgeneigtes Walmdach in Frage, was jedoch von den Antragstellern nur als Notlösung gesehen wird.

Von Seiten der Verwaltung wird es als notwendig angesehen, dass das geplante Gebäude sich weniger in den Vordergrund stellt. Der Übergang von neuer Bebauung zu historischer sollte etwas sanfter gestaltet werden. Die Wahl der Fassadenmaterialien ist ein Punkt, die Firsthöhe im Vergleich zu den Traufhöhen der benachbarten Gebäude ein weiterer. Insofern wird vorgeschlagen, dass das Gebäude sich mit der Traufhöhe anpassen muss und ein Dach mit einer Neigung von mindestens 30 ° erhält. Dieses könnte jedoch auch als Walmdach ausgeführt werden.

Falls die von Familie Miltrup bevorzugte Variante zum Tragen kommen soll, könnte der Planentwurf so aussehen, dass für den nördlichen Planbereich auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet und die maximale Baukörperhöhe für Flachdachgebäude auf 6,50 m festgesetzt wird.

Da in der Gestaltungssatzung Putz ausdrücklich als Fassadenmaterial zugelassen ist und auch auf der anderen Straßenseite ein reiner Putzbau vorhanden ist, wird vorgeschlagen auf Bebauungsplanebene keine anders lautenden Festsetzungen zu treffen. Da die Familie Mitrup hier selber Änderungsbedarf sieht, wird eine Lösung zu finden sein.

Bereits im Vorfeld zur Öffentlichkeitsbeteiligung hatte Herr Reiling angeregt, für sein Grundstück eine weniger massive, dafür etwas kleinteiligere Bebauung insbesondere auch zur Kampstraße zu ermöglichen. Hierzu wurde eine Variante II erstellt, die den Bürgern ebenfalls vorgestellt wurde.

Auch Frau Franke (Eigentümerin des Flurstückes 239) hat sich dieser Variante eher anschließen können, so dass vorgeschlagen wird, den Bebauungsplanentwurf dahingehend zu ändern, dass für die beiden nördlichen Grundstücke eine etwas kleinteiligere Bebauung an der Kampstraße ermöglicht wird. Dafür wurden die Baufelder zur Ludgerstraße und zum Richtengraben zurückgenommen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Eingaben von Familie Miltrup, Frau Leising und Frau Leiers
Bebauungsplanentwurf
Textliche Festsetzungen
Begründung
Ansichten geplantes Bauvorhaben