

Jutta Leising

Eigentümerin des Grundstückes Ludgeristraße 19

An den Rat der Stadt Billerbeck

Eingabe mit Wünschen und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf

Erstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Ludgeristraße zur Kampstraße

Als Eigentümer und Bewunderer der Billerbecker Altstadt bin ich über die Festsetzungen im Bebauungsplan Entwurf sehr verwundert. Altstadt und Dom sind eine Einheit, die im Münsterland einzigartig ist und seit Einführung der Billerbecker Altstadtsatzung vor Verfremdungen geschützt wurde.

Um so mehr bin ich erstaunt über die Art der Festsetzungen.

Ich könnte mir vorstellen, dass die Festsetzungen im jetzigen Bebauungsplanentwurf eher einer Stadt wie Duisburg oder Oberhausen genügen, die aufgrund Ihrer Fläche und Struktur lediglich standardmäßige Vorschriften aufstellen würde, um die Planungsbegeisterung der Bürger in Grenzen zu halten.

Für Billerbeck hingegen, einer Stadt, die eine lange Tradition und Historie hat, die einen gewachsenen unverwechselbaren Stadtkern mit dem zentralen Wahrzeichen, dem Billerbecker Dom, hat, sollten diese statischen Vorschriften a la gesichtsloser Großstadt nicht ausreichen.

Wo sind die sehr sinnvollen Vorgaben der Altstadtsatzung geblieben?

In den letzten Jahren durften Garagen und Gebäude nur mit stark geneigten, ja überspitzten Satteldächern errichtet werden.

Dachziegel als Hohlziegel und selbst die Ziegelfarbe wurden vorgeschrieben.

Nunmehr sollen künftig auf Garagen flach geneigte Dächer mit Begrünung genehmigt werden. Wo bleibt hier der optische Schutz des Altstadtkernes. Es ist doch zu beachten, dass der Altstadtkem nicht nur aus der Luft, sondern auch von den umliegenden Bergen einzusehen ist.

Die langjährige Gestaltungssatzung ist ein guter Leitfaden für einen zu bewahrenden historischen Stadtkern. Dieser hat sicherlich in den letzten Jahren viele Eigentümer von Immobilien gequält, die sich an diese sinnvollen und in der Umsetzung kostspieligen Vorschriften halten mussten.

Nun soll die Satzung nicht mehr wichtig sein und wird durch moderne einzwängende Vorschriften abgelöst, die es nicht mehr erlauben, Neu- und Ersatzbauten der tatsächlichen Umgebung anzupassen.

Eine maximale Firsthöhe wird z. B. bei Garagen vorgegeben, die mit 3,50 m das Niveau einer Garage in Neubausiedlungen hat. Die Altstadtsatzung hat vorher geregelt, dass der Baukörper sich in Größe und Ausführung an das bestehende Haupthaus anpassen muss. Eine sehr sinnvolle Regelung, da hier die überbrachte Gestaltung aus der Zeit der Errichtung der Bebauung um die Jahrhundertwende wieder aufgenommen wurde, ebenso wie die in jener Zeit vollkommen andere Bauweise der Häuser.

Die Häuser aus der Jahrhundertwende an der Ludgeristraße haben bei Firsthöhen von 12 Metern lediglich 1 1/2 Geschosse, das heißt Raumhöhen von rund 4,00 m im Gegensatz zu den heute üblichen 2,50 m in Neubaugebieten.

Zu diesen Häusern gehören aus der Historie heraus also auch entsprechend großzügige Remisen, Garagen und Nebengebäude, die diese Strukturen aufnehmen.

Eine Garage mit einer Firsthöhe von 3,50 mit geneigtem Dach ist untypischer für dieses Altstadtgebiet nicht sein.

Auch Nebengebäude und Garagen 1 Remisen hatten zu jener Zeit stattliche Ausmaße und ein eher spitzes Dach.

Firsthöhen von der Hälfte bis 2/3 der Firsthöhe des Hauptgebäudes wären hier von historischer Struktur aus normal.

Warum an dieser Stelle nicht eine Festlegung, die diese Strukturen aufnimmt und sich direkt an der auf dem Grundstück gegebenen Bebauung orientiert:

Also z. B. in der Art: Die Höhe des Firstes eines Nebengebäudes und einer Garage darf 2 / 3 von der Höhe des Firstes des auf dem Grundstück vorhandenen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Ebenso bei der Dachneigung und Dachform

Ziel: Sicherung eines harmonischen baulichen Ensembles, wie es auch die Altstadtsatzung vorsieht.

Die Dachneigung sollte 30 Grad nicht unterschreiten, schon im Hinblick darauf, dass diese geringen Dachneigungen historisch nicht vorhanden waren.

Die Dachneigung sollte der Dachneigung und Dachform des auf dem Grundstück vorhandenen Hauptgebäudes entsprechen. Eine bereits bewährte Forderung aus Altstadtsatzung.

Ebenso bei der Materialwahl der Fassade und des Daches.

Ziel: Sicherung eines harmonischen baulichen Ensembles, wie es auch die Altstadtsatzung vorsieht.

Die Materialien für die Wandflächen müssen in Farbe und Art den Materialien des auf dem Grundstück vorhandenen Hauptgebäudes entsprechen. Die Dachflächen müssen in der für Billerbeck typischen Ziegeldeckung ausgeführt werden (Hohlziegel oder Doppelfalzmuldenziegel).

Die Ziegelfarbe ist vom auf dem Grundstück vorhandenen Hauptgebäude zu übernehmen.

Das Gebiet Ludgerstraße /Kampstraße, in seiner jetzigen Form ist in den letzten 110 Jahren entstanden. Das Gebiet ist nicht mit Neubaugebieten zu vergleichen, wird durch den Bebauungsplanentwurf jedoch in ein neubauebletliches Korsett gedrängt.

Bei einer Fahrt durch das gewachsene Billerbeck sowie den Kreis Coesfeld fällt auf, dass die geplante Höhenbeschränkung des Giebels bei Garagen bei einer

Neugenehmigung zu einer Genehmigungsunfähigkeit von 80 % der Garagen mit Satteldach führen würde, die im Kreis Coesfeld existieren.

Und dieses sind fast ausschließlich Garagen, die sehr gut proportioniert sind und sehr gut aussehen, dementsprechend auch den gesichtslosen Fertiggaragen entgegenwirken.

Warum werden im Bebauungsplanentwurf Wohngebäude und Nebengebäude ausgeschlossen?

Sofern sich diese dem Hauptgebäude in der Größe unterordnen, sich aber in Form und Material und Ausführung dem Hauptgebäude anpassen, dienen auch diese Gebäudetypen dazu, eine schöne ergänzende Bebauung für die Zukunft zu sein.

Verwunderlich ist dieses noch dazu, da am Anfang der Kampstraße genau diese Wohnhausbebauung und Nebengebäudebebauung vorhanden ist. Und wenn diese Bebauung, sofern es die Grundstücksgrößen zulassen, weitergeführt würde, so würde die Kampstraße sicherlich auch damit an Ausstrahlung und Persönlichkeit gewinnen und sich gestalterisch in die Altstadt einfügen.

Eine zierliche und untergeordnete Ergänzung der Bebauung durch eine zierliche Wohnhaus- und Nebengebäudebebauung würde sicherlich der Kampstraße sehr sehr gut zu Gesicht stehen.

Die derzeit vorherrschenden und genehmigten Blechgaragen hingegen kann man allenfalls als Zweckbauten bezeichnen, die Ihren Besitzern sicherlich dienen.

Diese Form von Reglementierung und Einschränkung der Bebauungstypen auf Garagen und Carports dient, wenn sie so durchgeführt wird, nur dazu, den Eigentümern Perspektiven zu nehmen, und kann doch so von dem Rat der Stadt Billerbeck als Bürgervertretung nicht gewollt sein.

In einer Wurfsendung an die Anlieger der Ludgerlstraße, die ich erhalten habe, wurde geschrieben, dass durch so eine Festlegung die Grundstückswerte sinken werden. Sicherlich auch eine Überlegung, dass durch die Festlegung einer Garagen- und Carportbebauung die Grundstücke an Wert verlieren.

Der Denkmalschutz sollte wie auch bisher gefordert gestärkt werden, um Billerbeck und den Billerbecker Bürgern zu gewährleisten, dass das Billerbeck, wie es im Innenstadtkern so einzigartig ist, auch erhalten bleibt.

Dazu trägt die Altstadtsatzung bei und die Möglichkeit, Gebäude nach wie vor im historischen Stil in alter Form-, Farb- und Größengestaltung zu errichten, die der Umgebung angepasst sind.

Nicht ohne Grund schaut man aus Großstädten wie Münster neidvoll nach Billerbeck, da man in diesen Städten und auch in Münster nicht in der Lage ist, die Verfälschung der historischen Gebiete durch Spekulantentum aufzuhalten.

Die Baubehörde und der Rat möchten bitte kritisch überprüfen, inwieweit hier der vorliegende Bebauungsplanentwurf in einzelnen Punkten doch eher die Strukturen eines Neubaugebietes im Kern der Stadt Billerbeck fördert, statt den zuvor geltenden Gedanken weiterzuführen und zu unterstützen, Neues im Stil des Alten zu errichten.


Jutta Leisung

Jutta Leising

Münster, 25.10.2007

111111111111P

An den Rat der Stadt Billerbeck

Postfach 13 61

48723 Billerbeck

Bebauungsplan Ludgeristraße / Kampstraße
Bausache Bauantrag vom 22.12.2004, Erweiterung der bestehenden Garage, Ludgeristraße 19

Sehr geehrte Ratsmitglieder,

hinsichtlich des In 2006 begonnenen Garagenbaus an der Kampstraße möchte ich mich nun, vielleicht verspätet, direkt an Sie wenden. Ich hoffe, dass Sie sich die Zeit nehmen und mein Anliegen prüfen.

Bisher habe ich in den vergangenen 2 Jahren immer das Gespräch gesucht. Ich habe das Gespräch mit dem Billerbecker Bauamt sowie dem Kreis Coesfeld als Genehmigungsbehörde gesucht, um aus dem Dilemma Garage eine für alle tragbare und genehmigungsfähige Lösung zu erarbeiten.

Zahlreiche persönliche Gespräche und unzählige Telefonate wurden in dieser Sache mit dem Kreis sowie mit der Stadt Billerbeck geführt. Durch die Behörden wurden mehrfach geänderte Nutzungen angeregt, um für das Gebäude eine Genehmigungsfähigkeit zu erlangen. Diesen Anregungen wurde jeweils immer nachgegangen, so dass auf Anregung hin eine Nutzung als Wohngebäude beantragt wurde. Dieses wurde im weiteren durch die Stadt Billerbeck wieder verworfen und in weiteren Gesprächen wurde die Nutzung als Nebengebäude angeregt, die auch in Gesprächen zwischen Kreis und Stadt Billerbeck vorab besprochen wurde. Zwischen diesen Gesprächen wurde auch die Lösung für die Abstandflächen gefunden und zwischenzeitlich ein entsprechender Notariatentwurf gefertigt, um entsprechende Grundstücksteile zu erwerben. All dieses war ein großer zeitlicher und finanzieller Aufwand, da zwei neue Bauanträge bei den Architekten in Auftrag gegeben wurden und bezahlt werden mussten sowie der Notar tätig geworden ist.

Zur Kenntnis erhalten Sie anbei das Schreiben meines Mannes vom 04.03.2006, in dem noch einmal die Ereignisse und die Problematik, die seinerzeit herrschte, genau aufgezeigt wird.

Konkret bezogen auf das von mir begonnene Bauvorhaben, welches nicht zuletzt Anlass für das Bebauungsplanverfahren ist, möchte ich noch auf folgende Punkte hinweisen:

So will ich zunächst nicht in Abrede stellen, dass meinerseits Fehler in der Ausführung erfolgt sind, die ursächlich waren für die erhobene Kritik und das hieraus resultierende Planungsverfahren. Richtig ist allerdings auch, dass ich mich hinsichtlich der besonders (im Vergleich zum 13ebauungsplanentwurf) kritischen Dachneigung und der daraus resultierenden Dachform ausschließlich an der jedenfalls seinerzeit noch verbindlichen Altstadtsatzung orientiert habe. Diese stellt ausdrücklich auch für Nebengebäude die Forderung auf, eine Dachneigung von 30 Grad nicht zu unterschreiten. Betrachtet man dem folgend die insgesamt kritisierte Höhe

Baukörpers, so bleibt festzustellen, dass die Traufhöhe des Gebäudes tatsächlich das auch seinerzeit in der Garagenerweiterung genehmigte Maß lediglich um 1 Steinreihe an der Seite zum Nachbarn Kleimann überschreitet. Da das Grundstück zur anderen Seite der benachbarten Kita stark ansteigt, wird hier die 3 m Traufhöhe vollständig eingehalten. Diesen Bezugspunkt hat die Baufirma seinerzeit bei der Erstellung des Gebäudes gewählt, so dass die Gebäudehöhe nun lediglich zum Nachbarn Kielmann um 1 Steinreihe überschritten wird. Auch auf dieser Seite hat unser Architekt bereits eine geänderte Wand vorgeschlagen, um auch hier die 3 Meter, die gefordert sind und damals auch beantragt waren, einzuhalten.

Formal liegt sicherlich in diesem einen Stein über dem zulässigen Maß in dem jetzt noch unverändert vorhandenen Rohbau ein Verstoß, der aber laut Kreis Coesfeld und der Stadt Billerbeck mit dem letzten Bauantrag und der von beiden Seiten erachteten Genehmigungsfähigkeit geheilt würde. Was könnten Sie in meiner Situation anders tun, als im Gespräch zu bleiben und auf die Hinweise und Vorgaben der Behörden zu hören?

Genau so richtig ist aber auch, dass die Geltung der Altstadtsatzung nicht lediglich nur Vertrauensschutz hervorruft, sondern konkret für mich damals auch die Veranlassung gab, die Dachform so zu wählen und das Gebäude so zu beantragen wie vorliegend ausgeführt und damals auch zur Erweiterung genehmigt wurde. Die vorhandene alte Garage hatte nur eine Flachdachkonstruktion, die viel günstiger hätte verbreitert werden können. Eben diese spitze Satteldachform war damals Voraussetzung, um eine Genehmigung für die Erweiterung zu erhalten. Um aus diesen Vorgaben ein schönes Gebäude zu machen, haben wir uns genau an die Altstadtsatzung gehalten und waren bereit, durch viele Details ein sich einfügendes historisches Gebäude zu erstellen. Diese Details sind natürlich am bestehenden Rohbau noch nicht sichtbar, sorgen jedoch wie jedem Denkmalschützer und auch Ihnen sicherlich bekannt ist deutlich dafür, dass sich ein Gebäude in eine Bebauung aus der Jahrhundertwende einfügt, wie sie hier mit dem Hauptgebäude aus 1905 vorliegt.

Bei unvoreingenommener Betrachtungsweise waren ursächlich für die Bauausführung also insoweit gerade die Planungsvorgaben der Gemeinde. Dieser Gesichtspunkt darf bei allen Abwägungen und auch unter dem Blickwinkel der Verhältnismäßigkeit der anzuwendenden Mittel nicht vergessen werden.

Ebenso wenig ist mir bekannt, dass einer der weiteren Anlieger der Kampfstraße sich gegen mein Bauvorhaben in der jetzigen Form ausgesprochen hätte bzw. sich hierdurch beeinträchtigt sieht. Vielmehr bin ich bzw. mein Mann des Öfteren vor Ort sowie telefonisch darauf angesprochen worden, wann das Gebäude endlich fertig gestellt wird.

Ich bitte noch einmal darum, sich noch einmal die Zeit zu nehmen und zu bedenken, dass wir nunmehr seit 2 Jahren nach einem Weg suchen, eine Genehmigungsfähigkeit für das der Altstadtsatzung entsprechende Gebäude zu erhalten und Jeder behördlichen Anregung gefolgt sind.

Nunmehr liegt es an Ihnen, uns die Möglichkeit zu eröffnen, das Gebäude fertig zu stellen. Wir sind nach wie vor bereit, durch Anpassungen und den Einsatz von denkmalschutzgerechten Baumaterialien dafür zu sorgen, dass das Gebäude sich in die Struktur einfügt.

Bitte bedenken Sie, dass es bei der damaligen Antragstellung und Genehmigung der Garagenerweiterung auch keine Bedenken gab, dass sich das Gebäude einfügt. Das Gebäude ist jetzt lediglich 1 Steinreihe höher!

Gerne stehen wir zu persönlichen Gesprächen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage Schreiben an den Kreis Coesfeld v. 04.03.2006

Christoph Cord

Münster, 04.03.2006

VBW

Vorab per Fax

Kreis Coesfeld Herr Brinkmann
Abteilung 63.1 - Bauen und Wohnen
Friedrich-Ebert-Str. 7
48651 Coesfeld

Aktenzeichen **iffling**
Neubau Einfamilienhaus

Sehr geehrter Herr &Inhmann,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 26.01.2006 und komme leider verspätet für meine Frau auf Ihr Schreiben und Ihre Anfrage zur weiteren Verfahrensweise zurück.

Leider ist es meiner Frau aus gesundheitlichen Gründen auf absehbare Zeit nicht möglich sich eingehend um die Angelegenheit zu kümmern um eine Entscheidung zu treffen, wie weiterverfahren werden kann, Insbesondere um auch eine Genehmigungsfähigkeit zu erreichen, und somit mit den beteiligten Gremien einen Abschluss des Verfahrens zu erreichen.

Wie bekannt war beabsichtigt ursprünglich die vorhandene Garage zu erweitern, und den alten Schandfleck Garage somit zu sanieren. Dazu war es auch der Wunsch meiner Frau dieses ordentlich und im Sinne der Altstadtsatzung durchzuführen. Bereits beim Bauantrag wurde auch der Stadt Billerbeck mitgeteilt, das dieses unter Verwendung von kostspieligen Denkmalschutzgerechten Materialien wie Windbordziegel (Stück 37,50 €), Anfangsschnecken, Malteserkreuz je 238,00 € und flachen Firstziegeln durchgeführt werden sollte um hier auch eine Vorzeigewirkung zu erzielen. Allein die geplante Verwendung der Sonderformteile hätte Mehrkosten in Höhe von rund 4500,00 € verursacht, um eine homogene Einheit Haupthaus Garage herauszustellen um ein gefälliges historisches Ensemble zu erstellen. Die Sanierung der Fassade des Haupthauses und der Anstrich wären zeitgleich mit der Garage erfolgt.

Gebremst wurde dieses durch einen Einsturz zweier Wände bei dem durchgeführten nötigen Abriss der nördlichen Wand, die aufgrund der genehmigten Verbreiterung der Garage neu errichtet werden musste.

An dieser Stelle wurde nicht weiter darüber nachgedacht wie nun zu verfahren sei und die zu erhaltenen Wände wurden an der gleichen Stelle wieder aufgemauert

Das damit der Bestandschutz nicht mehr gegeben war und zudem wie nun bekannt Abstandsflächen ausgelöst wurden darüber hat niemand nachgedacht.

Nach Stilllegung der Baustelle wurde von Seiten der Stadt Billerbeck auf den Kreis Coesfeld als Genehmigungsbehörde verwiesen. Mit dem Kreis Coesfeld wurde sodann kurzfristig erörtert welche Möglichkeiten es gäbe um an dieser Stelle einen genehmigungsfähigen Baukörper zu erhalten. Verschiedene Bedingungen mussten eingehalten werden. Am ehesten genehmigungsfähig wäre ein Einfamilienhaus für das 2 Stellplätze nachgewiesen werden

müssten, 1 Stellplatz für das vorhandene Wohnhaus und 1 Stellplatz für das neue Einfamilienhaus. Nach diesem Konsens wurde sodann ein Bauantrag erarbeitet der das Einfamilienhaus berücksichtigte. Die Stellplätze sollten abgelöst werden, welches nach Aussage der Stadt Billerbeck (Frau Beseke) möglich sei. Die Kosten dafür waren nach Zonen festgelegt und **standen fest**. Die Einnahmen aus der Ablösung **sind** zweckgebunden und können durch die Stadt auch für den öffentlichen Personennahverkehr zum Beispiel Schulbusse verwendet werden. Diese Ablösung war ca. zwei Wochen später nicht mehr möglich, da man dieses grundsätzlich nicht mehr durchführt. Der Architekt war über diese veränderte Aussage sehr verwundert, es konnte jedoch Abhilfe geschaffen werden, indem die Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden, welches jedoch erheblichen juristischen Ärger mit dem Mieter hervorrufen würde.

Während dieser gesamten Planungsphase des angeratenem Einfamilienhauses wurde auf die gestellten Anforderungen eingegangen. Bis zu Ihrem Schreiben waren auch Architekt und Antragstellerin der Meinung dass dieser abgestimmte Weg eine Möglichkeit bietet, und haben insoweit vertraut.

Nunmehr sieht die Stadt Billerbeck ein Planungsbedürfnis für den Bereich des Bauvorhabens, welches eher die Zulassung von Nebenanlagen, Nebengebäude, Garage zulässt.

Das würde heißen **dass** die Planung, Bauantrag Einfamilienwohnhaus, welche erst aufgrund der **Gespräche** mit dem Kreis und der Stadt Billerbeck durchgeführt wurde somit **hinfällig** ist und vollkommen ohne Sinn durchgeführt und wiederholt angepasst wurde.

An dieser Stelle muß ich **sagen** dass wir nunmehr vollkommen ratlos sind, wie weiter zu verfahren ist. Soll nunmehr ein Nebengebäude beantragt werden, ist dieses dann **tatsächlich** genehmigungsfähig, was soll getan werden.

Wir haben auch leider keine Ahnung was die von Ihnen angeführten Gesetze für eine Bedeutung haben und wie diese zu werten sind.

Da meine Frau leider **gesundheitliche Probleme zu bewältigen** hat, **bitte** darum uns noch einige Zeit zuzugestehen um mit Architekt ggf. auch Rechtsanwalt zur Erläuterung der **Gesetze** und der Rechtslage Rücksprache zu halten um dann wirklich mit allen Beteiligten Stadt Billerbeck und Ihnen als Vertreter des Kreises genau abzustimmen was als genehmigungsfähig beantragt werden soll.

Nur so sehe ich die Möglichkeit das Einvernehmen der Stadt Billerbeck zu erlangen und die Genehmigungsfähigkeit des Kreises zu haben, um nicht noch einmal das **Desaster** Bauantrag **Garage, Bauantrag Wohnhaus, Forderung Stellplätze, Lieferung Stellplätze, Ablehnung Wohnhaus** zu erleiden, welches außer weiteren Kosten für den Architekten _____

, nur zu Aufwand für alle Beteiligten und nicht zu einem Ergebnis geführt hat

Wie Ihnen sicherlich deutlich **geworden** ist, sind wir bereit uns anzupassen und insbesondere bereit auch die Anforderungen an ein schönes Stadtbild gemäß der Altstadtsatzung zu erfüllen, und dafür auch Materialien zu besorgen und einzusetzen die über den normalen Anspruch herausgehen. Wir bitten nur darum uns eine Lösung an die Hand zu geben wie zu verfahren ist, damit ein Konsens aller Beteiligten erzielt **werden** kann.

Mit freundlichen Grüßen