1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 26. September 2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Kampstraße/Ludgeristraße“ aufzustellen. Ergänzend wurde in der Ratsitzung am 18. September 2007 beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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 östliche 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.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Das Plangebiet gehört größtenteils zur historischen Innenstadt Billerbecks und wird von den zwei parallel liegenden Straßen Ludgeristraße und Kampstraße begrenzt. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke liegen an beiden Straßen. Zur Ludgeristraße ist die Wohnbebebauung orientiert, Richtung Südosten liegen die Gärten, Garagen und Stellplätze, welche über die Kampstraße erschlossen werden. Nachdem auf einem Grundstück eine unmittelbar an die Kampstraße liegende Garage abgebrochen wurde und ohne die erforderliche Baugenehmigung in einer erheblichen Höhe ein neues Gebäude errichtet wurde, hat der Rat der Stadt Billerbeck die Notwendigkeit gesehen planerische Vorgaben zu entwickeln und durchzusetzen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 12. Oktober 2006 wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB rechtskräftig. Planungsziel ist die Wohnbebauung entlang der Ludgeristraße zu festigen und auf den Flächen zur Kampstraße im südlichen

Plangebiet nur die dem Wohnen dienenden untergeordneten Nebenanlagen zuzulassen. Hier sollen vor allem die notwendigen Stellplätze für die vordere Wohnnutzung nachgewiesen werden. Auf den im Norden liegenden größeren und tieferen Grundstücken soll jedoch zusätzlich Wohnbebauung möglich werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist für den Planbereich schon Wohnbauland aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der tatsächlich vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben der Wohnnutzung ist heute bereits eine Kindertagesstätte, ein Versicherungsbüro und ein Beerdigungsinstitut vorhanden. Solche Nutzungen sind in dieser Innenstadtrandlage städtebaulich sinnvoll angeordnet und sollen auch weiterhin zulässig sein.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind jedoch nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, da sie nicht in die Struktur des Gebietes passen würden. Aufgrund ihrer zu erwartenden Dimensionierung würden sie sich zum einen städtebaulich nicht in das Plangebiet einfügen, zum anderen wäre der zu erwartende Fahrzeugverkehr in den engen Straßen nicht wohnverträglich. Bei den weiterhin ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für die Verwaltung ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese aufgrund der Innenstadtlage innerhalb des Plangebietes städtebaulich vertretbar sind.

6. Maß der baulichen Nutzung

Geprägt ist das Plangebiet durch sehr unterschiedliche Bauformen in der näheren Umgebung. Einerseits sind dies die großen Baukörper der Ludgerigrundschule, eines großflächigen Einzelhandelsmarktes und einer Sparkasse, andererseits der Bereich Kampstraße/Richtengraben, der geprägt ist durch eingeschossige Häuser mit kleiner Grundfläche. Im südlichen Bereich liegt die geschlossene höhere Bebauung der historischen Innenstadt. Diese ist überwiegend auf der Straßenflucht errichtet und reicht bis in den Kreuzungsbereich Kirchstraße/Kampstraße. Im Plangebiet selber ist die Bebauung zum einen geprägt durch die relativ hohen Gebäude an der Ludgeristraße. Zum anderen liegen entlang der Kampstraße, rückseitig dieser Gebäude die dem Wohnen dienenden Nutzungen wie Garagen und Gärten.

Die mögliche Höhe der Bebauung orientiert sich am Bestand. Insbesondere im historisch geprägten südlichen Plangebiet entlang der Ludgeristraße sind die Trauf- und Firsthöhen heute noch einander angepasst. Dies wird durch die Festsetzung der maximalen Höhe von max. 6,50 m für die Traufe und 12,50 m für den First fortgesetzt. Hier ist auch eine zwingende zweigeschossige Bauweise städtebaulich notwendig. Die Gestaltungsfestsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe ergänzen diese Festsetzung.

Im nördlichen Plangebiet sind heute schon unterschiedliche Bauformen vorhanden. Insofern wird ein etwas offener Rahmen vorgegeben. Die maximale Trauf- und Firsthöhe von 5 bis 6 m und 10 m, bzw. 4 m und 9 m an der Kampstrasse, sowie die maximal mögliche zweigeschossige Bauweise ermöglicht auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.
Insgesamt soll durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung einerseits eine Entwicklung zum verdichteten Wohnen an dieser innerstädtischen Lage ermöglicht werden, andererseits sollen sie sich jedoch auch in die teilweise kleinteilige Bebauung der Umgebung (Richtengraben, Kampstraße) einfügen.

Entsprechend der BauNVO wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Für Garagen, Stellplätze und Zufahrten ist eine 50%ige Überschreitung möglich.

7. Bauweise

Im südlichen Teil des Plangebietes ist das Straßenbild durch historische Bauweise geprägt. Entsprechend unterscheiden sich die Festsetzungen des südlichen und nördlichen Planbereiches. Im Süden ist hier durch eine Baulinie vorgegeben, dass auch neue Gebäude wieder auf dieselbe Flucht entlang der Straße gesetzt werden müssen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die Bebauung durch Baugrenzen offener gehalten. Zudem ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da die meisten Gebäude wenigstens durch eingeschossige Anbauten aneinandergebaut sind. Zwischen den Hausnummern 21 und 23 weist der Gebäudeabstand ca. 4 Metern auf. Da in den Giebeln Fenstern sind, wäre das Gebäude heute aufgrund des § 6 BauO NRW nicht mehr zulässig. Es handelt sich dabei nicht um eine historisch begründete Traufgasse. Sofern hier einmal neu gebaut wird, muss sich das Gebäude an die heutigen Anforderungen anpassen, also ohne Fensteröffnungen auf die Grenze gesetzt werden. Insofern wird von der ansonsten vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise eine Ausnahme in Aussicht gestellt, sollten neue Konzepte verfolgt werden. Zu dem Gebäude Hausnummer 25 ist ein zu geringer bauordnungsrechtlicher Abstand vorhanden. Da jedoch das Gebäude 25 für sich gesehen zu beiden Seiten ausreichende Grenzabstände einhält, wird ab hier eine offene Bauweise festgesetzt. Das Grundstück beschließt den historisch geprägten Bereich und geht über in eine offenere etwas niedrigere Bebauung.

Am Richtengraben ist heute noch Gartenland. Eine mögliche Bebauung sollte einen Übergang zwischen Ludgeristraße / Richtengraben / Kampstraße bilden. Entsprechend wird die mögliche Traufhöhe etwas niedriger festgesetzt. Für die Flurstücke 238 und 239 ist ein Baufenster für eine kleinteilige Bebauung an der Kampstraße vorgesehen. Hier gibt es noch ausreichend freie Grundstücksflächen, da auch die Nutzung zur Ludgeristraße nicht so intensiv ist und die Stellplätze direkt neben den Häusern vorhanden sind. Im weiteren Verlauf der Kampstraße sind jedoch nur Flächen für Garagen und Carports vorgesehen. Sie sind ausschließlich innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Begrenzt wird die Fläche durch einen Abstand zur Kampstraße von 3 Metern. Zum einen gibt die Garagenverordnung einen Abstand von drei Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen vor, zum anderen würden auf die gesamte Länge betrachtet Garagen direkt an der Kampstraße eine erdrückende Wirkung haben. Im Rahmen früherer Baugenehmigungen für heute vorhandene Garagen mussten diese von der Straße abgerückt errichtet

werden. Die Kampstraße ist im Schnitt 7 Meter breit. Es ist auf der östlichen Seite nur ein einseitiger Fußweg vorhanden, auf der anderen Seite sind öffentliche Parkplätze angeordnet. Es wäre auch aus Gründen der Verkehrssicherheit bedenklich, wenn Fahrzeuge aus einer Garage ohne Einsicht auf die Fahrbahn führen.

Alle Nebenanlagen werden in ihren Höhen eingeschränkt. Zwar gibt die Landesbauordnung die maximale Höhe von Nebenanlagen auf Grenzen vor, durch eine entsprechend breite Garage mit Satteldach und eine entsprechende Baulast können jedoch unerwünschte Höhenentwicklungen eintreten. Die Einfamilienhäuser auf der südöstlichen Straßenseite der Kampstraße (außerhalb des Plangebietes) sind sehr niedrig. Durch die Höhenbeschränkungen wird sichergestellt, dass die Zuordnung welches Gebäude ein Wohnhaus und welches ein Nebengebäude ist weiterhin eindeutig bleibt.
Außerdem sind die Grundstücke im Plangebiet sehr schmal. Unter Beachtung der Himmelsrichtung können zu hohe Nebengebäude erhebliche Verschattungen auf den nördlich gelegenen Grundstücken herbeiführen. In Anlehnung an den § 6 Abs. 11 BauO NRW wird die maximale Wandhöhe auf 3 Meter und die maximale Höhe eines Satteldaches auf zusätzlich 1,50 m festgesetzt, so dass die Gesamthöhe nicht mehr als 4,50 m erreichen kann. Bei einer herkömmlichen Garagenbreite von 3,50 m könnte zusätzlich zu einer Wandhöhe von 3 Metern noch ein 30° geneigtes Dach errichtet werden. Sofern die Wandhöhe niedriger gewählt wird, ist ein steileres Dach möglich oder eine breitere Garage.

8. Gestaltungsfestsetzungen

Zur Sicherung der historischen Dachlandschaft wird die Dachneigung und zur Festlegung der städtebaulich prägenden Stellung der Hauptbaukörper fast überall die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich gelten die Vorschriften der für die Billerbecker Innenstadt erlassenen Satzung zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten (Gestaltungssatzung) gem. 86 BauO NRW (§ 81 (alt) BauO NRW) vom 20. Februar 1985.

Abweichend von den vorgeschriebenen steilen Dächern (§ 10 der o. g. Gestaltungssatzung) soll jedoch für Nebenanlagen auch ein flachgeneig-

tes Dach ermöglicht werden. Durch den 2006 geänderten § 6 der BauO NRW ist wegen der Begrenzung der möglichen Dachneigung bis 30° auf der Grenze eine Grenzgarage mit steilerem Dach nur mit Baulast möglich. Zudem sind heute fast alle Garagen im Plangebiet Flachdächer. Diese ca. 20 Garagen prägen das Gebiet heute. Städtebaulich sinnvoll wäre sicher die Steigerung der städtebaulichen Qualität, da es sich zum größten Teil um ältere Fertiggaragen handelt, aber ein Umbau mit Satteldächern ist auch aus finanzieller Sicht nicht realistisch. Sofern jedoch abgängige Garagen ersetzt werden, soll sichergestellt werden, dass eine gestalterische Verbesserung eintritt. Daher ist als Ausnahmevoraussetzung für die Errichtung von flachgeneigten Dächern für Nebenanlagen ein begrüntes Dach festgesetzt.

Zusätzlich wird für den nördlichen Planbereich auch für die Hauptbaukörper ein Abweichen vom § 10 (Dachform) der Gestaltungssatzung ermöglicht. In dem Bereich sind heute erst zwei Gebäude vorhanden, wovon eines kein steiles Dach hat und beide eine dunkle Dacheindeckung haben. Auch die angrenzende Bebauung am Richtengraben und der Kampstraße ist teilweise von dunkler Dacheindeckung oder flachgeneigten Dächern geprägt, insofern erscheint eine Lockerung in dem Planbereich städtebaulich vertretbar.

9. Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet selber befindet sich kein Denkmal. Südlich gelegen ist ein denkmalgeschütztes Ludgerusstandbild. Die westlich gelegene Ludgerigrundschule steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Aufgrund der Lage im historischen Stadtbereich Billerbecks ist im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass im Falle von kulturgeschichtlich wertvollen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind.

10. Lärmimmissionen

Als Quellen für Lärmimmissionen gibt es im nördlichen Planbereich die Landstraße L 580. Die Entfernung beträgt zum nächstgelegenen Grundstück im Plangebiet 22 Meter. Eine Begutachtung ist nicht durchgeführt worden, da nur ein sehr kleiner Teil des Plangebietes betroffen ist. Außerdem liegt nördlich der Straße Richtengraben ein Betrieb des großflä-

chigen Einzelhandels. Die Hauptanlieferung und die Technikräume liegen westlich des Gebäudes. Ebenso liegt zwischen den Besucherstellplätzen und dem Plangebiet das Geschäftsgebäude, so dass auch davon keine Emissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Einzig die Fleischanlieferung befindet sich an der südlichen Fassade. Die Anlieferung ist per Baugenehmigung auf die Tagzeit beschränkt, so dass nicht von unzulässigen Belastungen ausgegangen werden muss.
Zu Bedenken ist zudem insgesamt, dass zwar im nördlichen Planbereich noch Wohnbebauung möglich ist, jedoch liegen die Immissionsquellen im Norden. Es ist also möglich das Gebäude so zu konzipieren, dass die Wohnräume und der Aufenthaltsbereich im Garten zur lärmabgewandten Südseite ausgerichtet werden.

11. Sonstige Belange

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, sind sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Festsetzungen besonders wertvoller Grünstrukturen sind nicht erforderlich, da nicht vorhanden. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da die Grundstücke separat bebaubar sind. Altlasten aufgrund früherer oder heutiger Nutzungen sind nicht bekannt.

12. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt:	7452 qm
Wohnbaufläche:	6359 qm
Öffentliche Verkehrsfläche:	1093 qm

Aufgestellt: Stadt Billerbeck, im September 2007

Die Bürgermeisterin

i. A.

M. Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin