

Aufstellung des Bebauungsplanes „Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch“

hier: Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

hier: Übersicht über die Stellungnahmen und Beschlussempfehlungen

Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Bürger bzw. Bürgerin
Schreiben vom 15.10.2024

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

(...) hat uns das Schreiben vom 2. Oktober 2024 und die Informationen zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch“ zur Verfügung gestellt. Im Rahmen dieser Neuaufstellung möchte ich im Namen von (...) anregen, die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gebiet „WA1“ von derzeit 0,4 auf 0,5 zu erhöhen. Eine solche Anpassung erscheint sinnvoll und ist aus mehreren Gründen vorteilhaft:

- Städtebauliche Integration und Anpassung an die Umgebung: Das „WA1“-Gebiet befindet sich zwischen dem Mischgebiet (MU) im Nordwesten, das eine GRZ von 0,8 aufweist, und dem Wohngebiet „WA2“ im Süden, für das bereits eine GRZ von 0,5 festgelegt ist. Die Erhöhung der GRZ auf 0,5 für das „WA1“-Gebiet würde eine stimmige Übergangsnutzung ermöglichen und das Gebiet harmonisch in die umliegende Bebauung einbinden.
- Förderung der Nachverdichtung: Eine höhere GRZ würde zusätzliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung bieten, die den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen entspricht und zur effizienteren Flächennutzung beiträgt. Besonders in zentral gelegenen Gebieten wie diesem erscheint eine maßvolle Nachverdichtung sinnvoll, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, ohne dabei den Charakter des Wohngebiets zu beeinträchtigen.
- Nachhaltige Nutzung und Flächenressourcenschonung: Durch eine moderate Erhöhung der GRZ im „WA1“-Gebiet könnte die bestehende Infrastruktur effizienter genutzt und gleichzeitig eine flächensparende Entwicklung gefördert werden. Dies ist nicht nur im Sinne der Ressourcenschonung, sondern auch aus ökologischer Perspektive sinnvoll, da zusätzliche Bauvorhaben auf bereits erschlossenen Flächen ermöglicht werden.
- Optimierung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten: Eine GRZ von 0,5 bietet den Bauherren flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten und unterstützt die Wertsteigerung der Grundstücke durch eine intensivere Nutzung. Gleichzeitig kann so die Bebauungsstruktur den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen besser gerecht werden, ohne dass eine übermäßige Verdichtung entsteht.

Stellungnahme:

Die Baunutzungsverordnung benennt in § 17 sog. Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Für allgemeine Wohngebiete wird die Grundflächenzahl dabei mit 0,4 angegeben. Anders als in der Vergangenheit stellt dieser Wert einen Orientierungswert und keine starre Obergrenze mehr dar. Gleichzeitig ist dieser Orientierungswert weiterhin maßgebend, je weiter sich die im Bebauungsplan vorgesehenen Bestimmungen von den Orientierungswerten entfernen, umso gewichtiger müssen die für die Abweichung sprechenden Gesichtspunkte sein.

Im vorliegenden Fall wird die Sichtweise einer Erhöhung der GRZ zur städtebaulichen Integration und Anpassung an die Umgebung geteilt: Die Rathausstraße befindet sich als Parallelstraße zur Schmiedestraße im Norden in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtkern Billerbecks. Im Westen

folgt auf die Parkplatzsituation im Bereich Rathaus und Edeka-Markt mit der Münsterstraße ebenfalls der Innenstadtkern. Die Ausweisung der Rathausstraße als allgemeines Wohngebiet macht daher zwar in Bezug auf einen fehlenden Gewerbebesatz Sinn, im Hinblick auf die Bebauungsdichte wäre jedoch auch eine Nutzungsart mit Möglichkeit zur dichteren Bebauung denkbar. Da insbesondere die südliche Rathausstraße im Plangebiet über eine dichte Bebauung verfügt und die GRZ für diesen Bereich bereits im Erstentwurf auf 0,5 erhöht wurde, befindet sich die nördliche Rathausstraße nun in einem Spannungsverhältnis zwischen höheren GRZ in unmittelbar angrenzenden nördlichen und südlichen Bereichen.

Die Differenzen zwischen der gemäß Orientierungswert festgelegten GRZ von 0,4 und der für die WA1- und WA4-Gebiete nun vorgesehenen GRZ von 0,5 ist jedoch so zu gestalten, dass begrünte Dachflächen bei baulichen Anlagen bzw. eine wasserdurchlässige Bauweise bei Flächenversiegelungen dazu führt, dass weiterhin die gleiche Regenwassermenge auf einem Grundstück verbleiben und versickern kann. So kann das berechnete Interesse zur Nachverdichtung mit den ökologischen Funktionen des Quartiers in Einklang gebracht werden.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt.

Bürger bzw. Bürgerin Mündliche Stellungnahme vom 24.10.2024

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Aufgrund der im Entwurf des Bebauungsplanes für das WA2-Gebiet ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,5 wird für das Flurstück 634 (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 3) angeregt, die GRZ ebenfalls auf 0,5 zu erhöhen. Begründet wird dies mit dem städtebaulichen Zusammenhang der Gebäude Holthäuser Straße 6-10 und dem noch unbebauten Flurstück 634 durch die gleiche Lage entlang der Holthäuser Straße.

Stellungnahme:

Die Baunutzungsverordnung benennt in § 17 sog. Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Für allgemeine Wohngebiete wird die Grundflächenzahl dabei mit 0,4 angegeben. Anders als in der Vergangenheit stellt dieser Wert einen Orientierungswert und keine starre Obergrenze mehr dar. Gleichzeitig ist dieser Orientierungswert weiterhin maßgebend, je weiter sich die im Bebauungsplan vorgesehenen Bestimmungen von den Orientierungswerten entfernen, umso gewichtiger müssen die für die Abweichung sprechenden Gesichtspunkte sein.

Im vorliegenden Fall wird die Sichtweise einer Erhöhung der GRZ zur städtebaulichen Integration und Anpassung an die Umgebung geteilt: Die Rathausstraße befindet sich als Parallelstraße zur Schmiedestraße im Norden in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtkern Billerbecks. Im Westen folgt auf die Parkplatzsituation im Bereich Rathaus und Edeka-Markt mit der Münsterstraße ebenfalls der Innenstadtkern. Die Ausweisung der Rathausstraße als allgemeines Wohngebiet macht daher zwar in Bezug auf einen fehlenden Gewerbebesatz Sinn, im Hinblick auf die Bebauungsdichte wäre jedoch auch eine Nutzungsart mit Möglichkeit zur dichteren Bebauung denkbar. Da insbesondere die südliche Rathausstraße im Plangebiet über eine dichte Bebauung verfügt und die GRZ für diesen Bereich bereits im Erstentwurf auf 0,5 erhöht wurde, befindet sich die nördliche Rathausstraße nun in einem Spannungsverhältnis zwischen höheren GRZ in unmittelbar angrenzenden nördlichen und südlichen Berei-

chen.

Die Differenzen zwischen der gemäß Orientierungswert festgelegten GRZ von 0,4 und der für die WA1- und WA4-Gebiete nun vorgesehenen GRZ von 0,5 ist jedoch so zu gestalten, dass begrünte Dachflächen bei baulichen Anlagen bzw. eine wasserdurchlässige Bauweise bei Flächenversiegelungen dazu führt, dass weiterhin die gleiche Regenwassermenge auf einem Grundstück verbleiben und versickern kann. So kann das berechnete Interesse zur Nachverdichtung mit den ökologischen Funktionen des Quartiers in Einklang gebracht werden.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt.

**Bürger bzw. Bürgerin
Schreiben vom 27.10.2024**

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

1. Für die Flurstücke 641, 669 und 670 (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 3) soll die Bauweise in Hausgruppe geändert werden.
2. Die neu eingeplanten Baufelder im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 641, 669 und 670 (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 3) sollen nur Teilbereiche der jeweiligen Grundstückslängen bzw. -breiten umfassen, um die übermäßige Verschattung benachbarter Grundstücke zu verhindern. Dazu legten wir Ihnen die Skizze der Anlage vor.
In der E-Mail vom 22.10.2024 mit dem zugestellten Vermerk weisen Sie ergänzend auf die „Anbauverpflichtung hin, die alle drei Grundstücke in Ihrem Bereich umfasst“. Hierdurch wären „Die Errichtung von nicht untergeordneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf der Grenze durch Ihre Nachbarn nur möglich“, wenn ich mich als Eigentümerin bereit erkläre, „eine Anbauverpflichtung zu unterschreiben.“ Ich hätte „also immer die Kontrolle über das Ausmaß, in dem auf Ihrem Nachbargrundstück an der Grenze gebaut wird bzw. ob an der Grenze überhaupt gebaut werden kann“.
Mir ist klar, dass diese Möglichkeit besteht, mit der Durchsetzung aber immer eine Gefährdung des nachbarschaftlichen Friedens besteht, weil ich bauliche Entwicklungen auf den Nachbargrundstücken verhindere. Ich wünsche mir deshalb eine klare, allgemeine Festlegung und schlage deshalb zu Punkt 2. folgende Änderung vor:
Die neu eingeplanten Baufelder im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 641, 669 und 670 (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 3) sollen entfallen, da aufgrund der Grundstückszuschnitte, insbesondere der Flurstücke 641 und 669 die Verschattung der freien Flächen (Gartennutzung etc.) gegeben ist und damit Wertigkeit und Qualität innerstädtischen Wohnens gemindert wird.

Stellungnahme:

Zu 1.: Der Anregung wird gefolgt. Durch die Anbauverpflichtung innerhalb dieser drei Flurstücke kommt es perspektivisch im Falle einer Bebauung aller drei Grundstücke zu einer Hausgruppe.

Zu 2.: Die Gefahr einer möglichen Verschattung von Grundstücksteilen durch zusätzliche Bebauungen im rückwärtigen Bereich ist nachvollziehbar. Zwar beschränkt sich das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich auf ein Vollgeschoss, jedoch können im Zusammenspiel mit einer maximalen Dachneigung Baukörper nicht ausgeschlossen werden, die zu einer signifikanten Verschattung der teils recht schmalen Grundstücke

führen würden.

Die geltende Anbauverpflichtung kann unerwünschte Vorhaben von Nachbarn zwar verhindern, jedoch ist die Vermeidung einer möglichen übermäßigen Beeinträchtigung nachbarlicher Belange auch Aufgabe der kommunalen Planung.

Um annähernd gleiche Baumöglichkeiten für die Eigentümerinnen und Eigentümer der nördlichen Rathausstraße zu gewähren, soll für die in der Stellungnahme genannten Flurstücke eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB eingeräumt werden, wonach untergeordnete eingeschossige Bauteile bis zu 2 m über die Baugrenze treten dürfen. Diese Ausnahme verschafft Bauwilligen Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Erweiterung, ohne die nachbarlichen Belange zu sehr einzuschränken.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

LWL Archäologie für Westfalen
Schreiben vom 01.10.2024

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Das in den beigefügten Unterlagen ausgewiesene Planungsgebiet tangiert vollumfänglich eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret einen Bereich, welcher sowohl die mittelalterliche Fortifikatorik des historischen Stadtkerns von Billerbeck, gleichzeitig aber auch eine frühneuzeitliche Siedlungserweiterung betrifft.

Billerbeck wurde nach der Verleihung städtischer Rechte 1302/18 umlaufend mit Wall und Graben befestigt und erhielt eine eigene Selbstverwaltung. Die genannte Befestigung schloss dabei nachweislich ältere Siedlungsbereiche ein. Bis in das 16. Jahrhundert hinein bildete dieser Befestigungsring die Grenze, innerhalb der sich die Ortsentwicklung Billerbecks im Wesentlichen abspielte. Zu dieser Zeit entstand vor dem bis 1577 nachweisbaren „Berlever Tor“ eine vorstädtische Siedlung, welche separat befestigt wurde.

Im ausgewiesenen Planungsgebiet ist daher mit untätig erhaltener Bodendenkmalsubstanz zu rechnen, welche mit den einzelnen Entwicklungsschritten der Stadtentwicklung in Zusammenhang stehen. Dies betrifft vornehmlich die Bestandteile der vormaligen Befestigung des historischen Stadtkerns wie und auch solche, die im Zusammenhang mit dem allgemeinen Siedlungsgeschehen, hier vornehmlich ab dem 16. Jahrhundert stehen. Ältere Befunde und Funde sind dabei aber explizit nicht auszuschließen.

Im ausgewiesenen Planungsgebiet liegt somit grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW).

Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit einer (bauvorgreifenden) archäologischen Dokumentationsmaßnahme auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richtet. Die LWL-Archäologie für Westfalen bittet im Falle einer Konkretisierung von mit Bodeneingriffen verbundenen Vorhaben innerhalb des Planungsgebietes um eine zeitnahe Kontaktaufnahme auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zum Abriss vorgesehener Bebauung incl. vorhandener Unterkellerung), damit das weitere Vorgehen in dieser Sache abgestimmt werden kann. Auch wäre die Übersendung von Baugrundgutachten im Zusammenhang mit konkreten Planungen sinnvoll, da sich daraus u.U. weitergehende Aufschlüsse hinsichtlich boden-

denkmalpflegerischer Belange zeigen.

Stand jetzt gehen wir davon aus, dass die entsprechende(n) Dokumentationsmaßnahme(n) durch eine Fachfirma erfolgen muss/müssen. Wir weisen außerdem bereits jetzt darauf hin, dass Befunde von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung erhalten werden müssen.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung des hier Gesagten im Zusammenhang mit der Änderung bzw. (Neu-)Aufstellung des Bebauungs-/Flächennutzungsplanes.

Für Rückfragen in dieser Sache steht die LWL-Archäologie für Westfalen selbstverständlich zur Verfügung. Falls gewünscht kann darüber hinaus ein Ortstermin vereinbart werden.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht).

Stellungnahme:

Der Anregung, die Ausführungen zum sogenannten „vermuteten Bodendenkmal“ gemäß 2 Abs. 5 DSchG NRW im Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung eingefügt.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.

Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 Wasserwirtschaft
Schreiben vom 21.10.2024

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Die zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben betroffen, jedoch bestehen seitens des Dezernats 54 keine Bedenken.

Um Beachtung des Hinweises aus dem Bereich Hochwasserrisikomanagement wird gebeten:

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hinweis Interpretationshilfe Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz:

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Plan soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen. Er dient dazu den Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern. Die Ziele des BRPH sind bindend und daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Eine Interpretationshilfe zum BRPH ist hier einsehbar:

https://www.bezregmuenster.de/zentralablage/dokumente/regionalplanung/Interpretationshilfe_BRPH.pdf

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Seitens der **Unteren Bodenschutzbehörde** wird unter Bezug auf den Punkt 15. „Altlasten und Kampfmittelvorkommen“ aus der Begründung angeregt, die beiden Belange grundsätzlich getrennt voneinander zu bewerten und zu begründen.

Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Belange wird auf Aufnahme der folgenden Hinweise unter der Überschrift „Bodenschutz“ in den Bebauungsplan angeregt.

- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- Die Bauherrin oder der Bauherr sind verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (§ 2 Abs. 2 LBodSchG).
- Soweit sich bei den Erd-/ Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch die Bauherrin oder den Bauherrn zu benachrichtigen.

Der mir von Ihnen zur Prüfung vorgelegte Bauleitplanung „Aufstellung B-Plan Schmiedestr. Rathausstr. Esch“ stimme ich aus **brandschutztechnischer Sicht** zu.

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch des o.a. Bebauungsplanes keine Bedenken. Ich bitte jedoch folgende Hinweise zu beachten:

1. Bei der Zeichenerklärung wird Bezug auf die textliche Festsetzung Nr.1 und Nr. 5 genommen. Eine Nummerierung ist bei den textlichen Festsetzungen nicht vorhanden.
Zu den Baugrenzen sind keine weiteren Erläuterungen unter den textlichen Festsetzungen zu finden.
2. Die nachrichtliche Darstellung der Soden wäre gegebenenfalls zu konkretisieren, ob diese erhalten bleiben sollen. Beziehungsweise ist auf die Gestaltungssatzung hinzuweisen.
3. Im rückwärtigen Bereich der Schmiedestraße soll eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Aktuell ist im rückwärtigen Bereich jedoch eine abweichende Bauweise vorhanden.

Seitens des **Gesundheitsamtes** bestehen gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Aus **straßenverkehrsrechtlicher Sicht** bestehen gegen den B-Plan keine Bedenken.

Stellungnahme:

Die Hinweise des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen, der Anregung zur Aufnahme entsprechender Hinweise in die Planzeichnung wird gefolgt.

Die Hinweise der Bauaufsicht werden zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung entsprechend angepasst.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
Schreiben vom 30.10.2024

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Da durch die Überplanung als Urbanes Gebiet die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Kerngebiet planungsrechtlich gesichert werden erheben wir in diesem Aspekt keine Bedenken.
 Wir regen allerdings an, die im Allgemeinen Wohngebiet vorhandenen Betriebe planungsrechtlich zu sichern, indem der vorgesehene Ausschluss der kompletten Nutzungen nach § 4(3) BauNVO, wie im Bebauungsplan in den Textlichen Festsetzungen eingetragen, nicht erfolgt. Viele der Nutzungen sollten auch weiterhin aufgrund ihres wohngebietsverträglichen Charakters und zur Bestandssicherung zulässig sein. Der in der Begründung formulierte Ausschluss der Nummern 4 und 5 nach § 4 (3) BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstelle - wird von Ihnen städtebaulich begründet und erscheint uns nachvollziehbar. Wir bitten hier um entsprechende Änderung und Klarstellung.

Stellungnahme:

Der Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebsformen, welche ausnahmsweise zugelassen werden können, bedeutet keinen vollständigen Ausschluss gewerblicher Tätigkeiten. Neben den in § 4 Abs. 2 genannten, der Versorgung eines Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten ist gemäß § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten immer zulässig, solange diese Ausübung nur in einzelnen Räumen und nicht ganzen Gebäuden stattfindet. Die vorhandenen Betriebe in den allgemeinen Wohngebieten des Plangebietes sind damit ausreichend planungsrechtlich gesichert.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

LWL Städtebau und Landschaftskultur
Schreiben vom 30.10.2024

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege empfehle ich, den Geltungsbereich des o.g. geplanten Bebauungsplans so zu erweitern, dass auch die nördliche Bebauung der Schmiedestraße 20- 46, nur gerade Hausnummern) durch die Festsetzungen erfasst wird.

Begründung:

Der Vergleich mit der Amtskarte aus dem Jahr 1900 zeigt, dass der zwischen dem heutigen Ostwall/Kirchstraße (ein erst nach 1963 entstandener Straßendurchbruch) und dem Richtengraben/Holthäuser Straße liegende Teilbereich der Schmiedestraße auf beiden Seiten heute noch deutliche

Überstimmungen mit der historischen Situation in der Parzellenstruktur und Gebäudestellung aufweist. Es sollte zukünftiges Ziel sein, die historische Bedeutung der Schmiedestraße als ehemals bis zum Billerbecker Dom durchgehenden zentralen Straße sowie die schmale traufständige Bebauung auf beiden Seiten zu erhalten. Dazu bedarf es der baurechtlichen Steuerung, die dieses Gleichgewicht wahren kann. Im Geoportal des Kreises Coesfeld sind die entsprechenden Karten und historischen Luftbilder frei verfügbar.

Darüber hinaus rege ich eine Denkmalwertprüfung der an der Schmiedestraße liegenden Gebäude sowie deren Hinterhäuser über die Untere Denkmalbehörde an, um bereits im Vorfeld von Umbau- und Neubaumaßnahmen Klarheit über den Status der Gebäude zu bekommen. Da dieses Vorgehen einige Zeit in Anspruch nimmt, rege ich an, die Planurkunde mit einem entsprechenden Hinweis oder einzelne Gebäude in der Planurkunde entsprechend zu kennzeichnen zu versehen. Die Begründung zum Bebauungsplan kann dieses durch Fotos oder weitere Erläuterungen ergänzen. Sollte sich bereits jetzt ein Denkmalverdacht ergeben, dann bitte ich um Einbindung des Referats Inventarisierung in unserem Hause. Zuständig ist Frau Dr. Kuhrmann.

Stellungnahme:

Der Anregung hinsichtlich einer Erweiterung des Plangebietes wird nicht gefolgt. Die vom Rat der Stadt Billerbeck formulierte Aufgabe zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Ia Nordteil“, aus dem nun der Entwurf des Bebauungsplanes „Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch“ hervorgegangen ist, bestand darin, reine Wohngebäude entlang der Schmiedestraße Nr. 21-49 zu ermöglichen. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation ist dies nach jetzigem Stand nur entlang der südlichen Schmiedestraße unzulässig in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Ia Nordteil“. Die nördliche Seite der Schmiedestraße Nr. 20-46 ist zum allergrößten Teil als unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bewerten. In Folge von bestehenden reinen Wohngebäuden entlang der nördlichen Schmiedestraße sind hier bereits weitere reine Wohngebäude möglich.

Die genannte Sicherung der historischen Parzellenstruktur erfolgt schon heute durch die Gestaltungssatzung für die Billerbecker Innenstadt, deren Inhalt unter anderem eben jene Beibehaltung der vorliegenden Parzellenstruktur ist.

Für eine Ausweitung des Plangebietes fehlt demnach sowohl der planerische Anlass als auch das zwingende Erfordernis, da die Sicherung der Parzellenstruktur bereits auf anderem Wege erfolgt.

Bezüglich der Anregung zur Kenntlichmachung von denkmalwürdiger Bausubstanz hat im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs durch die Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der unteren Denkmalbehörde eine Bewertung etwaiger denkmalwürdiger Bausubstanz stattgefunden. Dabei entdeckte lose Verdachtsfälle im Plangebiet wurden im Bild festgehalten und der oberen Denkmalbehörde vor Abgabe ihrer Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Da seitens der oberen Denkmalbehörde keine konkreten Verdachtsmomente geäußert wurden und auch die Verwaltung keine denkmalwürdige Substanz im Plangebiet festgestellt hat, kann auf die Kenntlichmachung von Gebäuden verzichtet werden.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

„Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.

Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme:

Die Hinweise zum Bestand und Betrieb von Telekommunikationslinien sowie zum Schutz von Leitungen während der Bauausführung werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, für die bislang mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH einzuräumen, wird insofern gefolgt, als dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersatzlos entfallen sollen. Hierdurch verbleiben ausschließlich übliche öffentliche Straßenverkehrsflächen im Plangebiet, bei denen die Telekom Deutschland GmbH standardmäßig über alle Berechtigungen zum Betrieb und der Erweiterung des Leitungsnetzes verfügt.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird teilweise gefolgt.

Keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange eingereicht:

- Amprion GmbH, Schreiben vom 02.10.2024
- Bundeswehr, Schreiben vom 07.10.2024
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 14.10.2024
- HWK Münster, Schreiben vom 25.10.2024
- Regionalforstamt Münsterland, Schreiben vom 25.10.2025
- Evangelische Kirche von Westfalen, Schreiben vom 28.10.2024
- Gemeinde Havixbeck, Schreiben vom 29.10.2024