

Sitzungsvorlage

für den **Rat der Stadt**

Datum: 20.02.2025

TOP: 5 öffentlich

Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes "Kampstraße/Bahnhofstraße"
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.01.2025,
TOP 2 ö. S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --,-- €

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

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für das im anliegenden Lageplan dargestellte Plangebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kampstraße/Bahnhofstraße“ beschlossen. Das Plangebiet liegt im nördlichen Innenstadtbereich und umfasst in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 2 die Flurstücke 144, 146-150, 152, 153, 155-158, 160, 222, 223, 237, 274, 275, 277 (tlw.), 281, 282, 479, 489 und 490.
Begrenzt wird es im Norden durch den Richtengraben, im Osten durch die Bahnhofstraße (einschließlich) und im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 479 und 237 und von dort in gerader Linie bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 277 verlaufend sowie im Westen durch die Kampstraße (einschließlich).
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

In oben genannter Sitzung stimmte der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss einstimmig gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Kampstraße 22, sofern für dieses ein Bauantrag gestellt würde. Stattdessen wurde die Verwaltung damit beauftragt einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorzubereiten, der eine maßvolle Nachverdichtung im bereits bebauten Gebiet sicherstellen soll.

Konkret geht es um den bislang unbeplanten Innenbereich zwischen Kampstraße, Richtengraben, Bahnhofstraße und Kirchstraße.

Das Plangebiet ist sehr heterogen geprägt:

- Entlang der südlichen Kampstraße finden sich ein freistehendes Einzelhaus an der Kreuzung zur Kirchstraße sowie drei Wohngebäude ohne Abstandsflächen zur Straße und teils in geschlossener Bauweise.
- Nördlich davon schließen sich drei tiefe Grundstücke an, die mit Wohnbebauung versehen sind.
 - Die Nr. 20 verfügt über einen länglichen Baukörper in eingeschossiger Bauweise zur Straße hin und eine zweigeschossige Bauweise in Richtung des rückwärtigen Bereiches.
 - Die Nr. 22 stellt das zur Diskussion stehende Grundstück dar.
 - Die Nr. 24 wurde zwischen 2011 und 2012 neu errichtet und verfügt über zwei Vollgeschosse mit eher flachem Satteldach und grenzständiger Garage.
- Entlang des Richtengrabens befinden sich Wohngebäude in teils deutlich unterschiedlicher Größe.
- Die Bahnhofstraße ist im Bereich des Vorhabengrundstückes geprägt von gründerzeitlichen Stadtvillen mit großen Baukörpern, die teils gewerblich genutzt werden. Hier treten häufiger auch drei Nutzungsebenen mit Aufenthaltsräumen auf.
- Im Süden schließt sich mit einem Filial- und Verwaltungsgebäude der Sparkasse ein verhältnismäßig sehr großer Baukörper mit gewerblicher Nutzung in zweigeschossiger Bauweise und ausgebautem Dachgeschoss an.
- Südlich der Sparkassenfiliale befindet sich mit dem Kriegerehrenmal außerdem ein Baudenkmal.

Auf dem 628 m² großen Grundstück Kampstraße 22 ist bislang ein Mehrfamilienhaus mit fünf Parteien geplant, welches nach aktuellem Stand über eine Grundfläche von 231 m² und ein Volumen von 2.012 m³ verfügen soll. Geplant ist außerdem ein giebelständiges Satteldach mit insgesamt vier langgezogenen Dachgauben, die sich über weniger als 50 % der Dachlänge erstrecken. Außerdem ist eine Traufhöhe von 6,55 m und eine Firsthöhe von 10,29 m vorgesehen. Das Dachgeschoss wäre rechnerisch kein Vollgeschoss und soll als Fläche für eine Wohneinheit dienen.

Der Entwurf wurde seitens aller Fraktionen des Rates als zu groß bzw. unmaßstäblich für das Umfeld eingeordnet. Bauordnungsrechtlich wurde mit dem Richtengraben 12 ein Gebäude für das Projekt im unbeplanten Innenbereich vorgelegt, welches als Referenzobjekt seitens des Kreises Coesfeld akzeptiert würde. Voraussichtlich stünden dem Projekt im Falle einer Bauantragsstellung keine Belange aktiv entgegen, sodass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden müsste.

Ein Bebauungsplan muss also beispielsweise im Hinblick auf das betreffende Grundstück Festsetzungen finden, durch die eine Nachverdichtung unter stärkerer Wahrung der Belange der unmittelbaren nachbarlichen Umgebung ermöglicht wird. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, einen Bebauungsplan aufzustellen, durch den eine maßvolle Erneuerung und Verdichtung im Bereich zwischen der Kampstraße und Bahnhofstraße möglich ist. Dabei sind vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung (Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen) einer zukünftigen Bebauung Festsetzungen zum Schutz nachbarlicher Belange und für eine gelungene städtebauliche Integration zu treffen.

Es liegt aktuell kein Bauantrag vor, der den o.g. Planungszielen widerspricht. Insofern soll nach Auffassung der Verwaltung auf den Erlass einer Veränderungssperre zunächst verzichtet werden. Es ist möglich ein Vorhaben im Einzelfall nach § 15 BauGB für einen Zeitraum bis zu zwölf Monate zurückzustellen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Der Erlass einer Veränderungssperre ist auch dann noch möglich.

Falls für das Grundstück Kampstraße 22 noch ein Alternativentwurf vorgelegt wird, der den oben genannten Kriterien entspricht, müsste das Aufstellungsverfahren aus Sicht der Verwaltung kurzfristig nicht zwangsläufig beendet werden, da weitere Planungsanlässe fehlen. Perspektivisch ist es aber ohnehin sinnvoll, den bislang unbeplanten Innenbereich mit einem Bebauungsplan zu versehen.

i. A.

i. A.

Tobias Mader
Sachbearbeiter

Michaela Besecke
Fachbereichsleiterin

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

(nur im Ratsinfosystem)

Plangebiet Kampstraße/Bahnhofstraße