



Stadt Billerbeck

Begründung

11. Änderung des Bebauungsplanes

Sanierungsgebiet Ia -Südteil-



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im November 2009



1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 1. Oktober 2009 beschlossen, die 11. Änderung des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet Ia -Südteil- im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch) durchzuführen. In dieser Bebauungsplanänderung sollen ausschließlich gestalterische Festsetzungen aufgenommen werden; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Innenstadtbereich in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 3, und umfasst das Flurstück 683.

Das durch die Änderung betroffene Grundstück konnte durch die Auslagerung der Fabrik Suwelack (frühere Dampfmolkerei) in den 1970er Jahren einer neuen Bebauung zugeführt werden. Verwirklicht wurde eine mehrgeschossige Bebauung mit Geschäften im Erdgeschoss und Wohnbebauung und Arztpraxen sowie Büros in den Obergeschossen. Auf dem Areal ist zudem ein Parkplatz angelegt, der insbesondere dem SB-Markt dient.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 17. Juni 1994 ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet Ia -Südteil- in Kraft getreten. In dieser Änderung wurde das auch jetzt betroffene Grundstück grundlegend neu überplant, vorherige Festsetzungen verloren ihre Gültigkeit. Bei der Aufstellung des Plans wurde irrtümlich angenommen, dass die örtliche Gestaltungssatzung für die Innenstadt Billerbecks auch für diesen Bereich gelten würde. Aufgrund aktuell gestellter Bauanträge zur Errichtung von zwei großformatigen Werbetafeln wurde festgestellt, dass momentan keine gestalterischen Festsetzungen greifen. Nur über die äußere Gestaltung der Gebäude wurde damals eine notarielle Vereinbarung mit dem Bauherren getroffen.

Unter Beachtung der angrenzenden historischen Innenstadt mit kleinen Parzellenstrukturen und dem in Sichtweite befindlichen denkmalgeschützten Rathaus soll durch die Festsetzung entsprechender örtlicher Bauvorschriften die Errichtung von Werbeanlagen gesteuert werden. Insbesondere durch die Regelung der Anzahl und des Umfangs solcher Anlagen soll sichergestellt werden, dass sie das Stadtbild nicht stören oder verunstalten. Statt einer Überfrachtung mit Werbeanlagen ermöglicht eine Beschränkung auf wenige und maßlich begrenzte Werbeanlagen zudem eine höhere gestalterische Qualität.



4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtsgültige Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weisen für den Planbereich schon Kerngebiet aus.

5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauONRW (Bauordnung Nordrhein-Westfalen)

Billerbeck verfügt über viel historische Bausubstanz in der Innenstadt. Der Stadtkern wurde durch den LWL (Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Fachbeitrag zur Landesplanung NRW 2007) als kulturlandschaftlich bedeutsam festgestellt. Zur Erhaltung des historisch gewachsenen Kerns der Stadt mit seinen denkmal- und erhaltenswerten Bauwerken und Gebäudegruppen und zur zukünftigen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Altstadt werden an bauliche Anlagen und Werbeanlagen besondere Anforderungen gestellt. Das Plangebiet liegt im optischen und funktionalen Zusammenhang mit der Altstadt, in der durch eine Gestaltungssatzung entsprechende Vorgaben festgesetzt wurden. Als staatlich anerkannter Erholungsort mit einer Vielzahl an jährlichen Besuchern ist der Erhalt des Gestaltwertes der Innenstadt ein wichtiger Belang. Grundsätzlich soll jedoch den Geschäftsinhabern ermöglicht werden, angemessen auf ihre Geschäftstätigkeit hinzuweisen. Dabei sind die ortstypischen Gegebenheiten im ausreichenden Maße zu berücksichtigen. Insbesondere Vorgaben zur Anzahl, Größe und Gestaltung sind dabei wichtig. Die heute genehmigten Werbeanlagen im Plangebiet passen weitestgehend in die jetzt formulierten Vorgaben.

Durch die kleinteilige Parzellenstruktur der historischen Altstadt sind insbesondere quadratische Werbeplakate mit großer Grundfläche problematisch, da sie einen relativ großen Teil der Fassade verdecken. Auch wenn im Plangebiet selbst nur neuere Gebäude vorhanden sind, wurde bei ihrer Errichtung jedoch darauf geachtet, dass durch Gebäudeversätze und -vorsprünge sowie den Wechsel von giebel- und traufständiger Bebauung die Struktur der Altstadt fortgesetzt wird. Zu berücksichtigen ist zudem, dass in Sichtweite das denkmalgeschützte Rathaus liegt.

Zielvorgabe solcher gestalterischen Einschränkung ist die Beibehaltung der Dominanz der alten Bausubstanz. Durch eine Überfrachtung oder zu große Dimensionierung von Werbeanlagen aufgrund ihrer Größe oder Farbe/Beleuchtung besteht die Gefahr, dass nicht mehr die Fassade der Gebäude, sondern die Reklame das Ortsbild bestimmt.

Bei der Festlegung der Anbringungshöhe ist zudem zu bedenken, dass die Münsterstraße und die Einfahrt auf den Parkplatz im Plangebiet sehr eng sind. Die Fußwege haben eine geringe Breite und es besteht bei zu weiter Auskragung die Gefahr, dass



LKW mit den Auslegern kollidieren. Zudem sollen sich die Werbeanlagen auf die Erdgeschosse beschränken. Dort ist die Geschäftstätigkeit und die in den Obergeschossen überwiegende Wohnnutzung soll durch die Werbeanlagen nicht gestört werden.

Die gestalterischen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauO NRW in diese Bebauungsplanänderung übernommen werden, ermöglichen eine genehmigungsfreie Errichtung, sofern die Werbeanlagen den Festsetzungen entsprechen (§ 65 Abs. 1 Nr. 33b BauO NRW).

6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Gem. § 2a Nr. 2 BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes ein Umweltbericht beizufügen und dort die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Auch wird weder ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch ein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet beeinträchtigt. Insofern kann nach § 13 Abs. 3 desselben Gesetzes von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen werden. Daher wird auch das Monitoring nach § 4c BauGB nicht anzuwenden sein.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine Möglichkeiten einer zusätzlichen baulichen Nutzung. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 18 und 21 des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7. Sonstige Belange

Weitere wesentliche Belange sind nicht zu erkennen. Die Belange der Denkmalpflege sind durch die festgesetzten Einschränkungen ausreichend berücksichtigt.

Aufgestellt:

Stadt Billerbeck, im November 2009

Die Bürgermeisterin

i. A.

M. Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin