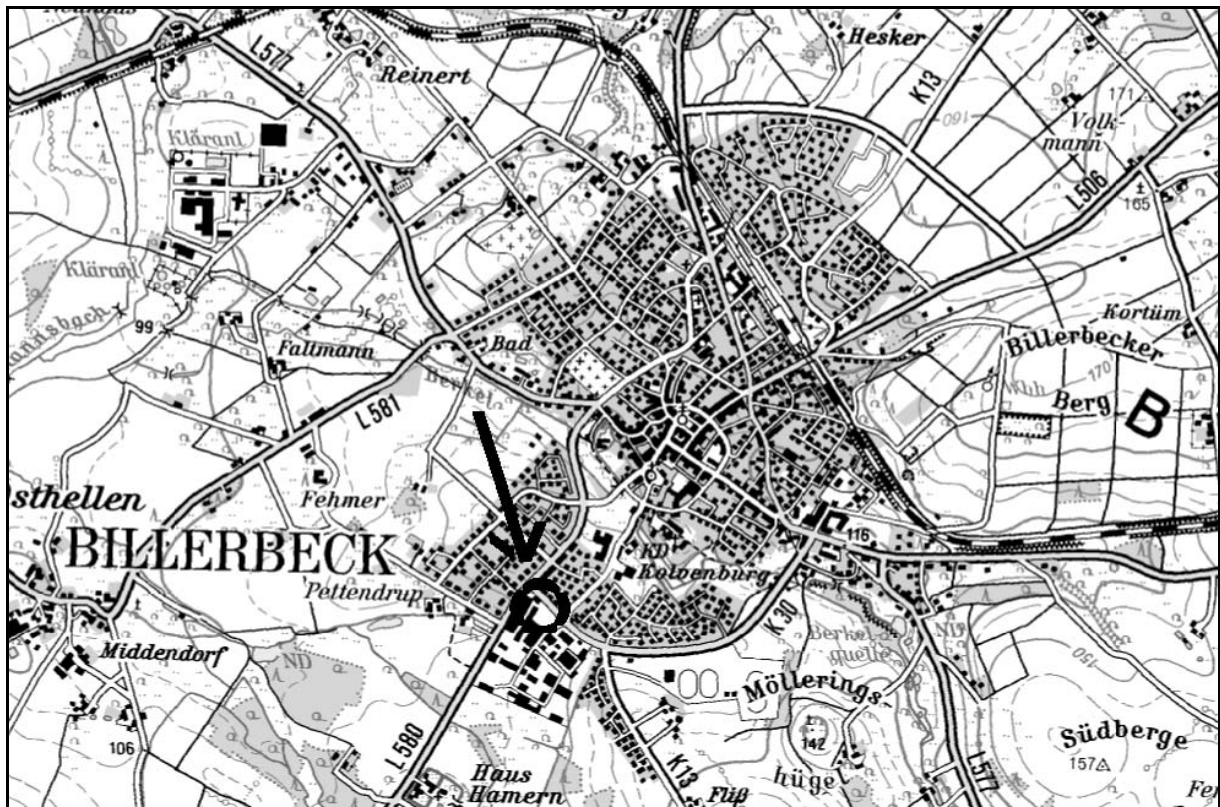




Stadt Billerbeck

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Friethöfer Kamp“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im September 2010



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südlich des Stadtzentrums im Gewerbegebiet Friethöfer Kamp, in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 24, und umfasst das Flurstück 530 tlw. Konkret geändert werden nur Festsetzungen im Bereich des Gebäudes Daruper Straße 2.

Die Grenze des Änderungsbereiches verläuft entlang der südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Abschlusswand des Gebäudes Daruper Straße 2, von dieser lotrecht fortgeführt auf das Flurstück 412 (Grünstreifen Daruper Straße) treffend, weiter südöstlich entlang der Grenze des v. g. Flurstückes bis zum Schnittpunkt mit der lotrechten Verlängerung der südöstlichen Gebäudewand und mit dieser abschließend.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 13.01.1995 ist der Bebauungsplan „Friethöfer Kamp“ in Kraft getreten. Er hat unter anderem das damals im nördlichen Bereich bereits bestehende Gewerbegebiet überplant. Das jetzt betroffene Gebäude war ein Sozialgebäude, welches der früher dort ansässigen großen Maschinenbaufirma zugeordnet war. Nach Aufgabe wurde das Gelände jahrelang nicht genutzt und ist erst in den letzten Jahren durch die Erweiterung eines ansässigen und die Ansiedlung eines neuen Betriebes reaktiviert worden. Das Gebäude Daruper Straße 2 wird in seiner früheren Form nicht mehr benötigt. Es ist zwischenzeitlich als Bürogebäude umgenutzt worden und ist bereits zu einem erheblichen Teil durch junge Firmen belegt. Das Gebäude liegt relativ präsent an der Daruper Straße (K 30). Eine eigene Zufahrt und Parkplätze sind vorhanden, so dass sich weitere Interessenten gemeldet haben. Das Gebäude wirkt jedoch aufgrund seiner früheren Funktion unscheinbar. Insbesondere der Eingangsbereich ist problematisch, da der Besucher sofort in ein mit Glasbausteinen gestaltetes Treppenhaus kommt. Neben der Sanierung und Gestaltung der Fassade soll nunmehr eine repräsentativere Eingangshalle vor das Gebäude gesetzt werden, um von hier auch die Besucher zu den richtigen Büros zu leiten.

Der bisher gültige Bebauungsplan hat die Baugrenze entlang der vorderen Gebäudekante festgesetzt, so dass eine Dimensionierung im erforderlichen Maß nicht möglich ist. Um das Vorhaben zu verwirklichen, ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.



Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann gewählt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden. Die notwendige Erweiterung der Baugrenze von ca. 20 qm ist im Verhältnis zur gesamten überbaubaren Grundstücksfläche ein Bruchteil, zumal im Bereich der Daruper Straße auch keine durchgehende Baugrenze oder eine faktisch durch andere Gebäude geprägte Bauflucht vorhanden ist. Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB liegen zudem vor, da das Vorhaben weder der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten besteht.

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 Gewerbefläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des Änderungsbereiches ist heute als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Büronutzung ist im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll einzig das Baufeld Richtung Norden für die geplante Eingangshalle vergrößert werden. Durch die Beschränkung auf diese der Gebäudefront untergeordneten Länge sind auch keine Einschränkungen für den Straßenverkehr zu befürchten.

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. 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. Insofern wird auch das Monitoring nach § 4c BauGB nicht anzuwenden sein.

Durch die Planung wird eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf ca. 20 qm Fläche geschaffen. Der Bebauungsplan trifft heute keine weiteren Festsetzungen für die Fläche nördlich des Gebäudes, außerhalb der Baugrenzen. Da die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 nicht geändert wird, ist auf das Gesamtgrundstück bezogen eine zusätzliche Versiegelung nicht möglich. Die Fläche, auf der die Eingangshalle errichtet werden soll, ist bereits heute gepflastert. Ein zu berücksichtigender Eingriff und die Notwendigkeit eines zusätzlichen Ausgleichs werden daher nicht gesehen. Die



Wiederverwertung von Flächen und Gebäuden als wichtige Maßnahme der Innenentwicklung werden im Rahmen der Abwägung hier besonders gewichtet.

7. Sonstige Belange

Weitere Belange, wie die des Denkmalschutzes und die Frage der Altlasten, sind nicht betroffen.

Soweit der rechtskräftige Plan nicht geändert wird, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ weiter fort.

Stadt Billerbeck, im September 2010

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i.A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin