

Bebauungsplan
„Sandweg“

Begründung
– Vorentwurf –

2. vereinfachte Änderung

Stadt Billerbeck

1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsbereich	3	
3	Derzeitige Situation / Änderungsanlass und -ziel	3	
4	Änderungspunkte für den Änderungsbereich	4	
5	Sonstige Belange	6	
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6	
5.2	Erschließung	6	
5.3	Freiraumbelange	6	
5.4	Ver- und Entsorgung	6	
5.5	Immissionsschutz	6	
5.6	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	6	
6	Verfahrensvermerk	6	

1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Billerbeck hat am xx beschlossen, den seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sandweg“ vereinfacht zu ändern.

Auf Grund eines konkreten Bauvorhabens soll die Änderung der bisher festgesetzten First- und Traufhöhen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das Verfahren soll gem. § 13 BauGB im so genannten vereinfachten Verfahren erfolgen.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan sind mit der Änderung nicht betroffen.

2 Änderungsbereich

Der genannte Änderungsanlass betrifft die Parzelle 195/196, Flur 21, Gemarkung Billerbeck Stadt. Aus den im Folgenden aufgeführten städtebaulichen Gründen werden die Nachbarparzellen 193, 197, 198, 272, 287 und 288 einbezogen.

Die Grenze des Änderungsbereiches wird gem. Änderungsbeschluss vom xx festgesetzt.

3 Derzeitige Situation / Änderungsanlass und -ziel

Der seit 1999 rechtsverbindliche Bebauungsplanbereich liegt am Südostrand der Innenstadt Billerbeck.

Das überwiegend bereits zur Zeit der Planaufstellung bebaute Plangebiet wird von der Holthäuser Straße L 581, dem Sandweg einschließlich der östlich angrenzenden Grundstücke und dem Molkereiweg begrenzt.

Die genannten Parzellen des Änderungsbereiches liegen an der Holthäuser Straße nordwestlich der Einmündung Sandweg.

Entlang der Holthäuser Straße besteht eine heterogene Bebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Handwerk. Im rückwärtigen Bereich liegt eine Wohnbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Im Eckbereich Sandweg / Ecke Holthäuser Straße wird ein kleines Sägewerk betrieben.

Anlass zur Bebauungsplanaufstellung war seinerzeit eine sich abzeichnende Umstrukturierung der Nutzungen entlang Holthäuser Straße / Sandweg, um Fehlentwicklungen zu verhindern und den Bestand zu sichern.

Die Parzellen des Änderungsbereiches enthalten die Holzhandlung im Südosten mit unbebauter Lagerfläche, das Grundstück Haus Nr. 27 Wohn- und Geschäftshaus-Neubau anstelle ehemaliger Bebauung) und Wohnhaus Nr. 25.

Für diesen Bereich sollen – wie im Folgenden erläutert – die bisher festgesetzten First- und Traufhöhen geändert werden, unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit im Straßenbild.

4 Änderungspunkte für den Änderungsbereich

- *Die Firsthöhe wird von max. 10,0 m auf 11,0 m erhöht.*
- *Die Definition der Traufhöhe wird in der Textlichen Festsetzung Nr. 4b hinsichtlich der Zulässigkeit von Staffelgeschossen ergänzt.*

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist jeweils die zugeordnete Höhe der OK Holthäuser Straße üNNH im Bereich der Mitte zwischen den jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen.

Auf den Parzellen 195/196 (Haus Nr. 27) ist nach Abriss des Altbaubestandes ein Ersatzneubau entstanden, der die im Bebauungsplan festgesetzte Trauf- und Firsthöhe überschreitet. Begründet wurde diese Überschreitung vom Bauherrn mit verschiedenen Sachzwängen, die sich aus der gewerblichen Nutzung (EG-Höhe) und der Topographie (nach Norden und Westen ansteigendes Gelände) ergeben. Zudem war die architektonische Lösung in der Kombination mit einem (- zulässigen bzw. nicht ausgeschlossenen -) Staffelgeschoss im Hinblick auf die Definition der festgesetzten Traufhöhe im Bebauungsplan nicht eingeschlossen.

Mit dieser Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der Überschreitung geschaffen werden, die städtebaulich begründet auch die Nachbarparzellen erfasst.

Wenn auch im vorliegenden Fall lediglich private Belange die Änderung erfordern, ist dieses städtebaulich vertretbar, wenn eine Änderung in der Abwägung keine öffentlichen Belange und sonstigen

private Belange entgegenstehen.

Hinsichtlich der öffentlichen Belange wird ausgeführt, dass das Straßenbild mit sehr inhomogener Architektur sowie der breite Straßenraum der L 581 die geänderten Festsetzungen von First- und Traufhöhe ohne Beeinträchtigung vertragen. Der Änderungsbereich erfasst einen räumlich-städtebaulichen Zusammenhang von der Einmündung Sandweg bis zum Ende des Straßenbogens Haus Nr. 25.

Die optische Wirkung der Änderung der Firsthöhe bleibt auf Grund des ansteigenden Straßenraumes und des unterschiedlichen Abstandes der Gebäudefronten zur Straßenkante weiterhin fast unverändert. Hinsichtlich der Erhöhung der Firsthöhe weist das bestehende Haus Nr. 25 bereits eine Firsthöhe von knapp 11,0 m auf. Hier wird somit eine Anpassung der Festsetzung vorgenommen, die auch die Überschreitung des Neubaus hinsichtlich der bisherigen Festsetzung erfasst.

Für die unbebauten (Lagerplatz)-Parzellen wird somit das gleiche Angebot im Falle einer Bebauung gemacht.

Die derzeit festgesetzte Traufhöhe (max. 8,0 m) überwiegt im Bestand. Der Neubau Haus Nr. 27 wurde mit einem (zulässigem bzw. nicht ausgeschlossenen) Staffelgeschoss errichtet und weist im Prinzip zwei Traufansätze auf. Die niedrigere optisch wirksame beträgt nur 7,0 m. Insofern entsteht hier eine Vermischung von zwei Traufansätzen in der Definition. Die Höhe der optisch wirksamen Oberkante des letzten (zweiten) Vollgeschosses beträgt 7 m und nimmt städtebaulich die Traufhöhe des Nachbarhauses Nr. 25 auf.

Zur Klarstellung wird somit die textliche Festsetzung 4b für den Fall der Errichtung eines Staffelgeschosses entsprechend ergänzt:

„Bei der Anordnung eines Staffelgeschosses (ein gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens einen Meter zurückgesetztes Geschoss) wird die Traufhöhe mit der Dachoberkante des letzten (zweiten) Vollgeschosses definiert.“

Für das konkrete Bauvorhaben liegt hinsichtlich der Höhenentwicklung nachbarschaftliche Zustimmung schriftlich vor. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft somit gleiches Planungsrecht für die Nachbarn.

Bezugshöhe ist die jeweils auf der Mitte zwischen den Grundstücksgrenzen zugeordnete OK üNHN der Holthäuser Straße.

5 Sonstige Belange

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Alle übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben – abgesehen von der Änderung der First- und Traufhöhen – unverändert bestehen.

5.2 Erschließung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die derzeitigen Erschließungsvorgaben.

5.3 Freiraumbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Belange des Freiraumes.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung.

5.5 Immissionsschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6 Verfahrensvermerk

Alle Textlichen Festsetzungen und Hinweise gelten weiterhin für den Änderungsbereich – soweit sie relevant sind.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Billerbeck
Coesfeld, 01.09.2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

