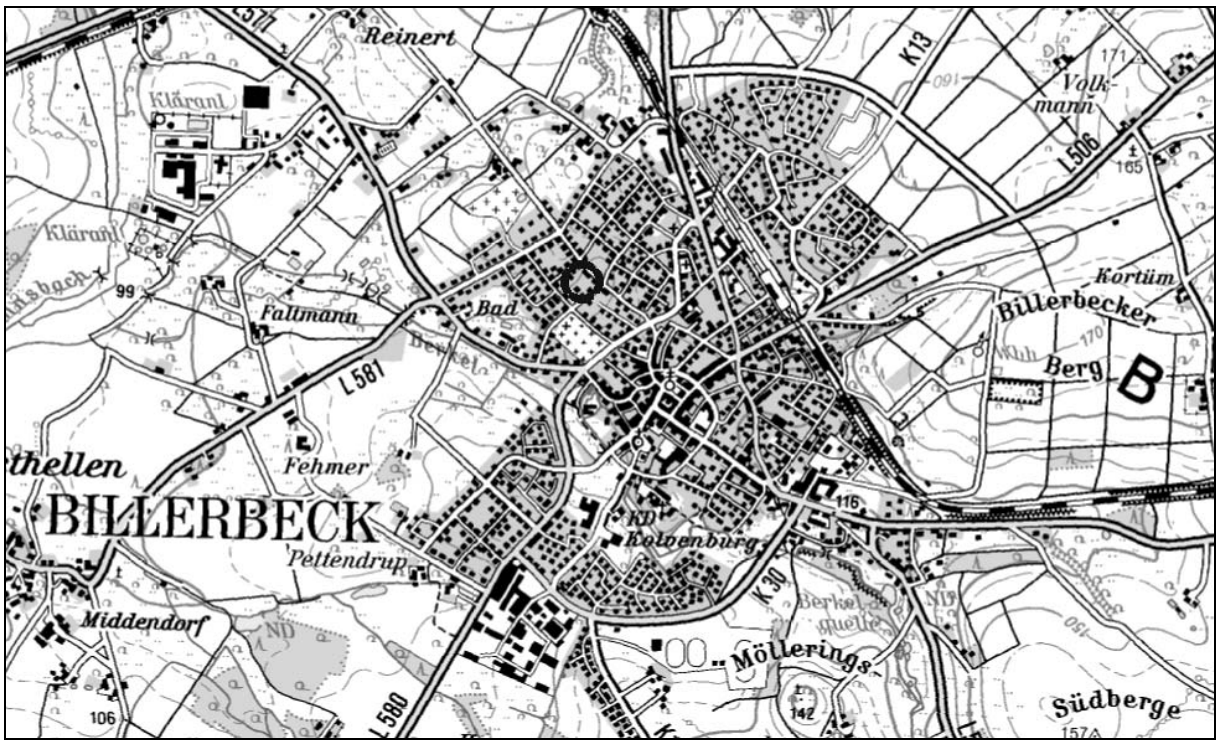

Stadt Billerbeck

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Zu den Alstätten“

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Januar 2012

---

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zu den Alstätten“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich des Stadtzentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zu den Alstätten“ in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 8 und umfasst die Flurstücke 24, 509, 510, 513 und 514. Betroffen sind die Grundstücke der Hausnummern 27 bis 31.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 28.11.1990 ist der Bebauungsplan „Zu den Alstätten“ in Kraft getreten. Durch den Bebauungsplan wurden umfangreiche Hinterlandbebauungen der relativ großen Grundstücke möglich. Da ausschließlich private Grundstücke überplant wurden und jeder Eigentümer Wert auf eine individuelle Zeitplanung zur Bebauung legte, wurde keine gemeinsame öffentliche Erschließung der Grundstücke geplant. Über s. g. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden zwischen den Altbebauungen von der öffentlichen Straße aus, private Stichwege zur Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche geplant. Dabei wurde darauf geachtet, dass zur Vermeidung unnötiger Versiegelung und Kosten ein Stichweg möglichst zwei Hinterlieger erschließt. Dabei wurden die Rechte meist so auf die Grundstücke gelegt, dass auf jedem Grundstück je die Hälfte des Fahrweges liegt.

In der jetzt geplanten Änderung sollen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile Zu den Alstätten 27, 29 und 31 geändert werden. Der Grundstückeigentümer der Hausnummer 31 plant aufgrund der bestehenden Zufahrt die Wiedererrichtung einer Garage auf der Seite zur Hausnummer 33. Auf dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist sie jedoch planungsrechtlich unzulässig. Daher soll die Erschließung zwischen den Gebäuden 31 und 33 gestrichen werden. Die Hauseigentümer 29 und 31 (Flurstücke 24 und 509/früher 25) möchten stattdessen eine gemeinsame Erschließung zwischen Ihren bestehenden Gebäuden nach hinten führen. Die bisher festgesetzten Erschließungsflächen berücksichtigten eine nicht umge-setzte Garagenplanung, sowie eine Garage, welche heute nicht mehr von wesentlichem Wert ist. Außerdem soll die gemeinsame Erschließung zwischen den Gebäuden 27 und 29 entfallen. Das rückwärtige Grundstück mit der Hausnummer 27 a ist bereits bebaut und durch einen privaten Stichweg ausschließlich auf dem Grundstück der Hausnummer 27 erschlossen. Dies soll auch in der Bebauungsplanänderung so ausgewiesen werden.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann gewählt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB liegen zudem vor, da das Vorhaben weder der Pflicht zur Um-

weltverträglichkeitsprüfung 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 Wohnbaufläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

5. 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.

Im Ergebnis wird die gleiche Fläche für Erschließungen überplant wie vorher, nur die Lage wird verändert.

6. 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 „Zu den Alstätten“ weiter fort.

Stadt Billerbeck, im Januar 2012

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin