



Stadt Billerbeck

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Sanierungsgebiet 1b“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im November 2013



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet 1b“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Innenstadtbereich an der „Münsterstraße“. Er wird im Nordosten von der „Münsterstraße“, im Südosten von der Straße „Zum Alten Hof“, im Südwesten vom Parkplatz „Zum Alten Hof“ und im Nordwesten vom „Hannelore-Stein-Weg“ begrenzt.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen westlich der inneren Erschließungsstraße „Sanierungsgebiet 1b“.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 5, Flurstücke 216 – 218 und 275.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Das Gebäude „Münsterstraße 7“ soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet 1b“, 2. Änderung weist für den Bereich ein Kerngebiet aus. Wohnen ist entsprechend der Festsetzung ab dem 1.

Obergeschoss zulässig. Tatsächlich wird im Plangebiet in drei der vier Häuser auch das Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt. Der Bauherr möchte auch im Erdgeschoss des Neubaus wieder Wohnungen errichten.

Die Art der baulichen Nutzung soll der tatsächlichen Nutzung angepasst werden.

Die Planung sieht außerdem vor, mit einer Dachgaube an das benachbarte dreigeschossige Gebäude anzuschließen. Dadurch wird der Neubau bauordnungsrechtlich dreigeschossig. Die Planung ist bauphysikalisch sinnvoll und ermöglicht einen Übergang vom erheblich niedrigeren südöstlichen Nachbarn zum hohen nordwestlichen Nachbargebäude. Hier soll im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Traufhöhe eine städtebaulich sinnvolle Lösung erreicht werden.

4. Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt.

Es handelt sich um ein Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches. Der Planbereich der Bebauungsplanänderung setzt eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest.

Auch die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB treffen für diese Bebauungsplanänderung nicht zu. Weder wird durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch gibt es Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der



in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) besteht.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist für den Planbereich eine gemischte Baufläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

5. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet 1b“ umfasst mit den historischen Straßenzügen „Lange Straße“ und „Münsterstraße“ den wesentlichen Bereich der Billerbecker Geschäftszone. Das Plangebiet des Änderungsbereiches und seine Umgebung sind als Kerngebiet ausgewiesen. Die Zweckbestimmung eines Kerngebietes liegt vorwiegend in der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnnutzung ist nur begrenzt zulassungsfähig. Zwar ist zur Sicherung des städtischen Wohnens und um einer Verödung des Ortskernes entgegenzuwirken, Wohnen ab dem ersten Obergeschoss zugelassen worden, im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind die Gebäude jedoch überwiegend über alle Geschosse zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um historische Gebäude, welche auch zum Zeitpunkt der 2. Änderung des „Sanierungsgebietes 1b“ bereits vollständig zu Wohnzwecken genutzt wurden.

Zwar könnte in dem Neubau auch ein Geschäftsraum im Erdgeschoss errichtet werden, in dieser Größenordnung stehen jedoch zahlreiche Ladenlokale in Billerbeck leer. Im Änderungsbereich ist, entgegen anderer Bereiche im Innenstadtbereich, Wohnen auch im Erdgeschoss bei drei der vier Häuser möglich. Ein Gebäude ist freistehend und zwei sind nur einseitig angebaut, so dass eine Belüftung und Belichtung möglich ist. Andererseits befindet sich auch ein Ladenlokal in dem Änderungsbereich. Aufgrund der Verbindungsfunktion des Planbereiches zwischen der Fußgängerzone „Lange Straße“ und den Ladenlokalen an der „Münsterstraße“ sind ein Erhalt und eine dauerhafte Sicherung einer Durchmischung von Geschäftsnutzung und Wohnen auch wünschenswert. Insofern soll keine Entwicklung in ein allgemeines Wohngebiet forciert werden. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe erreicht werden.

Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da sie nicht in die Struktur des Gebietes passen würden. Aufgrund ihrer zu erwartenden Dimensionierung würden sie sich zum einen städtebaulich nicht in das Plangebiet einfügen, zum anderen wäre der zu erwartende Fahrzeugverkehr in den engen Straßen nicht wohnverträglich.

Auch die Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3



BauNVO werden ausgeschlossen. Das Plangebiet gehört zum zentralen Handels- und Dienstleistungsbereich der Innenstadt. Um die historisch kulturelle Bedeutung im Zusammenhang mit den zahlreichen und auch überregional bedeutenden Denkmälern der näheren Umgebung zu bewahren und die Attraktivität der Einkaufszone und den Wohnwert der Innenstadt zu erhalten, ist der Ausschluss von Spielhallen, Diskotheken u. ä. Vergnügungsstätten erforderlich. Die Weiterentwicklung der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wäre ansonsten gefährdet. In den letzten Jahren konnte auch innerstädtisch attraktive Wohnnutzung entwickelt werden. Die Nutzungsänderung in Vergnügungsstätten könnte Konflikte zwischen diesen Nutzungen hervorrufen und andere qualitativ hochwertige Geschäftsnutzungen verdrängen. Der dadurch entstehende Attraktivitätsverlust hätte zwangsläufig auch negativen Auswirkungen auf vorhandene Einrichtungen.

Die städtebauliche Entwicklung im Planbereich ist höher einzustufen, als private Interessen von Grundstückseigentümern und ein Ausschluss der Vergnügungsstätten ist daher gerechtfertigt.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung ist im bestehenden Bebauungsplan im Wesentlichen mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das Gebäude in der Mitte ist mit einem dritten Vollgeschoss errichtet. Auch das Gebäude nordwestlich des Änderungsbereiches ist nach dem dort gültigen Bebauungsplan dreigeschossig zulässig, allerdings wurde durch die Begrenzung der Traufhöhe erreicht, dass ein drittes Geschoss nur unter dem geneigten Dach errichtet werden konnte. Bei Neubauten, wie jetzt geplant, ist eine Höhenentwicklung aus den benachbarten Gebäuden zu entwickeln, um die Trauf- und Firsthöhen anzupassen. Das südwestlichste Gebäude ist dabei relativ niedrig, das in der Mitte des Plangebietes liegende Gebäude sehr hoch. Um sowohl bauphysikalisch einen sinnvoll Anschluss zu erreichen, andererseits jedoch keine unerwünschte Höherentwicklung zuzulassen, soll daher auch für die Grundstücke eine dreigeschossige Bauweise möglich werden. Die Höhenbeschränkung des ausbaufähigen Dachraumes als Vollgeschoss wird über die Festsetzung der Traufhöhe geregelt.

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl soll durch die Bebauungsplanänderung nicht geändert werden. Zwar liegen die Obergrenzen für Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauGB niedriger. Es handelt sich hier jedoch um eine innerstädtische historische Lage, welche stark verdichtet und entsprechend versiegelt ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist aufgrund der oben beschriebenen Insellage nicht zu befürchten. Eine Einschränkung der Grundflächenzahl würde dazu führen, dass die Grundstücke nicht mehr wirtschaftlich bebaut werden könnten. Dies wäre auch aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten. Die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist daher aus städtebaulichen Gründen geboten.

7. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Da das Plangebiet heute vollständig bebaut ist und sämtliche Erschließungsstraßen vorhanden sind, wird durch die Planänderung kein Eingriff in Natur und Landschaft



vorbereitet. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes steht das Gebäude „Münsterstraße 9“ und gegenüber liegend stehen die Gebäude „Münsterstraße 6“ und „Münsterstraße 8“ unter Denkmalschutz. Insbesondere das Gebäude „Münsterstraße 8“ ist dabei besonders zu berücksichtigen. Es wurde um 1570 für Arndt Bitters von Raesfeld mit einem reichen Schaugiebel errichtet. Es hebt sich deutlich gegenüber den anderen Bürgerhäusern ab. Dieser Maßstab in der Abstufung der Bauten für die verschiedenen Gesellschaftsschichten bis zum Endes des alten Deutschen Reichs (1803) ist nach Auffassung der Denkmalpflege in Billerbeck besonders gut erhalten geblieben. Daher ist die Beschränkung der in der Umgebung liegenden Gebäude von besonderer Bedeutung. Würden die Gebäude der Umgebung ohne Einschränkung der Traufhöhe die etwa gleiche Höhe erhalten, entstünde der Eindruck, dass bei diesem Gebäude in einer ehemaligen Reihung aus gleichartigen Anwesen nur zufällig die alte Giebelfront bewahrt wurde.

9. Sonstige Belange

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich ist bebaut und versiegelt. Die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind gegebenenfalls in Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Soweit der rechtskräftige Plan nicht geändert wird, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet 1b“ weiter fort.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche (Gemischte Baufläche): ca. 2.100 qm

Stadt Billerbeck, im November 2013

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i.A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin