



Stadt Billerbeck

Begründung

9. Änderung des Bebauungsplanes

„Wüllen“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im März 2014

1. Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst einen Großteil des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Wüllen“. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6 und wird umgrenzt:

- im Nordwesten und Nordosten durch die Straße „Am Wüllen“
 - im Südosten entlang der südöstlichen Grenzen der Flurstücke 604, 605, 351, (die Natz-Thier-Straße kreuzend), 371, 365, (den Kapellenweg kreuzend), 308, auf der Annettestraße mündend
 - im Südwesten durch die Annettestraße
- Es umfasst konkret die Flurstücke:
308-316, 318-320, 323-333, 339-348, 351, 365, 366 (tlw.), 367-371, 604, 605, 730, 731.

3. Planerfordernis und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Wüllen“ ist am 8. September 1980 in Kraft getreten. Seither hat sich das Baugebiet zu einem typischen Einfamilienhausgebiet entwickelt. Auch wenn es etliche Befreiungen und Abweichungen zu einzelnen Festsetzungen gibt, wurde jedoch insgesamt der Grundzug der Planung mit dem klassischen eineinhalbgeschossigen Wohnhaus beibehalten. Im Randbereich gibt es jedoch ein großes Bekleidungsgeschäft und auf insgesamt 5 Grundstücken sind Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten entstanden.

Ausgenommen vom jetzigen Plangebiet ist der Bereich nördlich der Straße „Am Wüllen“, da dieser bis auf ein Grundstück vollständig bebaut ist. Zudem sind die Teilbereiche ausgenommen, wo durch Bebauungsplanänderungen bereits spezielle Festsetzungen getroffen wurden, wie für das Bekleidungsgeschäft und ein Wohnprojekt.

Im jetzigen Änderungsbereich sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten im Bestand. Zur Wahrung des Gebietscharakters soll die Begrenzung der zulässigen Menge der Wohneinheiten im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sich in dem Gebiet noch mindestens 8 unbebaute Grundstücke befinden und es eine solche Festsetzung im Bebauungsplan bisher nur in Teilbereichen gibt. Außerdem sollen einige Festsetzungen geändert oder aufgehoben werden, die sich als wenig praktikabel erwiesen haben. So ist z. B. die Traufhöhe auf eine Höhe begrenzt worden, die der zulässigen Drenpelhöhe widerspricht. Zudem sind heute Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig; sie sind aber häufig nicht an den Stellen ausgewiesen, an denen sie typischerweise errichtet werden.

4. Beschränkung der Menge der Wohneinheiten

Der Wunsch der Anlieger, den Charakter des Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu wahren und auf der anderen Seite der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, Mehrfamilienhäuser zu errichten, hat im Baugebiet „Wüllen“ bereits eine langjährige Geschichte.

Bei der Planung des Wohngebietes „Wüllen“ wurden zur Landstraße hin Reihenhäuser geplant und im hinteren Bereich eingeschossige Häuser. In der Begründung des Bebauungsplanes wird als Planungsziel angegeben, dass dort Einfamilienhäuser geplant seien. Man ging bei der Planung von ca. 3,5 Personen pro Wohngebäude aus. 1982 wird aus diesem Grund ein Bauvorhaben mit drei Wohneinheiten abgelehnt.

Da Mitte der 1980er klar wurde, dass die Reihenhäuser nicht zu vermarkten waren, wurde der Bebauungsplan mit der Zielsetzung geändert, dort freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu planen. In der Begründung sind als Planungsziel Einzel- und Doppelhäuser formuliert.

1990 wird in der Natz-Thier-Straße ein Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten beantragt. Aufgrund der vom Antragsteller gewünschten Überschreitung der Baugrenze war die Nachbarzustimmung erforderlich. Diese wurde versagt und eine öffentliche Diskussion über die Erhaltung des Charakters des Gebietes begann. Das Vorhaben wurde mit Anpassungen verwirklicht. Danach wurde zwei Grundstücke weiter ein Vierfamilienhaus geplant. Auch hier sollten Baugrenzen überschritten werden. Aufgrund der Nachbarproteste wurde das Vorhaben stark verkleinert und es entstand ein Doppelhaus mit Einliegerwohnung.

Aufgrund der Wohnungsnot Anfang der 1990er erweiterten sich die Wünsche nach Mehrfamilienhäusern von Investoren auf den noch freien Grundstücken immer weiter. 1991 wird ein als Doppelhaus bezeichnetes Wohngebäude mit zwei Einliegerwohnungen im Keller im Bereich Karl-Wagenfeld-Straße genehmigt.

1994 werden im Kreuzungsbereich der Natz-Thier-Straße zwei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten geplant. Da auch diese nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprachen, sollte eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Diese mündete in Protesten durch die Anlieger. Sie monierten die massive Bebauung und die zu gering dimensionierten Verkehrsflächen und Parkplätze für diese Bebauung. Daraufhin wurde der Bebauungsplan für diesen Teilbereich dahingehend geändert, dass für die betroffene Baureihe maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück zugelassen wurden und eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² festgesetzt wurde. Um die Festsetzung für den Bereich homogener zu gestalten, wird dieser Bereich mit überplant und durch die neue Formulierung mit Bezug auf die Wohngebäude ersetzt.

1995 sollen auf dem Grundstück der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ (Ecke Kapellenweg/Natz-Thier-Straße) zwei Vierfamilienhäuser errichtet werden. Aufgrund der Diskussionen wurde die Planung nicht weiter verfolgt.

1995 wird am „Wüllen“ der Überschreitung der Baugrenze nur zugestimmt, wenn maximal zwei Wohneinheiten entstehen (Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 23.05.1995).

1996 wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für ein Grundstück in der Karl-Wagenfeld-Straße durchgeführt. Als Bedingung wurde formuliert, dass nicht mehr als zwei Wohneinheiten entstehen.

1999 wird auf dem o. g. Eckgrundstück Kapellenweg/Natz-Thier-Straße der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass zwei Doppelhäuser zulässig sind. Die Menge der Wohneinheiten wurde entsprechend beschränkt.

2004 erfolgt in der 6. Änderung eine weitere Anpassung und im Ergebnis wurden zwei Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus verwirklicht. Der Bebauungsplan setzte jedoch weiterhin genau die Menge der Wohneinheiten (für alle drei Gebäude vier) fest.

2008 wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes für ein Grundstück an der Natz-Thier-Straße durchgeführt. Dabei werden unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung zusätzlich drei Wohnungen für Menschen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen. Für die Anlieger war damals wichtig, dass zum einen eine besondere Wohnform berücksichtigt werden sollte und die Gebäude von ihrem Charakter ins Gebiet passen. Dieses Projekt ließ sich bis heute nicht verwirklichen. Hier ist eine weitere Änderung für Einzel- und Doppelhäuser geplant.

Der Planbereich der 6. und 7. Änderung wird nicht mit in die Änderung aufgenommen, da hier bereits speziell für diese Grundstücke erarbeitete Festsetzungen gelten bzw. geplant sind.

An den Planunterlagen lässt sich immer wieder erkennen, dass der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen, einherging mit dem Wunsch, das Maß der baulichen Nutzung zu überschreiten. Aufgrund der Vorgaben durch den Bebauungsplan ist der Charakter des Gebietes vorgegeben. Dies lässt sich auch daran erkennen, dass bei den heute intensiver bebauten Grundstücken bezüglich zulässiger Grenzbebauung, Anlage von Carports und Garagen immer wieder Probleme auftreten, da hierfür kein Platz mehr ist. Der Grundgedanke des damaligen Plangebers widerspricht einer intensiveren Nutzung der Grundstücke. Insofern wird für den Planbereich nunmehr festgesetzt, dass pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Der südwestliche Teil des ursprünglichen Bebauungsplangebietes ist nicht in die Planänderung aufgenommen worden, da hier das o. g. Bekleidungsgeschäft und die bereits beschriebenen Mehrfamilienhäuser liegen. Eine jetzige Einschränkung der Nutzung wäre unangemessen, da für die Gebäude Baugenehmigungen erteilt wurden und ansonsten nur noch ein passiver Bestandsschutz bestünde. Da sie am Rande des Wohngebietes liegen, ist dies auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die Beschränkung der Menge der Wohneinheiten wird für das jetzige Plangebiet für erforderlich angesehen, um den heutigen Gebietscharakter zu erhalten. Sie geht einher mit der Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen soll nicht prinzipiell eine zusätzliche Bebauung der Grundstücke unterbunden werden. Im Sinne des Nachbarschutzes und zur Erhaltung der homogenen Bebauungsstruktur soll jedoch eine zusätzliche Bebauung bzw. Umnutzung zu Mehrfamilienhäusern unterbunden werden.

In diesen Zusammenhang sei auch auf den begrenzten Parkraum einiger Erschließungsstraßen hingewiesen. Zusätzliche Stellplätze außerhalb der Vorgartenflächen

können auch auf den Privatgrundstücken nur im begrenzten Maße zusätzlich errichtet werden. Im ländlichen Raum muss jedoch davon ausgegangen werden, dass je Haushalt eher zwei als ein PKW vorhanden ist. Die Bebaubarkeit der Grundstücke selbst soll jedoch nicht durch Änderung der Baugrenzen eingeschränkt werden. Dem Grundsatz, mit Boden sparsam umzugehen, wird durchaus Rechnung getragen, da nicht die Menge des Wohnraumes, sondern die Menge der Wohneinheiten beschränkt werden soll. Dies gibt der vorhandenen Nutzungsstruktur in Stadtrandlage, mit Wohnraum insbesondere für Familien, den Vorrang vor kleineren Nutzungseinheiten, wie sie mehr im innerstädtischen Raum zu finden ist.

5. Änderung der textlichen Festsetzungen

Zur Erleichterung der Genehmigungsverfahren und um mehr Planungssicherheit für die Bauherren zu erhalten, werden einige Festsetzungen des Bebauungsplanes gestrichen bzw. konkretisiert.

Die Festsetzung der **Traufhöhe** wird ersatzlos gestrichen. Diese ist mit 3,00 m auch im Zusammenhang mit der festgesetzten Drempehhöhe zum einen zu niedrig. Zum anderen ist über die Begrenzung der Drempehhöhe mit der Festsetzung der Geschossigkeit gewährleistet, dass der Gebäudecharakter bestehen bleibt. Die städtebaulich gewünschte Wirkung, dass der nutzbare Dachraum dem darunter liegenden Geschoss untergeordnet ist, bleibt weiterhin sichergestellt.

Die Bezugspunkte der **Drempehhöhe** wurden bisher nicht in der Festsetzung definiert. Aufgrund der bereits verwirklichten Bauvorhaben wird sie nunmehr mit einer Höhe von 60 cm festgesetzt, wobei dies von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußfette gemessen wird.

Die Festsetzung, dass **Garagen** nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder an den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind, entfällt ersatzlos. Aufgrund der zahlreichen Befreiungen in der Vergangenheit hat die Festsetzung ihre geplante Wirkung verfehlt. Die Flächen sind in der Planzeichnung so eng festgesetzt und liegen oftmals mitten auf dem Grundstück, so dass sie einer günstigen Nutzung des Grundstückes oft entgegenstanden. Die Einschränkungen über die festgesetzten Vorgartenflächen, der Garagenverordnung und der Landesbauordnung bleiben davon unberührt.

6. Änderungen der gestalterischen Festsetzungen

Die Festsetzung, dass **Dacheindeckungen** nur in dunklen Farbtönen zulässig sind, ist nicht präzise genug. Sie wird ebenfalls ersatzlos gestrichen.

Die zulässige Dachneigung wird mit **35° bis 45°** festgesetzt. In der Vergangenheit wurden einige Wohngebäude mit 45° Dachneigung statt nur mit 40° zugelassen. Entsprechend der heute üblicherweise etwas steileren Dächer soll dies übernommen werden. Durch die Beschränkung der Geschossigkeit und der Drempehhöhe wird weiterhin sichergestellt, dass das Dachgeschoss untergeordnet ist.

Als ergänzende Festsetzung wird zudem aufgenommen, dass **untergeordnete Bauteile** eine **andere Dachneigung** haben dürfen. Dies soll einen problemlosen Anbau von z. B. Wintergärten oder Dachausbauten mit Flachdächern ermöglichen.

7. Sonstige Belange, Planverfahren

Weitere Belange, wie die des Denkmalschutzes und die Frage der Altlasten, sind nicht betroffen. Auch stehen Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes der Planung nicht entgegen. Durch die Planung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur- und Landschaft ermöglicht. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Das Plangebiet ist ca. 33.000 m² groß. Eine zusätzliche Bebauung bzw. Erhöhung der bebaubaren Grundfläche wird durch die Planänderung nicht ermöglicht. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht für erforderlich angesehen.

Alle übrigen Festsetzungen gelten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wüllen“ unverändert fort.

Aufgestellt:

Stadt Billerbeck, im März 2014

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin