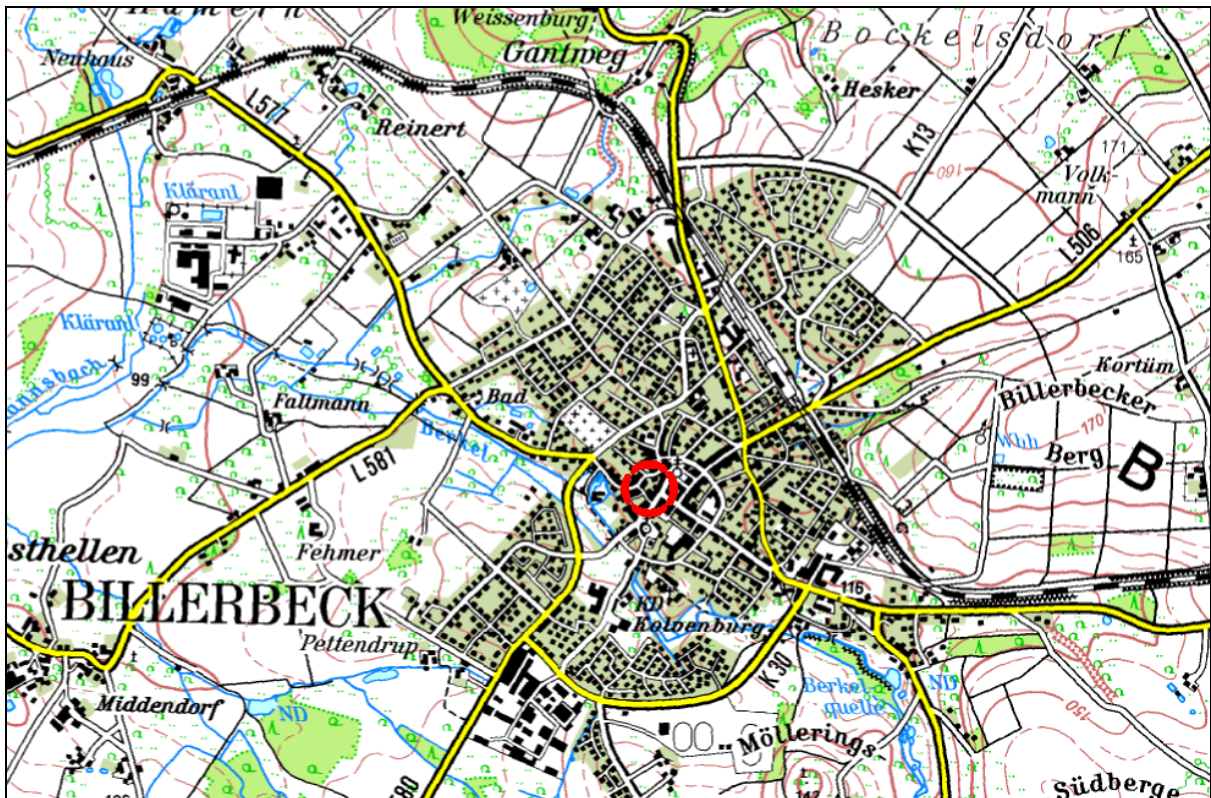




Stadt Billerbeck

Begründung

5. Änderung des Bebauungsplanes

„Sanierungsgebiet II -Nordteil-“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im April 2014



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Nordteil“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Innenstadtbereich an der „Lange Straße“.

Der Änderungsbereich umfasst nur das Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 2, Flurstück 410.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Das Gebäude „Lange Straße 19“ auf dem Plangrundstück soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Vorgesehen ist ein dreigeschossiges, zur Lange Straße giebelständiges Gebäude. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II Nordteil“ wurde intensiv über die Frage der Geschossigkeit für das betroffene Grundstück diskutiert, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Traufhöhen auf den Nachbargrundstücken bereits einer dreigeschossigen Bauweise entsprechen. Um jedoch städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wurde die zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die nun geplante Bebauung soll mit der Traufe an die Traufe des südlich gelegenen Gebäudes anschließen und mit der Ausbildung eines Nebengiebels an den Giebel des nördlichen Gebäudes. Diese Planung ermöglicht bautechnisch saubere Übergänge und erhält zugleich die typische kleinteilige Struktur Billerbecks. Die Bebauungsplanänderung soll durch die entsprechende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen im Zusammenhang mit einer dreigeschossigen Bauweise diese städtebaulich sinnvolle Lösung für das Grundstück ermöglichen.

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, die Art der baulichen Nutzung soll nicht verändert werden, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung entlang der „Lange Straße“ ist im bestehenden Bebauungsplan im Wesentlichen mit zwei Vollgeschossen und einem steil geneigten Dach festgesetzt. Ein Vollgeschoss im Dachgeschoss ist zusätzlich zulässig, wenn die sonstigen Festsetzungen (z. B. Dachneigung) eingehalten werden. Die Überplanung des Grundstückes wurde zunächst unter der Prämisse der heutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Aufgrund der hohen Traufen der Umgebungsbebauung stellten sich zum einen die Übergänge zu den Nachbargebäuden als problematisch dar, zum anderen versinkt der Neubau gegenüber der Umgebung. Nach Aufnahme der Höhen der Gebäudereihe wurde deutlich, dass die vorhandenen Traufhöhen aller Gebäude zwischen 8,00 m und 9,80 m liegen. Das Gebäude auf dem Plangrundstück hat eine Traufhöhe von nur 5,80 m und fällt also deutlich aus der Umgebungsbebauung. Das nördliche Gebäude hat zwar eigentlich nur eine Traufhöhe von 7,20 m (118,30 NN), durch den Dachausbau über fast die gesamte Gebäudebreite ist jedoch die Traufhöhe der Dachausbauten mit 8,70 m (119,81 NN) die städtebaulich prägende. Insofern liegen die Gebäude von der Traufhöhe nach heutigen Maßstäben alle im Bereich einer dreigeschossigen Bebauung zuzüglich eines Dachgeschosses. Insbesondere bei der hier festgesetzten geschlossenen Bauweise können sich bei den Übergängen gestalterisch und bautechnisch große Schwierigkeiten ergeben.

Um sowohl bauphysikalisch als auch städtebaulich einen sinnvollen Anschluss zu erreichen, andererseits jedoch keine unerwünschte Höherentwicklung zuzulassen, soll daher für das Grundstück eine dreigeschossige Bauweise möglich werden. Die Anschlüsse an die Nachbargebäude und die Höhenbeschränkung des ausbaufähigen Dachraumes als Vollgeschoss wird über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe geregelt.

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl soll durch die Bebauungsplanänderung nicht geändert werden.

6. Gestalterische Festsetzungen

Für den Planbereich gelten die Vorschriften der für die Billerbecker Innenstadt erlassenen Satzung zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten (Gestaltungssatzung) gem. § 86 BauO NRW: (§ 81 (alt) BauO NRW) vom 20. Februar 1985.

Abweichend von den vorgeschriebenen steilen Dächern (§ 10 der o. g. Gestaltungssatzung) soll jedoch für Garagen und Carports auch ein flachgeneigtes Dach möglich



sein. Durch ein steiles Dach werden Garagen und Carports relativ hoch und können die Belichtung des geplanten Gebäudes behindern. Da es sich um untergeordnete Nebenanlagen handelt, welche zur Straße „Am Haulingbach“ auch keine historische Bebauung beeinträchtigen können, sollen sie nicht zwingend mit einem steilen Satteldach ausgeführt werden müssen. Um jedoch eine städtebauliche Qualität zu erhalten, ist dies an die Voraussetzung geknüpft, dass sie ein begrüntes Dach erhalten.

7. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist heute vollständig bebaut und sämtliche Erschließungsstraßen sind vorhanden. Daher wird durch die Planänderung kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

8. 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.

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

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

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche (Gemischte Baufläche): ca. 470 m²

Stadt Billerbeck, im April 2014

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin