

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 02.09.2014

für den **Rat der Stadt**

Datum: 30.09.2014

TOP: 5 öffentlich

Betr.: 4. Änderung des Bebauungsplanes "Wendelskamp"
hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Beteiligungsverfahren

Bezug: Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 15.05.2014, Top 10 ö. S. und
des Rates vom 22.05.2014, TOP 17 ö. S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** ,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:

Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:

Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Für das Plangebiet, welches einen Teil des Bebauungsplangebietes „Wendelskamp“ umfasst, wird die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 7, Flurstücke 25, 154, 155 und den südlichen Teil des Flurstückes 26.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
4. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
6. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wird die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die berührten Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Sachverhalt:

Wie in oben genannter Sitzung vorgestellt, soll der Bebauungsplan zur Verwirklichung eines zweigeschossigen Vorhabens geändert werden. Neben dem geplanten Vorhaben wird zudem vorgeschlagen, auch die drei östlich gelegenen Grundstücke mit in die Änderung aufzunehmen, da auf zwei der drei Grundstücke bereits zweigeschossige Gebäude stehen. Dies war in oben genannter Sitzung bereits erwähnt

worden. Da auf den Grundstücken keine homogene Bebauung eine bestimmte Bauform vorgibt, wird vorgeschlagen, die Festsetzungen relativ offen zu formulieren. Allerdings soll durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe sichergestellt werden, dass in der dritten Ebene keine Aufenthaltsräume entstehen können. Zwar ist eines der Gebäude höher und hat eine dritte ausgebaut Ebene, dies ist aber im näheren Umfeld das einzige und sollte sich aus Gründen des Nachbarschutzes nicht fortsetzen. Zudem liegen die Gebäude am höchsten Punkt der Straße Hilgenesch, insofern ergibt sich auch aus städtebaulicher Sicht die Notwendigkeit, die Höhen einzuschränken.

Verwaltungsseitig werden folgende textliche Festsetzungen für den Änderungsbe-
reich vorgeschlagen:

- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe auf 8,00 m, gemessen vom fertigen Erdgeschossfußboden, festgesetzt. Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt des aufsteigenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut gemessen. Die Festsetzung der Drenpelhöhe entfällt ersatzlos.
- Die Festsetzung der Dachneigung entfällt ersatzlos.
- Als Dachform ist neben einem Satteldach auch ein Walmdach oder ein Zelt-dach zulässig. Für untergeordnete Dachflächen und eingeschossige Anbauten ist auch eine andere Dachform zulässig.
- Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Dachausbauten und Gau-
ben im dritten Geschoss unzulässig.

Die übrigen Festsetzungen sind durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Der Planentwurf wird in der Sitzung vorgestellt. Zur Einsicht in den bisher gültigen Bebauungsplan ist im Ratsinfosystem ein Ausschnitt angehängt.

Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgerinnen und Bür-
gern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zusätzlich wurden die durch die Än-
derung betroffenen Grundstückseigentümer angeschrieben. Bedenken wurden nicht
erhoben. Parallel wird die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange
durchgeführt.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (nur im Ratsinfosystem)

Abgrenzung des Änderungsbereiches (nur im Ratsinfosystem)

Entwurf der Begründung (nur im Ratsinfosystem)