



Stadt Billerbeck

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Wendelskamp“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Juni 2014



1. Aufstellungsbeschluss

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nordwestlich des Stadtzentrums Billerbeck.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen im Kreuzungsbereich „Hilgenesch“ und „Hagen“ westlich der inneren Erschließungsstraße „Wendelskamp“.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 7, Flurstücke 25, 154, 155 und der südliche Teil des Flurstückes 26

3. Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist Nachverdichtung als Planungsziel ausdrücklich genannt. 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. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zu Grunde zu legen, das heißt, der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Fläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BaunVO bleiben unberücksichtigt.

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



4. Planerfordernis und Planungsziele

Der Bebauungsplan „Wendelskamp“ wurde am 12.08.1991 rechtskräftig und umfasst ein bereits damals zum großen Teil bebautes Gebiet.

An den Straßen Hilgenesch und Hagen liegen sowohl ein-, als auch zweigeschossige Gebäude mit unterschiedlichsten Dachformen und Dachneigungen. Diese wurden mit überplant und mit unterschiedlichen Festsetzungen hinterlegt. So wurden im nordwestlichen Bereich der Straße die zweigeschossigen Gebäude entsprechend festgesetzt, im südöstlichen jedoch nicht. Hier ist für alle Grundstücke eine eingeschossige Bauweise mit steilem Satteldach festgesetzt worden. Im Rahmen eines geplanten Neubaus soll alternativ auch eine zweigeschossige Bauweise möglich werden. Im Kreuzungsbereich „Hilgenesch/Hagen“ steht außerdem ein heute eingeschossiges Gebäude mit steilem Walmdach. Auch dies soll mit überplant werden, da es von zweigeschossigen Gebäuden umgeben ist.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet des Änderungsbereiches sind nunmehr auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Aufgrund der großzügigen Baufelder auf den Grundstücken wird zum Schutz der Nachbarbebauung und um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden festgesetzt, dass die Traufhöhe maximal 6,00 m und die Firsthöhe maximal 8,00 m über der fertigen Erdgeschoßoberkante liegen darf. Eines der Bestandsgebäude hat zwar heute eine Firsthöhe von 8,75 m, dies ist jedoch in Betrachtung der Umgebungsbebauung nicht als Höchstmaß für alle angemessen. Insbesondere im Übergang zu den eingeschossigen Gebäuden wirken zweigeschossige Gebäude mit einer nutzbaren dritten Ebene sehr massiv.

Das Plangebiet liegt zudem am höchsten Punkt der Straße „Hilgenesch“. Im Straßenverlauf ergibt sich ein natürlicher Höhenunterschied von gut 6 Metern, so dass eine Begrenzung der Höhe bereits aufgrund der Topografie notwendig ist.

6. Gestalterische Festsetzungen

Neben Satteldächern, sollen zudem auch Walm- und Zeltdächer zulässig sein. Diese oder ähnliche Dachformen sind im Plangebiet vorhanden und erhalten zumindest eine Grundform der Dächer. Für untergeordnete Dachflächen soll auch eine andere Dachform zulässig werden. Auf die Festsetzung der Dachneigung wird verzichtet, da die Bestandsgebäude im Plangebiet keine Einheitlichkeit vorgeben.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen werden zudem im Dachgeschoss (drittes Geschoss, welches kein Vollgeschoss ist) Dachausbauten und Dachgauben ausgeschlossen, da ansonsten dort Aufenthaltsräume errichtet werden könnten. Dieses soll aus Gründen des Nachbarschutzes und aus gestalterischen Gründen nicht ermöglicht werden.



7. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut, sämtliche Erschließungsstraßen sind vorhanden. Es werden keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. 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. Sonstige Belange

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich ist bebaut und versiegelt. Zudem gibt es Privatgärten. Die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind gegebenenfalls in Genehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen zu berücksichtigen. 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 „Wendelskamp“ weiter fort.

Stadt Billerbeck, im Juli 2014

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin