Stadt Billerbeck

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes

„Sanierungsgebiet II -Nordteil-“

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Juli 2014

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 6. 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 zwischen der „Mühlenstraße“ und der Straße „Am Haulingbach“.
Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 2, Flurstück 366.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Das Geschäftsgebäude zur Straße „ Am Haulingbach“ soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Heute ist der betroffene Gebäudeteil an das Wohngebäude zur „Mühlenstraße“ angebaut. Das Geschäft beherbergte früher einen Pelzhandel und später unter anderem einen Fahrradeinzelhandel. Zur „Mühlenstraße“ sollen die vorhandenen Garagen abgebrochen werden. Hier ist ebenfalls die Errichtung eines neuen Gebäudes geplant.

Die Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II Nordteil“ sind auf den heutigen Gebäudebestand abgestimmt. Zur „Mühlenstraße“ ist eine zweigeschossige Bauweise mit steilem Dach festgesetzt, Richtung „Am Haulingbach“ eine eingeschossige Bauweise mit einer Bandbreite der Dachneigung von 15° bis 45°. Somit wäre zwar eine Aufstockung des heutigen Gebäudekomplexes mit einem Satteldach möglich, jedoch nicht in der Form des heutigen Plankonzeptes für eine Bebauung, wie sie im Wesentlichen in der Umgebung vorhanden ist.

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. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II - Nordteil“ umfasst große Teile des Ortskerns Billerbecks. Dabei bilden die „Lange Straße“ und der Teilbereich „Markt“ einen wesentlichen Bereich der Billerbecker Geschäftszone mit Geschäfts und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss. Dieser Teil des Plangebietes und darüber hinausgehende Bereiche sind als Kerngebiet ausgewiesen, so auch der jetzige Änderungsbereich. Die Zweckbestimmung eines Kerngebietes liegt vorwiegend in der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Wohnnutzung ist nur begrenzt zulassungsfähig. Zur Sicherung des städtischen Wohnens und um einer Verödung des Ortskernes entgegenzuwirken, ist Wohnen ab dem ersten Obergeschoss zugelassen worden. Ausnahmsweise auch im Erdgeschoss, sofern gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind; im südöstlichen Bereich der „Mühlenstraße“ sind die Gebäude jedoch überwiegend über alle Geschosse zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um Gebäude, welche auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet II –Nordteil- “ bereits vollständig zu Wohnzwecken genutzt wurden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist durch die Stellung der Gebäude möglich.

Ein Erhalt und eine dauerhafte Sicherung einer Durchmischung von Geschäftsnutzung und Wohnen sind jedoch auch außerhalb der Fußgängerzone wünschenswert. So können neben Geschäfts- auch Büronutzungen etabliert werden, die in Wohngebieten nicht zulässig wären. 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 Dienstleitungsbereich der Innenstadt. Um die historisch kulturelle Bedeutung im Zusammenhang mit den zahlreichen und auch überregional bedeutenden Denkmälern der Innenstadt 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. Vergnügungsstätten könnten 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. Daher ist ein Ausschluss der Vergnügungsstätten gerechtfertigt.

6. Maß der baulichen Nutzung

Beide Gebäude sollen mit zwei Vollgeschossen und einem steilen Dach errichtet werden. Dies entspricht im Wesentlichen der Umgebungsbebauung und dem auf dem Grundstück vorhandenen Wohnhaus. Für das Gebäude Richtung „Mühlenstraße“ sieht der Bebauungsplan auch heute schon diese Bauweise vor. Das Gebäude soll, wie vom Bebauungsplan festgesetzt, in die Straßenflucht, auf die Grenze zur Straße „Am Haulingbach“ und zur Gasse gesetzt werden.
Allerdings ist der Baukörper gemäß heutigem Bebauungsplan nicht so weit Richtung Süden in der Höhe zulässig. Auf dem östlichen Nachbargrundstück jedoch schon.

Zudem setzt der Bebauungsplan entsprechend des Bestandes eine Baulinie zur Mühlenstraße fest. Auf diese ist zwingend zu bauen. Zwischen dem Bestandsgebäude und den Neubauten soll jedoch Abstand gehalten werden, um zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten, Zugänge und Stellplätze zu schaffen. Entsprechend sind dort Baugrenzen festgesetzt. Neben dieser abweichenden Bauweise soll im südlichen Teil ein Gebäude in offener Bauweise entstehen.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Vorgaben für Mischgebiete durch den § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) auf 0,6 festgesetzt Es handelt sich hier jedoch um eine innerstädtische historische Lage, welche stark verdichtet und entsprechend versiegelt ist. Die Grundflächenzahl lag im Kerngebiet bisher bei 1,0. Die zulässige Grundfläche soll daher zukünftig durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden können. Eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung wäre sonst nicht mehr möglich. Es ist jedoch der Erhalt einer minimalen Grünfläche gewährleistet. Eine weitergehende Einschränkung der Grundflächenzahl würde zu einer der Lage nicht entsprechenden geringen Bebaubarkeit führen, die sich auch nicht in der Umgebungsbebauung findet. Zu bedenken ist dabei, dass die einzurechnenden Flächen alle versiegelten Flächen, wie Zufahrten, Stellplätze Terrassen und Nebengebäude umfassen. Aus städtebaulichen Gründen ist daher eine Überschreitungsmöglichkeit geboten.

7. 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 Durch-

führung 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, Carports und Nebengebäude 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, sollen sie nicht zwingend mit einem steilen Satteldach ausgeführt werden müssen. Um jedoch eine städtebauliche Qualität in dieser repräsentativen Lage zu erhalten, ist dies an die Voraussetzung geknüpft, dass sie ein begrüntes Dach erhalten.
Zusätzlich darf als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB für Dachterrassen bis zu max. 15 % von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden.

8. Grünfläche

Im südöstlichen Grundstücksteil des Flurstückes 366 und auf dem südlichen Teil des Flurstückes 365 liegt eine Grünfläche. Noch bis in die 50er Jahre wurde an dieser Stelle, am jetzt überbauten Haulingbach, die Wäsche gewaschen. Bereits seit 2002 steht an dieser Stelle ein Denkmal. Dieses Denkmal befindet sich in einer Grünfläche und ist eine Steinfigur, welche eine Waschfrau darstellt. Die Grünfläche soll im Einverständnis mit dem Eigentümer in ihrer heutigen Form erhalten bleiben und wird daher mit der Zweckbestimmung Parkanlage versehen.

9. 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.

10. 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. Im Ursprung war auf dem Grundstück eine landwirtschaftliche Nutzung mit einem Stallgebäude. Danach wurde das Grundstück von einem Pelzhandel genutzt, der dort jedoch nach Aktenlage nur Pelze genäht und gelagert hat. Zuletzt wurde das Gebäude Richtung Haulingbach von einem Fahrradhandel genutzt. Insofern sind Altlasten auch nicht zu vermuten.

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.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche: 1310 m²

Davon:
Gemischte Baufläche: 1297 m²
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage: 13 m²

Stadt Billerbeck, im Juli 2014

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin