Stadt Billerbeck

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Hörster Straße“

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Oktober 2014

---

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am
beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hörster Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im nordwestlichen Teil des Stadtzentrums Billerbeck.
Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen im Kreuzungsbereich „Schulstraße“ und „Ludgeristraße“.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 1, Flurstücke 76, 80, 83, 188, 189, 201 und 206.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Der Bebauungsplan „Hörster Straße“ wurde am 12. Januar 2000 rechtskräftig und umfasst ein bereits damals zum großen Teil bebautes Gebiet.
Planungsziel war damals eine bauliche Nutzung der großen Gartenzonen der Grundstücke an der Hörster Straße. Heute ist ein Teil der Bebauung, welcher über den Schulweg erschlossen ist, realisiert.
Im Zusammenhang einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse an der Schulstraße ist eine ehemalige Werkhalle abgebrochen worden und soll nun durch ein Wohngebäude ersetzt werden. Dort war im Rahmen der damaligen Planungen ein Erweiterungsbau des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses geplant worden. Zwischen diesem und der Werkhalle sollte ein zurückspringender Verbindungsbau in geschlossener Bauweise entstehen. Die jetzige Planung sieht jedoch einen freistehenden Baukörper vor, welcher sich in die übrige offene Bauweise der Straße einfügt.

4. Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist eine 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 Grundflä-

che § 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.

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der tatsächlich vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben der Wohnnutzung ist heute bereits eine Büronutzung vorhanden. Solche Nutzungen sind in dieser Innenstadtrandlage städtebaulich sinnvoll angeordnet und sollen auch weiterhin zulässig sein.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind jedoch nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, 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. Bei den weiterhin ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für die Verwaltung ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese innerhalb des Plangebietes städtebaulich vertretbar sind.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke an der Schulstraße soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht der heutigen Bebauung entlang der Straße. Das Gebäude Ludgeristraße 16 liegt in der historischen Altstadtbebauung. Hier ist entsprechend des Bestandes weiterhin eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden an der Schulstraße bezogen auf Normalhöhennull festgesetzt. Die Höhen entsprechen der bisher für die Grundstücke festgesetzten Trauf- und Firsthöhe von maximal 4,50 m bzw. 9,50 m. Das Gelände fällt Richtung Südwesten stark ab. Die Höhenbeschränkung stellt sicher, dass die Gebäude gegenüber den niedrigeren Gartenbereichen an der Hörsterstraße nicht zu bedrängend wirken. Für Gebäudevorsprünge und Dachausbauten ist hiervon eine

Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB eröffnet. Durch die Vorgabe von maximalen Längen und Abständen untereinander ist sichergestellt, dass diese Bauteile sich dem Gesamtbaukörper unterordnen.

Die Baugrenzen sind für die nunmehr offene Bauweise verändert worden. Sie lassen zudem zwischen den Gebäuden noch ausreichenden Platz für Stellplätze.

Um bezüglich Terrassenüberdachungen oder Wintergärten mehr Flexibilität zu erhalten, ist eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB für solche untergeordneten Bauteile vorgesehen.

Die bisher für den nordwestlichen Teil des Plangebietes geltende Einschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten entfällt.

7. Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung der historischen Dachlandschaft wird die Dachneigung und zur Festlegung der städtebaulich prägenden Stellung der Hauptbaukörper die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Für den gesamten 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 Gebäudevorsprünge und Dachausbauten, welche der Straße abgewandt sind, ein Flachdach möglich sein. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebengebäude. Durch ein steiles Dach werden Garagen und Carports relativ hoch und können in dicht bebauter Innenstadtlage die Belichtung der Gebäude behindern. Zudem ist durch den 2006 geänderten § 6 der BauO NRW für Grenzgaragen die Dachneigung auf maximal 30° auf der Grenze begrenzt worden. Da es sich bei Garagen und Carports um untergeordnete Nebenanlagen handelt, sollen sie nicht zwingend mit einem steilen Satteldach ausgeführt werden müssen. Um jedoch eine städtebauliche Qualität in dieser innerstädtischen Lage zu erhalten, ist dies an die Voraussetzung geknüpft, dass sie ein begrüntes Dach erhalten.

8. 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.

9. Sonstige Belange

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Die Werkhalle ist bereits abgebrochen.
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 „Hörster Straße“ weiter fort.

10. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: 1.824 qm

Stadt Billerbeck, im Oktober 2014

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin