



Stadt Billerbeck

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Hilgenesch“



Aufgestellt:

**Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen**

Billerbeck, im Dezember 2014



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hilgenesch“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Billerbeck.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen zwischen der „Propst-Laumann-Straße“ und der Straße „Am Brunnenbach“.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 8, Flurstücke 586 und 587. Aufgrund einer aktuellen Neuvermessung und Teilung entsprechen die Flurstücksnummern nicht mehr den bisherigen. Die Vorgängerflurstücke sind 235, 236 und 247.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Der Bebauungsplan „Hilgenesch“ wurde am 12. Mai 1969 rechtskräftig und umfasst damals unbebaute Bereiche entlang der Straßen „Massonneustraße“, „Hilgenesch“, „Propst-Laumann-Straße“ und „Am Brunnenbach“. Die damals bereits bebauten Grundstücke „Am Brunnenbach 15 und 17“ wurden nicht in das Plangebiet aufgenommen. Beide Grundstücke sind heute geteilt und mit zusätzlichen Wohnhäusern bebaut. Nunmehr soll auch im Garten des Grundstückes „Am Brunnenbach 11“ ein zusätzliches Wohnhaus errichtet werden. Dies ist jedoch nach den heute festgesetzten Baugrenzen nicht möglich.

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 Grundfläche § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde 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 und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der tatsächlich vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet weiterhin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Gebäude soll entsprechend den Festsetzungen für die südöstlichen Gebäude in offener Bauweise und eingeschossig erstellt werden. Auch die zulässige Erdgeschossoberkante mit maximal 50 cm über Straßenkrone soll beibehalten werden. Mit einer maximal zulässigen Drempelhöhe von 0,75 m und einer Firsthöhe von maximal 9,00 m sowie einer Dachneigung zwischen 38° und 45° soll der Haustyp jedoch der nordöstlich gelegenen Hinterlandbebauung entsprechen.

Die Baugrenzen sind für den vorderen Baukörper auf das Maß des südlichen Nachbarn zurückgeführt worden, so dass zum neuen Baufeld im Garten ein ausreichender Abstand entsteht.

8. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut, sämtliche Erschließungsstraßen sind vorhanden. Das Grundstück wäre ohne entgegenstehende Festsetzungen eines Bebauungsplanes bebaubar. Aufgrund der bestehenden Bebauung auf dem Nachbargrundstück wäre von einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB auszugehen. 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.

9. Sonstige Belange

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auf dem Grundstück ist heute ein Ziergarten ohne Baumbestand. 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 „Hilgenesch“ weiter fort.

10. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: 1.240 qm

Stadt Billerbeck, im Dezember 2014

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin