



Stadt Billerbeck

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Sandbreide/Josefstraße“



Aufgestellt:

**Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen**

Billerbeck, im August 2015



1. Aufstellungsbeschluss

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt östlich des Stadtzentrums Billerbeck. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen nordöstlich des Molkereiweges.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 15, Flurstücke 60, 61, 108, 109 und 166.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Der Bebauungsplan „Sandbreite/Josefstraße“ wurde am 23. August 2004 rechtskräftig und umfasst ein bereits damals zum großen Teil bebautes Gebiet. Planungsziel war damals eine bauliche Nutzung von Grünland im Innenbereich der Stadt. Heute ist ein Teil der Bebauung, welcher über die Straße „An der Welle“ erschlossen ist, realisiert. Für den jetzigen Änderungsbereich wurde in Anlehnung an die nördliche Bebauung für den bisher unbebauten Bereich zwischen dem Mehrfamilienhaus Ecke „Holthäuser Straße“ (Molkereiweg 1) und dem Mehrfamilienhaus auf dem benachbarten südöstlich gelegenen Grundstück (Molkereiweg 9) eine Bebauung mit Wohnhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten ermöglicht. Hierzu wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die Grundstücke gelegt, so dass auch eine Hinterlandbebauung möglich wurde. Angedacht war eine Bebauung mit Doppelhäusern in zwei Reihen, diese wurden jedoch bis heute nicht realisiert. Geplant ist nun, wie auf dem Nachbargrundstück, nur noch einen Baukörper mit mehreren Wohneinheiten zu errichten.

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 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. Das Plangebiet wird insgesamt nach § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen.

Ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 Ziff. 6 BauNVO insgesamt ausgeschlossen. Die dort aufgeführten Nutzungen würden in dem hier zu überplanenden und bereits bebauten Bereich die weitere Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet stören. Der zu erwartende Fahrzeugverkehr wäre in den Wohnstraßen nicht gebietsverträglich.

Der Molkereiweg zeichnet sich durch eine sehr gegensätzliche Bebauung aus. Auf der südlichen Seite liegt eine homogene Einfamilienhausbebauung, auf der anderen Seite liegen vier Mehrfamilienhäuser, ein Einfamilienhaus und mehrere unbebaute Grundstücke. Auch die Grundstückszuschnitte sind auf beiden Seiten sehr unterschiedlich. Auf der nördlichen Seite mit den Mehrfamilienhäusern sind die Grundstücke bis zu 60 Meter tief, auf der Seite der Einfamilienhäuser bis zu 35 Meter. Der Bebauungsplan „Sandbreite/Josefstraße“ hat eine Begrenzung der Wohneinheiten aufgrund der geplanten schmalen Privatwege aufgenommen, da für die Grundstücke nicht nur ein Baufeld, sondern zwei Baufelder für Ein- und Zweifamilienhäuser festgesetzt wurden.

Die Menge der Wohneinheiten soll für das Flurstück 166 nun nicht mehr begrenzt werden. Auf dem Grundstück wird zukünftig nur noch ein Baufeld mit einer direkten Erschließung zum Molkereiweg liegen. Die Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen und über den Molkereiweg erschlossen werden. Da auf dem nordwestlichen Grundstück weiterhin eine zusätzliche Hinterlandbebauung möglich sein soll, wird die Beschränkung der Menge der Wohneinheiten hier weiterhin für notwendig erachtet, da hier eine zusätzliche Erschließung des hinteren Grundstücksteiles erforderlich sein wird. Eine solche Zufahrt ist nur für eine sehr begrenzte Anzahl an Nutzern ausgelegt.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Dabei liegen die festgesetzten Höhen zwar tiefer als das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem südöstlichen Nachbargrund-



stück, fügen sich aber in die sonstige Gebäudestruktur der Umgebung ein. Die Grundstücke fallen Richtung Norden ab. Für die zwei Baufelder werden etwas geringere Höhen zugelassen, da die Baufelder näher an der nördlichen Bebauung liegen. Entsprechend des Geländeverlaufes wird zum Schutz der nördlich gelegenen Wohnhäuser außerdem die Oberkante der fertigen Erdgeschossdecke festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt. Durch die Vorgabe der Trauf- und Firsthöhen ist jedoch sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss unter dem geneigten Dach entstehen wird. So ist eine bessere Ausnutzbarkeit der Gebäude möglich, ohne den Charakter des Wohngebietes zu beeinträchtigen.

7. Bauweise

Für die Grundstücke soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht der heutigen Bebauung.

8. Geh,- Fahr- und Leitungsrecht

Aufgrund der Änderung der Baufelder wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht mehr auf der gemeinsamen Grenze ausgewiesen, sondern nur noch auf den Grundstücken, auf denen auch zukünftig eine Hinterlandbebauung möglich sein wird.

9. Gestalterische Festsetzungen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Interesse der gegebenen und zukünftigen Bewohner und Eigentümer im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes wird es als erforderlich angesehen, weitere Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Die **Gestaltungsfestsetzungen** werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; sie werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind mit nur geringfügigen Änderungen aus dem Bebauungsplan „Sandbreite/Josefstraße“ übernommen.

Die **Hauptfirstrichtung** ist entsprechend der Grundstückszuschnitte und der Nachbarbebauung festgesetzt worden.

Die **Dachneigung** wird für die neu zu bebauenden Grundstücke und für große Teile der vorhandenen Bebauung mit 38° bis 45° entsprechend der dort heute vorhandenen Gebäude festgelegt.

Die **Materialien** für die Außenwandflächen sind entsprechend der heutigen Bebauung mit Putz oder Verblender zugelassen. Auch die Dacheindeckung ist auf die heute vorhandenen Farben beschränkt. Aufgrund der topographischen Lage und der stadtgestalterischen Wirkung in den Außenbereich (Billerbecker Berg) ist es ein wesentlicher städtebaulicher Belang, eine homogene Dachlandschaft zu erhalten.



Da jedoch schon schwarze oder rote Dacheindeckungen vorhanden sind, soll sich die neue Bebauung zumindest nicht durch z. B. gelbe oder blaue Pfannen hervorheben.

10. 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.

11. Sonstige Belange

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Die bebaubare Fläche wird durch die Änderung etwas verkleinert und nicht vergrößert.

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.

12. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: 2.757 m²

Stadt Billerbeck, im Juli 2015

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin