



Stadt Billerbeck

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Holthauer Straße/Münsterstraße/Esch“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im November 2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planerfordernis und Planungsziele	3
4. Planverfahren	3
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
Festsetzungen zur Bebauung	
6. Art der baulichen Nutzung	4
7. Maß der baulichen Nutzung	4
8. Bauweise und Baugrenzen	5
9. Gestalterische Festsetzungen	5
Umwelt- und Naturschutz	
10. Immissionsschutz	5
11. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	6
12. Artenschutz	6
13. Klimaschutz	7
Sonstige Belange	
14. Erschließung und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
15. Denkmalschutz	7
16. Altlasten und Kampfmittel	7
17. Ver- und Entsorgung	8
18. Bodenordnung	8
19. Flächenbilanz	8
Anhang I	Immissionsschutz-Gutachten, 17.11.2015, Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus



1. Aufstellungsbeschluss

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt südöstlich des Stadtzentrums Billerbeck. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen zwischen der Münsterstraße und der Holthäuser Straße.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 21, Flurstücke 304 bis 306.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Das Plangebiet der 4. Änderung „Holthäuser Straße/Münsterstraße/Esch“ wurde bereits im Juni 1998 durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes überplant. Mit dieser Überplanung wurden die Gebäude mit den Hausnummern 48 a bis e mit einer gemeinsamen Erschließungsanlage ermöglicht. Für den jetzigen Planbereich wurde eine Festsetzung entsprechend des Gebäudebestandes vorgenommen. Auf dem Grundstück steht noch ein Gebäude der früher dort ansässigen Molkerei, welches bis vor einigen Jahren als Auktionshaus für Antiquitäten genutzt wurde und nun leer steht.

Das Gebäude soll abgebrochen und durch drei Baukörper mit Wohnungen sowie einer Mischung aus Büronutzung, Arztpraxis und Wohnen an der Holthäuser Straße ersetzt werden. Aufgrund der stadtnahen Lage ist diese Nachnutzung der Fläche im Sinne einer Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll.

4. Planverfahren

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.



5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist für den Planbereich Wohnbaufläche aus. Die Baufelder zur Holthäuser Straße sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Zur Umsetzung der mit dieser Änderung verbundenen Entwicklungsziele ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt dies im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung. Die Abstimmung der Änderungsinhalte an die Vorgaben der Landesplanung erfolgt im Planverfahren zu dieser Bebauungsplanänderung.

Festsetzungen zur Bebauung

6. Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Plangebietes wird 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 (z. B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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.

Die an der Holthäuser Straße gelegenen Baufelder werden als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es erfolgt jedoch insofern eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, dass gewerbliche Nutzungen nur als „nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, um das angrenzende Wohnen nicht zu beeinträchtigen. Aufgrund der Verkehrsbelastungen auf der Holthäuser Straße sind jedoch Nutzungen wie eine Arztpraxis oder Büronutzungen städtebaulich sinnvoll.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. So ist die Beachtung der erheblichen Topographieunterschiede möglich. Die Holthäuser Straße liegt im nördlichen Plangebiet ca. 4,50 m höher als die südwestlich geplante Zufahrt. Im nördlichen Einmündungsbereich liegt die Holthäuser Straße ca. 6,50 m höher als die Münsterstraße im Südwesten. Zudem fällt die Holthäuser Straße Richtung Süden ab. Gegenüber dem heutigen Baukörper werden sich die zulässigen Höhen erheblich reduzieren. Das Bestandsgebäude ist heute mit 133,89 m NHN ca. 4,50 m höher als die zukünftig maximal zulässige Firsthöhe in diesem Bereich. Durch die Gliederung und Stellung der Baukörper wird sich eine deutliche Verbesserung der Belichtung der nordwestlich gelegenen Wohnhäuser ergeben.



Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei bzw. drei festgesetzt. Dabei ist neben dem nach Süden abfallenden Gelände zu berücksichtigen, dass bereits gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine dreigeschossige Bauweise auf dem südwestlichen Grundstücksteil zulässig ist. Durch die Vorgabe der Trauf- und Firsthöhen ist sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt. Die angegebenen Straßenhöhen dienen als Bezugspunkte. Durch die vorgegebenen Höhen ist auf den Grundstücken im Mittel des Geländeniveaus ein zwei- bzw. dreigeschossiger Baukörper mit einem nicht ausbaufähigem Dachgeschoss möglich.

8. Bauweise und Baugrenzen

Für die Grundstücke soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht der heutigen Bebauung in der Umgebung. Die Baufelder sind zu den Straßen angeordnet, so dass zwischen den Gebäuden ein Freiraum entsteht.

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 Gestaltungs- festsetzungen 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.

Die **Hauptfirstrichtung** ist entsprechend der Grundstückszuschnitte so festgesetzt, dass eine Staffelung und dementsprechend eine Gliederung der Gebäude vorzunehmen ist.

Die **Dachneigung** wird für die neu zu bebauenden Grundstücke und für große Teile der vorhandenen Bebauung mit 30° bis 40° entsprechend der dort heute vorhandenen Gebäude festgelegt.

Aufgrund der topographischen Lage und der stadtgestalterischen Wirkung von der höher gelegenen Holthausener Straße ist es ein wesentlicher städtebaulicher Belang, eine homogene Dachlandschaft zu erhalten. Aufgrund der Staffelung der Gebäude im Rahmen der festgesetzten Firstrichtung sollen **Dachaufbauten** und **Dachgauben** unzulässig werden. Die Ebene des Dachgeschosses soll sowohl von der städtebaulichen Wirkung, als auch von der Nutzung nur untergeordnet sein.

Umwelt- und Naturschutz

10. Immissionsschutz

Zu berücksichtigende landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.



Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen aufgrund der „Holthäuser Straße“ (L 581) wurde durch das Büro Uppenkamp und Partner ein Immissionsschutz-Gutachten gefertigt, welches Bestandteil der Begründung wird (Anhang I). Die Berechnungen haben ergeben, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zur Tagzeit im Bereich der Außenwohnbereiche nicht eingehalten wird. Hier liegen die Beurteilungspegel am Tag größtenteils unterhalb des für Mischgebiete (MI) geltenden Orientierungswertes von 60 dB(A), bei dessen Einhaltung ebenfalls von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist. So genannte enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwellen von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden dabei im gesamten Plangebiet eingehalten.

An den geplanten Gebäuden liegen Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von tagsüber 36 bis 67 dB(A) und nachts 27 bis 58 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit im Mischgebiet um bis zu 7 dB(A) am Tag und um bis zu 8 dB(A) nachts überschritten.

Aktiver Lärmschutz, z. B. durch eine Lärmschutzwand, ist nicht möglich, da die Zugänge und auch eine Zufahrt von der Straße aus erfolgen sollen.

Eine geeignete Schallschutzmaßnahme stellen schalltechnisch günstige Baukörperanordnungen und eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung dar. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sollten nach Möglichkeit an Fassaden liegen, an denen in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel L_r von nicht mehr als 50 dB(A) vorliegt. Zudem ist eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen liegt der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß Einführungsbekanntmachung zur Norm DIN 4109 bei 61 dB(A) und bei Büroräumen bei 66 dB(A).

Die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm haben ergeben, dass im Nachtzeitraum die Geräuschbelastung z.T. nur 9 dB(A) unter dem Tagwert liegt. Um somit auch einen ausreichenden Schallschutz für die Nacht zu gewährleisten, müssen die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße um 1 dB(A) angehoben werden.

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung werden Lärmpegelbereiche (III und IV) abgegrenzt, in denen Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß von Aufenthaltsräumen festgesetzt sind. Zudem werden dort in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungen gefordert, sofern kein Fenster in einer weniger belasteten Fassade möglich ist.

11. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt, sämtliche Erschließungsstraßen sind vorhanden. 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.

12. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits heute größtenteils versiegelt.



Die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind gegebenenfalls in Genehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen zu berücksichtigen.

13. Klimaschutz

Durch die Planung werden Belange des Klimaschutzes nicht erheblich betroffen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Vorhaben steht im Siedlungszusammenhang und kann an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Dem Belang des Bodenschutzes wird hier entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB im Besonderen Rechnung getragen, da bereits versiegelte Flächen neu genutzt werden. Die Gebäude werden nach der neuen Energiesparverordnung errichtet und werden daher einen effizienteren Energiebedarf haben, als das Bestandsgebäude.

Sonstige Belange

14. Erschließung und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Aufgrund gemeinsamer Erschließungsanlagen sind verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Bestehende Rechte sind aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden. Zum einen werden vor allem die Wohnungen von der Münsterstraße aus über eine 6,00 m breite öffentliche Straße von Süden erschlossen. Für den östlichen Baukörper wird es jedoch auch eine Parkplatzanlage für die gewerblichen Nutzungen von der Holthäuser Straße aus geben. Von dem Grundstück gab es bisher auch verschiedene Zufahrten auf die Holthäuser Straße, dies wird zukünftig auf eine reduziert. Es ist eine Wendemöglichkeit auf dem Parkplatz vorgesehen. Aufgrund der Lage in der Außenkurve der Landstraße ist eine gute Einsicht auf die Straße gewährleistet.

15. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Solche Entdeckungen sind nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe -Amt für Bodendenkmalpflege- anzuzeigen.

16. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Im Rahmen der Abbruchgenehmigung zum Altgebäude werden gegebenenfalls weitergehende Beurteilungen erfolgen.



Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, dass mit einem Fund von Kampfmitteln o. ä. zu rechnen ist. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen.

17. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist an das bestehende Leitungsnetz anzuschließen. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im öffentlichen Straßenraum sichergestellt.

18. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

19. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: 2.178 m²

Stadt Billerbeck, im November 2015

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin