



Stadt Billerbeck

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Sandweg“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Mai 2016

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	4
9. Gestalterische Festsetzungen	5
Umwelt- und Naturschutz	
10. Immissionsschutz	5
11. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	5
12. Artenschutz	5
13. Klimaschutz	6
Sonstige Belange	
14. Denkmalschutz	6
15. Altlasten und Kampfmittel	6
16. Ver- und Entsorgung	6
17. Bodenordnung	7
18. Flächenbilanz	7



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sandweg“ 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 82 und 190.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sandweg“, welcher 1999 rechtsverbindlich wurde. Im Rahmen einer geplanten Nutzungsänderung im Südosten des Plangebietes wurde der Gesamtplan durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sandweg“ komplett überarbeitet und ersetzt seit seiner Rechtskraft vom 17.05.2016 den erstgenannten Bebauungsplan.

Entlang der Holthäuser Straße ist die Bebauung im Süden durch gewerbliche und gemischte Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen geprägt, im Norden und am Molke-
reiweg sowie am Haugenkamp durch Wohnbebauung. Für den jetzigen Planbereich wurde eine Festsetzung entsprechend des Gebäudebestandes als Mischgebiet vorgenommen. Auf dem Grundstück steht noch ein Wohn- und Lagerhaus, in dem verschiedene gewerbliche Betriebe ansässig waren. Das Gebäude soll abgebrochen und durch zwei Baukörper mit Wohnungen 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 gemischte Baufläche aus. Das Grundstück ist von Wohnbebauung umgeben und soll zukünftig auch nur noch zu Wohnzwecken genutzt 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

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

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 in der Einfahrt zum Plangebiet ca. 4,00 m tiefer als der Molkereiweg und ca. 2,00 m tiefer als der Haugenkamp.

Die maximale Firsthöhe ergibt sich durch die heute vorhandene Umgebungsbebauung. Die Neubauten sollen sich in den Bestand einfügen. Durch das ansteigende Gelände Richtung Norden ergeben sich dadurch gestaffelte Höhen, die einer Traufhöhe zwischen ca. 4,50 m und 5,50 m und einer Firsthöhe zwischen 9,00 m und 9,50 m vom Gelände gemessen entsprechen. Die Nachbargrundstücke haben eine maximale zulässige Firsthöhe von 10,00 m, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße. Da die Gebäude im Bestand mit einigen Stufen ins Haus gehen, sind die zulässigen Firsthöhen ungefähr gleich. Die Bezugshöhe der Erschließungsstraße ist für das Plangrundstück jedoch ungeeignet, da die Erschließungsstraße in einiger Entfernung liegt und das Grundstück den oben genannten Höhenverlauf hat.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzungen der Umgebungsbebauung mit maximal zwei festgesetzt. Aufgrund der niedrigen Traufhöhen ergibt sich das zweite Vollgeschoss unter dem geneigten Dach.

8. Bauweise und Baugrenzen

Für die Grundstücke soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht der heutigen Bebauung in der Umgebung und den heutigen Festsetzungen.



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.

Aufgrund des besonderen Zuschnitts und Topographie des Grundstückes und der heterogenen Umgebungsbebauung sind jedoch nur wenige Vorgaben zur Gestaltung festgesetzt.

Die **Dachneigung** wird für das Plangrundstück in einer Bandbreite von 30° bis 48° entsprechend der Festsetzung der Umgebungsbebauung vorgegeben.

Im Zusammenhang der Lage des Grundstückes inmitten der Wohnbebauung ist es ein wesentlicher städtebaulicher Belang, eine homogene Dachlandschaft zu erhalten. Aufgrund der Staffelung der Gebäude sollen **Dachaufbauten** und **Dachgauben** unzulässig werden.

Umwelt- und Naturschutz

10. Immissionsschutz

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

Im Zusammenhang mit einer Planung auf der gegenüberliegenden wurde zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen aufgrund der „Holthäuser Straße“ (L 581) 2015 ein Immissionsschutz-Gutachten gefertigt. Es wurde dabei festgestellt, dass die so genannten enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen von tags 70 db(A) und nachts 60 db(A) auch bei der Straßenrandbebauung eingehalten werden. Aufgrund des Abstandes zur Straße und der vorgelagerten Wohnbebauung ist mit weit darunter liegenden Lärmeinwirkungen zu rechnen.

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. 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.

15. 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 durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

16. Ver- und Entsorgung

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



17. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

18. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: 2.159 m²

Stadt Billerbeck, im Mai 2016

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin