Stadt Billerbeck

Entwurf der Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes

Sanierungsgebiet II „Nordteil“

Ausfertigung für das Verfahren nach
§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB
Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Oktober 2006

---

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet II „Nordteil“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 1, Flurstück 31.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 3. September 1999 ist der Bebauungsplan Sanierungsgebiet II „Nordteil“ in Kraft getreten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes war notwendig geworden, nachdem der ursprüngliche Plan aufgrund eines Verfahrensfehlers rechtsunwirksam geworden war. Es wurden umfangreiche Regelungen zur Förderung der innerstädtischen Entwicklung getroffen. Neben der festgelegten Art der baulichen Nutzung, unterteilt in Kerngebiet und allgemeines Wohngebiet in den Randbereichen, wurde durch Baulinien der Erhalt der historischen Raumkanten entlang fast aller Straßenzüge im Plangebiet festgesetzt. Lediglich in den rückwärtigen Blockinnenbereichen wurden die baulichen Entwicklungen durch Baugrenzen offener gehalten.

Der diese Änderung betreffende Planbereich umfasst ein einzelnes Grundstück im Kreuzungsbereich Ludgeristraße/Kirchstraße, welches im allgemeinen Wohngebiet liegt. Im rückwärtigen Gartenbereich möchte die Eigentümerin ein bestehendes angebautes Nebengebäude zu Wohnzwecken nutzen. Bereits im Verfahren zur Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde von Seiten der Eigentümerin in Anlehnung an das südlich gelegene Grundstück ebenfalls eine Erweiterung in den Garten gewünscht. Dieser Anregung wurde jedoch zum Schutz des nördlich gelegenen Nachbarn im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt. Nunmehr haben sich jedoch die Nachbarn untereinander dahingehend verständigt, dass die Erweiterung der Wohnnutzung mitgetragen wird, sofern das Gebäude in seiner Höhe und Ausdehnung auf seinen heutigen Bestand festgeschrieben wird.
Es liegt außerdem im Sinne des Allgemeinwohls Baugrundstücke unter Wahrung der städtebaulichen und nachbarlichen Interessen möglichst günstig zu nutzen. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, wie die Erschließung und Ver- und Entsorgung, lassen sich dadurch auch wirtschaftlich besser betreiben.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der rechtsgültige Bebauungsplan Sanierungsgebiet II „Nordteil“ und der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weisen für den Planbereich schon Wohnbauland aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

5. Bauweise

Die Straßenrandbebauung im Plangebiet ist in geschlossener Bauweise errichtet und auch so festgesetzt. Der im Garten liegende Anbau soll jedoch nicht auf beide

Nachbargrenzen grenzständig erweitert werden, sondern in seiner heutigen abweichenden Bauweise erhalten bleiben. Das Gebäude ist ohne Grenzabstand an der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig und hat südlich einen Grenzabstand von mindestens 3 Metern einzuhalten. Die Baugrenzen sind entsprechend ausgewiesen. Diese Bauweise ist für die rückwärtige Blockinnenbebauung typisch in Billerbeck. An selbiger Stelle stand auch früher ein Nebengebäude. Die Bauweise ermöglicht einerseits eine platzsparende Grenzbebauung, andererseits ist jedoch auch noch eine Belichtung durch Fensteröffnungen zur anderen Seite möglich. Außerdem wird die zulässige Gebäudehöhe des Anbaus auf 5,00 bzw. 3,80 Meter festgesetzt, um so eine zusätzliche Einschränkung der Belichtung des nördlich gelegenen Nachbarn auszuschließen. Auf eine Festsetzung der Dachneigung wird in diesem Bereich verzichtet, da das Gebäude von den Straßen aus nicht zu sehen ist und heute bereits mit einem flachgeneigten Dach vorhanden ist.
Soweit der rechtskräftige Plan nicht geändert wird, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Sanierungsgebiet II „Nordteil“ weiter fort.

6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Gem. § 2a Nr. 2 BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes ein Umweltbericht beizufügen und dort die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Insofern kann nach § 13 Abs. 3 desselben Gesetzes von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nach § 3 Abs. 2 Satz 2 abgesehen werden. Insofern wird auch das Monitoring nach § 4c BauGB nicht anzuwenden sein.

Durch die Erweiterung der Baugrenze wird nur die Nutzungsmöglichkeit des vorhandenen Gebäudes erweitert, eine zusätzliche Versiegelung wird nicht zugelassen. Daher ist nicht zu sehen, dass sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan die Möglichkeit eines erhöhten Eingriffes in Natur und Landschaft ergibt. Auch Eingriffe in das Landschaftsbild sind innerhalb der Siedlungsstruktur nicht zu erkennen. Im Übrigen ist gerade aus den Aspekten des Natur- und Landschaftsschutzes der besseren Ausnutzbarkeit des Innenbereiches der Stadt mit vorhandener Infrastruktur der Vorzug gegenüber einer Bebauung im Außenbereich zu geben.

7. Sonstige Belange

Das südlich gelegene Gebäude ist ein Denkmal, ebenso befindet sich ein denkmalgeschütztes Ludgerusstandbild auf der anderen Straßenseite der Ludgeristraße. Das bereits vorhandene Nebengebäude ist von der Straße aus nicht zu sehen und wird durch die erweiterte Nutzung in seinem Äußeren nicht verändert, insofern werden Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen.

Aufgestellt: Stadt Billerbeck, im Oktober 2006

Die Bürgermeisterin

i. A.

M. Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin