



Stadt Billerbeck

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Friethöfer Kamp“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im April 2018



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südlich des Stadtzentrums im Gewerbegebiet Friethöfer Kamp, in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 24 und umfasst die Flurstücke 301, 333, 422 und 537. Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Nordosten durch die Daruper Straße (K 13)
- Im Südosten durch die Straße Friethöfer Kamp
- Im Südwesten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 422 und 537
- Im Nordwesten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 537

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 13.01.1995 ist der Bebauungsplan „Friethöfer Kamp“ in Kraft getreten. Er hat unter anderem das damals im nördlichen Bereich bereits bestehende Gewerbegebiet überplant.

Durch die 2. Änderung wurde 2010 auf dem Flurstück 530 bereits eine kleine Erweiterung der Baugrenze Richtung Daruper Straße (K 13) durchgeführt. Dabei ging es um die Umgestaltung des Eingangsbereiches eines bestehenden Bürogebäudes. Die Erweiterung ist bis heute jedoch nicht umgesetzt worden.

Nun ist vorgesehen, die Baugrenze entlang der Daruper Straße zu vereinheitlichen und auch im Plangebiet näher zur Daruper Straße zu legen. Zusätzlich soll der Bereich für die Ein- und Ausfahrten erweitert werden. Hintergrund ist die Planung eines Feuerwehrgerätehauses auf dem Eckgrundstück Daruper Straße/Friethöfer Kamp, welche eine getrennte Zufahrt für Einsatzfahrzeuge und Fahrzeuge der Einsatzkräfte erfordert. Somit ist für die Ausrichtung des Gebäudes ein größeres Baufeld notwendig.

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 Planbe-



reich 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 Gewerbefläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen unverändert bleiben.

Das Plangebiet des Änderungsbereiches ist weiterhin als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Bezugshöhe für die festgesetzte First- und Gebäudehöhe sind die Höhen der an das Grundstück anschließenden öffentlichen Erschließungsflächen im Plan eingetragen. Die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen ist durch Interpolation zu ermitteln.

6. Bauweise und Baugrenzen

Die heute festgesetzte besondere Bauweise soll beibehalten werden. Sie ermöglicht, Baukörper über 50 m Länge zu errichten. Die Abstandsflächen zu Nachbargrenzen sind jedoch weiterhin, wie bei einer offenen Bauweise, einzuhalten.

Die Baugrenze entlang der Daruper Straße macht heute im jetzigen Plangebiet einen starken Rücksprung, der vermutlich mit den früheren Katastergrenzen der ehemaligen Straßenführung zusammenhängt. Durch den vorgelagerten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze werden Baukörper weiterhin einen Mindestabstand von ca. sechs Metern zur Straßenfläche einhalten. Richtung Friethöfer Kamp soll der Abstand mit fünf Metern zum öffentlichen Straßenraum beibehalten werden.



8. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Freiraum.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Die Fläche ist bisher zeitweise als LKW-Stellfläche genutzt worden.

9. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit und zukünftig durch das bestehende Straßennetz leistungsfähig erschlossen. Entlang der Daruper Straße wird für das Plangebiet der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt unterbrochen, um eine Zufahrt zu ermöglichen. Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke erfordern für das Plangebiet keine Festsetzungen, da sie nur öffentlichen Straßenraum überdecken.

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet gemäß Bauordnung NRW entsprechend der Nutzung ausreichend Stellplätze nachzuweisen.

10. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine schädliche Bodenveränderung, welche unter der Kennung „1013-sBv-Bi-Öl-Schaden LKW Parkplatz, Friethöfer Kamp“ geführt wird. Auf dem Flurstück sind im Jahr 2004 ca. 400 Liter Dieselkraftstoff aus einem LKW-Tank ausgetreten. Hierdurch wurde Erdreich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) verunreinigt. Die von dem MKW-Schaden betroffene Fläche wurde anschließend durch Bodenaushub und -austausch saniert. Im Rahmen der Abschlussuntersuchung wurden im Erdreich nur noch geringe MKW-Gehalte ermittelt, die einer natürlichen Hintergrundbelastung entsprechen. Somit ist die Fläche als saniert zu bewerten. Es sind jedoch Auflagen und Hinweise durch die Untere Boden-schutzbehörde zu beachten. Diese sind auf der Planzeichnung aufgeführt.



11. Sonstige Belange

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Planänderung nicht betroffen.

Am nördlichen Rand des Grundstückes verläuft eine Abwasserleitung. Innerhalb des Plangebietes verlaufen unterirdische Elektrizitätsleitungen, welche im Zusammenhang mit einer Bebauung entsprechend technischer Erfordernisse verlegt werden müssen.

Die Löschwasserversorgung ist wie bisher über Hydranten im öffentlichen Straßenraum gesichert. Im Baugenehmigungsverfahren ist die je nach Vorhaben notwendige Leistungsfähigkeit zu prüfen.

Weitere Belange, wie die des Denkmalschutzes, sind nicht betroffen.

Soweit der rechtskräftige Plan nicht geändert wird, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ weiter fort.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.465 m².

Stadt Billerbeck, im April 2018

Aufgestellt:
Die Bürgermeisterin
i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin