



Stadt Billerbeck

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhof/Gantweg/Massonneustraße“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im März 2018



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhof/Gantweg/Massonneustraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Billerbeck.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 6, Flurstücke 143, 261 und 262. Auf den Grundstücken stehen heute die Gebäude „Kettelerstraße 1“ und „Massonneustraße 47“.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Der Bebauungsplan „Friedhof/Gantweg/Massonneustraße“ wurde am 12. September 1991 rechtskräftig und überplante eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche nordwestlich der Massonneustraße für den Neubau eines Friedhofes. Nachdem deutlich wurde, dass nicht die gesamte Fläche für den Friedhof notwendig war, wurde unter Einbeziehung der angrenzenden bestehenden Häuserzeile entlang der Massonneustraße eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im südöstlichen Teilbereich vorgenommen und mit dem Neubau der Kettelerstraße zwei weitere Bauzeilen Richtung Westen ermöglicht. Diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Friedhof/Gantweg/Massonneustraße“ wurde am 17.06.1994 rechtskräftig.

In diesem Teilbereich soll nunmehr ein Wohnhaus entlang der Straße „Zu den Alstätten“ erweitert werden. Die Baugrenzen sind in diesem Teilbereich jedoch nicht für eine straßenbegleitende Bebauung ausgewiesen worden. Aufgrund der Entwicklung an der Straße „Zu den Alstätten“ ist im Laufe der Zeit eine umfangreiche Straßenrandbebauung entstanden, so dass sich das geplante Vorhaben städtebaulich einfügt.

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 Planbereich 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 Wohnbaufläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der tatsächlich vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet weiterhin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Baugrenze soll entsprechend der nördlich gelegenen Bebauung auch parallel zur Straße „Zu den Alstätten“ fortgeführt werden und schließt in gleicher Art an die Baugrenze der „Massonneustraße“ an. Um weiterhin ungestörte Gartenbereiche zu erhalten, ist jedoch nur eine Bautiefe von 11 Meter vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird gemäß Baunutzungsverordnung auf 0,4 festgesetzt. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedhof/Gantweg/Massonneustraße“ ist zwar nur eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt worden. Dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden kommt eine stärkere Verdichtung in dieser zentralen Lage jedoch entgegen. Eine Unterschreitung der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Grundflächenzahl für Wohngebiete sollte aus den gesamtstädtischen Erwägungen zur Ausnutzung bestehender Infrastruktur und der Förderung der Nachverdichtung nicht erfolgen. Zu bedenken ist außerdem, dass auch Nebenflächen wie Terrassen und Zufahrten in die Grundflächenzahl eingerechnet werden und hier oft genehmigungsrechtliche Probleme auftreten können, auch wenn für das eigentliche Wohnhaus die Größen eingehalten werden.



Alle übrigen Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes bleiben unverändert. So ist z. B. weiterhin die Firsthöhe auf 8,50 m beschränkt. Außerdem sind u. a. die offene Bauweise und die eingeschossige Bauweise sowie die Dachneigung mit 35° bis 45° verpflichtend einzuhalten.

8. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht. Das Grundstück wird heute als Garten genutzt und ist mit mehreren Nebengebäuden bebaut. 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.

9. Sonstige Belange

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auf dem Grundstück ist heute ein Ziergarten ohne Baumbestand. Weitere Belange, wie die des Denkmalschutzes und die Frage der Altlasten, sind nicht betroffen.

Soweit der rechtskräftige Plan nicht geändert wird, gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes weiter fort.

10. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: ca. 1.300 qm

Stadt Billerbeck, im März 2018

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

gez.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin