Stadt Billerbeck

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Zu den Alstätten II“

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Dezember 2014
ergänzt im August 2018

---

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 24. Februar 2015 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zu den Alstätten II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 9, Flurstück 62. Auf dem Grundstück steht heute das Gebäude „Zu den Alstätten Hausnummer 8“.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Der Bebauungsplan „Zu den Alstätten II“ wurde am 5. Mai 1997 rechtskräftig und wurde von den Straßen „Moorkamp“, „Gartenstraße“, „Zu den Alstätten“ und “Gerburgisstraße“ umgrenzt. Damaliges Planungsziel war es, eine Hinterlandbebauung in der Mitte des Plangebietes zu ermöglichen. Die Anlieger an der Straße „Zu den Alstätten“ lehnten eine Hinterlandbebauung damals ab. Zwischenzeitlich haben sich Eigentumsverhältnisse geändert und auch von der Straße „Zu den Alstätten“ besteht für o. g. Grundstück nunmehr der Wunsch, eine zusätzliche Bebauung auf dem relativ großen Grundstück zu realisieren.

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.

Das neue Gebäude soll sich der bestehenden Hinterlandbebauung anpassen. So ist auch für das neue Baufeld die Firsthöhe auf 8,70 m beschränkt. Außerdem werden die offene Bauweise und die eingeschossige Bauweise sowie die Dachneigung mit 35° bis 45° übernommen. Die Grundflächenzahl wird gemäß Baunutzungsverordnung auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen der südöstlich gelegenen Nachbargrundstücke. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zu den Alstätten II“ 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.
Die Baugrenzen sind für den vorderen Baukörper zurückgenommen worden, so dass zum neuen Baufeld im Garten ein ausreichender Abstand entsteht. Im Westen verbleibt eine Freifläche, um die Belichtung der Gebäude sicherzustellen.

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 ursprünglichen Bebauungsplanes „Zu den Alstätten II“ weiter fort.

10. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: 962 qm

Stadt Billerbeck, im Dezember 2014
ergänzt im August 2018

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

gez.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin