Stadt Billerbeck

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Johanniskirchplatz/Coesfelder Str./ Baumgarten“

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im August 2018

---

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2018 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Johanniskirchplatz/Coesfelder Str. /Baumgarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südlich des Stadtzentrums nordwestlich angrenzend an den Busbahnhof, in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 5, und umfasst die Flurstücke 50 - 52 und 267. Der Änderungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Nordosten durch die Straße „An der Kolvenburg“
- Im Südosten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 52 und 267 (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 5)
- Im Südwesten durch die Straße „Baumgarten“
- Im Nordwesten durch die „Coesfelder Straße“.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 10.07.1997 ist der Bebauungsplan „Johanniskirchplatz/Coesfelder Str./Baumgarten“ in Kraft getreten. Er hat den Johanniskirchplatz, das angrenzende Schulgelände sowie den Busbahnhof mit der Umgebungsbebauung überplant.

Insbesondere die gewerblichen Bereiche der Bestandsimmobilien finden keine passenden Nutzer mehr. Die Gebäudesubstanz ist teilweise abgängig, so dass vorgesehen ist die Gebäude auf dem Flurstück 267 abzubrechen und durch Wohnbebauung zu ersetzen. Zukünftig wird im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzung stattfinden, so dass der planerischen Zielsetzung eines Mischgebietes nicht mehr gefolgt wird. Der Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet stehen städtebauliche Belange nicht entgegen, da es sich nicht um einen Versorgungsbereich Billerbecks handelt und im Umfeld vorrangig Wohnbebauung vorhanden ist. Zudem sollen bzgl. der Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung Anpassungen erfolgen.

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 soll zukünftig 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.

Ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO insgesamt ausgeschlossen.
Die dort aufgeführten Nutzungen würden in dem hier zu überplanenden Bereich die angestrebte Entwicklung innerhalb des Wohngebietes stören. Sowohl der Umfang der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen als auch die vorgegebenen möglichen Grundstückszuschnitte erfordern, dass der Ziel- und Quellverkehr in Grenzen gehalten wird.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) für das Plangebiet wird differenziert nach der jeweiligen Grundstücksstruktur festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen teilweise erheblich überschritten.
Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern Billerbecks. Die Gebäudestruktur entspricht im Wesentlichen einem Kerngebiet. Jedoch befinden sich hier überwiegend Wohnnutzungen in allen Ebenen ohne weitere Nutzungsdurchmischung, so dass eine Festsetzung als Kerngebiet oder Urbane Gebiete der tatsächlichen Art der Nutzung nicht entspricht.
Für das Flurstück 50, welches heute bereits fast zu 100 % überbaut ist, wird eine Grundflächenzahl von **1,0** zugelassen. Das Grundstück wäre aufgrund seiner geringen Gesamtgröße von ca. 70 m² ansonsten nicht neu bebaubar und das heutige Gebäude hätte nur noch Bestandsschutz. Da es sich um ein sehr schmales Eckgrundstück handelt, bestehen bezüglich der Belichtung und Belüftung keine Bedenken.
Auch für das momentan nicht bebaute Flurstück 51 wird die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Es ist mit unter 100 m² so klein, dass eine fast vollständige Bebauung notwendig ist, um eine Bebauung entsprechend heutiger Wohnbedürfnisse verwirklichen zu können. Allerdings wäre bei einer vollständigen Bebauung eine Belichtung nur Richtung Osten möglich, daher ist mit dem Gebäude ein Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Für Abstellflächen oder im Rahmen der Gartennutzung sind jedoch weitere Versiegelungen möglich.
Für die Flurstücke 52 und 267 wird eine Grundflächenzahl von **0,6** festgesetzt. Die Grundstücksflächen sind zwar etwas größer als die vorgenannten, aufgrund der Bestandsimmobilien auf dem Flurstück 4 und zur Ausnutzung der Baufelder im Zentrum der Stadt ist eine größere Nachverdichtung an dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Die Grundstücke liegen rundum an öffentlichen Verkehrsflächen, so dass wegen der Belichtung und Belüftung auch hier keine Bedenken bestehen. Zudem ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % zulässig. Eine weitere Überschreitung bis **0,9** ist zulässig, sofern es sich um Flächen handelt, welche durch unterirdische Gebäudeteile unterbaut sind und überirdisch durch extensive oder intensive Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

Die Zahl der maximal zulässigen Geschosse wird gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan nicht verändert.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird städtebaulich nicht für erforderlich gehalten, da die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in der Kombination von Grundflächenzahl und Geschossigkeit gewährleistet ist.

8. Bauweise und Baugrenzen

Für die Grundstücke soll zwar weiterhin eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Zur Sicherstellung der Belichtung und Belüftung der Gebäude im gemeinsamen Grenzbereich der Flurstücke 267 und 51 wird jedoch durch das Einrücken der Baugrenzen ein Abstand zwischen den Gebäuden geschaffen, der eine Belichtung und Belüftung ermöglicht.
Entsprechend der bisherigen Festsetzungen wird die historische Baukante entlang der öffentlichen Straßen als Baulinien festgesetzt.

9. Gestalterische Festsetzungen

Im historischen Ortskern der Stadt Billerbeck gilt eine Gestaltungssatzung vom 20. Februar 1985. Diese wird zurzeit neu erarbeitet, die wesentlichen gestalterischen Merkmale sollen jedoch erhalten bleiben. Zur Rechtssicherheit und besserem Verständnis werden die Vorgaben zur Dachgestaltung zusätzlich als gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Abs. 2 Bauordnung NRW in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Diese sollen sicherstellen, dass insbesondere bei der geschlossenen und verdichteten Bauweise Höhen der Bestandsgebäude aufgenommen werden. So sind Drempel nur dann zulässig, sofern Traufhöhen benachbarter Gebäude dies begründen.

Die ortsbildtypische Dachform ist das steile Satteldach. Die zulässige Dachneigung wird daher zwischen 40° und 50° festgesetzt. Der ebenfalls ortsbildtypische Krüppelwalm ist bei Ecklösungen oder Anschluss an bestehende Bebauung zulässig. Drempel sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie Traufhöhen benachbarter Gebäude im Rahmen der geschlossenen Bauweise aufnehmen.

Umwelt- und Naturschutz

10. Immissionsschutz

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

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

Baudenkmäler befinden sich im Bereich des Kirchplatzes östlich des Plangebietes. Ob Bauvorhaben den Umgebungsschutz dieser Denkmäler betreffen, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass nach Abriss des Gebäudes die Sichtachse zur Kirche St. Johannes freigehalten bleibt.

Die LWL-Archäologie für Westfalen teilte auf Anfrage mit, dass das Planungsgebiet in vollem Umfang eine Fläche von archäologischem Belang tangiert. Billerbeck sei nach der Verleihung städtischer Rechte 1302/18 umlaufend mit Wall und Graben befestigt worden und erhielt eine eigene Selbstverwaltung. Die genannte Befestigung schloss nachweislich ältere Siedlungsbereiche ein, darunter die bereits 809 erwähnte Pfarrkirche St. Johannes sowie ihr unmittelbares Umfeld. Der Verlauf der vormaligen Befestigung, niedergelegt infolge des Siebenjährigen Krieges, könne in diesem Zusammenhang in etwa mit dem Verlauf des heutigen Straßenzuges „Baumgarten“ gleichgesetzt werden. Somit tangiere das Planungsgebiet konkret einen Teil des mittelalterlichen Ortskerns von Billerbeck zwischen Stadtbefestigung und Pfarrkirche.
Losgelöst von der Tatsache, dass sich aufgrund dessen im ausgewiesenen Planungsgebiet untertägig Reste von städtischer Bebauung, mindestens ab dem 14. Jahrhundert erhalten haben könnten, ist für den Bereich der heutigen Coesfelder Straße die Existenz eines mittelalterlichen Hospitals überliefert, ohne dass dessen vormaliger Standort genau lokalisiert werden könne.

Durch historische Quellen sei lediglich belegt, dass 1412 ein Johann von Wamelo das Hospital und „Armeluderhues“ bewohnte.

Dem Planungsgebiet kommt somit eine besondere Bedeutung zu. Um Aufschluss über mögliche vormalige Straßenverläufe sowie potentielle Bebauungsreste zu erhalten und u.U. nähere Erkenntnisse zu Lage und Struktur des genannten Hospitals zu gewinnen, hält es die LWL-Archäologie für Westfalen für zwingend erforderlich, die Umsetzung einer neuen Bebauung archäologisch durch eine Fachfirma begleiten zu lassen.

Die LWL-Archäologie für Westfalen schlägt in diesem Zusammenhang folgende Vorgehensweise vor:
Zunächst wird der Abbruch der bestehenden Bebauung archäologisch begleitet, dem ein Oberbodenabzug im Bereich der darüber hinaus zur Bebauung vorgesehenen Flächen folgt. Im Anschluss daran erfolgen seitens der LWL-Archäologie für Westfalen eine Bewertung der Befundsituation und die Festlegung des weiteren Vorgehens. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die weiteren Arbeiten eine Flächenuntersuchung umfassen, welche ebenfalls durch eine Fachfirma durchzuführen ist. Für die damit verbundenen Arbeiten und die Dokumentation eines etwaigen Bodendenkmals ist ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der Baumaßnahme von Beginn an durch den Verursacher zu tragen.

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 bestehende Hydranten im öffentlichen Straßenraum sichergestellt.

17. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

18. Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: 1.427 m²

Stadt Billerbeck, im April 2018

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

gez.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin