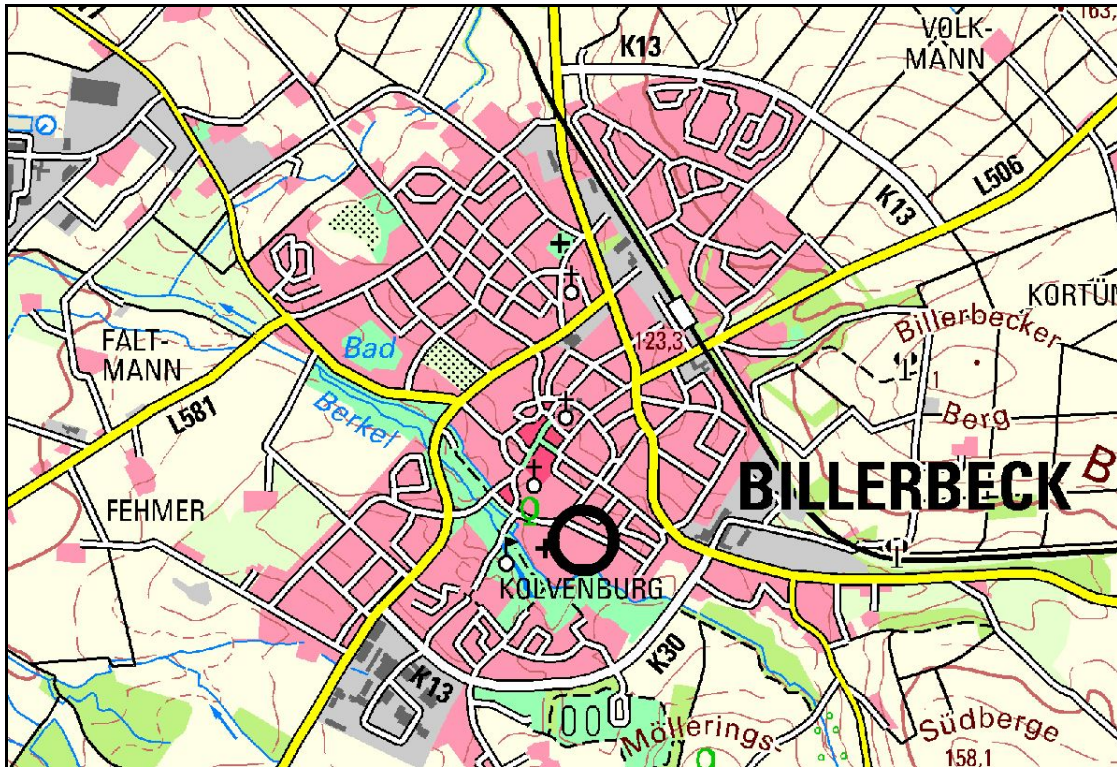




Stadt Billerbeck

Begründung

Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten“



Aufgestellt:

**Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen**

Billerbeck, im Juni 2019



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planerfordernis und Planungsziele	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6. Verkehrliche Erschließung	4
Festsetzungen zur Bebauung	5
7. Art der baulichen Nutzung	5
8. Maß der baulichen Nutzung	5
9. Bauweise und Baugrenzen	6
10. Gestaltungsfestsetzungen	6
Umwelt- und Naturschutz	7
11. Schutzgebiete	7
12. Artenschutz	7
Sonstige Belange	7
13. Denkmalschutz	7
14. Altlasten und Kampfmittel	8
15. Ver- und Entsorgung	8
16. Bodenordnung	8
17. Kosten	8
18. Flächenbilanz	8



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich angrenzend an das Stadtzentrum der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck Stadt, Flur 4. Er beinhaltet die Flurstücke 80, 82-84, 86, 87, 162, 163, 285, 294 und 322.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden von der Straße Baumgarten, Flurstück 298;
- im Osten von der Wiesenstraße, Flurstück 166;
- im Süden vom St.-Ludgerus-Stift und dem Flurstück 178 und
- im Westen von dem Flurstück 293.

3. Planungserfordernis und Planungsziele

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Billerbeck südlich der Straße Baumgarten. Die Grundstücke sind heute entlang der Straße bebaut. Die Bebauung ist sehr heterogen. Im nordwestlichen Teil sind Mehrparteienhäuser mit zwei Vollgeschossen, Richtung Südosten hat die Bebauung Einfamilienhauscharakter mit einer niedrigeren Traufhöhe.

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag zum Ausbau eines Spitzbodens mit beidseitigen Dachausbauten über die zweite und dritte Geschossebene im Dachraum wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 14.12.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Im Hinblick auf die Bebaubarkeit der Bauzeile entlang der Straße Baumgarten hätte ein solches Vorhaben städtebaulich nicht gewünschte Maßstäbe gesetzt. Bei Zulassung des Ausbaus wäre eine Vorbildwirkung geschaffen worden, die für die benachbarten Grundstücke einen Einstieg zu Wohnhäusern mit drei Vollgeschossen geschaffen hätte. Durch die geplanten Dachausbauten wären zudem gestalterische Grundsätze, insbesondere der Proportionen eines Gebäudes, missachtet worden. Auch nachbarschaftliche Belange würden durch den Ausbau erheblich beeinträchtigt, da eine vergleichbare Hauptnutzung in der dritten Ebene heute nicht stattfindet.

Planungsziel ist es, den Bereich südlich des Baumgarten als stadtnahen Wohnbereich weiterzuentwickeln. Hierbei soll jedoch der Charakter der Bebauung erhalten bleiben.



Zur Überprüfung weiterer Planungsziele, insbesondere der Ermöglichung einer Hinterlandbebauung, wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse und der durch eine solche Hinterlanderschließung notwendigen Eingriffe in die heutige Wohnqualität wurde als Ergebnis von der Ausweisung einer zweiten Bauzeile Abstand genommen.

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) 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.

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.

4. 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 Wohnbaufläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über das bestehende Straßen- und Wegenetz gesichert.



Festsetzungen zur Bebauung

7. Art der baulichen Nutzung

Die für Wohnzwecke vorgesehenen Flächen werden nach § 1 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) 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.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll einen Rahmen geben, der sicherstellt, dass sich die Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügt.

Dies wird mit der Begrenzung der **Trauf- und Firsthöhe** erreicht. Die zweigeschossige Bauweise soll entsprechend einiger der Bestandsgebäude festgesetzt werden und ermöglicht für alle eine gute Ausnutzung der zweiten Geschossebene. Die Bezugshöhe ist der **Erdgeschossfußboden** in Bezug auf die bestehende Straßenhöhe, welche mit maximal 0,50 m vorgegeben ist. Aufgrund der teilweise sehr hoch liegenden Erdgeschossfußbodenhöhe der Altbauung wird die vorgegebene Höhe von einzelnen Gebäuden überschritten. Neubauten würden voraussichtlich nicht mehr mit solchen Stufenanlagen ausgestattet werden. Aufgrund bestehender topographischer Gegebenheiten sind Befreiungen möglich.

Zusätzlich ist für die Bestandsgebäude eine Überschreitungsmöglichkeit der Trauf- und Firsthöhe für Energiesparmaßnahmen möglich.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) für das gesamte Plangebiet ist mit 0,4 festgesetzt. Die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellplatz- und Garagenzufahrten und Stellplätze um 50 % ist zulässig. 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.



9. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird für den gesamten Planbereich eine **offene Bauweise** nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben.

Auf den Grundstücken sind die **Baugrenzen** überwiegend parallel zu den Erschließungsstraßen ausgewiesen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass eine einheitliche Anordnung der Bebauung entlang der Straßenzüge entsteht. Außerdem sind für die jeweiligen Nachbarn die auf den Nachbargrundstücken entstehenden baulichen Anlagen -insbesondere bezüglich ihres Schattenwurfes- einschätzbar.

Die Baugrenzen ermöglichen großzügige Anbauten und somit auch eine Weiterentwicklung der Bestandsimmobilie.

10. Gestaltungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines weitgehend homogenen Erscheinungsbildes wird es als erforderlich angesehen, Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die **Gestaltungsfestsetzungen** werden nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; sie werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund des heterogenen Bestandes werden nur wenige Vorgaben gemacht, die eine große Bandbreite an Nutzungsvarianten ermöglicht.

Die **Hauptfirstrichtung** wird für die Gebäude an der Straße „Baumgarten“ entsprechend des Bestandes entlang des Straßenverlaufs festgelegt. Eine einheitliche Festsetzung ist für den Großteil der Grundstücke auch vorgesehen, um ein einheitliches Straßen- und Gesamtbild zu erhalten. Insbesondere bei Neubauten bestünde ansonsten die Möglichkeit die Baukörper zu drehen und starke Verschattungen auf den Nachbargrundstücken zu erzeugen.

Die **Dachneigung** wird mit 30° - 55° festgesetzt. Die vorhandenen **Dachformen** (Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer) sind weiterhin zulässig. Eine Zulässigkeit von weiteren Dachformen ist nicht vorgesehen, da sie zu unerwünschten baulichen Entwicklungen führen könnten. So könnte z.B. mit einem Pultdach ein Gebäude in einer Tiefe und Höhe errichtet werden, welches zu einer nachhaltigen Störung der Nachbarschaft führen und sich gestalterisch nicht in die Umgebung einfügen würde. Untergeordnete Bauteile und Nebengebäude dürfen von diesen Vorgaben abweichen. Aus Gründen des Gestaltwerts und des Nachbarschutzes sind Dachausbauten im Spitzboden unzulässig.

Durch die gesamten vorstehenden Gestaltungsfestsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich das Gebiet in seinem bisherigen Charakter weiterentwickeln kann.



Umwelt- und Naturschutz

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.

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.

11. Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301, Kreis Coesfeld, NRW). Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes führen können, sind gem. § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unzulässig.

Die Schutzziele des FFH-Gebietes umfassen die Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Strukturen und der Dynamik des Fließgewässers, der Erlen,-Eschenwälder und Weichholzaauenwälder, artenreicher Glatthaferwiesen sowie naturnaher Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder mit ihrer jeweiligen typischen Fauna und Flora .

Die Luftlinie zwischen der Plangeietsgrenze und dem FFH-Gebiet, welche im Landschaftsplan Baumberge-Nord gleichzeitig als Naturschutzgebiet Berkel festgesetzt ist, beträgt an der schmalsten Stelle 40 Meter. Zwischen Schutzgebiet und dem Plangebiet liegt jedoch umfangreiche Bestandbebauung. Auch das Plangebiet ist bereits umfangreich bebaut. Es ist daher davon auszugehen ist, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes zu erwarten ist. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

12. Artenschutz

Die Grundstücke sind alle bebaut und werden gärtnerisch genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet. Eine Bebauung der Grundstücke ist bereits heute zulässig.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes haben Gehölzentfernungen und Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Sonstige Belange

13. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Über das Vorkommen von Baudendenkmälern ist nichts bekannt.



Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Solche Entdeckungen sind nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe -Amt für Bodendenkmalpflege- anzuzeigen.

14. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind Vorkommen von Altlasten und Kampfmitteln nicht bekannt.

15. Ver- und Entsorgung

Die Löschwasserversorgung ist bereits über eine Löschwasserentnahmestelle im westlichen Bereich des Plangebietes (1500 l/min im Umkreis von 300 m) sichergestellt.

Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung wird über den Anschluss an die bestehenden Leitungssysteme sichergestellt.

16. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet liegen im privaten Besitz. Die Planung erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

17. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Billerbeck getragen.

18. Flächenbilanz

Gesamtfläche (=Wohnbaufläche)	ca. 8.270 m ²
-------------------------------	--------------------------

Aufgestellt im Juni 2019

Stadtverwaltung Billerbeck. Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

gez.
Michaela Besecke



Dipl.-Ing. Stadtplanerin