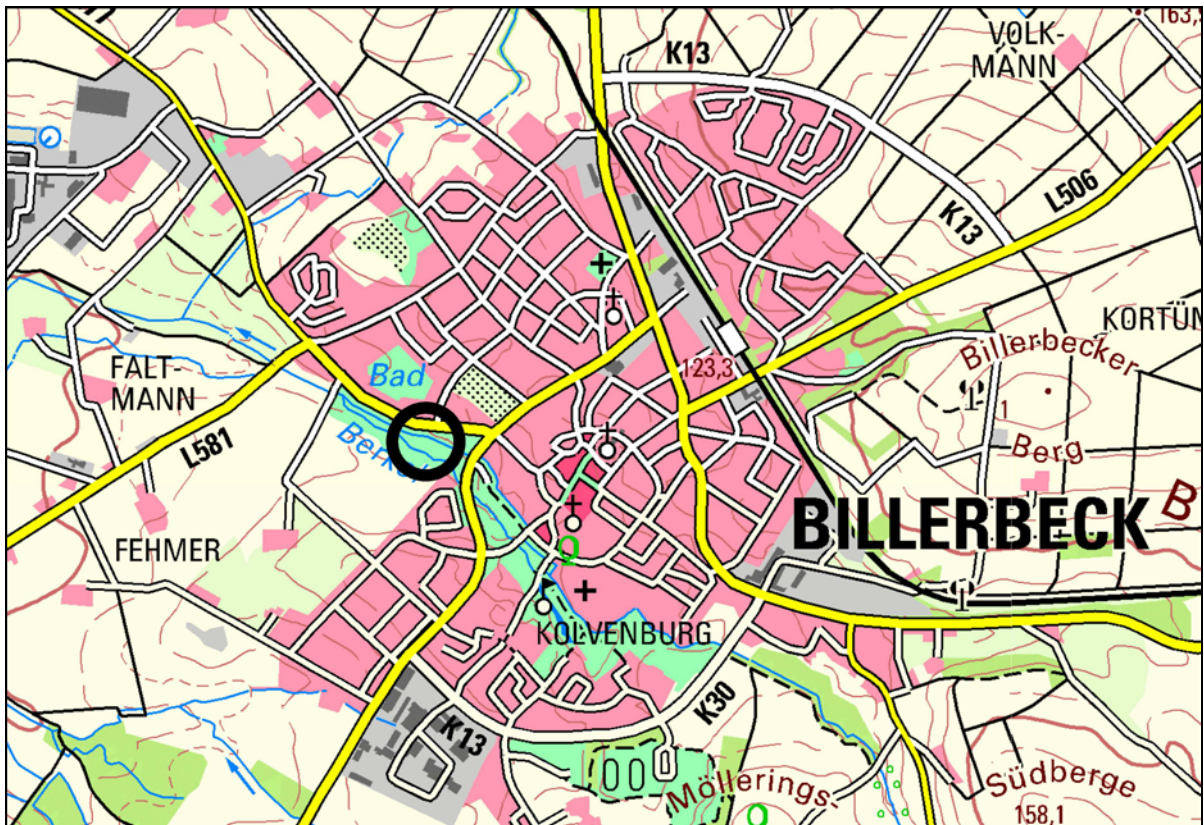




Auszug aus der DTK 50 © Land NRW (2017)

Stadt Billerbeck

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Dezember 2020



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planerfordernis und Planungsziele	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Bestehendes Planungerecht	4
6. Erschließung	4
Festsetzungen zur Bebauung	4
7. Art der baulichen Nutzung	4
8. Maß der baulichen Nutzung	5
9. Bauweise und Baugrenzen	5
10. Gestalterische Vorgaben	5
Umwelt- und Naturschutz	5
11. Immissionsschutz	5
12. Schutzgebiete	6
13. Artenschutz	6
14. Hochwasserschutz, Gewässerschutz	6
15. Grünflächen	7
Sonstige Belange	7
16. Bodenordnung	7
17. Kosten	8
18. Flächenbilanz	8
 Anlage I	
Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit und Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I), 7. Februar 2019 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“ Büro Objekt und Landschaft, 32361 Pr. Oldendorf	



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Osterwicker Straße“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich vom Stadtzentrum der Stadt Billerbeck. Es wird nördlich von der Osterwicker Straße und südlich von der Berkel begrenzt. Der Änderungsbe-
reich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 7, Flurstücke 232 und 60 tlw.

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, westlich der Innenstadt. Bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sollte das o.g. Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das unbewohnte Bestandsgebäude ist mittlerweile abgebrochen, das Gesamtgrundstück ist daher unbebaut. Es ist vorgesehen ein neues Wohngebäude auf dem Grundstück zu errichten, welches etwas von der Straße abgerückt wird und nördlich des Grundstückes noch Platz für die Anlage von Stellplätzen lässt. Die Stadt Billerbeck hat ein großes Interesse daran, die Innenverdichtung zu fördern und so den Flächenverbrauch zu minimieren und die bestehende Infrastruktur optimal zu nutzen. Im Zuge der Erarbeitung eines Bebauungsentwurfes hat sich die Überlegung entwickelt, statt einem großen Baukörper zwei identische Baukörper mit einem diese verbindenden Nebengebäude (Fahrradhaus) zu errichten. Die Baukörper sind daher etwas tiefer, da quadratischer als ursprünglich geplant. Der östliche Baukörper würde nun knapp 50 cm über die Baugrenze ragen. Es wäre zwar möglich die Stellplätze auf das nach Bauordnung erforderliche Mindestmaß zu verschmälern und diese direkt vor der Hausfassade verlaufen zu lassen. Dies wäre aber sowohl städtebaulich als auch von der praktischen Handhabung ein dauerhaftes Hindernis. Die Baugrenze soll daher im südlichen Bereich geringfügig angepasst werden.

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. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Ergebnis der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit (Anlage 1) gibt es zudem keine 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 im Wesentlichen Wohnbaufläche aus. Der südliche Teilbereich geht in die Darstellung einer Grünfläche über. Im Maßstab des Flächennutzungsplanes ist diese Verschiebung nicht erkennbar.

5. Bestehendes Planungsrecht

Die Bebauungsplanänderung überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Osterwicker Straße“ (rechtsverbindlich seit 26.03.2002). Das Plangebiet wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 26. Juli 2016 überplant.

6. Erschließung

Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt direkt von der Osterwicker Straße aus. Hier liegen auch alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eine Löschwasserversorgung (1.600 l/min).

Festsetzungen zur Bebauung

7. Art der baulichen Nutzung

An der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird keine Änderung vorgenommen. 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.



8. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl und die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen werden ebenfalls nicht geändert.

9. Bauweise und Baugrenzen

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

Die **Baugrenzen** sind parallel zur Osterwicker Straße ausgewiesen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die hintere Baugrenze im östlichen Baufeld 50 Zentimeter Richtung Süden verschoben. Die vordere Baugrenze wird entsprechend der Planung von der Straße abgerückt. So wird der geplante Versprung des Gebäudes aufgenommen und festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile sollen unter Beachtung des Abstandsflächenrechts weiterhin im vorgebenden Maß die Baugrenze überschreiten dürfen.

10. Gestalterische Vorgaben

Die gestalterischen Vorgaben ändern sich durch die 3. Änderung nicht.

Umwelt- und Naturschutz

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.

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die L 581 (Osterwicker Straße).

Im Ergebnis der Lärmaktionsplanung in NRW 2018 wurde festgestellt, dass in Billerbeck keine Personen mit Pegeln über 70 db(A) tags und/oder 60 db(A) nachts belastet werden. Diese Zumutbarkeitsschwellen werden somit im Plangebiet eingehalten. Begünstigend wirkt sich die Himmelsrichtung auf dem Grundstück aus, die es ermöglicht Terrassen- und Balkonbereiche Richtung Süden, der Lärmquelle abgewandt, anzulegen und die Erschließungsflächen zur Straße auszurichten.



Gegenüber dem bisher festgesetzten Baufeld rückt die Bebauung von der Straße ab. Eine Verschlechterung der Lärmbelastungen gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan ist daher nicht zu erwarten.

12. Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301, Kreis Coesfeld, NRW). Es handelt sich um einen renaturierten Abschnitt der Berkel mit naturnahem Gewässerlauf. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes führen können, sind gem. § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unzulässig.

Das Büro Objekt & Landschaft hat im Februar 2019 für die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Die jetzige Änderung ist so geringfügig, dass sie keine Anpassung erfordert. Der Erläuterungsbericht wird als Anlage I Bestandteil der Begründung.

13. Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen. Eine Artenschutzprüfung Stufe I wurde im Februar 2019 durch das Büro Objekt & Landschaft durchgeführt und wird als Anlage I Bestandteil der Begründung.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich bei Betrachtung des Artenspektrums planungsrelevanter Arten und der möglichen Wirkfaktoren im Zuge der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keinerlei Hinweise auf eine mögliche Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Tötung, erhebliche Störung, Verlust von Lebensstätten) im Sinn des § 44 BNatSchG ergibt.

14. Hochwasserschutz, Gewässerschutz

Südlich des Plangebietes verläuft die Berkel, ein Gewässer 2. Ordnung. Im Bereich der Berkel ist das Überschwemmungsgebiet Berkel, Ölbach, Moorbach und Honigbach festgesetzt und am 16.12.2011 in Kraft getreten.

Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Maßnahmen, wie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, sind gemäß § 78 Abs. 1 WHG untersagt. Das Plangebiet tangiert das Überschwemmungsgebiet nur mit einem schmalen Streifen. Dieser Bereich ist weiterhin als unbebaubare Fläche festgesetzt und verbleibt in öffentlicher Hand.



Gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich nach §§ 30 und 34 des Baugesetzbuchs 5,00 Meter breit. Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Satz 2 gilt nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16. Juli 2016 Baurecht bestand. Das Baugrundstück liegt außerhalb dieses Gewässerstreifens, da ab Böschungsoberkante ein Streifen von fünf Metern in öffentlicher Hand verbleiben soll.

15. Grünflächen

Zur Sicherung des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt von Böschungs- und Geländekanten und deren Gehölzbestände verbleibt ein fünf Meter breiter Streifen ab Böschungsoberkante nördlich der Berkel für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Eigentum der Stadt Billerbeck. Dieser Streifen ermöglicht zudem die Zugänglichkeit der Fläche für Pflegemaßnahmen. Es ist jedoch nicht vorgesehen, die Fläche als öffentliche Grünfläche der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Sie hat aufgrund ihrer Lage zwischen der Berkel und dem Wohnbaugrundstück den Charakter einer privaten Grünfläche.

Sonstige Belange

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

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt

Nördlich außerhalb des Plangebietes liegt eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Innerhalb eines Schutzstreifens von 4,0 m sind aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt. Es dürfen insgesamt keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.

Jegliche Maßnahmen die Auswirkungen auf den Bestand oder Betrieb haben können (auch das Überfahren mit Baufahrzeugen oder neue Baumstandorte) sind frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne bei der Thyssengas GmbH Dortmund anzuzeigen.

16. Bodenordnung

Die Wohnbaufläche im Plangebiet befindet sich im privaten Besitz, die Grünfläche im öffentlichen Besitz. Bis auf den in Kapitel 15. beschriebenen verbleibenden Streifen entlang der Berkel, soll die nördliche Teilfläche dem Wohnbaugrundstück zugeführt und veräußert werden.



17. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Eigentümerin der Wohnbaufläche getragen.

18. Flächenbilanz

Gesamtfläche	Ca. 2.289 m²
Davon	
Wohnbauflächen	Ca. 1.689 m ²
Fläche für Natur und Landschaft	Ca. 600 m ²

Aufgestellt im Dezember 2020

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

gez.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin