



Stadt Billerbeck

Begründung

7. Änderung des Bebauungsplanes

„Wüllen“



Aufgestellt:

**Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen**

Billerbeck, im Januar 2008



Inhaltsverzeichnis

I n h a l t	Seite
1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungserfordernis und Planungsziele	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
5. Erschließung	4
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
7. Bauweise	4
8. Sonstige Belange	4



1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchzuführen. Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung, welche der Nachverdichtung des Innenbereiches der Stadt Billerbeck dient. Der Bebauungsplan und seine Änderung entspricht den Anforderungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch). Es werden weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6, Flurstücke 336, 337 und 338.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 8. September 1980 ist der Bebauungsplan „Wüllen“ in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan umfasst ein inzwischen bebautes Wohngebiet westlich der Innenstadt Billerbecks. Es stellt sich als weitestgehend homogene Einfamilienhaus-siedlung dar.

Der diese Änderung betreffende Planbereich umfasst ein rund 2.800 qm großes Grundstück. Neben einem heute bereits zulässigen Doppelhaus soll noch ein zusätzliches Baufeld für ein Einfamilienhaus ausgewiesen werden. Außerdem ist vorgesehen, das Wohnhaus Nr. 12 abzubauen und eine Wohnbebauung für Personen mit besonderem Wohnbedarf in vier Wohneinheiten zu errichten. Insgesamt würde somit eine Nutzungsintensität wie auf den übrigen Grundstücken in der Siedlung erreicht werden.

Es liegt im Sinne des Allgemeinwohls Baugrundstücke unter Wahrung der städtebaulichen und nachbarlichen Interessen möglichst günstig zu nutzen. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wie die Erschließung und Ver- und Entsorgung lassen sich dadurch auch wirtschaftlich besser betreiben.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Wüllen“ und der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weisen für den Planbereich schon Wohnbauland aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.



5. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke wird durch die öffentlichen Straßen Am Wüllen und Natz-Thier-Straße sichergestellt. Von diesen werden private Stichwege zur Erschließung der hinteren Grundstücke angelegt. Ansonsten wird die vorhandene Infrastruktur der Siedlung genutzt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist und bleibt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um die bereits gewachsene Bebauungsstruktur im Baugebiet „Wüllen“ nicht zu beeinträchtigen, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Einfamilienhaus mit eins und bei dem Doppelhaus mit weiterhin je einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte ausgewiesen.

Für den nördlichen Planbereich werden insgesamt vier Wohneinheiten in vier Wohngebäuden zugelassen. Davon sind drei nur Personen mit besonderem Wohnbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB vorbehalten. Die Wohngebäude sollen ausschließlich älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen, welche besondere Anforderungen an die bauliche Ausstattung haben, vorbehalten sein. Als besondere Anforderungen seien hier beispielhaft großzügige innere Erschließungen genannt, welche für Menschen mit Gehbehinderungen notwendig sind. Gerade dieser Personenkreis hat heute Schwierigkeiten adäquate Wohngebäude in geplanter Qualität zu erwerben bzw. zu mieten. Die Einschränkung des Personenkreises wird für erforderlich gehalten, um dem o. g. Personenkreis diese Wohnform konkurrenzlos vorzuhalten. Außerdem sind bestimmte Ausstattungen bzw. Dienstleistungen gemeinsam wirtschaftlicher als nur für Einzelne.

7. Bauweise

Die Bebauung im Baugebiet „Wüllen“ hat sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes relativ homogen entwickelt. Die Festsetzungen zur Bauweise sollen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen werden.

8. Sonstige Belange

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, sind sämtliche Erschließungsstraßen vorhanden. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.



Die vorhandene öffentliche Grünfläche wird weiterhin als solche festgesetzt. Darüber hinaus wird diese nach Norden verlängert und dient somit als Ausgleich für die neu anzulegende Zufahrt. Die Grundstücksübertragung an die Stadt folgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rahmen der Vermessung der neu zu bildenden Grundstücke. Die Zufahrt ist unter größtmöglicher Schonung der Anpflanzung anzulegen. Insbesondere sind Baumanpflanzungen zu berücksichtigen.

Altlasten aufgrund früherer oder heutiger Nutzungen sind nicht bekannt. Auch zu berücksichtigende Denkmäler sind nicht bekannt.

Soweit der rechtskräftige Plan nicht geändert wird, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wüllen“ weiter fort.

Aufgestellt:

Stadt Billerbeck, im Februar 2008

Die Bürgermeisterin

i. A.

M. Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin