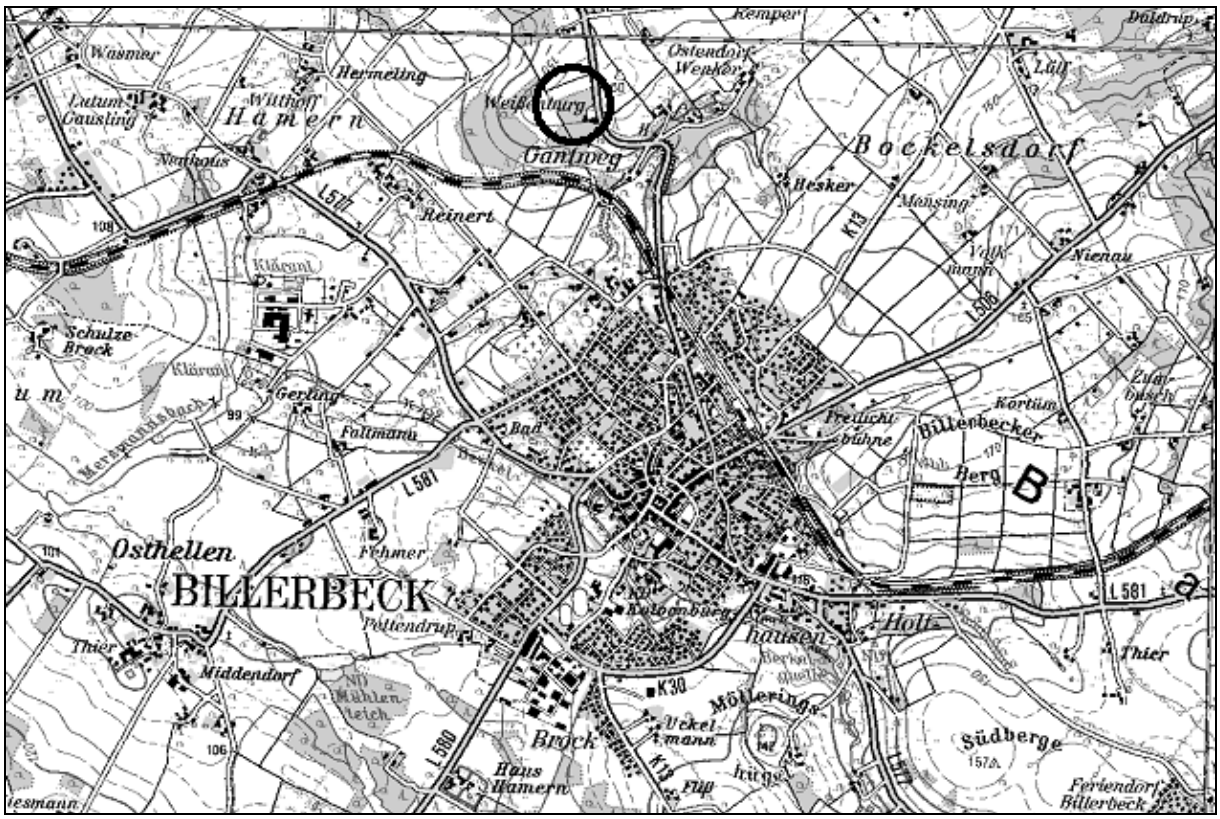


Stadt Billerbeck

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplan

„Weißenburg“

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck

Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im März 2009

Inhaltsverzeichnis

I n h a l t **Seite**

1. Aufstellungsbeschluss 3
2. Räumlicher Geltungsbereich 3
3. Planerfordernis und Planungsziel 3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
5. Art und Maß der baulichen Nutzung 4
6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz 5
7. Sonstige Belange 6

1. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weißenburg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Stadtzentrums in der Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 48 und 49 sowie die nördlichen Teile der Flurstücke 50 und 65. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 65, 48 und 49
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 49 und 50 bis zur Nutzungsgrenze zwischen dem Hotelpark und dem Wildgehege,
- im Süden durch die Nutzungsgrenze zwischen dem Hotelpark und dem Wildgehege bis zum Grenzpunkt des Flurstückes 50 am Stallgebäude, von dort weiter bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 65
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 65 bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des v. g. Flurstückes

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 9. November 2000 ist der Bebauungsplan „Weißenburg“ in Kraft getreten. Planungsziel war die planungsrechtliche Absicherung mit Entwicklungsmöglichkeiten des Sport- und Tagungshotels „Weißenburg“.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst das Gelände des Hotels und die dazugehörigen Parkplatzflächen, die Parkanlagen, das Wildtiergehege, einen möglichen Sportplatz und die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere den Schutz und die Ausweisung von Waldbereichen.

Heutiger Planungsanlass ist die geplante Erweiterung des Wellnessbereiches mit Fitness-, Ruheräumen und ähnliche Einrichtungen im Untergeschoss. Dadurch wird sich zudem die Erweiterung der Terrasse in der darüber liegenden Ebene ergeben. Die vorgesehenen Baumaßnahmen sollen das Angebot des Hotels in diesem Bereich erweitern und dienen der Sicherung eines zeitgemäßen Standards. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. An den grundsätzlichen Regelungen der festgesetzten Art der Nutzung soll keine Veränderung vorgenommen werden. Die übrigen Festsetzungen werden nicht verändert. Insofern wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der rechtsgültige Bebauungsplan „Weißenburg“ und der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weisen für den Planbereich schon Sondergebiet, das der Erholung dient, aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des Änderungsbereiches ist heute als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO ausgewiesen. Die Nutzung ist zudem mit Hotel/Restaurant und Wirtschaftsgebäude festgesetzt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll einzig das Baufeld im Süden vergrößert werden. Die Baugrenzen sollen zum einen im Bereich der geplanten Baumaßnahmen um 32,00 m x 15,00 m und für den Bereich der bereits bestehenden Terrasse erweitert werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde sie versehentlich ausgenommen, obwohl sie bereits 1991 genehmigt wurde und sich darunter Schulungsräume befinden. Diese sollen planungsrechtlich ebenfalls gesichert werden, da sie ansonsten nur Bestandsschutz hätten.
Die maximale Gebäudehöhe des Anbaus wird auf 5,00 Meter festgesetzt. Sie sollen sowohl von der Nutzung, als auch dem Erscheinungsbild untergeordnet sein.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weißenburg“ gelten unverändert fort.

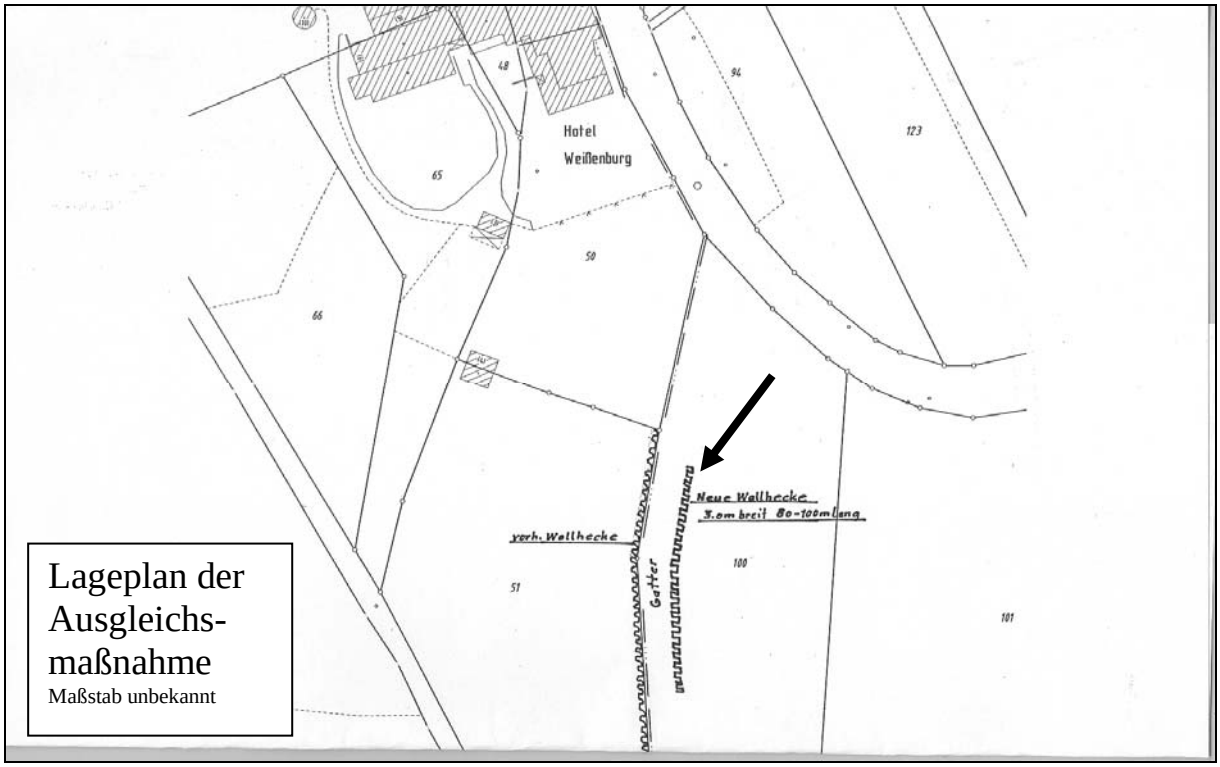
6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Gem. § 2a Nr. 2 BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes ein Umweltbericht beizufügen und dort die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Insofern kann nach § 13 Abs. 3 desselben Gesetzes von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen werden. Insofern wird auch das Monitoring nach § 4c BauGB nicht anzuwenden sein.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten einer zusätzlichen baulichen Nutzung. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung soll untersucht werden, ob im Sinne der §§ 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist.
Zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind nicht zu erkennen, da der geplante Baukörper sich dem Hauptbaukörper unterordnet.

Bei der geplanten Baumaßnahme soll eine Eiche beseitigt werden. Eine Umplanung ist aufgrund der geplanten Anschlüsse an das Treppenhaus nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weißenburg“ wurde ein Grünordnungsplan gefertigt, der 1999 die Stieleiche mit einem Stammdurchmesser 50 cm kartiert und als erhaltenswert eingestuft hatte. Im Bebauungsplan wurde er als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde darf der Baum beseitigt werden, wenn drei solitäre Eichen (Quercus robur, Hochstamm 18-20) auf der südwestlich gelegenen Freifläche als Ersatz gepflanzt werden. Ihre ungefähre Lage ist im Bebauungsplan festgelegt.

Zusätzlich werden durch den geplanten Baukörper Flächen versiegelt. Der Bereich stellt sich zurzeit als strukturarme Parkanlage mit Wegen dar. Im oben genannten Grünordnungsplan wurden die Biotoptypen entsprechend kartiert und beschrieben. Die Einschätzung des Eingriffs und die Berechnung der Kompensationsflächen wurde mit dem von der Landesregierung NRW (1996) vorgelegten Schema ein vereinfachtes Bewertungsverfahren angewandt. Der jetzt betroffene Teilbereich ist unter der Flächennummer 9 als versiegelter Fußweg mit dem Grundwert 0 angegeben. Die Grünfläche ist unter der Nr. 34 als strukturarmer Ziergarten mit dem Grundwert 2 berechnet worden. 126 qm Weg und 354 qm Grünfläche ergeben somit einen heutigen Biotopwert von 708 Punkten, der zusätzlich ausgeglichen werden muss.
Auf dem Grundstück Billerbeck- Kirchspiel, Flur 8, Flurstück 100 wird eine 3 Meter breite, mindestens 80 Meter lange Hecke aus lebensraumtypischen Gehölzen gepflanzt und dauerhaft unterhalten.



Lageplan der Ausgleichsmaßnahme
Maßstab unbekannt

Diese Teilfläche wird den Grundstücken im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

7. Sonstige Belange

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 „Weißenburg“ weiter fort.

Stadt Billerbeck, im März 2009

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i.A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin