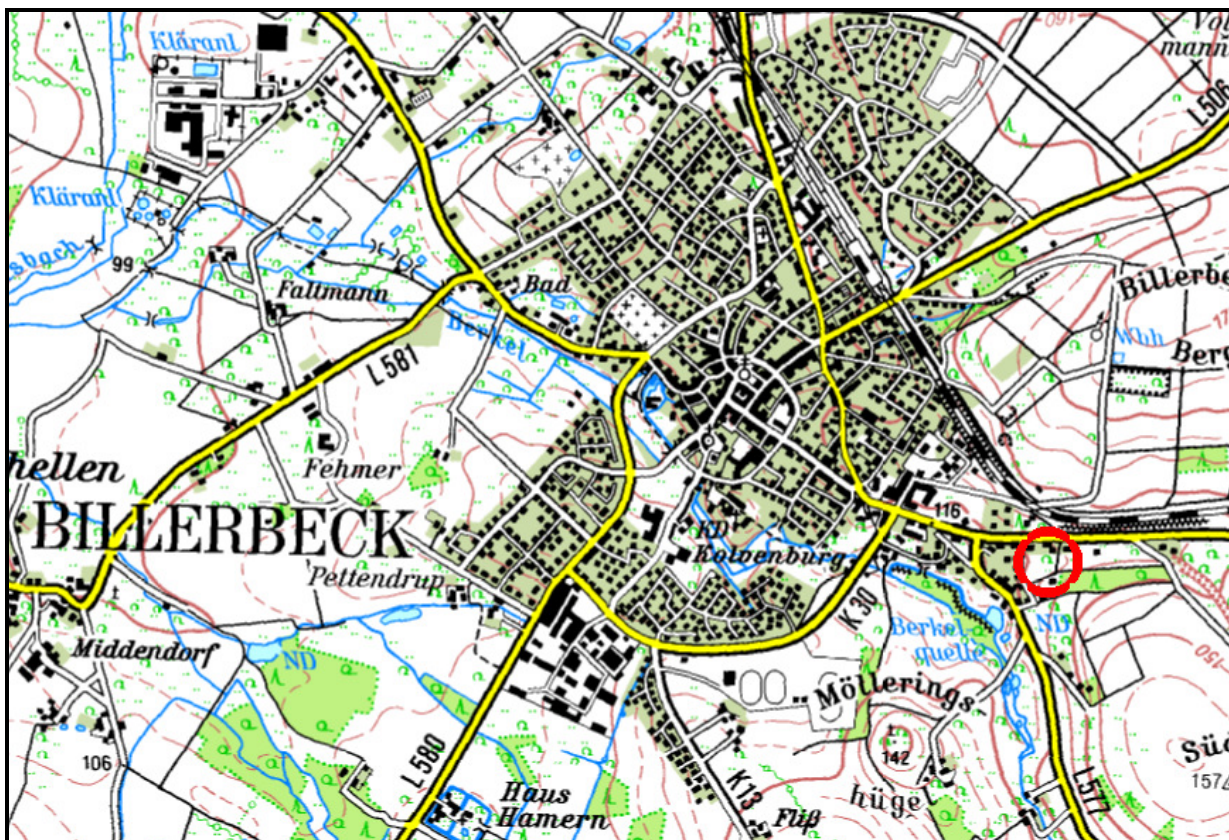




Stadt Billerbeck

Begründung

Bebauungsplan „Austenkamp“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im März 2015
geändert, im Juni 2015

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
1. Aufstellungsbeschluss	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungserfordernis und Planungsziele	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Verkehrliche Erschließung	5
Festsetzungen zur Bebauung	
6. Art der baulichen Nutzung	5
7. Maß der baulichen Nutzung	6
8. Bauweise und Baugrenzen	7
9. Gestaltungsfestsetzungen	8
- Festsetzung der Hauptfirstrichtung	8
- Festsetzung der Dachneigung	9
- Dachgestaltung	9
- Gestaltung der Außenwandflächen sowie der Vorgartenflächen und das Pflanzgebot	10
10. Sonstige Festsetzungen	11
11. Stellplätze	11
Umwelt- und Naturschutz	
12. Immissionsschutz	12
13. FFH-Gebiet „Berkel“	12

14. Biotop- und Artenschutz	13
15. Eingriffsregelung	13
Sonstige Belange	
16. Denkmalschutz	14
17. Altlasten und Kampfmittel	15
18. Ver- und Entsorgung	15
19. Schutz vor Auswirkungen von Extremniederschlägen	15
20. Grünflächen	16
21. Bodenordnung	17
22. Kosten	17
23. Flächenbilanz	17

Anhänge:

Anhang I Umweltbericht

**Anhang II Schalltechnische Untersuchung, 27.10.2014,
Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH,
Senden**

**Anhang III Artenschutzrechtliche Prüfung, 24.11.2014,
ökon, Münster**

Anhang IV Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

**Anhang V Studie „Wild abfließendes Wasser aus Außen-
gebieten“, März 2015, HI-Nord, Osnabrück**



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 18. Juni 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Austenkamp“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Südosten des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck, südlich der „Münsterstraße“ und östlich der Straße „Austenkamp“. Er beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 19, Flurstücke 10, 18 (jetzt 42, 43), 30, 32, 33 und 39-41.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die „Münsterstraße“
- im Osten und Süden durch den Weg auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 19, Flurstück 4.
- im Westen durch die Straße „Austenkamp“.

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.

Es besteht weiterhin eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken in Billerbeck. Nachdem das Baugebiet „Gantweger Bach“ vollständig bebaut ist, sind aktuell bereits wieder ca. 100 Bauinteressenten für ein Grundstück vorgemerkt. Die Vorgabe durch den § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und z. B. durch Nachverdichtung eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, wurde und wird in Billerbeck durch entsprechende Bauleitplanung beachtet. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind in Billerbeck keine Flächen zur Wiedernutzbarmachung vorhanden. Es gibt zahlreiche Bebauungspläne, in denen in bereits bebauten Bereichen eine sogenannte Hinterlandbebauung ermöglicht wird. Eine Nachverdichtung bebauter Bereiche wird in Billerbeck an zahlreichen Stellen gefördert, reicht jedoch für die Nachfrage nicht aus. Außerdem befinden sich diese Grundstücke in der Regel in privater Hand.



Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer Stellungnahme zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes am 16. Januar 2015 zur Ausweisung des Neubaugebietes „Austenkamp“ ausgeführt, dass gemäß der aktuellen Bevölkerungsberechnung von IT.NRW zwar eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 prognostiziert wurde, die Zahl der Haushalte jedoch in diesem Zeitraum um ca. 150 ansteigen wird. Für Billerbeck sei demzufolge ein Bedarf an Wohnbaufläche von 23 ha ermittelt worden.

Mit dem Baugebiet „Austenkamp“ wird demnach nur ein kleiner Teil des Bedarfs gedeckt werden können.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

In der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen umgewandelt. Die Änderung wird voraussichtlich vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens rechtskräftig.

Der bebaute Teil des Gebietes und eine Bauzeile entlang des „Austenkamps“ sind bereits heute als Wohnbaufläche nutzbar, da mit Verfügung vom 08.09.1978 eine Satzung nach § 34 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) –heutige Grundlage wäre § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB- dort den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt hat.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt für Kraftfahrzeuge über die Landstraße L 581 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. In dem Bereich gilt bereits Tempo 50.

Das Baugebiet selber wird durch eine 6,75 m breite Straße von der Straße „Austenkamp“ abzweigend erschlossen. Zusätzlich werden zwei Grundstücke über den Weg östlich des Plangebietes erschlossen.

Festsetzungen zur Bebauung

6. Art der baulichen Nutzung

Die für Wohnzwecke vorgesehenen Flächen werden nach § 1 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 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 des Gebietes zu einem Wohngebiet stören. Sowohl der Umfang der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen, als auch die vorgegebenen möglichen Grundstückszuschnitte erfordern, dass der Ziel- und Quellverkehr in Grenzen gehalten wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der **Wohnungen** in den Wohngebäuden auf **2 je Wohngebäude** beschränkt. Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Diese Einschränkung ist im Zusammenhang mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen zu sehen (siehe Kapitel Sonstige Festsetzungen).

Gemeinsames Ziel dieser Festsetzungen ist, im gesamten Plangebiet eine relativ homogene, aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Es sollen auf den im Plan angedachten Baugrundstücken jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen entstehen. Eine stärkere Verdichtung soll im Plangebiet nicht zuletzt im Interesse der weit überwindenden Mehrheit der Bauinteressenten und Altanlieger vermieden werden. So wurden auch die Verkehrsflächen relativ eng bemessen und auch öffentliche Stellplätze sind nur vereinzelt in den geplanten Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Mehrfamilienhäuser (mit mehr als 2 Wohnungen) sollten nicht in den Randbereichen der Stadt, sondern zentrumsnah errichtet werden. Die Wohngebiete in den Randlagen sollen in erster Linie dem Eigenheimbau für Familien vorbehalten bleiben.

Dem Leitsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wird durch die Ausweisung von kleineren Grundstücken Rechnung getragen. Durch die Erschließung über vorhandene Straßen und die Vermeidung von Doppelererschließungen und entsprechende Festsetzungen für nicht bebauete Flächen sollen die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

7. Maß der baulichen Nutzung

Über die dem WA zugeordneten Ziffern werden einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung am „Austenkamp“ sowie an der „Münsterstraße“ wird in dem Bereich WA1 und WA3 die Trauf- und Firsthöhe so begrenzt, dass sie sich in die heute vorhandene Bebauung mit einem Erdgeschoss und einem Geschoss unter dem geneigten Dach einfügen. Durch die Zulässigkeit von zwei Voll-



geschossen wird jedoch die Ausnutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses verbessert.

Im Bereich WA2 sind ausschließlich zweigeschossige Gebäude zulässig. In diesem abgegrenzten Bereich soll Bauinteressenten die Möglichkeit gegeben werden, andere Bauformen zu verwirklichen. Die Festsetzungen eignen sich auch im besonderen Maße für die Errichtung von Passivhäusern.

Auf die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe wird im Zusammenhang mit den gestalterischen Vorgaben zu Dächern eingegangen. Die Bezugshöhe ist jeweils die fertige Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF), welche im Verhältnis zur Straßenhöhe festgesetzt wird.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) für das gesamte Plangebiet ist mit **0,4** festgesetzt. Um zudem für die kleineren Grundstücke eine sinnvolle Bebaubarkeit der Grundstücke zu schaffen, ist für diese eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellplatz- und Garagenzufahrten und Stellplätze um 50 % zulässig.

8. 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 lassen für die Grundstücke i.d.R. eine **überbaubare Tiefe** von mind. 13,00 m zu. Sie sind für die Grundstücke so festgelegt, dass die Freiflächen im Süden der Grundstücke liegen. Auf diese Weise wird eine maximale Besonnung sichergestellt. Eine unzumutbare Einschränkung der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch diese Festsetzungen nicht zu sehen, da auch relativ große Häuser eine Bautiefe von 13,00 m selten erreichen.

Für den Bereich der neuen Bebauung (WA1 und WA 2) werden **Nebenanlagen** (außer Einfriedungen) nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie **Garagen** und **Carports** nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen und an Stellen, die im Einzelfall für jedes Grundstück festgelegt sind. Auch diese Einschränkung wird für erforderlich gehalten, damit insbesondere die Sonneneinstrahlung für jedes Grundstück sichergestellt wird. Auch aus städtebaulichen Gründen ist das ungeordnete Bebauen der Grundstücke durch Nebengebäude bedenklich. Als Ausnahme wird festgelegt, dass **pro Grundstück ein Gartenhaus** bis zu 10 m² Grundfläche



außerhalb der festgesetzten Fläche liegen darf. Zu Gartenhäusern zählen z. B. Gewächshäuser oder Gebäude mit Abstellräumen. Auf jedem Grundstück darf aus Gründen des Bodenschutzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur ein Gartenhaus errichtet werden.

In den nördlichen Bereichen der Grundstücksgrenzen, wo überwiegend Garagen oder Carports entstehen werden, wurden die Baugrenzen auf 5,00 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie- zurückversetzt, um einen Stauraum von 5,00 m -insbesondere vor Garagen/Carports- zu schaffen. Dies wird jedoch zusätzlich auch als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich die Kraftfahrzeuge nicht mehr im öffentlichen Straßenraum befinden, wenn das Fahrzeug zum Öffnen eines Garagentores verlassen werden muss. Außerdem bietet die Fläche für jedes Grundstück eine zusätzliche Stellfläche.

9. 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 § 86 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; sie werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die dem WA zugeordneten Ziffern werden einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche gestalterische Festsetzungen zugeordnet.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es ist jedoch auch aus vergangenen Baugebieten festzustellen, dass die weit überwiegende Mehrheit der Bauinteressenten wissen möchte, was in ihrer direkten Nachbarschaft entstehen kann. In vielen früheren Planverfahren wurde im Vorfeld und auch im Nachhinein in Gesprächen mit den Bauherren festgestellt, dass die entwickelten Gestaltungsfestsetzungen den Vorstellungen der meisten Bauherren entsprechen und einen ausreichenden Rahmen erhalten, um individuelle Bauvorstellungen verwirklichen zu können.

Festsetzung der Hauptfirsrichtung

Die **Hauptfirsrichtung** ist im bisher unbebauten Bereich in ost/westlich verlaufender Richtung festgelegt. Auf diese Weise ist eine Dachfläche nach Süden orientiert und bietet gute Möglichkeiten der solaren Nutzung.

Eine einheitliche Festsetzung ist für alle Grundstücke auch vorgesehen, um ein einheitliches Straßen- und Gesamtbild zu erhalten.



Darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung den Bauwilligen, bei ihrer Planung denkbare Auswirkungen der auf den Nachbargrundstücken entstehenden Bebauungen konkreter beurteilen zu können.

Festsetzung der Dachneigung -unter Berücksichtigung der max. zulässigen Firsthöhe und Traufhöhe sowie der Oberkante des Erdgeschossfußbodens

Die **Dachneigung** wird für den Planbereich WA1 mit einer Bandbreite von **38° - 45°** festgesetzt. Für die Gebäude an der „Münsterstraße“ wird im Bereich WA3 entsprechend des Bestandes die Bandbreite auf **38°-50°** erweitert. Zudem wird die Traufhöhe auf 4,00 m und die Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich WA3 gegenüber einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht einschränken.

Um auch alternativen und moderneren Bauformen die Möglichkeit der Verwirklichung zu geben, wird in der Mitte des Plangebietes eine zweigeschossige Bebauung vorgegeben. Die maximale Firsthöhe wird mit **7,50 m** relativ niedrig festgesetzt. Darüber hinaus wird für diese Gebäude eine max. Traufhöhe von **6,00 m** Höhe vorgesehen. Die Beschränkung der Höhe ist insbesondere für sog. Passivhäuser von wesentlicher Bedeutung, da hierbei die Verschattung durch vorgelagerte Gebäude besonders berücksichtigt werden muss und die Gebäude auch mit dieser geringeren Gesamthöhe massiver wirken. Zudem soll in den Gebäuden keine zusätzliche dritte Ebene mit Aufenthaltsräumen entstehen. Daher sind DREMPEL unzulässig. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigung mit 8° bis 22° stellt sicher, dass die festgesetzten Dachformen möglich sind und auch Dachpfannen zum Einsatz kommen können, jedoch kein zu Aufenthaltszwecken nutzbarer Dachraum entsteht.

Garagen und Carports sind auch mit abweichenden Dachneigungen sowie mit einem Gründach zulässig.

Für das gesamte Plangebiet wird die maximal zulässige **fertige Oberkante des Erdgeschossfußbodens** festgesetzt. Die Höhen werden im Zusammenhang mit den Straßenausbauhöhen festgelegt. Durch die Angabe der Höhen über Normalhöhen-null können die Bewohner der bestehenden Bebauung sehen, wie hoch die Gebäude im Verhältnis zur eigenen Bebauung werden dürfen.

Dachgestaltung

Als Dachform sollen in den Bereichen WA1 und WA3 Satteldächer, versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

Für die Bebauung im Bereich WA2 soll als Dachform Satteldach und Pultdach zugelassen werden. Um ggf. nicht vorhersehbare Alternativen zu ermöglichen, soll von dieser Festsetzung eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB möglich sein.



Um mehr Freiräume für ökologisches Bauen zu schaffen, sollen außerdem begrünte Dächer oder Glasdächer zugelassen werden.

Im Bereich WA1 wird die maximal zulässige Länge der Dachausbauten und Dachgauben beschränkt. Diese Festsetzung ist notwendig, da im Dachgeschoss ein Vollgeschoss entstehen darf. Ansonsten könnten auf der gesamten Dachlänge Dachausbauten entstehen, die das Dachgeschoss nicht mehr als untergeordnetes Geschoss erscheinen lassen. Dies hat zudem nachbarschützende Wirkung.

Für die Dacheindeckung sind übliche Dachfarben zulässig. Durch den Ausschluss anderer Farben, wie gelb, grün oder blau wird sichergestellt, dass sich kein Gebäude erheblich aus der umgebenden Dachlandschaft abhebt. Das Gebiet ist von etlichen Wanderwegen auch von oben einsehbar. Eine für den Betrachter unübliche, sich von den anderen abhebende Dachfarbe führt zur überdeutlichen Wahrnehmung eines Einzelgebäudes. Die Siedlung soll jedoch so weit wie möglich als einheitliche Bebauung wahrgenommen werden.

Durch die gesamten vorstehenden Gestaltungsfestsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass sich an dem hier zu überplanenden Standort eine bauliche Entwicklung ergeben wird, die den städtebaulich angemessenen Übergang von den Bestandsgebäuden zur neuen Bebauung und zur freien Landschaft sicherstellt.

Gestaltung der Außenwandflächen sowie der Vorgartenflächen und das Pflanzgebot

Die hier getroffenen Gestaltungsfestsetzungen beinhalten zwar Einschränkungen für die einzelnen Bauherren. Sie sind jedoch erforderlich, um eine relativ homogene Weiterentwicklung der Stadt Billerbeck sicherzustellen. Ohne Regelungen können in Einzelfällen Entwicklungen entstehen, die von der überwiegenden Mehrheit aller Bürger und Anwohner als störend, wenn nicht sogar als verunstaltend empfunden werden. Da das Plangebiet auch von höher gelegenen Wegen einsehbar ist, wird dies auch zur Wahrung eines harmonischen Stadtbildes als notwendig erachtet.

Es wurden Mindestfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die gewährleisten sollen, dass sich keine extrem abweichenden Entwicklungen vollziehen. Die Festsetzungen lassen größtenteils erheblichen Spielraum zu, so dass die Beeinträchtigungen für die betroffenen Grundstückseigentümer vertretbar sind.

Die Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere die Materialauswahl, orientieren sich an der Gestaltung der vorhandenen Bebauung. Es werden für alle Bereiche Holz, matter Klinker und Putz für die Außenfassaden zugelassen. Bis zu 1/3 der Außenwandflächen dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden.

Die Festsetzungen von Vorgartenflächen sind aus städtebaulichen Gründen notwendig, da gerade in verdichteten Wohngebieten mit gering dimensionierten Erschließungsstraßen die privaten Grünflächen maßgeblich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes beitragen.



Bei den Gebäuden, welche südlich der Straße liegen, ist ein 3,00 m breiter Vorgarten vorgesehen. Bei den Gebäuden, die Freifläche zur Straße haben, ist ein 0,50 m breiter Vorgarten vorgesehen. In den Vorgartenflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Wände baulicher Anlagen in Richtung öffentlicher Straßen sind zu begrünen.

Um im Bereich des südlich gelegenen Wanderweges eine bessere Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sicherzustellen und um zu vermeiden, dass Sichtschutzelemente direkt auf die Grenze an den Weg errichtet werden, ist im Süden des Baugebietes ein Pflanzgebot für heimische Bäume und Sträucher festgesetzt worden.

10. Sonstige Festsetzungen

Um eine nicht vertretbare Bebauungsdichte zu verhindern, folgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße. Um jedoch dem Gebot des Bodenschutzes entgegenzukommen, werden relativ niedrige Größen gefordert, um auf den meisten Grundstücken auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen. So wird die **Mindestgrundstücksgröße** von Baugrundstücken in allen WA-Gebieten auf 250 m² festgesetzt.

Das bedeutet, dass für Grundstücke unter 500 m² eine Bebauung mit Doppelhäusern auf einem geteilten Grundstück nicht möglich ist.

11. Stellplätze

Das Baugebiet ist nicht überdurchschnittlich gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Aus den Erfahrungen vergangener Baugebiete ist davon auszugehen, dass pro Wohneinheit mind. ein Fahrzeug unterhalten wird.

Pro Wohneinheit ist daher mindestens ein Stellplatz herzustellen.

Umwelt- und Naturschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung ist (Anhang I).



12. Immissionsschutz

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

Nördlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet „Bergstraße“. Zu betrachten ist, ob sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Austenkamp“ Immissionskonflikte ergeben können. Zwischen der neuen Bebauung und dem Gewerbegebiet liegt bereits bestehende Bebauung. Diese war bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei der Frage, welchen Schutzstatus die Bebauung ohne Bebauungsplan hat, ist die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung zu betrachten. Bei der Häuserzeile entlang der „Münsterstraße“ (L 581) handelt es sich um Wohnhäuser, so dass vom Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen werden kann. Insofern ergibt sich durch die südlich dieser Häuser gelegenen, neuen Häuser keine Erhöhung des Immissionskonfliktes, da bereits die bestehenden Häuser bei der gewerblichen Entwicklung in dem Gewerbegebiet der begrenzende Faktor sind.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen aufgrund der „Münsterstraße“ (L 581) und der „Nottulner Straße“ (L 577) hat das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge ein Schallgutachten -vom 27. Oktober 2014- erstellt, welches Bestandteil der Begründung wird (Anhang II). Die Berechnungen haben ergeben, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) an der Bestandsbebauung im direkten Einwirkungsbereich der „Münsterstraße“ tags und nachts überschritten wird. Aktiver Lärmschutz, z. B. durch eine Lärmschutzwand, ist nicht möglich, da die bestehende Bebauung durch eine Vielzahl an Zufahrten über die Münsterstraße erschlossen ist.

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung werden Lärmpegelbereiche (III und IV) abgegrenzt, in denen Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß von Aufenthaltsräumen festgesetzt sind. Zudem werden dort in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungen gefordert.

13. FFH-Gebiet „Berkel“

Südwestlich des Plangebietes, westlich der „Nottulner Straße“ (L 577) liegt in über 100 m Entfernung das FFH-Gebiet „Berkel“ (Nr. DE-4408-301). Der Bereich ist zudem als Naturschutzgebiet „Berkelaue“ festgesetzt und beinhaltet gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 63 Landesgesetz (LG). Die Berkel beginnt in diesem Bereich, von Osten kommend, in das Stadtgebiet Billerbecks zu fließen. Zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegt bereits eine bestehende Bebauung (am „Austenkamp“ und der „Münsterstraße“, sowie ein neueres Baugebiet an der Straße „Zur Berkelquelle“). Zudem führt von Nottuln die L 577 mit ca. 4.000 Fahrzeugen täglich zwischen dem Schutzgebiet und dem neuen Plangebiet hindurch.



Im Zusammenhang mit der Darstellung des Plangebietes im neu aufgestellten Regionalplan wurde keine Erforderlichkeit für eine vertiefende Prüfung der Erheblichkeit (FFH-VP der Stufe II) gesehen.

Aufgrund der heute bereits vorhandenen Vorbelastungen durch Landstraße und Bebauung ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks des FFH-Gebietes zu erwarten ist. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

14. Biotop- und Artenschutz

Der unbebaute Bereich des Plangebietes wird als Intensivgrünland genutzt. Schutzgebiete, besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotope, sind durch die Überplanung nicht unmittelbar betroffen. Im Umfeld des Vorhabens liegen sowohl gesetzlich geschützte Biotope, als auch schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters NRW. In südöstlicher Richtung angrenzend liegen die Hänge der Südberge, welche sich durch einen struktur- und gehölzreichen Grünlandkomplex im stark reliefierten Gelände auszeichnen. Nördlich der L 581 liegt ein Trockental, welches entlang der Landstraße verläuft. Der Entwurf des Landschaftsplanes Nord sieht für den Planbereich keine Festsetzungen vor.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind für die europäisch geschützten Arten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von bebauten Bereichen eingegrenzte, intensiv genutzte Wiese. Einzige Bepflanzung der unbebauten Fläche ist ein Kirschbaum. Brachliegende Gebäude sind nicht vorhanden. An der östlichen Grenze schließt eine Ackerfläche an, südöstlich liegt eine Waldfläche. Im Rahmen der Artenschutzprüfung (Stufe I) wurde durch das Fachbüro ökon GmbH aus Münster festgestellt, dass artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausgeschlossen werden können. Das Artenschutzgutachten wird als Anlage III Bestandteil der Begründung.

15. Eingriffsregelung

Durch die Ausweisung bzw. anschließende Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet und durch die Anlegung der Erschließungsstraße erfolgt ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Gemäß § 18 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) muss dieser Eingriff ausgeglichen werden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich für den Bereich WA3 und für die Bebauung entlang der Straße „Austenkamp“ nicht erforderlich, da hier eine Bebauung auch ohne Bebauungsplan zulässig ist (s. Kapitel 4.).

Das Plangebiet umfasst neben den bereits bebauten Flächen hauptsächlich Dauergrünland. Ein Kirschbaum steht auf der Wiese.



Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist erforderlich, um neue Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Es ist vorgesehen, den Ausgleich für den erfolgten Eingriff im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Aus ökologischer Sicht ist es sinnvoller, die Innenbereiche zu verdichten und Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich mit einer Gesamtkonzeption durchzuführen.

Aus den v. g. Gründen wird es aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als sinnvoller angesehen, im Plangebiet nur aus städtebaulicher Sicht angemessene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die zu einer Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft beitragen bzw. die Aufenthaltsqualität steigern.

Die Bilanzierung des Eingriffes ist als Anhang IV beigefügt. Das Punktedefizit beträgt **- 11.558**.

Im Rahmen des Berkelaufenkonzeptes hat die Stadt Billerbeck durch den ökologischen Ausbau der Berkel im Stadtgebiet eine Verbesserung, sowohl für den Naturhaushalt als auch für das Landschaftsbild erreicht. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Billerbeck, zudem ist die Ausgleichsmaßnahme planerisch durch die Ausweisung als Naturschutzgebiet gesichert. Durch das Ingenieurbüro Schmelzer aus Ibbenbüren wurde im Mai 2004 ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die dort ermittelten Punkteüberschüsse können auch für dieses Planverfahren verwendet werden. Durch Verwendung des gleichen Bewertungsverfahrens (Arbeitshilfe des Landes NRW) ist eine Verrechnung möglich. Ergänzend wurde für die Bilanzierung im Planbereich die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ von 10.11.2006 angewandt. Entsprechend dem finanziellen Anteil der Stadt Billerbeck am ökologischen Ausbau der Berkel ergeben sich 20 % der dort ermittelten Punkte, also **+ 137.996**. Abzüglich Defizite von **- 25.400** aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan „Gantweger Bach“ und **- 55.207** aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ verblieb ein Punkteplus von **+ 57.389**. Nach Abzug des Defizits von **- 11.558** verbleiben **45.831 Punkte**, welche zukünftigen Planverfahren weiter zur Verfügung stehen.

Sonstige Belange

16. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern 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.



17. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch nicht zu vermuten.

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 zu verständigen.

18. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist das bestehende Leitungsnetz zu erweitern. In dem Zusammenhang wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Ein möglicher Standort einer Transformatorenstation muss ggfs. im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Die Abwasserbeseitigung für die neu zu erschließenden Baugrundstücke soll als Trennsystem ausgebildet werden.

Das Regenwasser aus dem neuen Baugebiet soll nördlich der „Münsterstraße“ in ein bestehendes Grabensystem geleitet werden.

Nach den Ergebnissen der im Plangebiet durchgeführten Bodenuntersuchungen der Geotechnischen Gesellschaft mbH sind die oberflächennah anstehenden Böden nicht in der Lage, anfallendes Niederschlagswasser in ausreichender Menge aufzunehmen und rückstaufrei in den Untergrund zu leiten. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser von bebauten Grundstücksflächen im Baugebiet wurde daher abgeraten. Dies ist nur für nicht bebaute Flächen vorgesehen.

Am östlichen Rand des Plangebietes liegt eine oberirdische Telekommunikationsleitung. Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob diese im Zusammenhang mit der Neubebauung unterirdisch verlegt werden kann.

19. Schutz vor Auswirkungen von Extremniederschlägen (Wild abfließendes Wasser aus Außengebieten)

Aufgrund entsprechender Hinweise aus der Bevölkerung zu den Folgen des Starkregenereignisses im Juni 2013 (75l/m²/in der Stunde) wurde das wild abfließende Wasser aus den Außengebieten auf das Plangebiet untersucht. Der Erläuterungsbericht der HI-Nord GmbH, Osnabrück, vom März 2015 ist als Anhang V Bestandteil



der Begründung. Die damals ganz oder teilweise betroffenen Grundstücke sind nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es kam an diesem Tag in vielen Teilen der Stadt zu Überflutungen und Schäden an Wohnhäusern und es muss davon ausgegangen werden, dass solche Starkregenereignisse durch die bestehende Infrastruktur nicht aufgefangen werden kann.

Das Plangebiet liegt in einer Senke. Bei einem Starkregenereignis kann sich wild abfließendes Wasser aus den umliegenden Flächen in das Plangebiet ergießen. Aufgrund der Hanglage läuft dieses Wasser von Ost nach West über die private Grünfläche in das geplante Baugebiet und über die Straße „Austenkamp“ weiter bis zum Baugebiet „Zur Berkelquelle“.

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Austenkamp“ wurde in der Studie der Umfang der Beeinträchtigungen bei einem 100-jährigen Regenereignis nachgewiesen. Hieraus wurden vorsorglich Vorgaben für die Bauleitplanung entwickelt.

Zum Schutz der neuen Wohngebäude sind die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen angemessen hoch gewählt und für jeden Baukörper einzeln festgesetzt worden. Um während der Ausbauplanung aufgrund eines im Vorfeld nicht erkennbaren Einzelfalles keine unbeabsichtigten Härten zu schaffen, besteht die Möglichkeit von Ausnahmen nach § 31 Abs. 2 BauGB. Die Bestandsgebäude an der Münsterstraße liegen erheblich höher, so dass keine unangemessene Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Bei den Planungen ist außerdem der § 115 des Landeswassergesetzes NRW zu berücksichtigen. Entsprechend darf der Ablauf des wild abfließenden Wassers nicht so geändert werden, dass die tieferliegenden Grundstücke im Plangebiet, am „Austenkamp“ oder „Zur Berkelquelle“ stärker als bisher belastet werden. Außerdem dürfen Schutzmaßnahmen auf privaten Grundstücken zu keiner Verschärfung der Situation von Nachbargrundstücken führen. Die textliche Festsetzung 10. enthält daher Vorgaben, die den Erhalt des natürlichen Geländes zum Ziel haben. Es soll damit vermieden werden, dass Grundstücke bis an die Grenzen angefüllt werden und so einen Durchfluss verhindern.

Im tiefsten Bereich des Plangebietes ist die Straße geplant. Auf den nördlich davon liegenden Grundstücken sind auf einem 5 Meter breiten Streifen Geländehöhen vorgegeben, die einen Abfluss von der privaten Grünfläche in Richtung Straße bzw. Nachbargrundstücke ermöglichen. In dem Bereich sind alle Bauten unzulässig, die einen freien Durchfluss des Wassers behindern könnten.

20. Grünflächen

Zum Wanderweg ist eine kleine öffentliche Grünfläche als Spielfläche vorgesehen. Das Flurstück 41 wird als privater Garten genutzt und um drei Meter erweitert. Diese Nutzung soll erhalten bleiben. Der Eigentümer wünscht keine Bebaubarkeit.



21. Bodenordnung

Die überplanten Flächen können teilweise durch die stadteigene Grundstücksgesellschaft GIWo erworben werden. Die Altbebauung steht im privaten Eigentum. Eine Neuordnung ist nicht erforderlich.

22. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Billerbeck getragen.

23. Flächenbilanz

Gesamtfläche	16.098 m²
Davon	
Wohnbauflächen	6.558 m ²
Wohnbaufläche bebaut	3.481 m ²
Wohnbaufläche bereits bebaubar	3.200 m ²
geplante Straßen - und Wegeflächen	1.108 m ²
Private Grünfläche	1.450 m ²
öffentliche Grünfläche	301 m ²

Stadt Billerbeck, im März 2015
geändert, im Juni 2015

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Michaela Besecke
Stadtplanerin