

Sitzungsvorlagefür den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 10.02.2015

für den **Rat der Stadt**

Datum: 24.02.2015

TOP: 3 öffentlich

Betr.: 39. Änderung des Flächennutzungsplanes -Baugebiet Austenkamp- sowie Aufstellung des Bebauungsplanes "Austenkamp" hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bezug: Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 15.05.2014, TOP 6 ö.S. und des Rates vom 22.05.2014, TOP 12 ö.S. sowie des Rates vom 30.09.2014, TOP 27 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 1514,- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 09010.54310000
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Austenkamp“ wird beschlossen:

1. Der Anregung, eine Verrieselung des Niederschlagswassers zu planen, wird nicht gefolgt.
2. Der Anregung der Anlieger „Austenkamp/Münsterstraße“, das Neubaugebiet nicht weiter zu verfolgen, wird nicht gefolgt.
3. Die aufgezeigte Problemstellung (Schäden durch wild abfließendes Wasser) der Anlieger „Zur Berkelquelle“ ist aufgenommen worden und wird entsprechend der Ausführungen berücksichtigt.
4. Die Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung durch Herrn Kahlert werden inhaltlich zurückgewiesen.

5. Der Anregung, die zwei am Stichweg liegenden Grundstücke über die neue Straße zu erschließen, wird nicht gefolgt.
6. Den Bedenken, dass zweigeschossige Wohngebäude gegenüber der Altbebauung und zum Außenbereich zu massiv wirken, wird dahingehend gefolgt, dass diese Bauform nur auf den innen liegenden Grundstücken festgesetzt wird.
7. Zur Minderung der Beeinträchtigung der Anlieger werden die geplanten Gebäudehöhen im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie nicht höher sind als die angrenzende Bebauung an der Münsterstraße.
8. Den Anregungen, im jetzigen Planverfahren weitere Bebauung Richtung Süden und Osten zuzulassen, wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes werden wie folgt behandelt:

9. Die Hinweise des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, der Höheren Landschaftsbehörde und des Fachdienstes Immissionsschutz des Kreises Coesfeld sowie der Telekom werden zur Kenntnis genommen und in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.
10. Die Ausführungen der Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 und der Unteren Landschaftsbehörde werden zur Kenntnis genommen.
11. Die Hinweise des LWL-Archäologie für Westfalen werden auf der Planzeichnung übernommen.

Für das Verfahren zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wird beschlossen:

12. Es wird beschlossen, die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ortsüblich bekannt zu machen. Der Änderungsbereich 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 4, 10, 12-14, 18, 27-30, 32, 33, 39-41 sowie 116-118.
13. Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Entwurf der Begründung und Umweltbericht werden für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
14. Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in oben genannter Sitzung wurde für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Austen-

kamp“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 25. September 2014 durchgeführt. Es sind zudem zahlreiche Stellungnahmen vorgetragen und schriftlich eingereicht worden. Sie sind alle im Ratsinfosystem einsehbar.

Nach Bekanntwerden der Planungen hatten bereits im Vorfeld Anlieger Kontakt mit der Stadt aufgenommen und sich informiert.

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 19, Flurstück 41 hatte angeregt, seine Fläche weiterhin als private Grünfläche auszuweisen. Dieser Bitte ist bereits im Entwurf gefolgt worden.

Zudem hatte er angeregt, eine Verrieselung des Niederschlagswassers zu planen, um die Zufuhr zur Berkelquelle nicht zu mindern. Er wies zudem auf Schäden durch das Niederschlagsereignis im Juni 2013 hin. Zu diesen Punkten wird auf die Ausführungen zum Thema Niederschlagswasser hingewiesen.

Schreiben der Anlieger „Austenkamp/Münsterstraße“ (Anlage 1)

In einem Schreiben vom August 2014 erhoben etliche Anlieger der näheren Umgebung Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebietes. Sie führten in ihrer Stellungnahme aus, dass das Hinterland als naturbelassene Wiesenlandschaft nicht nur den Anwohnern zur Freude, sondern auch Lebensraum für einen wunderschönen alten Kirschbaum, Pflanzen und Tiere sei.

Bisher sei eine Bebauung nur für 5 Grundstücke möglich gewesen, zukünftig kämen weitere 11 hinzu. Dies solle durch eine neu zu erstellende Zufahrt, welche vom „Austenkamp“ aus diese neuen Baugrundstücke erschließen, möglich werden.

Sie führen weiter aus, dass sie sich als betroffene Anwohner des „Austenkamps“ durch die Planungen in ihrer Wohnqualität eingeschränkt fühlen. Auch können sie kein öffentliches Interesse an der Umsetzung der erweiterten Bauabsicht erkennen.

Zu den Bedenken aus dem Schreiben vom August 2014 ist auszuführen, dass es sich bei der Fläche nicht um eine naturbelassene Wiesenfläche handelt. Sie wird landwirtschaftlich genutzt. Wildkräuter sind kaum vorhanden und es findet eine regelmäßige Mahd statt. Im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird sie ökologisch jedoch etwas höher bewertet als eine Ackerfläche. Auch in den anderen Bereichen, welche durch den Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich vorgesehen sind, wird durch eine Überbauung landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen.

Natürlich ist ein Ausblick auf diese Wiese für die heutigen Anlieger schöner als auf ein Neubaugebiet. Dies betrifft jedoch jede neue Bebauung. So haben die Bürger der „Massonneustraße“ auch damit leben müssen, dass über die Jahre im Nordwesten immer neue Baugebiete entwickelt und angeschlossen wurden.

Die Nachfrage an Baugrundstücken ist erheblich. So stehen fast 100 Interessenten für ein Baugrundstück auf den Listen der Stadt. Es gibt kaum ein Angebot an Gebrauchtimmobilien. Daher ist es auch ein öffentliches Interesse, Wohnbauflächen zu schaffen. Gerade junge Familien suchen zurzeit ein Eigenheim mit Garten. Darunter sind sowohl Billerbecker, als auch Interessenten aus den Nachbarstädten. Für eine Stadt ist es wichtig, auch junge Familien an Billerbeck zu binden. Die aufgebaute Infrastruktur soll auch künftig genutzt werden.

Die vorgetragenen Bedenken sind zwar grundsätzlich nachvollziehbar, verwaltungsseitig wird jedoch vorgeschlagen, die Planung am „Austenkamp“ fortzusetzen, da die hier aufgeführten entgegenstehenden Belange auf praktisch alle Siedlungserweiterungsflächen zutreffen und ansonsten alle anderen Anlieger von Neubaugebieten diese anführen könnten.

Schreiben Anlieger „Zur Berkelquelle“ (Anlage 2)

Mit Eingang vom 2. September 2014 führte ein Anlieger der Straße „Zur Berkelquelle“ aus, dass bei dem Niederschlagsereignis im Juni 2013 erhebliche Schäden an seinem Wohnhaus entstanden seien. Das Schreiben wurde von 8 weiteren Anliegern mitunterzeichnet. Es wurden verschiedene Fragestellungen in Bezug auf mögliche Schäden durch ein nochmaliges starkes Niederschlagsereignis aufgeworfen, die im Rahmen der Bauleitplanung behandelt werden sollen.

Zu den Fragen 1. bis 3., Planungsdetails der Entwässerung des Neubaugebietes, ist auszuführen, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der erste Verfahrensschritt in einem Bauleitplanverfahren ist. Dieser ist zu einem Zeitpunkt vorgesehen, wo mit einem ersten Entwurf eines Plankonzeptes den Bürgern Gelegenheit gegeben wird sich zu äußern. Es soll ja gerade die Möglichkeit gegeben werden, sich in einer sehr frühen Entwurfsphase einzubringen. Aufgrund der vorgetragenen Problemstellung ist auch zu sehen, dass dies sehr sinnvoll ist, da die Informationen und das Bildmaterial wichtige Hinweise für die weitere Planung gegeben haben. Insofern gab es zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung auch keine Ausführungsplanung. Es gibt auch noch keine Käufer, die hätten informiert werden müssen. Im Zusammenhang mit der Diskussion sind jedoch alle für das Thema sensibilisiert, entsprechende Informationen werden an die Bauherren weitergegeben.

Zur Frage 4., Anpassung der Planung hinsichtlich des Wasserabflusses, wird Herr Hein in der Sitzung die Planungen zur Entwässerung vorstellen. Bei dem Niederschlagsereignis im Juni 2013 sind in vielen Bereichen Billerbecks Schäden entstanden. Sofern die Schäden an den Gebäuden nicht durch die Kanalisation eingetreten sind, liegen dem Abwasserbetrieb hierzu in der Regel keine Informationen vor. Wesentlich bei der Beschreibung des Schadensfalles sind der geschilderte Ablauf und die Herkunft der Wassers über die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Bei einer Bebauung der Wiesenfläche ist daher zu prüfen, ob nicht zu vertretene Risiken, auch für die neue Bebauung, eintreten können.

Anhand eines Fließmodelles wurden die Ströme des wild abfließenden Wassers nachvollzogen. Es wurde festgestellt, dass aus dem oberhalb liegenden südlichen/südöstlichen Einzugsgebiet wild abfließendes Wasser bei einem Regenereignis mit einer statistischen Wiederkehrzeit von 100 Jahren im Kreuzungsbereich „Holtmannsstiege/Münsterstraße“ sammelt und über die Ackerflächen durch das neue Baugebiet fließt. Dies führt zu Wasserhöhen von 10-15 cm. Das Wasser fließt dann (wie auch auf den Fotos der Anlieger zu sehen) über den Tiefpunkt der Straße „Austenkamp“ in das Baugebiet „Zur Berkelquelle“. Eine Ableitung des wild abfließenden Wasser in den Wasserlauf 19 (nördlich der „Münsterstraße“) ist grundsätzlich möglich. Es sind jedoch noch weitere Berechnungen abzuwarten. Zielführend sind auf jeden Fall entsprechende Ausweisungen der Erdgeschossoberkante und Vorsorgemaßnahmen. Weitere Ausführungen folgen in der Sitzung. Zudem wird auf den Vermerk (Anlage 6) verwiesen. Es ist herauszustellen, dass eine Kommune für solche extremen Ereignisse keine Vorkehrungen treffen kann und muss. Durch die geplante Bebauung wird sich für die Anlieger an der Straße „Zur Berkelquelle“ keine Verschlechterung der Situation ergeben. Ein Teil des Niederschlagswassers wird über die Kanalisation in das Gewässer 19 (nördlich der „Münsterstraße“) abgeleitet.

Die Frage 5 zu möglicher finanzieller und organisatorischer Hilfestellung im Schadensfall ist zwar keine Frage der Bauleitplanung. Verwaltungsseitig ist jedoch ge-

plant, allen Anliegern Informationen an die Hand zu geben, Schäden an ihren Häusern zu vermeiden. Dabei handelt es sich um objektbezogene Vorsorgemaßnahmen, wie wasserdichte Abdeckung der Kellerlichtschächte oder Rückstausicherungen.

Anregung und Beschwerde gemäß § 24 Gemeindeordnung (Anlage 3)

Am 18. September 2014 ging zudem ein weiteres Schreiben der Anlieger „Austenkamp/Münsterstraße“ ein. Diese war als Anregung und Beschwerde gemäß § 24 Gemeindeordnung formuliert und wurde vom Rat am 30. September 2014 an den Fachausschuss verwiesen. Die Anregung ist beigefügt und es wurde auf die Punkte auch schon in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen. Von Herrn Kahlert wurde die Anregung in der Ratssitzung zudem ergänzt.

Herr Kahlert hat in der o. g. Ratssitzung ausgeführt, dass der Regionalplan ein Natura-2000 Gebiet im Bereich „Austenkamp“ ausweisen würde und die Planung ein klarer Verstoß gegen das Landschaftsgesetz sei.

Hierzu ist auszuführen, dass der Regionalplan im Juni 2014 rechtswirksam geworden ist und hier einen allgemeinen Siedlungsbereich darstellt.

(http://www.bezreg-muenster.de/startseite/Dez_32_Regionalplan-2012/Regionalplan_Muensterland/Zeichnerische-Darstellung/RPlan_Druck_Blatt_06.pdf).

Zudem wird gerade der Landschaftsplan Baumberge Nord aufgestellt. Dieser sieht im Bereich „Austenkamp“ die bisherigen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes vor. Das jetzige Plangebiet liegt weder im Landschaftsschutzgebiet, noch sind dort andere Schutzgebiete ausgewiesen. Ansonsten hätte die Regionalplanung hier auch keinen allgemeinen Siedlungsbereich dargestellt. Da der Landschaftsplan für alle Flächen des Außenbereiches Aussagen trifft, sind auch für den Planbereich allgemeine Zielaussagen vorgeschlagen worden. In der Entwicklungskarte Blatt West ist die Fläche als Verbindungsfläche des landesweiten Biotopverbundsystemes aufgenommen. In der Festsetzungskarte Blatt West ist keine Darstellung auf der Fläche eingetragen. Es ist auch kein geschütztes oder schutzwürdiges Biotop gemäß Biotopkataster des Landes. Der Landschaftsplan ist in der Entwurfsphase mit der Regionalplanung abgestimmt worden. Die Stadt hat angeregt, für die Bereiche „Wüllen“ und „Austenkamp“ auch in der Entwicklungskarte keine Darstellung vorzunehmen. Diese Darstellungen würden jedoch auch einer Bebauung nicht entgegenstehen. Im Geoinfosystem des Kreises Coesfeld ist die grafische Darstellung nicht ganz einfach zu unterscheiden, daher kann es hier leicht zu Verwechslungen kommen.

(https://www.kreis-coesfeld.de/ASWeb4/ASC_Frame/portal.jsp)

Zum Punkt eins in dem schriftlichen Teil der Anregung ist aufgeführt, dass befürchtet wird, dass durch die Bebauung des ausgewiesenen Gebietes die Speisung der Berkelquelle in Mitleidenschaft gezogen würde.

Verwaltungsseitig wird hierzu ausgeführt, dass das Bebauungsplangebiet „Austenkamp“ Teil des oberirdischen Einzugsgebietes der Berkelquelle ist. Inwieweit es auch unterirdisches Einzugsgebiet der Berkelquelle ist, ist unbekannt, aber wahrscheinlich (s. a. Ausführungen in der Sitzung des Bezirksausschusses, unter anderem von der Gelsenwasser zum Thema Berkelquelle :

https://ratsinfo.billerbeck.de/net/buergerinfo/to0040.php?_ksinr=904)

Insgesamt wird eine Einzugsgebietsfläche von ca. 200 ha (z. Zt. oberirdisches Einzugsgebiet) erwartet. Dies bedeutet, dass bei rd. 12.000 m² Neubaufäche der Ver-

siegelungsgrad von rd. 5.000 m² angenommen werden kann. Der Niederschlag von dieser Fläche stünde zukünftig der Niederschlagswasserversickerung und somit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Bezogen auf das voraussichtliche Gesamteinzugsgebiet würde die Grundwasserneubildung somit um 0,25 % verringert. Die Auswirkungen sind demnach so geringfügig, dass sie in der Abwägung mit den Belangen der Schaffung von notwendigen Wohnbauflächen zurückstehen.

Zu Punkt zwei ist auszuführen, dass es sich nicht um ein durch Hochwasser gefährdetes Gebiet handelt. Der Überschwemmungsbereich der Berkel liegt südwestlich der L 577 („Nottulner Straße“). Bezüglich der Problematik des wild abfließenden Niederschlagswassers wird auf die Ausführungen zu den Anregungen des Anliegers „Zur Berkelquelle“ verwiesen.

Zu Punkt drei, der Störung des Landschaftsbildes, ist auszuführen, dass die geplante Bebauung das Landschaftsbild verändern wird. Dies trifft jedoch auch bei anderen Neubaugebieten zu. So wird auch die Erweiterung des Baugebietes „Wüllen II“ den Bereich Berkelaue visuell beeinträchtigen. Die maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes trat bereits mit der ersten Bebauung entlang des „Austenkamps“ ein.

Durch die Planung wird insbesondere der Blick auf die landschaftlich reizvolle südliche Hanglage beeinträchtigt. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, Richtung Süden und Osten zur freien Landschaft einige Vorgaben zu baulichen Anlagen in den Gärten festzusetzen. So sollten höhere, geschlossene Einfriedungen nur mit einer vorgelagerten Bepflanzung und einem entsprechenden Abstand zum Wanderweg ermöglicht werden.

Im Punkt vier wird zu bedenken gegeben, dass im Plangebiet zahlreiche Erdkröten beheimatet seien. Diese seien gemäß Bundesnaturschutzgesetz „besonders geschützt“.

Verwaltungsseitig wird dazu ausgeführt, dass die Erdkröte zwar geschützt, aber keine planungsrelevante Art ist. Zwischenzeitlich wurde die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) durch das Büro öKon GmbH aus Münster vorgenommen. Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten. Die Prüfung ist im Rats-Infosystem als Anlage beigefügt.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine **Niederschrift** gefertigt, welche nachfolgend abgedruckt ist.

1. Herr Mollenhauer begrüßt um 19.03 Uhr die versammelten Bürger sowie die Vertreter der Kommunalpolitik und stellt die weiteren Anwesenden vor. Im Folgenden erläutert er kurz die Bedeutung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als Bestandteil des Planverfahrens und die weitere Vorgehensweise. Weiterhin geht Herr Mollenhauer kurz auf die verschiedenen Stellungnahmen und Bürgeranregungen ein, die die Stadtverwaltung zum Thema bereits erhalten hat. Er weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bürgeranregung auch in der Ratssitzung am 30.09.2014 Thema sein werde. Bezüglich der bereits im Vorfeld geäußerten Kritiken an einem zukünftigen Neubaugebiet *Austenkamp* merkt er an, dass Neubaugebiete sich in der Regel stets an bestehende Baugebiete anschließen, was letztlich von den Altanliegern zu akzeptieren sei, da sonst nirgendwo mehr gebaut werden könne. Zum Abschluss

übergibt er das Wort an die Stadtplanerin Frau Besecke mit der Bitte, das kommende Planverfahren näher zu beleuchten.

2. Frau Besecke erläutert zunächst die Planungsgrundlagen, wie Arrondierungssatzung, Regionalplan und Flächennutzungsplan, und geht danach näher auf das weitere Planverfahren ein. Frau Besecke nimmt dann kurz Stellung zu den geäußerten Bedenken zu einem künftigen Neubaugebiet *Austenkamp* und gibt der Versammlung Gelegenheit, erste Fragen zu stellen. Herr Pohlmann regt an, abweichend von der bislang existierenden Planungs-skizze, die beiden an dem Stich von der „Münsterstraße“ liegenden Baugrundstücke auch über den *Austenkamp* zu erschließen.

Frau Wübken gibt sich als Anliegerin des *Austenkamp* zu erkennen und sorgt sich um die Niederschlagswasserproblematik, die sich bei Starkregenereignissen einstellt. Sie sei der Meinung, dass diese öfter auftreten, als die Statistiken vermitteln wollen und geht davon aus, dass eine Bebauung der Grünfläche diese Problematik aufgrund weiterer Versiegelung von Flächen noch verschärfen könnte.

Herr Beulker ist der Überzeugung, dass eine Neubebauung auch die Altanlieger zusätzlich gefährde und fragt, warum es hierfür noch keine Lösung gebe. Frau Besecke antwortet, dass die Problematik bekannt sei, ernst genommen werde und erste Lösungsansätze bereits präsentiert worden seien. Im Übrigen müsse man der Stadtverwaltung auch ausreichend Zeit geben, verschiedene Lösungsansätze zu entwickeln und zu Ende zu denken. Auf die Frage von Herrn Beulker, ob die Stadt Billerbeck bei eintretenden Schäden die Verantwortung übernehme, entgegnet Frau Besecke, dass die Stadt dies bei Starkregenereignissen wie im Juni 2013 natürlich nicht könne.

Herr Kasten fragt, ob der Stich von der „Münsterstraße“ sich überhaupt im Eigentum der Stadt Billerbeck befinde und ob dieser den zukünftigen Belastungen standhalte. Frau Besecke erwidert, dass die Fläche städtisch sei und nach derzeitigem Kenntnisstand einer zusätzlichen Belastung standhalten könne.

Herr Pohlmann regt an, dass die Stadt Billerbeck mit Straßen.NRW die Fragestellung erörtern möge, inwieweit eine sicherere Verkehrsführung an der Einmündung der Kreisstraße 30 in die „Münsterstraße“ möglich sei; dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass in einem zukünftigen Neubaugebiet zahlreiche junge Familien mit kleinen Kindern als Anwohner zu erwarten seien. Diese Anregung wird seitens der Stadt Billerbeck dankend aufgenommen, wobei die Problematik grundsätzlich auch bekannt und im Gespräch sei. Allerdings sei die „Münsterstraße“ im Eigentum des Landes, welchem somit auch die letzte Entscheidung über gegebenenfalls zu treffende Maßnahme zustehe.

Im folgenden Teil geht Frau Besecke auf die möglichen Festsetzungen im Bauungsplan ein. Sie erläutert, dass eine Überplanung des Gebietes auch die bestehende Anliegerbebauung betreffen würde. Weiterhin werden einzelne Festsetzungsmöglichkeiten präsentiert und zur Diskussion gestellt. In diesem Zusammenhang geht Frau Besecke auch nochmal auf die Niederschlagswasserproblematik ein und gibt Ratschläge, wie zukünftige Bauherren dieser Problematik entgegen könnten, beispielsweise durch eine höhere Oberkante des Erdgeschossbodens.

Herr Beulker moniert in diesem Zusammenhang, dass, wenn Neubauten deutlich höher ausfielen, sein Grundstück auf Kellerniveau sinke. Herr Mollenhauer entgegnet, dass man hier nicht von 1,50 m über Bodenniveau rede, sondern von vielleicht 50 cm.

Frau Besecke erläutert weiterhin die in dem Neubaugebiet vorstellbaren Haustypen (Typ I: 1,5-geschossig, Satteldach oder Typ II: 2-geschossig mit flachgeneigtem Dach).

Herr Pohlmann regt aus optischen Gründen an, keine Typ-II-Häuser im Bebauungsplan zuzulassen, da diese trotz geringerer Höhe aufgrund der massigen Bauform deutlich beeinträchtigender wirkten.

Frau Wübken rät aufgrund der Starkregenereignisse und gemachter Erfahrungen im Baugebiet *Zur Berkelquelle* von einem Holzhaus ab.

Herr Kasten fragt, welche Endhöhen bei Errichtung eines Kellergeschosses zulässig und zu erwarten seien. Frau Besecke entgegnet, dass dies nach Aufnahme der Höhen anhand der Topographie des Geländes entwickelt werden müsse. Herr Kasten fragt weiterhin, ob im gesamten Neubaugebiet Keller zugelassen würden. Auch dies, so Frau Besecke, müsse man im weiteren Verlauf des Planungsprozesses sehen.

Herr Pohlmann regt an, maximale Höhen anhand des Straßenniveaus festzusetzen.

Auf die Frage von Frau Besecke, wer von den Interessenten sich denn welche Bauform vorstellen könne, antwortet Herr Ahlers, dass der Typ II für ihn schon die bevorzugte Wahl sei, wenn ihm der Bebauungsplan denn eine solche lasse.

3. Herr Mollenhauer übernimmt es, weitere Fragen aus dem Auditorium zu beantworten.

Herr Kasten fragt, ob die Stadt Billerbeck beabsichtige, etwas am Status quo des Landschaftsschutzgebietes zu ändern. Frau Besecke erwidert, dass der Landschaftsplan Baumberge-Nord derzeit beim Kreis Coesfeld zur Einsichtnahme ausliege. An dem Landschaftsschutzgebiet östlich des *Austenkamp* seien keine Änderungen der Abgrenzung zu verzeichnen.

Auf die Frage des Herrn Beulker, ob zukünftig auch eine Bebauung östlich des Stiches von der „Münsterstraße“ geplant sei, entgegnet Herr Mollenhauer, dass die Entscheidung über künftige Neubaugebiete Sache des Rates der Stadt Billerbeck sei und man nicht wisse, was in 10, 20 oder 30 Jahren komme. Zum jetzigen Zeitpunkt gebe es aber keine Überlegungen in diese Richtung.

Herr Kahlert fragt nochmals, ob die Niederschlagswasserproblematik der Stadtverwaltung bekannt gewesen sei. Frau Besecke erwidert, dass dem Abwasserbetrieb der Stadt Billerbeck dies sicherlich bekannt sei. Herr Kahlert moniert daraufhin, dass diese Problematik auch mit den Anliegern hätte erörtert werden sollen, bevor man ein neues Baugebiet *Austenkamp* beschlossen habe. Frau Besecke entgegnet, dass man sich noch ganz am Anfang des Planungsprozesses befinde und genügend Zeit bleibe, die aus der Nieder-

schlagswassersituation resultierenden Fakten in das weitere Planverfahren einfließen zu lassen.

Herr Wieling gibt seiner Meinung Ausdruck, dass eine Überplanung des Gebietes die Niederschlagsituation doch nur verbessern könne, da man sich jetzt intensiv mit der Thematik beschäftige. Dies setze natürlich voraus, dass eine zukünftige Kanalisation auch ausreichend dimensioniert sei. Herr Kahlert widerspricht dem und meint, dass dies erst noch zu beweisen sein werde.

Herr Kasten fragt nach Beiträgen, die für entstehende Mehrkosten auch auf die Altanlieger umgewälzt werden könnten. Herr Mollenhauer erwidert, dass die Altanlieger bereits ihre Kanalanschlussbeiträge entrichtet hätten und nicht nochmals zur Zahlung herangezogen werden könnten.

Herr Pohlmann erkundigt sich, ob die bestehende Bebauung an ein Misch- oder Trennwassersystem angeschlossen sei. Von den Anliegern wird geantwortet, dass es sich um ein Trennsystem handle. Herr Pohlmann regt daraufhin an, gegebenenfalls mittels eines kleinen Regenrückhaltebeckens sowie einer Bohrung das Niederschlagswasser kontrolliert zur Berkel abzuleiten.

Herr Beulker erkundigt sich nochmals nach etwaigen Mehrkosten und wer diese zu tragen habe. Herr Mollenhauer entgegnet nochmals, dass man zum jetzigen Zeitpunkt nicht von deutlichen Mehrkosten ausgehe und diese, wenn überhaupt anfallend, nicht von den Altanliegern mitzutragen seien. Im schlimmsten Falle wären diese Mehrkosten stadtweit über das Gebührensystem umzuverteilen, was im Ergebnis dann bei dem Einzelnen zu einer marginalen Veränderung führen könne.

Herr Benning erkundigt sich nach dem Quadratmeterpreis für die zukünftigen Neubaugrundstücke. Herr Mollenhauer erwidert, dass dies erst nach der Sitzung der Gesellschafterversammlung der Gewerbe-, Industrie- und Wohnbaugesellschaft mbH der Stadt Billerbeck in der Woche nach den Herbstferien entschieden sei. Man müsse jedoch mit höheren Preisen rechnen, als dies im letzten Neubaugebiet „Gantweger Bach“ der Fall war. Um junge Familien zu entlasten, würden aber wohl auch die Familienrabatte für Kinder – inklusive der Kinder, die bis zu 5 Jahre nach Beurkundung der Kaufverträge geboren werden – angehoben.

Herr Pohlmann erkundigt sich nach dem frühestmöglichen Baubeginn für die Bauherren. Frau Besecke erwidert, dass hier gegebenenfalls Frühjahr 2016 realistisch sein könne, es aber insgesamt zum jetzigen Zeitpunkt noch zu früh sei, hierzu eine konkrete und verlässliche Aussage zu machen.

Frau Pohlmann fragt, wann denn die Vergabe der Grundstücke erfolgen könne. Herr Mollenhauer erwidert, dass dies vermutlich im Frühjahr/Sommer 2015 der Fall sein könne, Weiteres könne dazu möglicherweise nach der Sitzung der Gesellschafterversammlung der GIWo mbH gesagt werden.

Herr Mühlenkamp fragt, ob es für die Neubaugrundstücke einen zeitlichen Bauungszwang gebe. Herr Mollenhauer antwortet, dass es, vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung der Gesellschafterversammlung, in der Regel so sei, dass innerhalb von 3 Jahren das Grundstück zu bebauen sei. Es könne jedoch auch sein, dass für Grundstücke, die erst später verkauft werden, die Bauungsverpflichtung auch kürzer ausfallen könne, um dann insgesamt ei-

nen Abschluss des Neubaugebietes mit Endherstellung der Straßen zu ermöglichen.

Herr Mühlenkamp fragt weiterhin nach den voraussichtlichen Grundstücksgrößen. Herr Mollenhauer erwidert, dass diese noch nicht endgültig feststünden, aber im Durchschnitt wohl bei ca. 550 - 600 m² lägen. Man wolle natürlich versuchen, jedem Interessenten ein Grundstück in der gewünschten Größe zu verkaufen, allerdings gebe das vergleichsweise kleine Neubaugebiet *Austenkamp* nicht so viele Möglichkeiten, die Grundstücksgrößen zu variieren.

Frau Pohlmann erkundigt sich schließlich noch nach der Zeitplanung für das Neubaugebiet „Wüllen II“. Herr Mollenhauer erwidert, dass hier eventuell auch ein Baubeginn in 2016 möglich sein könnte, gibt jedoch zu bedenken, dass im weiteren Verfahren noch viele Faktoren die Zeitplanung beeinflussen könnten. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung könne für das Neubaugebiet „Wüllen II“ möglicherweise im Januar oder Februar 2015 stattfinden.

Da keine weiteren Fragen mehr aus dem Auditorium gestellt werden, beendet Herr Mollenhauer die Versammlung um 20.30 Uhr.

Ende der Niederschrift

Verständnisfragen wurden unmittelbar geklärt, folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgetragen. Sie wurden zu Themen zusammengefasst.

Erschließung von zwei Grundstücken über den Stich von der „Münsterstraße“

Herr Pohlmann regte an, die am Stich von der „Münsterstraße“ liegenden Baugrundstücke auch von innen zu erschließen. Zu diesem Punkt ging noch eine Stellungnahme von zwei Grundstücksinteressenten ein. Diese führen aus, dass sie eine weitere innere Erschließung nicht günstig finden. Ihres Erachtens könnten sich die Grundstückseigentümer dieser beiden Grundstücke auch ohne zusätzliche Straße integrieren. Des Weiteren geben Sie zu bedenken, dass durch die zusätzliche Stichstraße die angrenzenden Grundstücke stark an Attraktivität verlören, da sie dann von Wegen umgeben wären. Außerdem wäre davon auszugehen, dass die neuen Eigentümer diese Erschließung nicht nutzen und den kürzeren Weg über den Stich zur „Münsterstraße“ fahren würden.

Zu diesem Thema ist verwaltungsseitig auszuführen, dass der Stich im Eigentum der Stadt Billerbeck ist. Der frühere Eigentümer des Hauses Nr. 85 (am Wald) hatte die neue Teerdecke 1997 zwar auf eigenen Wunsch und eigene Kosten hergestellt. Die Stadt hat damit damals jedoch keinerlei Verpflichtungen dafür übernommen. Die Straße gilt als nicht endhergestellt. In den vergangenen Jahren sind zwei neue Wohnhäuser über die Straße erschlossen worden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, der Anregung von Herr Pohlmann nicht zu folgen, auch wenn die Idee zunächst recht reizvoll erscheint. Zu bedenken ist, dass eine zusätzliche, erhebliche Versiegelung notwendig wäre, obwohl die Grundstücke an einer öffentlichen Straße liegen. Auf den Grundstücken selber müssten außerdem Wendemöglichkeiten geschaffen werden. Diese müssten teilweise auf der Südwestseite der Grundstücke angelegt werden. Ein hohes Maß an Versiegelung mit entsprechenden Kosten wäre die Folge.

Im Zuge der Ausführungsplanung wird geprüft, ob an der Stichstraße eine Ausweiche, insbesondere für den Baustellenverkehr, angelegt werden sollte.

Höhe der neuen Bebauung

Die Anlieger, insbesondere der „Münsterstraße“, äußerten Bedenken, dass die neue Bebauung gegenüber der Altbebauung zu hoch würde. In dem Zusammenhang regte Herr Pohlmann an, die zweigeschossigen Haustypen in dem Baugebiet nicht zuzulassen, da sie trotz geringerer Höhe massiver wirken.

In der Zwischenzeit sind die Höhen im Gebiet aufgenommen worden. Bei den Wohnhäusern der „Münsterstraße“ liegen die Höhen der fertigen Obergeschosskante (FOK) zwischen 122.75 und 123.86 Normalhöhennull (NHN). Entsprechend steigt auch die „Münsterstraße“ stadtauswärts an. Die Grundstücke fallen Richtung Süden ab. Das angrenzende Neubaugebiet liegt im Bereich der Grenzen zur Altbebauung tiefer, zwischen 120.67 und 122.41 NHN. Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe über zukünftiger Straßenkrone der neuen Erschließung ist nicht zu befürchten, dass die neuen Gebäude eine höhere Erdgeschossoberkante haben werden, als die Altbebauung an der „Münsterstraße“. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, diese im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Der Anregung von Herrn Pohlmann sollte teilweise gefolgt werden. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, auf den 5 Grundstücken in der Mitte des Baugebietes zweigeschossige Gebäude zuzulassen, da dies eine beliebte Bauform ist. Diese würden weder direkt auf Bestandsgebäude, noch Richtung Osten in die freie Landschaft wirken.

Verkehrsführung

Der Hinweis auf den, gerade für Schulkinder, problematischen Kreuzungsbereich K 30/„Münsterstraße“ ist richtig und der Verwaltung bekannt. Er war Unfallhäufungsstelle und wurde einer besonderen Überprüfung durch die Polizei, Straßenverkehrsbehörde und Stadt unterzogen. Besonders gefährdet sind die aus Fahrtrichtung Havixbeck vorfahrtsberechtigten Radfahrer, die vor den ausfahrenden Kraftfahrzeugen geführt werden. Auch für die querenden Schulkinder, die zwischen den haltenden Autos zur Querungshilfe gelangen müssen, besteht eine Gefährdung. Eine effektive Maßnahme war das Aufbringen der Bischofsmützen auf die Sperrfläche. Nach Auskunft des Fachbereiches „Zentrale Dienste und Ordnung“ haben sich seitdem kaum noch Unfälle ereignet. Wünschenswert wären weitergehende Maßnahmen, diese werden jedoch unabhängig vom Planverfahren weiter verfolgt.

Anregung zur Erweiterung des Baugebietes in Richtung Süden und Osten (Anlage 4 und 5)

Im Nachgang zur Öffentlichkeitsbeteiligung ging zudem die Anregung der Grundstückseigentümer der angrenzenden Flächen ein, die ebenfalls Baumöglichkeiten für ihre Grundstücke wünschen.

Beide Grundstücke liegen heute im Landschaftsschutzgebiet. Auch im Entwurf des Landschaftsplanes Nord sind sie als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das Flurstück 26 (südlich des Plangebietes) gelegene Wiesengrundstück weist zu-

dem ein Höhenunterschied von ca. 8 m auf. Der Vorschlag, das Grundstück mit zu erschließen, wird verwaltungsseitig kritisch gesehen. Das Plangebiet ist im Verhältnis zu diesem Grundstück eine relativ ebene Fläche. Nach Süden und Osten schließen die Hanglagen der Baumberge an. Auch wenn auf den Nachbargrundstücken in der Vergangenheit Wohnbebauung entstanden ist, wäre ein Durchschneiden des Wanderweges und die Bebauung des Hanges ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Auch der Reiz des Wanderweges an der Grenze zum Hang würde erheblich leiden. Zudem wäre die Erschließung mit erheblichem Aufwand verbunden. Der Wendehammer müsste in den Hang gebaut werden oder es müsste ein Stich mit Wendemöglichkeit auf dem Grundstück geschaffen werden, um hier Grundstücke zu erschließen.

Die Teilfläche des Flurstückes 38 (Ackerfläche östlich des Baugebietes) ist zwar topographisch nicht so problematisch. Auch wurde vor einigen Jahren ein neues Wohnhaus in dem Bereich zugelassen. Dies liegt jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und musste sich an die südliche Bauflucht der Bestandsbebauung anpassen.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, die Grundstücke nicht in das Plangebiet aufzunehmen.

Für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zudem die **frühzeitige Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sind keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen worden.

Der **Landesbetrieb Wald und Holz NRW** erhebt keine Bedenken gegen die Planung. Sie weisen vorsorglich auf eine Gefährdung durch den im Südosten an das Plangebiet angrenzenden Wald hin. Nach Rücksprache wurde mitgeteilt, dass üblicherweise ein Mindestabstand von 15 m zwischen Gebäude und Baum eingehalten werden solle. Das ist etwa eine halbe Baumlänge und entspricht dem Traufbereich der Bäume, in dem auch der Großteil der Feinwurzeln liegt. **Verwaltungsseitig** wird vorgeschlagen, über die Festsetzungen im Bebauungsplan diesen Abstand mindestens einzuhalten.

Die **Bezirksregierung Münster, Dezernat 32** führt in ihrer Stellungnahme aus, dass im Regionalplan Münsterland der Planbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt sei. In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung von IT:NRW wurde für Billerbeck eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 prognostiziert, die Zahl der Haushalte wird demnach aber in diesem Zeitraum um ca. 150 ansteigen. Demzufolge sei in der Flächenbedarfsberechnung (Rechnungsmodell Vallée) für Billerbeck ein Bedarf an Wohnbaufläche bis 2030 von ca. 23 ha ermittelt worden.

Das Siedlungsflächenmonitoring weist für Billerbeck derzeit nur zwei Flächen als Reserve Wohnen von jeweils 0,3 ha aus. Der Bedarf an weiteren Wohnflächen sei demzufolge erkennbar und werde in der Begründung zur 39. Flächennutzungsplanänderung auch dargelegt.

Aus landesplanerischer Sicht gebe es keine Ziele der Raumordnung, die der vorgelegten Planung entgegenstünden.

Die **Höhere Landschaftsbehörde** regt zudem an, dass die in Anspruch genommene Dauergrünlandfläche/Biotop-Verbundfläche durch eine geeignete Kompensationsflä-

che (Dauergrünland) ausgeglichen werden sollte. Dies könne z.B. auch im Bereich der Berkelaue erfolgen. **Verwaltungsseitig** wird darauf hingewiesen, dass dies auch so vorgesehen ist.

Der **Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL)- Archäologie für Westfalen** bittet folgenden Hinweis zu berücksichtigen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Hinweis auf der Planzeichnung zu übernehmen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und dem Ausbau finden sie weiter Berücksichtigung.

Der **Kreis Coesfeld** nimmt wie folgt Stellung:

Gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden aus den Belangen des **Immissionsschutzes** keine Bedenken angemeldet. Die Sicherstellung des Immissionsschutzes bezüglich der Immissionen des nördlich gelegenen Gewerbegebietes werde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln sein.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, diesen Hinweis in die Begründung mit aufzunehmen. Weiterführende Maßnahmen werden nicht notwendig sein, da zwischen dem Gewerbegebiet „Bergstraße“ und der neu hinzukommenden Bebauung bereits zu berücksichtigende Wohnbebauung liegt.

Seitens der **Unteren Landschaftsbehörde** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liege am Rand des zukünftigen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Baumberge-Nord, der sich zurzeit in Aufstellung befindet. Der Landschaftsplan sehe hier keine Festsetzungen vor. Es wird vorgeschlagen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** nimmt wie folgt Stellung:

In dem Änderungsbereich befänden sich zum Teil bereits Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Diese versorgen die vorhandene Bebauung in den Randbereichen im Geltungsbereich. Es werde davon ausgegangen, dass die vorhandenen Tk-Linien in ihrer jetzigen Lage verbleiben können.

Sie weisen außerdem darauf hin, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Rahmen der Erschließung des zukünftigen Baugebietes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig sei, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Unter der Annahme, dass die oben angemerkteten Punkte beachtet würden, bestünden aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Austenkamp“ folgt in Kürze. Hierzu wurde bereits der Beschluss gefasst. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes die Offenlage durchzuführen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur im Ratsinfosystem:

- 1-5 Schriftlich eingegangene Stellungnahmen Privater
- 6 Vermerk Abwasserbetrieb
- 7 Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 8 Entwurf der Begründung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros öKon aus Münster