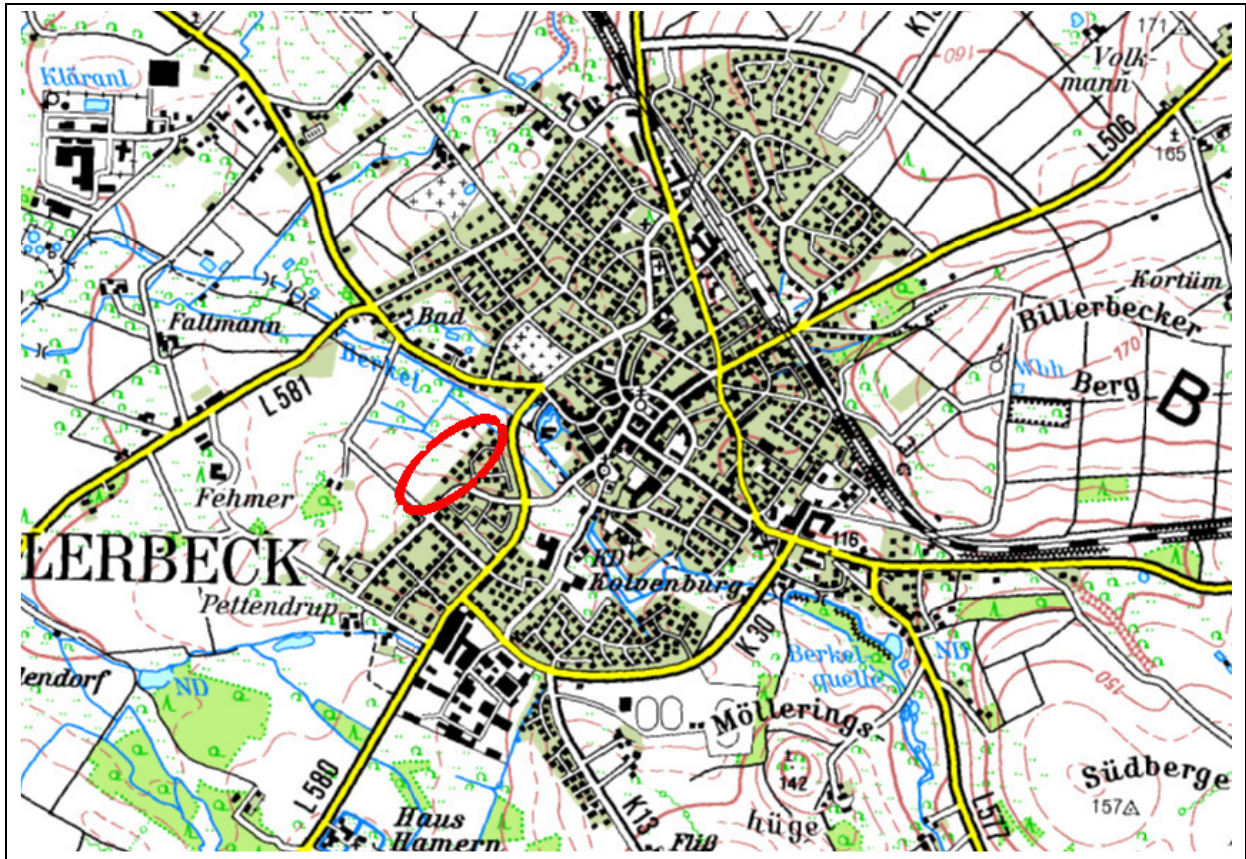




Stadt Billerbeck

Begründung

40. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Wüllen II“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Juni 2015
geändert im August 2015



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches	3
Änderung	3
Erforderlichkeit der Überplanung	3
Planungsrechtliche Vorgaben	4
Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
Denkmalpflege, Altlasten	5
Immissionsschutz	5
Umweltprüfung	5
Naturschutz	5
Artenschutz	6
Klimaschutz	7
Überschwemmungsgebiet	77

Anhang: Umweltbericht



Räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wüllen II - gemäß §§ 2 bis 7 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck, südlich der Berkelaue und nordwestlich des bestehenden Wohnbaugebietes „Wüllen“. Der Planbereich beinhaltet Teile des Grundstückes Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6, Flurstück 742 und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,9 ha.

Die Planänderung baut auf der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck im Zuge der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 2. Dezember 2005 auf.

Änderung

Es ist die Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche vorgesehen.

Erforderlichkeit der Überplanung

Es besteht weiterhin eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken in Billerbeck. Nachdem das Baugebiet „Gantweger Bach“ vollständig bebaut ist, sind aktuell ca. 100 Bauinteressenten für ein Grundstück vorgemerkt. Die starke Nachfrage ist durch die markanten Preissteigerungen in Münster und das geringe Angebot an Gebrauchtimmobiliën zu erklären. Nachdem mit dem Baugebiet „Gantweger Bach“ ca. 60 Grundstücke auf einmal realisiert wurden, soll nunmehr mehrgleisig versucht werden, den weiterhin hohen Bedarf durch kleinere Neubaugebiete und die Förderung von Nachverdichtung zu decken. Bereits in den 1980er und 1990er Jahren sind für die älteren Baugebiete Billerbecks Bebauungspläne aufgestellt worden, um auf den großen Grundstücken der Nachkriegsbebauung Hinterlandbebauung zu ermöglichen. In Baugebieten wie „Kerkeler“ und „Zu den Alstätten“ ist so ein hohes Potential an freien Grundstücken entstanden, welches in den letzten Jahrzehnten sukzessiv genutzt wurde. Sofern Bedarf besteht, werden auch im Rahmen kleinerer Verfahren Bebauungspläne geändert, um Anbauten und Neubauten im Bestand zu ermöglichen. Die Nutzung der zusätzlichen Baumöglichkeiten hängen jedoch mit den Bedürfnissen der privaten Grundstückseigentümer zusammen. Die Nutzung erfolgt oftmals erst für die Kinder bzw. bei Eigentümerwechsel.

Das gerade entwickelte Neubaugebiet „Austenkamp“ im Südosten des Stadtgebietes umfasst nur 16 neue Baugrundstücke. Insofern kann auf eine weitere Ausweisung von neuen Grundstücken zurzeit nicht verzichtet werden. Das Plangebiet hat eine landschaftlich attraktive Lage an der „Berkelaue“ und ist trotz der Stadtrandlage zentrumsnah.



Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen wurde zudem durch die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW im Zusammenhang mit einem erwarteten Anstieg der Haushalte um ca. 400 bis zum Jahre 2030 durch die Landesplanung bestätigt.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland stellt für den Bereich „Wüllen II“ einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der Landschaftsplan „Baumberge Nord“ befindet sich nach Beschluss durch den Kreistag am 17. Juni 2015 im Anzeigeverfahren. Für den Planbereich sind keine Festsetzungen vorgesehen.

Der Planbereich liegt zudem im Erholungsgebiet der Stadt Billerbeck, welches im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt wurde. Durch die Darstellung wurde die Anerkennung der Stadt Billerbeck als Erholungsort möglich. Große Teile des bebauten Stadtgebietes gehören zum Erholungsgebiet. Neben dem südlichen Stadtkern mit dem Altstadtbereich, welcher die wesentlichen Baudenkmäler Billerbecks beinhaltet, sind auch Bereiche mit landschaftlich reizvollen Spazier- und Wanderwegen in stadtnaher Lage aufgenommen worden, die über das innerstädtische Wegenetz einen Anschluss an den Stadtkern haben. Zudem werden im äußeren Erholungsbereich im Außenbereich liegenden Erholungsnutzungen, wie das Hotel Weissenburg, eine Tennisanlage, eine Reitanlage und das Freibad sowie der Ferienpark Gut Holtmann verbunden. Alle potentiellen Wohnbauflächen außerhalb des derzeitigen Siedlungsbereiches liegen im Erholungsgebiet.

Entsprechend der im Erläuterungsbericht formulierten Zielsetzungen werden im Erholungsgebiet keine der Erholungsnutzung entgegenstehenden Nutzungen, wie gewerbliche Betriebe, geplant. Zudem soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung das Rad- und Fußwegenetz ergänzt werden. Das ausgewiesene Erholungsgebiet steht als öffentlicher Belang der Planung nicht entgegen, da die Erweiterung des Wohngebietes keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung erwarten lässt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Planbereiches soll für den Kraftfahrzeugverkehr über das bestehende Straßennetz erfolgen.

Für Fahrrad- und Fußgängerverkehr soll der neu geplante Bereich an die vorhandenen Wegeverbindungen angeschlossen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen werden mit den Versorgungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt. Die Schmutzwasserbeseitigung wird an das bestehende Leitungssystem angeschlossen und zur örtlichen Kläranlage geleitet. Zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zurzeit hydraulische Berechnungen vorgenom-



men. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden konkrete Aussagen erfolgen.

Denkmalpflege, Altlasten

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, Bodendenkmäler nicht bekannt. Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Im Zuge der Planung der Erschließungsmaßnahmen werden Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein auf das Plangebiet einwirkender landwirtschaftlicher Betrieb. Ein Immissionsschutz-Gutachten vom 28. März 2014, erstellt durch das Büro Uppenkamp und Partner in Ahaus, hat ermittelt, dass die belästigungsrelevanten Kenngrößen mit 1% bis 4% unterhalb des Immissionswertes der Geruchsimmisions-Richtlinie für Wohn- und Mischgebiete von 10% liegen. Eine Überplanung als Wohngebiet ist demnach realisierbar.

Die östlich gelegene Landstraße L 580 hat einen Mindestabstand von über 100 m, zudem schirmt eine bestehende Wohnbebauung mögliche Lärmbelastungen ab. Relevante Lärmimmissionen werden daher nicht erwartet.

Umweltprüfung

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

Naturschutz

Das Plangebiet wird zurzeit größtenteils als Ackerland genutzt. Der nordöstliche Teilbereich ist Intensivgrünland. Schutzgebiete, besonders geschützte Landschaftsteile oder geschützte Biotop, sind durch die Überplanung nicht unmittelbar betroffen.

Nördlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet „Berkelaue“, welches mit Ordnungsbehördlicher Verordnung vom 29.11.2001 ausgewiesen wurde. Auch im beschlossenen Landschaftsplan Baumberge-Nord ist das Naturschutzgebiet „Berkelaue“ in dem Bereich festgesetzt. Im Biotopkataster NRW wird der Bereich unter der



Nummer BK-4009-991 geführt. Schutzziel ist die Erhaltung und Optimierung der natürlichen Auedynamik zum Schutz des gesamten Auenkomplexes mit besonderer Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund, insbesondere der Altarmreste, Feuchtgrünland- und Röhrichtflächen und der artenreichen Ufersäume, u. a. als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie Förderung einer extensiven Grünlandwirtschaft, z. B. durch die Entwicklung magerer Flachlandmähwiesen.

Zudem gehört ein Großteil des Naturschutzgebietes zum FFH-Gebiet „Berkel“ (Nr. DE-4408-301). Es beginnt ca. 50 m nordöstlich des Plangebietes. Teile des intensiv genutzten Grünlandes liegen zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem FFH-Gebiet. Ziel ist es, diesen Bereich als Puffer zu erhalten und in eine extensive Grünlandnutzung zu überführen.

Auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zu prüfen, ob der Plan geeignet ist, eine erhebliche Beeinträchtigung hervorzurufen. Die „Berkelaue“ durchquert das gesamte Stadtgebiet Billerbecks und hat hier eine hohe Naherholungsfunktion. Die geplante Bebauung soll einen größeren Abstand einhalten als die Bestandsbebauung des bestehenden Baugebietes „Wüllen“. Der Abstand orientiert sich an der örtlichen Topographie. Nordöstlich der geplanten Wohnbaufläche fällt das Gelände zur Berkel ab. Lebensräume oder Arten von gemeinschaftlichem Interesse, welche als Schutzgüter aufgeführt sind, sind durch die Überplanung nicht betroffen. Aufgrund der heute bereits bestehenden Vorbelastungen durch die Landstraße L 580 und die südöstliche und nördliche 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.

Aufgrund der durch die Bauleitplanung ermöglichten Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG zu erwarten. Im Rahmen des naturnahen Ausbaus der Berkel im Stadtgebiet Billerbecks wurden umfangreiche ökologische Verbesserungen sowohl für den Naturhaushalt, als auch für das Landschaftsbild erreicht. Im Rahmen der Bilanzierung der Vorhabenauswirkung wurde ein erheblicher Kompensationsüberschuss erzielt. Die durch die Planung zu erwartenden notwendigen Ersatzmaßnahmen sollen daher im Wesentlichen durch die vorgenannten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Eine exakte Bilanzierung und Zuordnung von Eingriff und Ausgleich folgt im Bebauungsplan „Wüllen II“.

Artenschutz

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

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe I (November 2014) und II (Juli 2015) wurde durch das Fachbüro ökon GmbH aus Münster festgestellt, dass artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können.



Klimaschutz

Das Vorhaben liegt am westlichen Stadtrand an der Berkelaue. Diese führt auch als Frischluftschneise von Ost nach West durch das südliche Stadtgebiet. Die Überbauung der Ackerflächen schränkt die Frischluftschneise entlang der Berkel nicht ein. Die Erweiterung wird eine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zur Folge haben. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gegeben. Im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung wird in den nachfolgenden Planungsebenen die Leistungsfähigkeit der Ableitung des Oberflächenwassers geprüft, um den Folgen von Starkregenereignissen zu begegnen. Bezüglich des Hochwasserschutzes wird auf das nachfolgende Kapitel verwiesen.

Überschwemmungsgebiet

Im Bereich der Berkel ist das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Berkel, Ölbach, Moorbach und Honigbach festgesetzt und am 16.12.2011 in Kraft getreten. In der Neubekanntmachung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 2. Dezember 2005 ist noch die Darstellung der Ordnungsbehördlichen Verordnung vom 31.12.1991 aufgenommen. Eine aktualisierte Darstellung ist in die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich aufgenommen worden. Sowohl aufgrund der Entfernung des Überschwemmungsgebietes mit mindestens 50 m, als auch des Höhenunterschiedes, steht das Überschwemmungsgebiet als Belang der Planung nicht entgegen.

Stadt Billerbeck, im Juni 2015
geändert im August 2015

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin