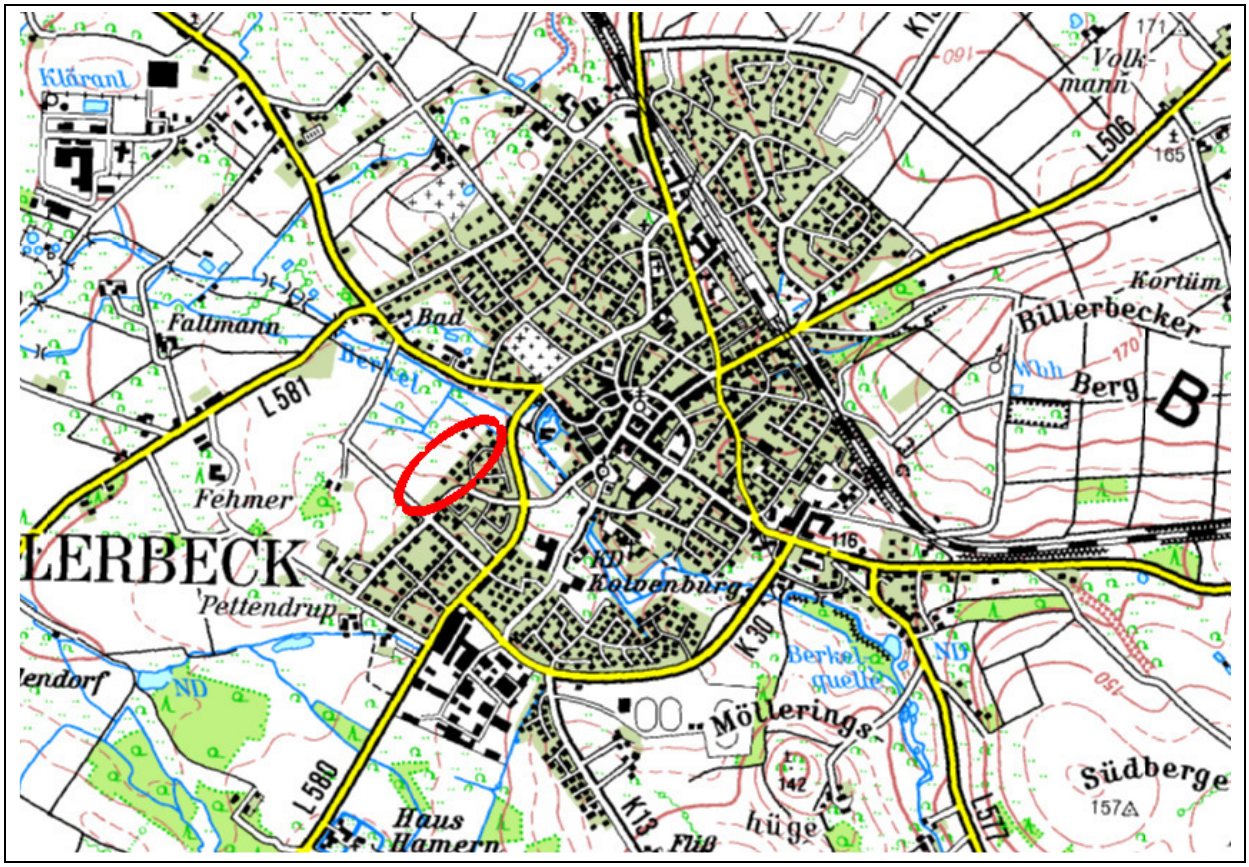

Stadt Billerbeck

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplan „Wüllen II“

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im August 2016

---

1. Aufstellungsbeschluss und Änderungsverfahren

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen II“ durchzuführen.
Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden eingehalten (keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten), so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Wüllen II“. Der Planbereich liegt westlich des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck, südwestlich der Berkelaue und nordwestlich des Wohngebietes „Wüllen“. Der Planbereich beinhaltet Teile des Grundstückes Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6, Flurstück 724.
Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Südosten durch die südöstliche Grenze des o. g. Flurstückes 724
- im Südwesten durch die Annettestraße
- im Nordwesten durch eine ca. 300 m lange Linie, welche als Parallele ca. 65 m zur südöstlichen Grenze gebildet wird
- im Nordosten abknickend und auf den gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 587 und 588 (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6) verlaufend

3. Planerfordernis und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Wüllen II“ ist am 17. Mai 2016 in Kraft getreten.
Das im Planbereich vorgesehene Baugebiet wird im Verlaufe des Jahres 2016 vermessen und mit der Erschließung begonnen.

Im Rahmen von Grundstücksverhandlungen im Zusammenhang mit den im Regionalplan Münsterland vorgesehenen Entwicklungsflächen für Siedlungsbereiche ist davon auszugehen, dass westlich des jetzt geplanten Baugebietes weitere Wohnbauflächen entwickelt werden.

Um insbesondere für Kinder Wegeverbindungen zu schaffen und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sind Fußwegeverbindungen innerhalb des Wohngebietes wesentlich. Sie ermöglichen zudem kleinere Rundwege im Nahbereich der Wohnungen. Daher soll ein Fuß-/Radweg eine direkte Verbindung zwischen dem Wohngebiet „Wüllen“ und den zukünftigen Wohnbauflächen schaffen.

4. Eingriffsregelung

Durch die Ausweisung bzw. anschließende Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet und durch die Anlegung der Erschließungsstraßen erfolgt ein Eingriff in Natur

und Landschaft. Gemäß § 18 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) muss dieser Eingriff ausgeglichen werden.

Code lt. Biotopwertliste	Biotoptyp lt. Biotopwertliste	Flächenanteil in %	Fläche qm	Grundwert A (lt. Biotopwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
Allgemeines Wohngebiet -vorher-			**38**				**54**
1.1	Gebäude	40	15	0	1	0	0
1.1	Nebenanlagen	5	2	0	1	0	0
1.2	versiegelte Nebenflächen	5	2	0,5	1	0,5	1
1.3 / 1.4	nicht versiegelte Nebenflächen	5	2	1	1	1	2
4.4	Zier- u. Nutzgarten	45	17	3	1	3	51
Fuß- und Radwege -nachher-			**38**				**19**
1.3	Wegeflächen		38	0,5	1	0,5	19
						Gesamtflächenwert B-A	**-35**

Im Rahmen des Berkelauenkonzeptes hat die Stadt Billerbeck durch den ökologischen Ausbau der Berkel im Stadtgebiet (nördlich des Plangebietes) 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. Sie werden durch die Untere Landschaftsbehörde im Ökokonto der Stadt Billerbeck geführt. 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.
Nach Abzug des Defizits von **– 35** verbleiben aus der Maßnahme der Berkelrenaturierung **31.164 Punkte,** welche zukünftigen Planverfahren weiter zur Verfügung stehen.

5. Sonstige Belange

Weitere Belange, wie die des Denkmalschutzes und die Frage der Altlasten, sind nicht betroffen. Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung ist demnach nicht erforderlich.

Alle übrigen Festsetzungen gelten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wüllen II“ unverändert fort.

Aufgestellt:

Stadt Billerbeck, im August 2016

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin