



Stadt Billerbeck

Begründung

Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Freibad“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Februar 2017



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planerfordernis und Planungsziele	3
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5.	Bestehendes Planungerecht	4
6.	Verkehrliche Erschließung	5
Festsetzungen zur Bebauung		5
7.	Art der baulichen Nutzung	5
8.	Maß der baulichen Nutzung	6
9.	Bauweise und Baugrenzen	6
10.	Gestaltungsfestsetzungen	7
11.	Mindestgrundstücksgröße	8
Umwelt- und Naturschutz		9
12.	Immissionsschutz	9
13.	Artenschutz	10
14.	Schutzgebiete	11
15.	Gewässerschutz	11
Sonstige Belange		12
16.	Denkmalschutz	12
17.	Altlasten und Kampfmittel	12
18.	Ver- und Entsorgung	12
19.	Bodenordnung	13
20.	Kosten	13
21.	Flächenbilanz	13
Anlage I	Schalltechnische Untersuchung, 03. April 2014 Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Senden	
Anlage II	Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I), 06. Juni 2016 Büro öKon GmbH, Münster	



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Freibad“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck, südlich der Bebauung an der Massonneustraße, westlich der Bebauung an der Propst-Laumann-Straße und nordwestlich des Freibades. Es grenzt nordöstlich an die Osterwicker Straße und beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 8, Flurstücke 321, 322 tlw., 331 tlw., 332, 556-559.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Nordwesten durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 557, 558 und 322, entlang der südwestlichen Grenze des Flurstückes 318 nach Süden verlaufend und dann der südöstlichen Grenze folgend. Am südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 321 entlang dessen südwestlichen Grenze und entlang seiner nordwestlichen Grenze weiter verlaufend.
- im Nordosten durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 321 und 332 bis 15 Meter vor dem gemeinsamen Grenzpunkt mit dem Flurstück 352 und von dort lotrecht Richtung Westen verlaufend.
- im Südosten durch die Flurstücke 332 und 331 bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 331 verlaufend und weiter entlang seiner nordwestlichen Grenze bis zum Brunnenbach und weiter durch die nördliche Grenze des Brunnenbachs (Flurstück 498).
- im Südwesten durch die Osterwicker Straße (nordöstliche Grenze des Flurstückes 272) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

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.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Billerbeck, nordwestlich des Freibades. Durch Überplanung der Weideflächen und der ehemaligen Hofstelle werden im Rahmen der Innenverdichtung weitere Baugrundstücke geschaffen. Zwar kann der hohe Bedarf an Neubaugrundstücken nicht allein durch die Verdichtung des Innenbereichs gedeckt werden, die Stadt Billerbeck hat jedoch ein großes Interesse daran, die Innenverdichtung zu fördern und so den Flächenverbrauch zu minimieren und die bestehende Infrastruktur optimal zu nutzen.



Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist eine Nachverdichtung als Planungsziel ausdrücklich genannt. Die Voraussetzungen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt.

Es handelt sich um ein Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches. Der Planbereich der Bebauungsplanänderung setzt eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest.

Auch die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB treffen für diese Bebauungsplanänderung nicht zu. Weder wird durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch gibt es Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) besteht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist für den Planbereich nur teilweise Wohnbaufläche aus. Der nordöstliche Teil ist angrenzend an das Freibad als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dargestellt. Die Freiflächen des Freibades sind jedoch auch dauerhaft ausreichend groß dimensioniert. Zur Umsetzung der mit dieser Änderung verbundenen Entwicklungsziele ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt dies im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung. Die Abstimmung der Änderungsinhalte an die Vorgaben der Landesplanung ist bereits erfolgt. Der Planbereich ist im Regionalplan Münsterland als allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

5. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Hilgenesch“ (rechtsverbindlich seit 12.05.1969). Das Flurstück 321 liegt in seinem Geltungsbereich. Der Bereich wurde zudem im Rahmen einer Gestaltungssatzung dahingehend geändert, dass auch Dachneigungen bis 38° zulässig sind (rechtsverbindlich seit 19.06.1995).

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Wohnen am Freibad“ treten die v. g. Satzungen, soweit sie durch den neuen Bebauungsplan überlagert werden, außer Kraft. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen der Satzungen können als eigenständige Festsetzungen bestehen bleiben.

Das südliche Teilstück des Flurstückes 318 ist auf Wunsch der Eigentümerin nicht überplant worden. Diesem Wunsch wird entsprochen, auch wenn im Zusammenhang mit der Überplanung des Flurstückes 321 eine Ausweisung eines Baufeldes städtebaulich sinnvoll wäre.



6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt für Kraftfahrzeuge von der Osterwicker Straße mit einem 6,75 m breiten Stichweg, welcher in einem Wendehammer mündet. Zusätzlich wird ein heutiger grüner Weg von der Massonneustraße als Fuß- und Radweg befestigt.

Im Einmündungsbereich zur Osterwickerstraße sind die notwendigen Sichtdreiecke eingetragen. Hier dürfen Bepflanzungen, gemessen ab der Oberkante Fahrbahn, aus Verkehrssicherheitsgründen, eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten und sie sind dauerhaft von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten. Die Fahrbahnmitte ist entsprechend der Neuplanung der Osterwickerstraße im Zusammenhang mit dem Neubau der Berkelbrücke dargestellt. Diese liegt heute südlicher, so dass die Sichtdreiecke auch ohne Realisierung dieser Planung ausreichend sind.

Südlich des Wendehammers befindet sich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches zur Restfläche des Flurstückes 332 führt. Hierüber können z.B. Pflegearbeiten oder die Bewirtschaftung der Fläche erfolgen.

Festsetzungen zur Bebauung

7. Art der baulichen Nutzung

Die für Wohnzwecke vorgesehenen Flächen werden nach § 1 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) 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 innerhalb des Wohngebietes 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 überwiegenderen 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.



Die Festsetzung gilt nur für die neue Bebauung. Das Bestandsgebäude sowie das Wohnhaus der ehemaligen Hofstelle haben ein höheres Bauvolumen als die zukünftigen neuen Gebäude. Daher soll dort auch keine Begrenzung der Wohneinheiten gelten. Entlang der Osterwicker Straße sind zudem etliche Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten vorhanden.

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 Doppelschließungen und entsprechende Festsetzungen für nicht bebauete Flächen sollen die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll einen Rahmen geben, der sicherstellt, dass sich die neue Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügt. Insbesondere die Bebauung entlang der Massonneustraße und der Propst-Laumann-Straße sind von eingeschossigen Wohnhäusern mit einem Geschoss unter dem geneigten Dach geprägt. Durch eine Gestaltungssatzung wurde eine Dachneigung bis 38 ° zugelassen. Dies ist im Zuge von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen teilweise genutzt worden. Die Bestandsgebäude im Plangebiet im Bereich der Osterwicker Straße sind jedoch höher. Entsprechend sind die Festsetzungen dort auf den Bestand abgestellt. Die neuen Wohngebäude im Plangebiet sollen sich in die Wohnbebauung der sie umgebenden Siedlung des Plangebietes „Hilgenesch“ einfügen.

Dies wird mit der Begrenzung der **Trauf- und Firsthöhe** erreicht. Durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird jedoch die Ausnutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses verbessert. Die Bezugshöhe ist jeweils die fertige Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF), welche im Verhältnis zur Straßenhöhe festgesetzt wird. Die Gebäude werden somit geringfügig höher als die Gebäude der umgebenden Siedlung (s. a. Gestaltungsfestsetzungen).

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. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird städtebaulich nicht für erforderlich gehalten, da die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in der Kombination von Grundflächenzahl und Geschossigkeit gewährleistet ist.

9. 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.

Für untergeordnete Bauteile, wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen ist eine Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen, die in ihren Außenmaßen jedoch eingeschränkt ist.

Nebenanlagen (außer Einfriedungen) nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie **Garagen** und **Carports** nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind 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 9 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 außerhalb der festgesetzten Fläche errichtet werden.

In den nördlichen Bereichen der Grundstücke, 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.

10. 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.

Die **Hauptfirstrichtung** wird für die neue Bebauung entlang des Straßenverlaufs festgelegt. Eine einheitliche Festsetzung ist für den Großteil der 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.

Für die **Dacheindeckung** sind übliche **Dachfarben** und die Errichtung von Gründächern zulässig. Durch den Ausschluss anderer Farben, wie gelb oder blau, wird sichergestellt, dass sich kein Gebäude erheblich aus der umgebenden Dachlandschaft abhebt. 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.

Die **Dachneigung** für die neue Bebauung wird mit 38° - 45 ° festgesetzt. Dies ist entspricht einer etwas höheren Dachneigung als bei der Bestandsbebauung der Massonneustraße und Propst-Laumann-Straße. Dabei ist zu bedenken, dass heute die Errichtung eines Kellers nicht mehr üblich ist. Der Stauraum wird stattdessen im Spitzboden ermöglicht. Zudem ist im Dachgeschoss eine bessere Ausnutzung möglich. Allerdings werden die Dachausbauten in ihrer Länge beschränkt und es wird durch weitere Festsetzungen sichergestellt, dass die Wohngebäude sich sowohl von den Proportionen, als auch den Dimensionen in die Umgebungsbebauung einfügen. Durch die Zulassung des Dachgeschosses als Vollgeschoss wären ansonsten Dachausbauten über die gesamte Länge der Dachfläche zulässig. Dies würde dem Grundgedanken des untergeordneten Dachgeschosses widersprechen. Im Bereich der Osterwicker Straße ist die Bandbreite der zulässigen Dachneigung entsprechend des Bestandes größer.

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 sicherstellt.

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.

11. Mindestgrundstücksgröße

Die Struktur der angrenzenden Wohnbebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Zwar soll durch die Planung eine Verdichtung des Innenbereichs gefördert werden, die Bebauungsdichte soll sich jedoch der Umgebung anpassen. Um dem Gebot des Bodenschutzes entgegenzukommen, ist auf den Grundstücken auch eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich. So wird die **Mindestgrundstücksgröße** von Baugrundstücken auf **250 m²** festgesetzt.

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



Umwelt- und Naturschutz

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

12. Immissionsschutz

Die zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem Betrieb des Freibades Billerbeck wurden im April 2014 durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH (Senden) ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung wird als Anlage I Bestandteil der Begründung. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass sich die Immissionssituation innerhalb der potentiellen Wohnbauflächen genau wie in den bereits bebauten Wohnbauflächen im Zuge der Propst-Laumann-Straße darstellt. Somit führt die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Einwirkungsbereich des Freibades nicht zu einer Verschlechterung der bereits vorhandenen Immissionssituation. Gegen eine Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Plangebiet bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Die für die geplante Wohnbebauung angenommene fiktive Baugrenze von 20 m zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 332 wurde berücksichtigt.

Das Plangebiet grenzt zudem an die L 581 (Osterwicker Straße). Das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH (Senden) hat im Dezember 2016 Empfehlungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes formuliert:

„Grundlage sind die in der Zählstelle 4009 3409 über VSAS (Verkehrs-Stärken-Auskunfts-System) ermittelten Verkehrsmengen im Bezugsjahr 2025 mit einem DTV von 6.002 Kfz/24h. Die amtliche Verkehrszählung 2010 dokumentiert noch einen DTV von 6.655 Kfz/24h.

Die zul. Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, der Korrekturwert für unterschiedliche Straßenoberflächen DStrO geht mit 0 dB(A) in die Berechnung ein.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche für die Festlegung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1/07.16 ergibt sich nach RLS-90 mit Anwendung des Abschnitt 4.4.1 Verfahren für "lange, gerade" Fahrstreifen wie folgt:

bis 11,0 m Abstand Lärmpegelbereich V	
11-25 m	IV
25-50 m	III
ab 50 m	II

Ab einer Entfernung von 68 m zur Osterwicker Straße (L 581) wird der für allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten.

Die o. a. Abstände beziehen sich auf die Mitte der Fahrbahn der L 581 und berücksichtigen eine freie Schallausbreitung sowie einen mittleren Abstand zwischen dem



Grund und der Verbindungslinie zwischen Emissions- und Immissionsort von 2,25 m. Da der Emissionspegel für die Nacht den kritischen Belastungsfall darstellt, wurde die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche auch auf den Beurteilungszeitraum Nacht abgestellt“.

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung werden Lärmpegelbereiche III und IV gekennzeichnet, in denen Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß von Aufenthaltsräumen festgesetzt sind. Anforderungen zu den Lärmpegelbereichen I und II sind nicht erforderlich. Diese werden bereits durch die Standardausführungen bzw. durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt.

Aufgrund der Bauflucht entlang der Osterwicker Straße sind Wohngebäude in einem Abstand bis 11,0 m zur Fahrbahnmitte nicht zulässig, so dass eine Darstellung des Lärmpegelbereiches V entfällt.

Zudem werden dort in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungen gefordert. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher ist bei Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht die Anordnung von Schalldämmlüftern in Schlafräumen mit Fenstern an den Gebäudeseiten mit Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) vorzusehen. Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in einem Aufenthaltsraum an Außenwänden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

Südwestlich des Plangebietes liegt eine im Nebenerwerb betriebene landwirtschaftliche Hofstelle mit geringer Rinder- und Schweinehaltung. Für die Tierhaltung ist nordwestlich des Grundstückes eine Mistplatte angelegt. Das an der Osterwicker Straße liegende neue Baufeld hat nur eine Entfernung von 10 Metern zu dieser Emissionsquelle. Eine Bebauung ist daher erst dann zulässig, wenn die Mistplatte aufgegeben oder verlegt wird. Bezüglich der Immissionen aus den Stallanlagen ist festzustellen, dass das Bestandsgebäude Osterwicker Straße 41 direkt an das Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes angrenzt. Die neue Bebauung entlang der neuen Stichstraße liegt erheblich weiter von den möglichen Emissionsquellen entfernt. Daher wird sich durch die neue Bebauung keine weitergehende Einschränkung in der landwirtschaftlichen Betriebsführung ergeben.

13. Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen. Eine Artenschutzprüfung Stufe I wurde im Juni 2016 durch das Büro ökon aus Münster durchgeführt und wird als Anlage II Bestandteil der Begründung.

Das Untersuchungsgebiet wird vorwiegend als Pferdewiese genutzt. Auf der Fläche befinden sich ein hochstämmiger Apfelbaum und eine Stiel-Eiche mittleren Alters. Im Südwesten stehen neben der Hofanlage noch Nebengebäude. Der Südostrand des



Geländes wird auf städtischem Grund von einer Baumhecke aus relativ jungen Bäumen (Berg-Ahorn, Hainbuche, Sandbirke u. a.) sowie älteren Buchen zum Freibad begrenzt. Die Baumhecke soll dauerhaft erhalten bleiben. Bereits aufgrund der Freibadnutzung erfolgt jedoch kontinuierlich eine Untersuchung auf bruchgefährdete Bäume. Im Stadtgebiet sind solche Maßnahmen aus Sicherheitsgründen geboten. Eine Entnahme einzelner Gehölze hat zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte jedoch nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zum Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen:

- Erhalt einer Baumhecke (nicht Bestandteil des Plangebietes)
- Gehölzfällung im Winter (gem. § 39 BNatSchG nur vom 01.10. bis zum 28.02.)
- Artenschutzfachliche Überprüfung weiterer Abbruchgebäude im Rahmen des Antragsverfahrens

für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des §§ 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

14. Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301, Kreis Coesfeld, NRW). Es handelt sich um einen renaturierten Abschnitt der Berkel mit naturnahem Gewässerlauf. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes führen können, sind gem. § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unzulässig.

Die Luftlinie zwischen der Plangebietsgrenze und dem FFH-Gebiet, welche im Landschaftsplan Baumberge-Nord gleichzeitig als Naturschutzgebiet Berkel festgesetzt ist, beträgt zwar nur 30 Meter. Zwischen Schutzgebiet und der neuen Bebauung liegen jedoch ca. 100 Meter. In diesen 100 Metern liegt die Osterwicker Straße (Landstraße mit über 6.000 Kfz/24 Stunden) und etliche Bestandsgebäude (ehemalige Hofstelle und Wohnhäuser). Diese Vorbelastung ist so wesentlich, dass davon auszugehen ist, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes zu erwarten ist. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

15. Gewässerschutz

Südlich des Plangebietes verläuft der Brunnenbach. Gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich nach §§ 30 und 34 des Baugesetzbuchs 5 Meter breit. Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Satz 2 gilt nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16. Juli 2016 Baurecht bestand. Auf dem Flurstück 558 befinden sich Gebäudeteile eines Wohnhauses und eine Siloplatte mit einem geringeren Abstand zur Böschungsoberkante des Gewässers. Bei Ab-



bruch oder Beseitigung dieser Gebäudeteile sollen Neubauten nicht wieder in dieser Nähe zum Gewässer errichtet werden können. Daher sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 Metern festgesetzt. Sofern sich im Rahmen des Bestandes Änderungen im oder am Gebäude ergeben, ist die Möglichkeit einer Zulassung durch die zuständige Behörde gem. § 22 LWG i. V. m. § 31 LWG zu prüfen.

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.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe empfiehlt im südlichen Teil des Plangebietes die Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben, da der Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Der Fachbereich „Zentrale Dienste und Ordnung“ wird die notwendigen Schritte in Zusammenarbeit mit dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen.

18. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist das bestehende Leitungsnetz zu erweitern. Die Löschwasserversorgung ist bereits über eine Löschwasserentnahmestelle (1600 l/min im Umkreis von 300 m) südöstlich des Plangebietes sichergestellt. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ist eine weitere Entnahmestelle im Bereich des Wendehammers sinnvoll.

Die Abwasserbeseitigung wird über den Anschluss an die bestehenden Leitungssysteme Richtung Osterwicker Straße sichergestellt. Aufgrund des begrenzten Raumes im Plangebiet steht keine ausreichende Freifläche zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von bebauten Grundstücksflächen zur Verfügung. Das Niederschlagswasser wird durch die bestehende Verrohrung des Brunnenbaches direkt zur



Rückhaltung in der Berkelaue (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6, Flurstück 4) geleitet.

Durch das Baugebiet führt ein 10 kV Kabel, welches unter anderem die Übergabestation von Windkraftanlagen mit einer Trafostation am Freibad verbindet. Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist eine Verlegung vorgesehen. Südlich des neuen Wendehammers führt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Richtung Freibad. Hier wäre eine mögliche Trasse.

19. Bodenordnung

Die überplanten Flächen können teilweise durch die stadteigene Grundstücksgesellschaft GIWo erworben werden. Die Altbebauung und Teile der Baugrundstücke bleiben im privaten Besitz.

20. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Billerbeck getragen.

21. Flächenbilanz

Gesamtfläche	Ca. 12.227 m²
Davon	
Wohnbauflächen	10.693 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.534 m ²

Aufgestellt im Februar 2017:
Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

gez.
Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin