

## **Bebauungsplan „Buschenkamp“**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

hier: Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung

### **Kreis Coesfeld - Schreiben vom 27.08.2019**

#### **Wörtlicher Inhalt der Anregung:**

Seitens des Aufgabenbereiches **Oberflächengewässer** bestehen keine Bedenken. Mit Schreiben vom 29.04.2019 wurde festgestellt, dass es sich bei dem Graben - ehemals WL 25 - nicht um ein Gewässer handelt, sondern um einen reinen Entwässerungsgraben.

Die **Untere Naturschutzbehörde** erklärt, dass mit der vorgelegten FFH-Verträglichkeitsprüfung (OBJEKT& LANDSCHAFT, 13.12.2016) nachgewiesen wurde, dass mit der geplanten Wohnbauentwicklung das benachbarte FFH-Gebiet DE-4008-301 „Berkelaue" nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung II wurde eine Betroffenheit der planungsrechtlichen Art Feldsperling ermittelt. Hier kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG kann der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand überwunden werden, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme notwendig.

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme umfasst die Anlage von Extensivgrünland mit hochstämmigen Obstbäumen und der Pflanzung einer dreireihigen, dornenreichen Hecke. Zusätzlich werden Nisthilfen für den Feldsperling an der Fläche installiert.

Die geplanten Maßnahmen sind geeignet, als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wirksam zu sein. Die Maßnahme muss vor Baubeginn umgesetzt und wirksam sein. Gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 erteilt die Gemeinde der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 72 Abs.1 Satz 3 BauO NRW (alte Fassung) Auskunft über die Wirksamkeit der Maßnahmen. Hierzu holt die Gemeinde ggf. erneut eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ein.

Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt wurden ermittelt und bilanziert.

Die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme angelegte Fläche dient multifunktional auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Es verbleibt ein Restdefizit in Höhe von 12.000 Biotopwertpunkten, dass aus dem städtischen Ökokonto beglichen werden soll. Damit sind die Anforderungen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen durch die Bauleitplanung erfüllt.

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes keine Bedenken. Es wird jedoch angeregt, die in der textlichen Festsetzung Nr.13 fixierte Mindestgrundstücksgröße von 230 m<sup>2</sup> mit der Ausführung in der Begründung des Bebauungsplans abzustimmen. Die Begründung weist eine Mindestgröße von 250 m<sup>2</sup> aus.

Die Stellungnahme der **Brandschutzdienststelle** lautet:

Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan enthalten keinerlei konkretisierende Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m<sup>3</sup>) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.

Je nach Art und Nutzung der im Geltungsbereich zukünftig geplanten Gebäude/Objekte wird ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (z.B. Einzel- und Doppelhäuser) bzw. 1.600 l/min (z.B. geschlossene Bauweise, Kindertageseinrichtung mit mehreren Gruppen in mehrgeschossiger Bauweise) erforderlich, welcher über 2 Stunden nachzuweisen ist. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.

#### **Stellungnahme:**

##### Untere Naturschutzbehörde:

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits durchgeführt.

##### Bauaufsicht:

Die textliche Festsetzung Nr. 13 im Bebauungsplan ist die vorgesehene Größe. Die Begründung ist daher in der Hinsicht zu korrigieren.

##### Brandschutzdienststelle:

Aufgrund des geplanten Kindergartens ist eine Versorgung von 1600 l/min vorzusehen. Genaue Festlegungen zu den Hydranten werden erst im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsarbeiten getroffen.

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme des Aufgabenbereiches Oberflächengewässer, der Unteren Naturschutzbehörde und der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung der Bauaufsicht wird durch redaktionelle Korrektur gefolgt.

### **Telekom Deutschland GmbH - Schreiben vom 08.08.2019**

#### **Wörtlicher Inhalt der Anregung:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung.

Gegen die vorgelegte Aufstellung des Bebauungsplanes „Buschenkamp“ bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom -z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen- sind betroffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verletzung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse [Planauskunft.West1@telekom.de](mailto:Planauskunft.West1@telekom.de) oder im Internet unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

**Stellungnahme:**

Die Anregung, Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin zu gewährleisten und konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann, und die Hinweise zur Bauausführung betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplanes und werden im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Unitymedia NRW GmbH - Schreiben vom 8.01.2019 / 29.08.2019**

**Wörtlicher Inhalt der Anregung:**

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

**Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Schreiben vom 5.08.2018**

**Wörtlicher Inhalt der Anregung:**

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Verlauf des Jet-Tiefflugkorridors. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Ich weise darauf hin, dass hier mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

**Stellungnahme:**

Ausweislich der Festsetzungen des Bebauungsplanes überschreiten die zulässigen Baukörperhöhen nicht die Höhe von 30 m über Grund. Insofern wäre ein Bauantrag zur Errichtung einer baulichen Anlage entsprechender Höhe unzulässig.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**IHK Nord Westfalen - Schreiben vom 4.09.2019**

**Wörtlicher Inhalt der Anregung:**

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 29.07.2019 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung: Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 generell ausgeschlossen werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO- diese sollen planungsrechtlich zulässig sein- mit den Zielen der Planung vereinbar sind.

**Stellungnahme:**

Die Anregung nimmt Bezug auf die nach Baunutzungsverordnung allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Wohngebiet. Generell sind freiberufliche Tätigkeiten, wenn sie sich dem Wohnen unterordnen, in allen allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Dies umfasst z.B. Ingenieurbüros, Praxen von Ärzten und anderen Gesundheitsberufen, Steuerbüros sowie Online-Anbieter. Außerdem sind die Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Insgesamt sind demnach bereits etliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglichen. Begrenzender Faktor der Nutzung ist häufig weniger die Baunutzungsverordnung, als die durch die Nutzung vorzuhaltenden Stellplätze. Verwaltungsseitig ist kein Fall bekannt, der aufgrund des Ausschlusses von nicht störenden Gewerbebetrieben nicht umgesetzt wurde. Auf telefonische Nachfrage bei der IHK konnte ebenfalls kein Beispiel genannt werden. Da der Zusatz „nicht störend“ eigentlich alle Tätigkeiten mit nennenswertem Lieferverkehr oder Mitarbeitern ausschließt

und für Lagerflächen oder Stellplätze auf den Grundstücken kein Platz ist, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, diese weiterhin generell auszuschließen. Gewerbliche Nutzungen, wie z.B. die Vermietung von Stellplätzen für Wohnmobile, soll im Rahmen der Flächenknappheit für Wohnbebauung nicht zugelassen werden. Auch beim Kreis Coesfeld war auf Nachfrage kein Beispiel bekannt, wo eine wünschenswerte Nutzung abgelehnt werden musste. Sollten sich Nutzungen entwickeln, die heute noch nicht absehbar sind, könnte eine Öffnung durch eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

**Beschlussempfehlung:**

Der Anregung wird entsprechend der Ausführungen nicht gefolgt.

**Straßen.NRW -Regionalniederlassung Münsterland - Schreiben vom 04.09.2019**

**Wörtlicher Inhalt der Anregung:**

Durch den vorgenannten Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem Stadtgebiet von Billerbeck geschaffen werden. Das ausgewiesene Plangebiet liegt westlich des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck und nordöstlich der „Annettestraße“. Gemäß dem Bebauungsplan erfolgt die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen von der Osterwicker Straße (L 581) über die Annettestraße. Zur Ertüchtigung der Erschließung sind der Neubau der Berkelbrücke sowie der Ausbau der L 581 erforderlich. Soweit die Erschließung gemäß dem Bebauungsplan „Berkelbrücke“ rechtzeitig vor der Besiedelung der Wohnbauflächen sichergestellt wird, bestehen gegen die vorgenannte Bauleitplanung vom Landesbetrieb Straßen NRW -Regionalniederlassung Münsterland- keine grundsätzlichen Bedenken.

Wenngleich gemäß der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH) durch die Landstraße keine relevanten Lärmbelastungen zu erwarten sind, wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Landesstraße durchgeführt wird. Spätere lärmsenkende Maßnahmen wären im Bedarfsfall zu Lasten der Stadt Billerbeck zu realisieren.

Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom Landesbetrieb Straßen NRW - Regionalniederlassung Münsterland- zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgetragen.

**Stellungnahme:**

Es ist vorgesehen, die Brückenbauarbeiten vor der Erschließung des Baugebietes abzuschließen.

**Beschlussempfehlung:**

Der Anregung wird gefolgt.

**Amprion GmbH - Schreiben vom 6.08.2019****Wörtlicher Inhalt der Anregung:**

Im Plangebiet der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

**Stellungnahme:**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden alle Versorgungsträger beteiligt.

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.