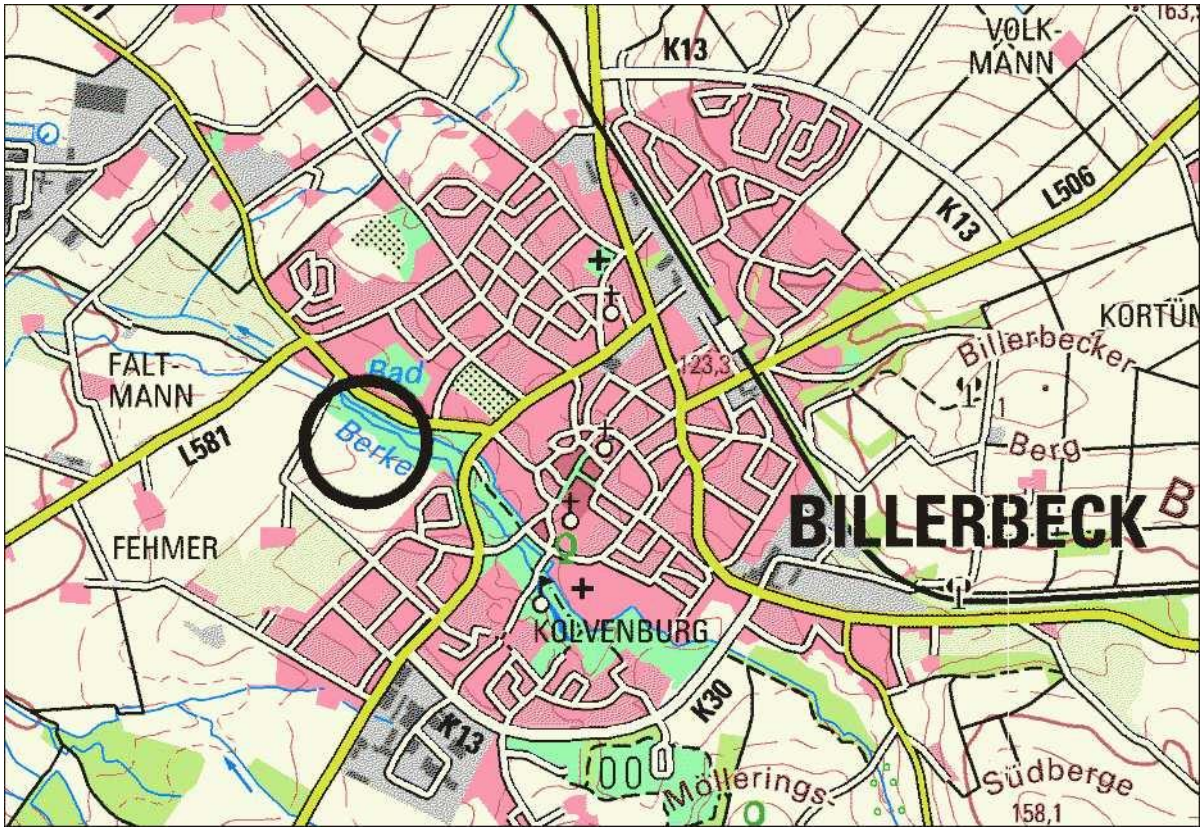

Stadt Billerbeck

Begründung

Bebauungsplan „Buschenkamp“

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Juni 2019

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planerfordernis und Planungsziele	3
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5.	Verkehrliche Erschließung	4
Festsetzungen zur Bebauung		
6.	Art der baulichen Nutzung	4
7.	Maß der baulichen Nutzung	5
8.	Bauweise und Baugrenzen	6
9.	Gestaltungsfestsetzungen, Pflanzgebot	7
10.	Sonstige Festsetzungen	10
Umwelt- und Naturschutz		
11.	Klimaschutz	10
12.	Immissionsschutz	10
13.	Natura 2000 – Naturschutzgebiet Berkelaue	11
14.	Biotop- und Artenschutz	12
15.	Eingriffsregelung	13
Sonstige Belange		
16.	Gewässerschutz, Wasserhaushalt	13
17.	Denkmalschutz	14
18.	Altlasten und Kampfmittel	14
19.	Ver- und Entsorgung	14
20.	Grünflächen	15
21.	Bodenordnung	15
22.	Kosten	15
23.	Flächenbilanz	16

Anhang I Umweltbericht
Anhang II Immissionsschutz-Gutachten, Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus, März 2014
Anhang III Immissionstechnische Stellungnahme, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Senden, April 2016
Anhang IV FFH-Verträglichkeitsprüfung, Büro Objekt und Landschaft, Preußisch Oldendorf, Dezember 2016
Anhang V Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II), Büro Objekt und Landschaft, Preußisch Oldendorf, Dezember 2016
Anhang VI Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Anhang VII CEF-Maßnahmenkarte, Naturschutzzentrum Kreis Coesfeld e.V., Oktober 2018

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Buschenkamp“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt westlich des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck, südwestlich der Berkelaue und nordwestlich des Wohngebietes „Wüllen II“. Der Planbereich beinhaltet Teile der Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6, Flurstücke 527, 708 und 795.
Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 795
- im Südwesten über die Ackerfläche entlang der bestehenden Heckenstruktur, die Annettestraße überquerend
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 527 (Annettestraße)
- im Nordosten durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 708 und 709 verlaufend.

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.

Es besteht weiterhin eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken in Billerbeck. Nachdem das Baugebiet „Gantweger Bach“ vollständig bebaut ist, sind aktuell bereits wieder ca. 180 Bauinteressenten für ein Grundstück vorgemerkt. Das gerade entwickelte Baugebiet „Wohnen am Freibad“ bietet lediglich 12 Grundstücke, welche zurzeit an Interessenten vergeben werden. Die Vorgabe durch den § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und z. B. durch Nachverdichtung eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, wurde und wird in Billerbeck durch entsprechende Bauleitplanung beachtet. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind in Billerbeck keine Flächen zur Wiedernutzbarmachung vorhanden. Es gibt zahlreiche Bebauungspläne, in denen in bereits bebauten Bereichen eine sogenannte Hinterlandbebauung ermöglicht wird. Eine Nachverdichtung bebauter Bereiche wird in Billerbeck an zahlreichen Stellen gefördert, reicht jedoch für die Nachfrage nicht aus. Außerdem befinden sich diese Grundstücke in der Regel in privater Hand.

Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer Stellungnahme zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung des Neubaugebietes „Buschenkamp“ ausgeführt, dass für Billerbeck ein Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche gegeben sei.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der bereits durchgeführten 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen umgewandelt. Die Änderung wurde nach Genehmigung durch die Bezirksregierung durch Bekanntmachung am 14.01.2019 rechtskräftig. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird demnach Rechnung getragen.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von der Osterwicker Straße (L 581) über die Annettestraße. Zur Ertüchtigung der Erschließung ist der Neubau der Berkelbrücke erforderlich. Der Bebauungsplan „Berkelbrücke“ ist bereits rechtskräftig, der Brückenbau erfolgt vor der Erschließung des neuen Baugebietes.

Sowohl die Brücke als auch der im Plangebiet liegende Bauabschnitt der Annettestraße wird in einer Breite ausgebaut der Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und einen Fußweg zulässt.
Im Baugebiet werden die Straßen je nach Erschließungsfunktion mit einer Breite für einen beidseitigen Fußweg, einen einseitigen Fußweg oder eine Mischfläche festgesetzt. Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen sowohl innerhalb des Gebietes als auch Richtung Berkelaue oder Stadtmitte sichere Verbindungen.

Festsetzungen zur Bebauung

6. Art der baulichen Nutzung

Die für Wohnzwecke vorgesehenen Flächen werden nach § 1 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 4 BauNVO 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 des Gebietes zu einem Wohngebiet stören. Sowohl der Umfang der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen als auch die vorgegebenen möglichen Grundstückszuschnitte erfordern, dass der Ziel- und Quellverkehr in Grenzen gehalten wird.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Kindergartenplätzen ist im Plangebiet eine Fläche für soziale Zwecke dienende Gebäude vorgesehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der **Wohnungen** in den Wohngebäuden WA 1 und WA 2 auf **2 je Wohneinheiten** 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 Plangebiet eine relativ homogene, aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Es sollen auf der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen entstehen. Eine stärkere Verdichtung soll im Plangebiet nicht zuletzt im Interesse der weit überwiegenden Mehrheit der Bauinteressenten und Altanlieger vermieden werden.

Für einige Grundstücke (WA 2a und WA 3) ist diese Einschränkung nicht vorgenommen worden. Hier besteht die Möglichkeit andere Bauformen, wie Reihenhäuser, zu verwirklichen. Zudem wäre auch die Verwirklichung von Wohnprojekten, wie Mehrgenerationenwohnen oder die Errichtung von Mehrparteienhäusern (z. B. sozial gefördert) denkbar.

Dem Leitsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wird durch die Erschließung über vorhandene Straßen und die Vermeidung von Doppelerschließungen sowie entsprechende Festsetzungen für nicht bebaute Flächen entsprochen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Über die dem WA zugeordneten Ziffern werden einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.
Es werden verschiedene Gebäudetypen festgesetzt, die den Bauherren ermöglichen die zukünftige Nachbarbebauung zu berücksichtigen.
Zum einen sind Grundstücke für zweigeschossige Gebäude mit einer hohen Trauf- und niedrigen Firsthöhe festgesetzt, die nur eine flache Dachneigung ermöglichen. Zum anderen sind Grundstücke vorgesehen auf denen das zweite Vollgeschoss unter einem steil geneigten Dach entstehen darf. Hier ist das zweite Vollgeschoss jedoch nicht zwingend festgesetzt.

Für die Grundstücke WA 3 ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Entsprechend sind auch Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
Auf die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe wird im Zusammenhang mit den gestalterischen Vorgaben zu Dächern eingegangen. Die Bezugshöhe ist jeweils die fertige Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF), welche im Verhältnis zur geplanten Straßenhöhe festgesetzt wird.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) für fast das gesamte Plangebiet ist mit **0,4** festgesetzt. Für die Grundstücke mit der geschlossenen Bauweise ist in Hinblick auf Reihenmittelhäuser eine Grundflächenzahl von **0,5** festgesetzt, da aufgrund der fehlenden Abstandsflächen zum Nachbarn ansonsten die bebaubare Fläche entsprechend heutiger Wohnbedürfnisse zu klein wäre.

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.

8. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird für fast den gesamten Planbereich eine **offene Bauweise** nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben.
Auf den drei Grundstücken, auf denen Reihenhäuser entstehen könnten, ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da nur so eine Teilung der Grundstücke für die einzelnen Reihenhäuser möglich ist.

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 eingeschossige Bauteile sind Überschreitungen möglich.

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 errichtet werden.

In den nördlichen Bereichen der Grundstücksgrenzen, 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.

9. Gestaltungsfestsetzungen, Pflanzgebot

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 § 89 Abs. 2 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; sie werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die hier getroffenen Gestaltungsfestsetzungen beinhalten zwar Einschränkungen für die einzelnen Bauherren. Sie sind jedoch erforderlich, um eine relativ homogene Weiterentwicklung der Stadt Billerbeck sicherzustellen. Da das Plangebiet in den Außenbereich wirkt, wird dies auch zur Wahrung eines harmonischen Stadtbildes als notwendig erachtet.

Es wurden Mindestfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die gewährleisten sollen, dass sich keine extrem abweichenden Entwicklungen vollziehen. Die Festsetzungen lassen größtenteils erheblichen Spielraum zu, so dass die Beeinträchtigungen für die betroffenen Grundstückseigentümer vertretbar sind.
Für die dem WA zugeordneten Ziffern werden einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche gestalterische Festsetzungen zugeordnet.

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es ist jedoch auch aus vergangenen Baugebieten festzustellen, dass die weit überwiegende Mehrheit der Bauinteressenten wissen möchte, was in ihrer direkten Nachbarschaft entstehen kann. In vielen früheren Planverfahren wurde im Vorfeld und auch im Nachhinein in Gesprächen mit den Bauherren festgestellt, dass die entwickelten Gestaltungsfestsetzungen den Vorstellungen der meisten Bauherren entsprechen und einen ausreichenden Rahmen erhalten, um individuelle Bauvorstellungen verwirklichen zu können.

Festsetzung der Hauptfirstrichtung

Die **Hauptfirstrichtung** ist überwiegend in ost-/westlich verlaufender Richtung festgelegt. Auf diese Weise ist eine Dachfläche nach Süden orientiert und bietet gute Möglichkeiten der solaren Nutzung.
Eine einheitliche Festsetzung ist für alle 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 Grundstücke der geschlossenen Bauweise ist für den Fall einer Errichtung von steilen Dächern vorgesehen, diese mit Einzelgiebeln Richtung Straße zu errichten. So soll sichergestellt werden, dass maximal untergeordnete Nutzungen im Dachgeschoss untergebracht werden und keine langgezogenen Blöcke entstehen. Für das Grundstück WA 2a ist keine Hauptfirstrichtung vorgegeben, um hier möglichst viel Flexibilität für die Umsetzung z.B. von Wohnprojekten zu erhalten.

Festsetzung der Dachneigung -unter Berücksichtigung der max. zulässigen Firsthöhe und Traufhöhe sowie der Oberkante des Erdgeschossfußbodens

Die **Dachneigung** wird für den Planbereich WA1 mit einer Bandbreite von **38° - 45°** festgesetzt. Zudem wird die **Traufhöhe** auf 4,00 m und die **Firsthöhe** auf 9,00 m begrenzt.

In den Bereichen WA2 und WA2a ist eine maximale **Firsthöhe** von **7,70 m** festgesetzt. Darüber hinaus wird für diese Gebäude eine max. **Traufhöhe** von **6,20 m** Höhe zugelassen.
Die Beschränkung der Höhe ist insbesondere für die passive Nutzung von Sonnenenergie von wesentlicher Bedeutung, da hierbei die Verschattung durch vorgelagerte Gebäude besonders berücksichtigt werden muss. Die Gebäude wirken auch mit dieser geringeren Gesamthöhe massiver als Gebäude mit niedriger Traufe und größerer Gesamthöhe. Zudem soll in den Gebäuden keine zusätzliche dritte Ebene mit Aufenthaltsräumen entstehen. Daher sind Drempel unzulässig. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigung mit 0° bis 22° stellt sicher, dass verschiedene Dachformen möglich sind und auch Dachpfannen zum Einsatz kommen können, jedoch kein zu Aufenthaltszwecken nutzbarer Dachraum entsteht. Da auch Gebäude mit einem Flachdach zulässig sind, ist für diese eine maximale **Gebäudehöhe** von 6,50 m vorgesehen.

Die Bereiche WA3 sind von den Höhen an die vorgenannten Hausgruppen angepasst.

Garagen und Carports sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

Für das gesamte Plangebiet wird die **Oberkante des Erdgeschossfußbodens** auf **max. 0,25 m über der fertigen Straßenhöhe** beschränkt. Dies fördert den Bau von barrierefreien Zugängen zu den Häusern und verringert zusätzlich die zu erwartende Gebäudehöhe und somit die Verschattung benachbarter Gebäude.

Dachgestaltung

Als Dachform sollen in den Bereichen WA1 Satteldächer, versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

Für die Bebauung im Bereich WA2, WA2a und WA3 wird keine Dachform vorgegeben. Durch die vorgegebenen Höhenbeschränkungen im Zusammenhang mit der Dachneigung sind die Dachflächen städtebaulich nicht dominierend. Um mehr Freiräume für ökologisches Bauen zu schaffen, sollen außerdem begrünte Dächer oder Glasdächer zugelassen werden.

Im Bereich WA1 wird die maximal zulässige Länge der Dachausbauten und Dachgauben beschränkt. Diese Festsetzung ist notwendig, da im Dachgeschoss ein Vollgeschoss entstehen darf. Ansonsten könnten auf der gesamten Dachlänge Dachausbauten entstehen, die das Dachgeschoss nicht mehr als untergeordnetes Geschoss erscheinen lassen. Dies hat zudem nachbarschützende Wirkung.

Für die übrigen Bereiche sind Dachaufbauten ausgeschlossen, da sie nicht dem kompakten Baustil entsprechen.

Für die Dacheindeckung sind übliche Dachfarben zulässig. Durch den Ausschluss anderer Farben, wie gelb, grün oder blau, wird sichergestellt, dass sich kein Gebäude erheblich aus der umgebenden Dachlandschaft abhebt. Das Gebiet ist vom Außenbereich und der Berkelaue einsehbar. 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.

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 und zur freien Landschaft sicherstellt.

Gestaltung der Außenwandflächen sowie der Vorgartenflächen und das Pflanzgebot

Die Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere die Materialauswahl, orientieren sich an der Gestaltung des angrenzenden Baugebietes „Wüllen II“. Es werden Putz, matter Klinker und Holz für die Außenfassaden zugelassen. Bis zu 1/3 der Außenwandflächen dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden. Aufgrund der Lage zur Berkelaue soll im Zusammenhang mit der vorhandenen Randbebauung kein zu starker Materialmix zulässig sein.

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. Die Beschränkung der Flächen, die geschottert werden dürfen, hat ihren Grund sowohl in diesem gestalterischen Ziel als auch in einem ökologischen (Förderung der Artenvielfalt und Schutz des Mikroklimas).

Bei den Gebäuden, die eine Freifläche zur Straße haben, ist ein 0,50 m breiter Vorgarten bei den übrigen ein 3,00 m breiter Vorgarten festgesetzt. In den Vorgartenflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Wände baulicher Anlagen in Richtung öffentlicher Straßen sind zu begrünen. Um der gestalterischen Vorstellung einer begrünten Vorgartenfläche zu entsprechen und die Artenvielfalt zu fördern, sind geschotterte Flächen nur begrenzt möglich.

Richtung Nordosten angrenzend an den Berkelwanderweg ist ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Hier sollen heimische Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Zum einen dient dies der Gestaltung des Überganges zwischen Baugebiet und Berkelaue, zum anderen soll das Naturerlebnis für diesen wichtigen Naherholungsbereich nicht durch Zaunanlagen und Nebenanlagen gestört werden.

10. Sonstige Festsetzungen

Um eine nicht vertretbare Bebauungsdichte zu verhindern, folgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße. Um jedoch dem Gebot des Bodenschutzes entgegenzukommen, werden relativ niedrige Größen gefordert, um neben einer Teilung der Reihenhausgrundstücke auf den meisten Grundstücken auch eine Bebauung mit Doppelhäusern auf geteilten Grundstücken zu ermöglichen. So wird die **Mindestgrundstücksgröße** von Baugrundstücken in allen WA-Gebieten auf 230 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 § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung ist (Anhang I).

11. Klimaschutz

Das Untersuchungsgebiet ist dem Klimabereich Nordwestdeutschland zuzuordnen und gehört hier zum Klimabezirk Münsterland, der durch kühl-gemäßigte Sommer und mäßig-kalte Winter gekennzeichnet ist.
Das Plangebiet liegt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am nordwestlichen Rand des gerade entstandenen Wohngebietes „Wüllen II“. Auf Ackerflächen findet eine Kaltluftbildung statt. Im Rahmen der Erweiterung des Wohngebietes ist eine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt.

12. Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein auf das Plangebiet einwirkender landwirtschaftlicher Betrieb mit Sauenhaltung. Konkrete Erweiterungsabsichten sind im Vorgespräch zur Planung nicht geäußert worden. Zur Beurteilung der Geruchsemissionen wurde ein Immissionsschutz-Gutachten durch das Büro Uppenkamp und Partner in Ahaus (vom 28. März 2014) erstellt. Es wird Bestandteil der Begründung (Anhang II). Zusammenfassend wurde ermittelt, dass die belästigungsrelevanten Kenngrößen mit 1 % bis 3 % unterhalb des Immissionswertes der Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohn- und Mischgebiete von 10 % liegen. Eine Überplanung des Wohngebietes ist demnach realisierbar.

Das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge hat in einer Immissionsprüfung für das Plangebiet im Januar 2017 festgestellt, dass ab einer Entfernung von 68 m zur Osterwicker Straße (L 581) der für allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten wird. Die Landstraße hat einen Abstand von ca. 100 m zum Baugebiet, relevante Lärmimmissionen innerhalb des Baugebietes sind daher nicht zu erwarten.

Durch die geplante Wohnbebauung südlich der Berkel wird die Annettestraße als Zufahrt zur L 581 mehr Verkehr aufnehmen müssen. Es wurde im Vorfeld eine immissionsschutztechnische Betrachtung vorgenommen, um zu prüfen, wie die im Einmündungsbereich zur Landstraße liegenden Wohnhäuser durch die Änderung betroffen sind. Dabei wurde von einer höheren Anzahl an Wohnungen ausgegangen, als auf der Fläche zwischen Berkel, Annettestraße und Wüllen verwirklicht werden sollen. Das Brückenbauwerk wird langfristig die Gebiete südlich der Berkel erschließen. Um hier auch für nachfolgende Planungen Entwicklungspotential zu erhalten, wurde der notwendige Mindestabstand für bis zu 300 neue Wohneinheiten errechnet. Die neue Einmündung muss für diese Größenordnung einen Mindestabstand von 15 m zum nächstgelegenen Wohnhaus einhalten. Die Planung sieht mit über 20 m einen höheren Abstand vor.
Ergänzend wurde noch die Wirkung des vorhabenbezogenen Verkehrs (auch bis zu 300 Wohneinheiten) im Zuge der L 581 geprüft. Die vorhabenbedingte Pegelerhöhung liegt unterhalb der Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör. Die kritischen Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden ebenfalls nicht erreicht.
Die immissionsschutztechnische Stellungnahme von April 2016, erstellt durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Senden, wird zum Bestandteil der Begründung gemacht (Anhang III).

13. Natura 2000 – Naturschutzgebiet Berkelaue

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an das FFH-Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301, Kreis Coesfeld, NRW).
Zu beachten ist die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL) und im nationalen Recht die §§ 31 bis 35 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind gem. § 33 Abs. 1 BNatSchG unzulässig.

Für das Plangebiet ist zudem im Landschaftsplan „Baumberge-Nord“ größtenteils das Naturschutzgebiet „Berkelaue“ festgesetzt. Schutzziel ist die Erhaltung und Optimierung der natürlichen Auendynamik zum Schutz des gesamten Auenkomplexes mit besonderer Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund. Insbesondere der Erhalt von Altarmresten, Feuchtgrünland- und Röhrichtflächen und artenreiche Ufersäume u. a. als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie Förderung einer extensiven Grünlandwirtschaft, z. B. durch die Entwicklung magerer Flachlandmähwiesen, entsprechen diesen Zielen.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinien (VV-Habitatschutz) ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen kann. Sowohl für den Neubau der Brücke als auch den nördlichen Teil der geplanten Wohnbauflächen, welche an das FFH-Gebiet angrenzen, wurde für die verbindliche Bauleitplanung eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vom Büro Objekt und Landschaft, Pr. Oldendorf im Dezember 2016 (Anlage IV) durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass für die Ausweisung der an das FFH-Gebiet angrenzenden Wohnbauflächen „Buschenkamp“ keine FFH-Lebensraumtypen in Anspruch genommen werden. Auch indirekte Einflüsse auf die nächsten nachgewiesenen Schutzgüter sind nicht erkennbar. Für die wesentlichen Anhang II-Arten, der Fischarten Groppe und Bachneunauge, ist keine Beeinträchtigung durch die genannten Vorhaben erkennbar. Insgesamt können daher keine nachteiligen Wirkungen für die Schutzziele des FFH-Gebietes „Berkelaue“ festgestellt werden.

14. Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Billerbeck und schließt an den bestehenden Siedlungsrand an. Das Gelände fällt von 106 m ü. NHN Richtung Berkel auf 103 ü. NHN ab. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als intensive Ackerfläche genutzt. Lineare Gehölzstreifen durchziehen die Fläche. Der Entwurf des Landschaftsplanes Nord sieht für den Planbereich keine Festsetzungen vor.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Biotop NSG Berkelaue (BK – 4009 - 0017). Nordwestlich liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW an (GB-4009-003). Es ist eine naturnah angelegte Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers, betrieben durch den Abwasserbetrieb der Stadt Billerbeck. Es wurde als stehendes Binnengewässer kartiert. Beide Biotope sind durch das Plangebiet nicht direkt betroffen.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind für die europäisch geschützten Arten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten. Aufgrund der NSG- und FFH-Ausweisung handelt es sich um ein Gebiet mit hoher Empfindlichkeit. Daher wurde auf eine Vorprüfung der Stufe I verzichtet und direkt eine vertiefende Art-für-Art-Analyse der Stufe II durchgeführt. Diese ist als Anhang V Bestandteil der Begründung. Sie umfasst neben dem Plangebiet „Berkelbrücke“ auch Aussagen zu der Wohnbauentwicklung „Buschenkamp“.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass als planungsrelevante Art der Feldsperling betroffen ist. Als geeignete Maßnahme zur Sicherung des Vorkommens ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Anlegung einer Streuobstwiese und einer Feldhecke mit Nisthilfen nordöstlich des Plangebietes in der Berkelaue vorgesehen (s. Anlage VII).

15. 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 i.V.m. § 1a BauGB muss dieser Eingriff ausgeglichen werden. Das Plangebiet umfasst hauptsächlich intensiv genutzte Ackerfläche. Im Plangebiet verlaufen streckenweise lineare Gehölzbestände mit dominierenden Hybridpappeln und standortheimischen Sträuchern und Bäumen.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist erforderlich, um neue Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Zur Minimierung des Eingriffes und aus Gründen des Artenschutzes werden die Gehölzstrukturen erhalten.

Es ist vorgesehen, den Ausgleich für den erfolgten Eingriff im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Aus ökologischer Sicht ist es sinnvoller, die Innenbereiche zu verdichten und Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich mit einer Gesamtkonzeption durchzuführen.
Aus den v. g. Gründen wird es aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als sinnvoller angesehen, im Plangebiet nur aus städtebaulicher Sicht angemessene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die zu einer Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft beitragen bzw. die Aufenthaltsqualität steigern.
Die Bilanzierung des Eingriffes ist als Anhang VI beigefügt. Berechnungsgrundlage ist das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld, Stand 03.01.2006. Ergänzend wurde für die Bilanzierung im Plangebiet die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ von 10.11.2006 angewandt.
Das Punktedefizit beträgt **– 35.359** Ökopunkte.

Auf der Fläche für die CEF-Maßnahmen wird ein Punkteüberschuss von **23.340** Ökopunkten festgestellt, so dass noch ein Minus von **-12.019** verbleibt.

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 Naturschutzbehörde im Ökokonto der Stadt Billerbeck geführt. Nach Abzug des Defizits von **–12.019** verbleiben aus der Maßnahme der Berkelrenaturierung **7.376 Punkte** und im gesamten Ökokonto der Stadt **41.681 Punkte**, welche zukünftigen Planverfahren weiter zur Verfügung stehen.

16. Gewässerschutz, Wasserhaushalt

Das nördlich des Plangebietes festgestellte Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Berkel (Verordnung vom 25.11.2011) ist durch die Planung nicht betroffen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist das Nebengewässer 25 kartiert. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der neu zu bauenden Brücke wurde festgestellt, dass der Wasserlauf 25 keine Gewässereigenschaft mehr hat und daher nicht mehr als Gewässer geführt wird. Durch den Kreis Coesfeld wurde festgestellt, dass der Graben lediglich der Entwässerung der Straße dient. Damit handelt es sich gem. § 3 Abs. 2 Landeswassergesetz nicht um ein Gewässer

Sonstige Belange

17. 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.

18. 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 für Teile des Plangebietes „Berkelbrücke“ eine Sondierung, da der Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Der Fachbereich „Zentrale Dienste und Ordnung“ wird die notwendigen Schritte in Zusammenarbeit mit dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen.

19. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist das bestehende Leitungsnetz zu erweitern. In dem Zusammenhang wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Der Standort für eine Transformatorenstation ist im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens mit dem Versorgungsträger abgestimmt worden.

Das Plangebiet soll mit einer Trennentwässerung ausgebaut werden. Das Schmutzwasser ist an den Schmutzwasser-Sammler, der in der Annettestraße verläuft, anzuschließen. Das Regenwasser soll ortsnah über die vorhandene Regerückhaltung abgeleitet werden. Die Genehmigung der Einleitung ist über den Kreis Coesfeld beantragt.

Nach den Ergebnissen der im angrenzenden Baugebiet durchgeführten Bodenuntersuchungen der Geotechnischen Gesellschaft mbH sind die oberflächennah anstehenden Böden nicht in der Lage, anfallendes Niederschlagswasser in ausreichender Menge aufzunehmen und rückstaufrei in den Untergrund zu leiten. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser von bebauten Grundstücksflächen im Baugebiet wurde daher abgeraten. Dies ist nur für nicht bebaute Flächen vorgesehen.

Aufgrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse wurde unter Berücksichtigung der geplanten Straßenendausbauhöhen der Verlauf des möglichen wild abfließenden Wassers dargestellt. Am Tiefpunkt der nördlichen Haupterschließungsachse ist für den Fall, dass die Straßenabläufe das Niederschlagswasser nicht mehr aufnehmen können, ein Ablauf Richtung Berkel vorgesehen. Das betroffene Grundstück ist mit entsprechenden Restriktionen versehen, eine Gartennutzung ist jedoch möglich.

20. Grünflächen

Im Baugebiet ist ein großzügiger Spielplatz vorgesehen, der nach der Erweiterung des Gebietes Richtung Süden zentral im Gebiet liegen wird. Diese Fläche kann auch als generationenübergreifende Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten werden. Zwar ist die Entnahme der Hybridpappeln vorgesehen, es soll jedoch durch Nachpflanzung heimischer Sträucher eine gegenüber dem heutigen Zustand durchgängige Anpflanzung entstehen und erhalten werden.

Für die Baugrundstücke, welche an den Berkelwanderweg grenzen, ist zudem ein Pflanzgebot vorgesehen (s. Gestaltungsfestsetzungen).

21. Bodenordnung

Die überplanten Flächen werden zum Teil durch die Stadt Billerbeck erworben und an die Bauinteressenten weiter veräußert. Ein Teil wird im Privatbesitz verbleiben und privatwirtschaftlich verwertet. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

22. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Billerbeck getragen.

23. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**50.912 m²**
Davon	
Wohnbauflächen	34.499 m²
Sozialen Zwecken dienende Gebäude	2.814 m²
Straßenverkehrsfläche	8.495 m²
geplante Fläche Fuß-und Radweg	491 m²
Grünflächen	984 m²
Gehölze (Erhaltungsgebot)	3.629 m²

Stadt Billerbeck, im Juni 2019

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
gez.

Dipl.-Ing. Michaela Besecke
Stadtplanerin