



© GEOBASIS NRW (2019)

Stadt Billerbeck

Begründung

5. Änderung des Bebauungsplans

„Darfelder Straße“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im August 2019



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planerfordernis und Planungsziele	3
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
Festsetzungen zur Bebauung		4
6.	Art der baulichen Nutzung	4
7.	Maß der baulichen Nutzung	5
8.	Bauweise und Baugrenzen	6
9.	Gestalterische Vorgaben	6
Umwelt- und Naturschutz		7
10.	Biotop- und Artenschutz	7
11.	Immissionsschutz	8
12.	Hochwasserschutz, Gewässerschutz	8
13.	Forstwirtschaft	9
Sonstige Belange		9
14.	Altlasten- und Kampfmittelvorkommen	9
15.	Denkmalschutz	10
16.	Bodenordnung / Kosten	11
17.	Flächenbilanz	11
Anlage I	Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I), 21. August 2019 Büro natur-aspekte kalfhues, Haltern am See	



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Darfelder Straße“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich vom Stadtzentrum der Stadt Billerbeck und umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 13, Flurstücke 14, 205 und 206. Es wird umgrenzt:

- im Südwesten durch die „Darfelder Straße“
- im Nordwesten durch einen Fußweg auf dem Flurstück 204
- im Nordosten durch die Straße „Am Voßkamp“ und
- im Südosten durch das Straßenbegleitgrün der „Bahnhofstraße“.

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.

Durch die Bebauungsplanänderung soll das Flurstück 205 und Teile des Flurstückes 14 einer Wohnbebauung zugeführt werden. Das geplante Objekt soll auf dem Grundstück einer ehemaligen Strumpffabrik errichtet werden. Die benachbarte Fabrikantenvilla von 1916 ist in ihrer qualitätsvollen Gestaltung im Sinne eines reformerischen Heimatstils fast unverändert erhalten.

Es ist vorgesehen, das Fabrikgebäude bis auf die Straßenfassade abubrechen und auf dem Grundstück zurückgesetzt ein Wohnhaus zu errichten. Dieses soll zwei Geschosse und ein nach Nordosten geschobenes Staffelgeschoss mit einem Flachdach erhalten. Hinter der Fabrikfassade sollen die Stellplätze angeordnet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit Mai 2003 rechtsgültigen Bebauungsplanes „Darfelder Straße“. Dieser sieht die Baugrenzen Richtung Straße vor und umfasst das heutige Fabrikgebäude nur teilweise. Zudem ist als gestalterische Vorgabe ein steiles Dach mit 45° - 55° Dachneigung vorgesehen. Der heutige Bebauungsplan bietet für die Stadtgestaltung keine brauchbare Lösung, da ein zweigeschossiger Baukörper mit steilem Dach an der Straße die denkmalgeschützte Villa verdecken und auch den Blick auf die alte Landwirtschaftsschule einschränken würde. Um das Bauvorhaben zulassen zu können, ist eine Anpassung der Baugrenzen und der zulässigen Dachneigung notwendig.



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 Mischgebiet aus.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Sowohl die Darfelder Straße als auch die Straße Am Voßkamp ermöglichen eine Anfahrt für den Kraftfahrzeugverkehr. Die Bahnhofstraße ist aufgrund der Topographie und der baumbestandenen Grünanlagen zwischen Weg und Grundstücken nicht für eine Erschließung mit Kraftfahrzeugen geeignet. Zudem wird die Bahnhofstraße von der Darfelder Straße Richtung Bahnhof im Wesentlichen als Fuß- und Radweg genutzt. Die bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen können für weitere Nutzungen genutzt bzw. erweitert werden.

Im Kreuzungsbereich Darfelder Straße und Bahnhofstraße liegt ein Hydrant mit einer Leistung von 1.500 l/min und im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße und der Straße Am Bahnhof einer mit 1.000 l/min. Der für Mischgebiete vorgesehene Löschwasserbedarf von 1600 l/min ist somit gewährleistet.

Festsetzungen zur Bebauung

6. Art der baulichen Nutzung

Auf dem Grundstück des Plangebietes liegt eine frühere Strumpffabrik, mit der angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden Fabrikantenvilla.



Diese gewerbliche Nutzung wird durch die Planung aufgegeben. Die aktuelle Planung sieht ein reines Wohngebäude vor, die Festsetzung als Mischgebiet soll jedoch bestehen bleiben.

Der Bereich nordöstlich der Landstraße ist insgesamt geprägt durch eine sehr heterogene Nutzung. Im 150 Meter Radius des Plangebietes der Bebauungsplanänderung liegt neben Wohngebäuden die „Alte Landwirtschaftsschule“, ein multifunktionales Gebäude der Stadt Billerbeck. Die Nutzung umfasst u.a. Kulturveranstaltungen (Kleinkunst, Theater, Live-Musik), Kindergarten, Sport, Musikschule, Bildungs- und Informationsveranstaltungen. Nördlich davon liegt die Firma Wübken, ein Kraftmittelfutterwerk. Im Südosten des Plangebietes liegt eine Gärtnerei im unbeplanten Innenbereich und im Osten der Bahnhof mit Park & Ride für Fahrräder und Kraftfahrzeuge sowie Räumlichkeiten für Kulturveranstaltungen und einem Bistro.

Im Eckbereich Bahnhofstraße/Am Voßkamp befindet sich angrenzend an das Plangebiet ein Grundstück mit ca. 3.500 qm Grundfläche, welches im Wesentlichen mit Laub- und Nadelholz bestanden ist. Der Bebauungsplan weist jedoch ebenfalls ein Mischgebiet mit einem großzügigen Baufeld aus. Dieses Grundstück umfasst eine wesentliche Fläche des Mischgebietes, so dass für die Gebietsprägung die zukünftige Nutzung ein entscheidender Aspekt sein wird. Das Grundstück für die geplante Wohnbebauung umfasst nur gut 1.000 qm, so dass durch das geplante Wohngebäude die Prägung des Bereiches zwischen der Straße Am Voßkamp und der Darfelder Straße durch diese Nutzung nicht entscheidend sein wird, da Teilbereiche eines Mischgebietes durch eine Hauptnutzung (Wohnen oder Gewerbe) geprägt sein dürfen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet begründet sich wie auch im bisherigen Bebauungsplan mit dem städtebaulichen Ziel, der vorhandenen heterogenen Nutzungsarten, nicht noch eine Nutzungsart, welche auch das Wohnumfeld belastet, hinzuzufügen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll einen Rahmen vorgeben, der sicherstellt, dass sich die neue Bebauung in den Rahmen der Umgebungsbebauung einfügt.

Die angrenzende Fabrikantenvilla, welche unter Denkmalschutz steht, ist besonders zu berücksichtigen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird daher weiterhin auf zwei begrenzt.

Die Gebäudehöhen im Baufeld nordwestlich direkt neben der Fabrikantenvilla ist gestaffelt festgesetzt. Es wird zwar eine Nutzung der dritten Ebene ermöglicht. Dieses aber nur in einem erheblich zurückgesetzten Staffelgeschoss, welches sich gegenüber dem Baudenkmal deutlich unterordnet.



Für das noch unbebaute Grundstück (Flurstück 14) nordwestlich der Villa wird die maximale Gebäudehöhe aufgrund des ansteigenden Geländes etwas höher festgesetzt. Es entspricht mit 131,00m ü. NHN ungefähr der Höhe der Villa.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) für das gesamte Plangebiet ist unverändert mit **0,6** festgesetzt. Um zudem eine ausreichende Zahl an Parkplätzen zu schaffen, ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie 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 den gesamten Planbereich eine **offene Bauweise** nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben.

Die **Baugrenzen** werden für das Flurstück 205 dahingehend geändert, dass das Baufeld für das Hauptgebäude von der Straße abrückt und bis auf das Flurstück 14 gezogen wird. Richtung Straße ist eine Fläche für Nebenanlagen, überdachte und offene Stellplätze vorgesehen, die aufgrund ihrer Höhe keine städtebauliche Wirkung entfalten werden. Es ist vorgesehen die Fassade der Fabrikhalle als Abgrenzung zu erhalten.

9. Gestalterische Vorgaben

Die gestalterischen Vorgaben dienen der Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung, welche dominiert wird von der Fabrikantenvilla und der alten Landwirtschaftsschule. Die Bebauung soll sich sowohl durch die Kubatur und Höhe als auch durch die zeitgemäße Formensprache mit einem Flachdach deutlich als spätere Ergänzung innerhalb dieser Bebauung darstellen. Durch eine zurückhaltende neuzeitliche Gestaltung sowie seine rückwärtige Lage soll sie nicht mit dem Baudenkmal konkurrieren, sondern sich unterordnen. Daher ist auch für Anlagen der Außenwerbung eine Beschränkung zum Standort, zur Menge und Größe vorgegeben.

Für das nördliche Baufeld ist die Dachneigung für ein steiles Dach mit 45° - 50° festgelegt. Dies entspricht der nördlich der Straße Am Voßkamp liegenden Bebauung.



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.

10. Biotop- und 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 August 2019 durch das Büro naturaspekte kalfhues aus Haltern durchgeführt und wird als Anlage I Bestandteil der Begründung.

Das Plangebiet entspricht dem Untersuchungsgebiet und umfasst ein ehemaliges Fabrikgebäude, nebst Anbauten, eine denkmalgeschützte Fabrikantenvilla sowie einen größeren Gehölzbestand aus Fichten mittleren Alters und einigen älteren Laubbäumen, die als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Für die Ausnutzung der Baufelder wird es erforderlich sein, Bäume zu fällen und sonstige Bepflanzung zu beseitigen. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan sind die Baufelder vorgesehen bzw. erfolgt die Erweiterung der Baugrenzen im Wesentlichen im bereits heute überbauten Bereich.

Zusammenfassend ist in der Prüfung festgestellt worden, dass für einige Fledermausarten und die planungsrelevanten Vogelarten Girlitz und der Waldohreule eine Betroffenheit durch das Vorhaben nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann.

Potentielle Niststandorte für den Girlitz sowie potentielle Schlafplätze der Waldohreule befinden sich in einem größeren, unterwuchsreichen Fichtenbestand im Nordosten des Plangebietes. Es ist anzunehmen, dass der gesamte Fichtenbestand infolge von Kalamitätsschäden in Kürze absterben und auch ohne menschlichen Eingriff absehbar nicht mehr als potentielle Niststätte zur Verfügung stehen wird.

Potentielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse sind sowohl am als auch im abzureißenden Gebäudekomplex gegeben. Zur Beurteilung der Betroffenheit der Fledermausarten erfolgte eine Potenzial-Risiko-Abschätzung mit Worst-Case-Betrachtung. Um zu vermeiden, dass während der Abbrucharbeiten und Gehölzfällungen Individuen der genannten betroffenen Arten getötet werden und/oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen werden können, sind Vermeidungs,- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden.



Als Vermeidungsmaßnahmen ist vorgesehen:

- Abbrucharbeiten im April oder September/Oktober oder
- vertiefende Untersuchung bzw. ökologische Baubegleitung bei Abbrucharbeiten während anderer Zeiträume
- Sensibilisierung beauftragter Firmen für den Schutz von Fledermäusen während der Abbrucharbeiten
- Gehölzfällung im Winter (gem. § 39 BNatSchG nur vom 01.10. bis zum 28.02.).

Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen:

- 6 Ersatzquartiere im Zuge des Gebäudeneubaus zu schaffen.

Die vier älteren Laubbäume entlang der Straße „Am Voßkamp“ werden weiterhin als zu erhaltene Bäume festgesetzt.

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die L 581 (Darfelder Straße).

Im Ergebnis der Lärmaktionsplanung in NRW 2018 wurde festgestellt, dass in Billerbeck keine Personen mit Pegeln über 70 db(A) tags und/oder 60 db(A) nachts belastet werden. Diese Zumutbarkeitsschwellen werden somit im Plangebiet eingehalten.

Gegenüber dem bisher festgesetzten Baufeld rückt die Bebauung von der Straße ab. Eine Verschlechterung der Lärmbelastungen gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan ist daher nicht zu erwarten.

Nördlich des Plangebietes liegt ein Betrieb zur Produktion von Mischfutter für landwirtschaftliche Nutztiere. Im Rahmen betrieblicher Entwicklung wurden die Lärmbelastungen durch den Betrieb der Anlagen auf die Umgebung untersucht. Da im Umfeld des Betriebes an nähergelegenen Immissionsorten gleicher Gebietseinordnung (Mischgebiet) die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, führt die Bebauungsplanänderung nicht zu betrieblichen Einschränkungen bzw. zu einer möglichen Überschreitung von Immissionsrichtwerten bei dem Neubauvorhaben.

12. Hochwasserschutz, Gewässerschutz

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.



13. Forstwirtschaft

Nördlich der Bestandsgebäude auf dem Flurstück 14 befindet sich eine im Wesentlichen mit Nadelholz bestandene Fläche. Bereits im bisherigen Bebauungsplan ist dort eine Baufläche ausgewiesen. Wald und Holz NRW hat mitgeteilt, dass es sich um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetz und Landesforstgesetz NRW (LFoG NRW) handelt. Der Bereich sei bereits auf historischen Luftbildern und seitdem durchgängig und geschlossen als Waldflächen erkennbar. Die Fläche habe eine solche Größe, dass sich ein eigenes Innenklima einstellen konnte und daher eine Waldeigenschaft gem. § 60 Abs. 5 LFoG NRW festgestellt würde. Bei einer Inanspruchnahme der Waldflächen werde gem. § 39 Abs. 3 LFoG NRW ein Ersatz erforderlich. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes des Nadelholzbestandes ist davon auszugehen, dass eine Beseitigung in den nächsten Jahren erfolgen wird. Zur Förderung der Innenentwicklung und aufgrund des Vertrauensschutzes der Eigentümerin der Fläche wird das Baufeld unverändert beibehalten.

Sonstige Belange

14. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Auf dem Flurstück 205 steht eine ehemalige Strumpffabrik, welche ca. 1915 auf dem Grundstück neu errichtet wurde. Auf dem Grundstück stand vorher ebenfalls eine Strickerei. Aufgrund dieser langjährigen Nutzung wurde das Flurstück 205 durch die Untere Bodenschutzbehörde als altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft.

Im Jahr 2017 wurde der Abbruch des heute anstehenden Fabrikgebäudes beantragt. In diesem Zuge wurde eine orientierende Bauschadstoffaufnahme durch die Umweltlabor ACB GmbH, Münster, durchgeführt. Hierzu liegt ein Gutachten (Projekt-Nr.: 00364GB17) vom 22.12.2017 vor. Aus Sicht des Sachverständigen war die Durchführung einer orientierenden Altlastenuntersuchung zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der noch anstehenden Bebauung und mangelnder Erkenntnisse über die genauen Standorte der Maschinen nicht zielführend. Die Genehmigung zum Rückbau des Fabrikgebäudes enthält daher die Auflagen, dass Erdarbeiten –hierzu zählen auch der Rückbau von Bodenplatten und Fundamenten– durch einen anerkannten Sachverständigen zu begleiten sind und dass der Umfang der notwendigen Untersuchungen vorab durch den beauftragten Sachverständigen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist.

Anfallender Bodenaushub ist vor der Entsorgung entsprechend zu beproben und zu untersuchen.

Neben der Kennzeichnung der Fläche wird hierzu ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Für das Plangebiet wurde im September 2017 eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchgeführt. Es lagen keine er-



kennbaren Belastungen vor. Es wird jedoch ein allgemeiner Gefahrenhinweis zum Umgang mit außergewöhnlich verfarbten Erdaushub bzw. verdächtigen Gegenständen aufgenommen.

15. Denkmalschutz

Die im Plangebiet befindliche Fabrikantenvilla (Darfelder Straße 6), errichtete 1916, ist in ihrer qualitätsvollen Gestaltung im Sinne eines reformerischen Heimatstils fast unverändert erhalten. Sie ist bedeutend für das Wohnen der wohlhabenden Bürgerschicht Billerbecks und für die Sozialgeschichte der Stadt, die bis in die Zeit des Zweiten Weltkrieges wesentlich von der Textilindustrie geprägt wurde. Eine Eintragung in die Denkmalliste erfolgte 1995. Das Fabrikgebäude ist erhaltenswert gem. § 25 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW).

Der Zusammenhang von Wohnhaus und Erwerbsstätte ist bedeutend für die Sozialgeschichte, doch ist das Fabrikgebäude selbst nicht so bedeutend, dass ein öffentliches Interesse an Erhaltung und Nutzung zu begründen ist.

Es ist vorgesehen, das Fabrikgebäude bis auf die Straßenfassade abzubrechen und auf dem Grundstück zurückgesetzt ein Wohnhaus zu errichten. Dieses soll zwei Geschosse und ein nach Nordosten geschobenes Staffelgeschoss mit einem Flachdach erhalten. Hinter der Fabrikfassade sollen die Stellplätze angeordnet werden.

Die gestalterischen Festsetzungen geben diesen Rahmen vor. In einer Vorabstimmung mit der LWL-Denkmalpflege wurde das Konzept begrüßt, da die geplante zurückhaltende Gestaltung sowie die rückwärtige Lage nicht mit dem Baudenkmal Villa konkurriert, sondern sich diesem vielmehr unterordnet. Zusammen mit dem Fassadenfragment der alten Fabrikhalle knüpft es zudem im weitesten Sinne optisch an die einstige Bebauung des Grundstücks und damit an den früheren Kontext der Fabrikantenvilla an.

Die Ausarbeitung der neuen Bebauung wird im Zusammenhang mit der Beantragung der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 b) DSchG NRW abgestimmt.

Zusätzlich zu dem allgemeinen Hinweis in der Planzeichnung auf mögliche Bodendenkmäler ist auf Anregung der LWL-Archäologie für Westfalen der Hinweis aufgenommen worden, dass paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien angetroffen werden können. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig an der auf der Planzeichnung vermerkten Adresse schriftlich mitzuteilen. Gem. § 28 DSchG NRW ist eine Untersuchung durch entsprechende Fachleute zu ermöglichen.



16. Bodenordnung/Kosten

Das Plangebiet befindet sich im privaten Besitz.

Die Kosten der Bauleitplanung werden von dem Vorhabenträger getragen.

17. Flächenbilanz

Gesamtfläche	Ca. 5.835 m²
Davon	
Mischgebiet	Ca. 5.835 m ²

Aufgestellt im September 2019
ergänzt im November 2019:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

gez.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin