



Auszug aus der DTK 50 © Land NRW (2019)

## Stadt Billerbeck

### Begründung

# 1. Änderung des Bebauungsplans

## „Nottulner Straße“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Oktober 2019

---



---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planerfordernis und Planungsziele	3
4.	Planverfahren	3
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	4
<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>		4
6.	Art der baulichen Nutzung	4
7.	Maß der baulichen Nutzung	5
8.	Bauweise und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	5
9.	Gestalterische Vorgaben	6
<b>Belange von Umwelt, Natur und Landschaft</b>		6
10.	Eingriffsregelung	6
11.	Immissionsschutz	6
12.	Schutzgebiete	6
13.	Artenschutz	6
14.	Wasserwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange	7
15.	Belange des Freiraums	7
16.	Klimaschutz	7
<b>Sonstige Belange</b>		7
17.	Erschließung / ruhender Verkehr	7
18.	Ver- und Entsorgung	7
19.	Altlasten	8
20.	Grundstücksteilungen	8
21.	Denkmalschutz	8
22.	Bodenordnung	8
23.	Kosten	8



## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nottulner Straße“ beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Südosten des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck nördlich des Berkelquelle. Umgrenzt wird der Bereich durch die L 577 (Nottulner Straße), die L 581 (Münsterstraße), die Straße „Austenkamp“ und den Austenkampweg (Flur 19, Flurstück 34).

Der Planbereich beinhaltet die Grundstücke in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 20, Flurstücke 60, 61, 66, 72, 73, 78 - 81, 83, 84, 105, 107, 161 - 166, 188, 189, 191, 208, 209, 237, 238, 242, 243, 251-257, 260- 262, 264, 274 - 281, 292.

## 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, östlich der Innenstadt. Im Bebauungsplangebiet soll das Grundstück Nottulner Straße 10 (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 20, Flurstücke 256 und 257) einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist vorgesehen, die bestehende Gaststätte mit Pension und KFZ-Halle abzubauen und ein kompaktes Wohngebäude auf dem Grundstück zu errichten, welches zentral auf dem Grundstück angeordnet wird. Der Bebauungsplan beinhaltet heute zwei Baufelder, mit einer höheren Bebauung an der Nottulner Straße und einer niedrigeren Bebauung im Zusammenhang mit der bereits entstandenen Einfamilienhausbebauung im nördlichen Teil. Es ist geplant auf dem Grundstück ein Wohngruppenkonzept zu verwirklichen. Das Konzept beinhaltet neben den privaten Räumen für die einzelnen Bewohner gemeinsame Koch- und Wohnbereiche. Geplant sind zwei Wohngruppen mit jeweils zwölf Bewohnern, die selbstbestimmt leben und nach Bedarf Pflegeleistungen hinzubuchen können.

Zudem werden einige Anpassungen von Festsetzungen im gesamten Plangebiet erfolgen. Z.B. wird die Erforderlichkeit von Teilungsgenehmigungen durch die Stadt Billerbeck aufgrund nicht mehr vorhandener Rechtsgrundlagen gestrichen und zum Maß der baulichen Nutzung (Bezugspunkt) erfolgt eine Änderung aufgrund fortentwickelter Anforderungen der Rechtsprechung.

## 4. Planverfahren

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist eine Förderung der Nachfolgenutzung ein Planungsziel.



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 hat eine Größe von ca. 2,8 ha und setzt eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest.

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

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Umweltprüfung nebst Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10a BauGB).

## 5. Planungsrechtliche Vorgaben

Der gültige Regionalplan Münsterland stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist für den Planbereich Wohnbaufläche aus.

Die Bebauungsplanänderung überplant das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans „Nottulner Straße“ (rechtsverbindlich seit 1. April 2004). Dem gesamten Plangebiet werden die momentan gültigen Rechtsgrundlagen (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung NRW) zu Grunde gelegt.

## Festsetzungen zur baulichen Nutzung

### 6. Art der baulichen Nutzung

Die für Wohnzwecke vorgesehenen Flächen werden nach § 1 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) weiterhin 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 Wohngebietes stören. Der geringe Querschnitt der Wohnstraßen erfordert, dass der Ziel- und Quellverkehr in Grenzen gehalten wird. Bisher war das Grundstück Nottulner Straße 10 von dieser Einschränkung ausgenommen. Aufgrund der zukünftigen Wohnnutzung entfällt diese Sonderregelung.



## 7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll einen Rahmen geben, der sicherstellt, dass sich die neue Bebauung in den Rahmen der Umgebungsbebauung einfügt. Nach Abbruch des Bestandsgebäudes liegt nördlich der Nottulner Straße eine homogene Einfamilienhausbebauung. Zwar sind die dortigen Gebäude auch zweigeschossig zugelassen, das zweite Vollgeschoss ist jedoch aufgrund der Vorgabe einer Traufhöhe von 3,75 m bis 4,00 m nur unter dem geneigten Dach möglich. Der Bebauungsplan lässt jedoch auch heute im Baufeld der Gaststätte aufgrund des Bestandes eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe bis 10,00 m zu ohne die Traufhöhe festzulegen.

Für das Wohngruppenkonzept ist es wichtig, dass keine Dachschrägen in den Schlafräumen notwendige Pflege behindern. Insofern wird weiterhin eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Die Traufhöhe war bisher nicht festgesetzt. Um den Einfamilienhäusern der Nachbarschaft Planungssicherheit zu geben, wird die Traufhöhe nun auf 6,70 m und die Firsthöhe auf 9,30 m, beides gemessen von der fertigen Erdgeschossoberkante, begrenzt. So ist sichergestellt, dass auf dem großen zentralen Baufeld eine Bebauung entsteht, die nicht erdrückend auf die Umgebung wirkt.

Der Bezugspunkt des fertigen Erdgeschossfußbodens wird durch die bestehenden Erschließungsstraßen vorgegeben. Die Höhen sind den Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung im Bereich der jeweiligen Erschließung zu entnehmen.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) für das gesamte Plangebiet ist weiterhin mit **0,4** festgesetzt. Um zudem eine ausreichende Zahl an Parkplätzen zu schaffen, ist weiterhin 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, Geschossigkeit sowie Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe gewährleistet ist.

## 8. Bauweise und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Planbereich wird weiterhin eine **offene Bauweise** nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben. Eine Änderung erfolgt nicht.

Die **Baugrenzen** werden dahingehend verändert, dass nur noch ein großes Baufeld für das Grundstück Nottulner Straße 10 (Flurstücke 256, 257) ausgewiesen ist. Das nördliche Baufeld entfällt. Hier sind nur noch Nebengebäude und eine Stellplatzanlage möglich. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen.

Für WA 2 und WA 3 ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen bislang auf 7,5 qm Grundfläche außerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Fläche zulässig.



Dieses Maß ergab sich aufgrund der Beschränkung von Abstellräumen an der Nachbargrenze durch den § 6 Abs. 11 Nr. 1 der BauO NRW 2000. Die Fläche wird für mehr Flexibilität der Bauherren auf 9 qm erhöht. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist aus dieser Änderung nicht zu erwarten.

## 9. Gestalterische Vorgaben

Die gestalterischen Vorgaben dienen der Einbindung des Bauvorhabens in das vorhandene Wohnumfeld. Gegenüber den bisherigen Vorgaben wird nur eine Ergänzung für den Ausschluss von Dachgauben und Dachausbauten in der dritten Geschossebene aufgenommen. Auch im übrigen Wohngebiet sind diese in der dritten Nutzungsebene (Spitzboden) nicht zugelassen.

## Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

### 10. Eingriffsregelung

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.

### 11. Immissionsschutz

Bezüglich der Lärmbelastungen durch die Landstraße auf das Baugebiet ergibt sich kein Änderungsbedarf in Bezug auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche, da sich die Verkehrsmengen im Verhältnis zur damaligen Prognose nicht vergrößert haben. Die Baugrenzen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht dichter an die Landstraße gerückt. Insofern ergeben sich auch dadurch keine geänderten Anforderungen. Der Lärmpegelbereich im Gebiet WA 5 wird nur entlang der Baugrenze fortgesetzt. Die Festsetzungen gelten entsprechend fort.

### 12. 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.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ermöglicht, da das Plangebiet bereits heute vollständig bebaut ist und diese Bebauung durch die Landstraße und eine weitere Bauzeile vom FFH-Gebiet getrennt ist.

### 13. Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Vorschriften für be-



sonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen. Durch die Bebauungsplanänderungen werden keine Festsetzungen aufgenommen durch die Artenschutzbelange betroffen sind, da das Plangebiet bereits komplett bebaut ist. Der geplante Abbruch betrifft zwar kein leer stehendes Gebäude, es sind jedoch vorsorglich Hinweise aufgenommen, die erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten aufzuführen.

#### **14. Wasserwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange**

Durch die Bebauungsplanänderung sind diese Belange nicht betroffen.

#### **15. Belange des Freiraums**

Die Planung umfasst ausschließlich bebaute Bereiche, welche auch nicht in die freie Landschaft wirken, so dass Belange des Freiraums nicht betroffen sind.

#### **16. Klimaschutz**

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachnutzung eines bebauten Grundstückes. Sie dient als Maßnahme der Innenentwicklung somit sowohl dem Bodenschutz als auch dem Klimaschutz.

Die Belange des Klimaschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

#### **Sonstige Belange**

#### **17. Erschließung / ruhender Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden öffentlichen Straßen. Aufgrund der Lage in der Innenkurve der Nottulner Straße (L 577) ist eine Zufahrt auf die Nottulner Straße vom Eckgrundstück L 577/Zur Berkelquelle auf die Landstraße nicht mehr vorgesehen und wird für die Zukunft ausgeschlossen.

Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Da viele Eigentümer der Grundstücke in heutiger Zeit mehr als ein Auto vorhalten, sollen Stellplätze zukünftig auch in der Vorgartenfläche zulässig sein. Dies ist bisher nur an der Straße Austenkamp zugelassen.

#### **18. Ver- und Entsorgung**

Im Einmündungsbereich liegt ein Hydrant, welcher über die Wasserleitung eine Löschwasserversorgung (1100 l/min) sicherstellen kann. In den Straßen liegen auch alle weiteren notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.



## 19. Altlasten

Auf dem Grundstück Nottulner Straße 10 wurde früher eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben. Es gab einen überirdischen und einen unterirdischen Tank. Diese wurden im Zuge der Erschließungsarbeiten zum neuen Baugebiet 2003 entfernt und organoleptisch auffälliges Material separiert und entsorgt. Die Fläche wird daher mit dem Status 7 „Sanierte Fläche“ unter der Kennung 301-Bi26 Teilfläche 1 und 2 im Altlastenkataster geführt. Entsprechende Hinweise sind in der Planzeichnung aufgenommen.

## 20. Grundstücksteilungen

Aufgrund des Wegfalls der Rechtgrundlage wird die Genehmigungspflicht bei Grundstücksteilungen ersatzlos gestrichen.

## 21. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

## 22. Bodenordnung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet befindet sich im privaten Besitz, die Grünfläche im öffentlichen Besitz. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 23. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden vom Vorhabenträger getragen.

Aufgestellt, im Oktober 2019

Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

gez.

Michaela Besecke  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin