



Auszug aus der DTK 50 © Land NRW (2019)

Stadt Billerbeck

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Dreitalkamp I“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Februar 2020



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



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dreiteltkamp I“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Süden des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck im Baugebiet Dreiteltkamp I. Umgrenzt wird der Bereich im Osten durch die Lindenstraße, im Süden durch den Ahornweg, im Westen durch den bestehenden Weg vom Ahornweg nach Norden verlaufend und im Norden durch eine Parallele im Abstand von 45 Metern zum Ahornweg.

Der Planbereich beinhaltet einen Teilbereich des Grundstückes in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 24, Flurstück 131 tlw.

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.

Die Anforderungen an die Kindertagesbetreuung haben sich in den vergangenen Jahren umfassend verändert. Durch den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ab dem vollendeten ersten Lebensjahr ist die Nachfrage nach U 3 Plätzen deutlich gestiegen. Zusätzlich wird in den Schulen ein immer umfassenderes Angebot an ganztägiger Betreuung ausgebaut, welches Eltern ermöglicht ihre Berufstätigkeit auch mit Kindern beizubehalten. Zudem erfolgt eine immer weitergehende Ausdifferenzierung an Lern- und Versorgungskonzepten, die ein erhöhtes Raumangebot in den Bildungseinrichtungen erfordert.

Die aktuellen Anmeldezahlen sowie der prognostizierte Bedarf an Kindergartenplätzen im Bereich der unter 3-Jährigen zeigt einen erhöhten Bedarf an Kindergartenplätzen. Mögliche bauliche Erweiterungen an bestehenden Einrichtungen sind ausgeschöpft. Neben dem Neubau eines Kindergartens im Neubaugebiet „Buschenkamp“ ist daher der zusätzliche Bau eines dreizügigen Kindergartens erforderlich.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort wurden die möglichen Alternativen auf städtischen Grundstücken untersucht. Dabei kam neben dem Standort im Plangebiet als Alternative auch ein Standort an der Ludgerischule (Teilstandort der Grundschule) in Frage. Nach einer umfassenden Bewertung der Auswahlkriterien wurde in der Ratssitzung am 12.12.2019 dem Standort auf dem noch freien Grundstücksteil der Gemeinbedarfsfläche im Dreiteltkamp der Vorzug gegeben.



Der Standort liegt zwar in Bezug auf die Verteilung der Versorgung mit Kindergartenplätzen über das Stadtgebiet nicht so günstig, er bietet jedoch gegenüber dem Alternativstandort ein attraktiveres Umfeld. Es besteht hier die Möglichkeit einen großzügigen Außenspielbereich anzulegen und die Lage ist abseits einer Hauptverkehrsstraße.

Neben der gesetzlichen Verpflichtung zur Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen ist eine Versorgung mit attraktiven Betreuungsmöglichkeiten ein wichtiger Standortfaktor einer Kommune.

4. Planverfahren

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist eine Förderung der Nachverdichtung (hier Nutzung einer bisher ungenutzten Fläche für Gemeinbedarf Schule) 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. 3 ha und setzt gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine höhere überbaubare Fläche fest. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

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 entfällt 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 stellt für den Planbereich Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. 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 Planzeichnung wird durch das Symbol Kindergarten ergänzt.



Die Abstimmung der Änderungsinhalte an die Vorgaben der Landesplanung erfolgt im Planverfahren zu dieser Bebauungsplanänderung.

Die Bebauungsplanänderung überplant einen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans „Dreiteltkamp I“ (rechtsverbindlich seit 23. Mai 1973). Dem Plangebiet werden die momentan gültigen Rechtsgrundlagen (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung NRW) zu Grunde gelegt.

Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6. Art der baulichen Nutzung

Die heutige Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule wird im Plangebiet geändert in die Zweckbestimmung Kindergarten. Die übrigen Teile des Grundstückes, welche außerhalb der Bebauungsplanänderung liegen, verbleiben weiterhin als potentielle Erweiterungsflächen für die Schule. Der neue Kindergarten wird vom Schulbetrieb so weit wie möglich entfernt Richtung Wohngebiet gelegt, um gegenseitige Störungen zu vermeiden. So ist auch vorgesehen die Außenspielflächen des Kindergartens so anzulegen, dass aus den Klassenzimmern keine Einsichtnahme möglich ist.

Alternativ käme auch eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in Betracht, da dort Kindergärten allgemein zulässig wären. Da zurzeit jedoch keine Wohnnutzung in dem Bereich geplant ist, soll die Fläche für Gemeinbedarf als Einheit für Schule und Kindergarten beibehalten werden. Einige der bestehenden Einrichtungen (z.B. Parkplätze und Sporthalle) werden voraussichtlich gemeinsam genutzt.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass die Geschossigkeit für den Kindergarten auf zwei reduziert wird. Das Schulgebäude ist ebenfalls nur zweigeschossig gebaut worden und die Wohnbebauung der näheren Umgebung ist ebenfalls maximal zweigeschossig. So ist sichergestellt, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügen wird. Aufgrund der Änderung des Geschossigkeitsbegriffes in der Landesbauordnung 2018 wird zudem die maximale Gebäudehöhe auf 123,70 m ü. NHN begrenzt. Der Kanaldeckel auf dem bestehenden Parkplatz der Schule befindet sich auf 113,85 m ü. NHN. Der Ahornweg fällt von der Einmündung zum Parkplatz Richtung Lindenstraße um einen guten Meter ab.

Die Grundflächenzahl bleibt für das gesamte Plangebiet weiterhin mit **0,4** festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da sich durch die Festsetzung der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl die Ausnutzung ergibt.



8. Bauweise und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine **offene Bauweise** nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben.

Bisher sind für das gesamte Flurstück 131 keine Baugrenzen festgesetzt. Im Rahmen der jetzigen Planänderung wird jedoch ein Baufeld für den Kindergarten festgesetzt. Dies ermöglicht den Nachbarn zu erkennen, in welchem Bereich das Gebäude errichtet werden kann, und vermeidet Rechtsunsicherheit, da die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

9. Gestalterische Vorgaben

Gestalterische Vorgaben dienen der Einbindung eines Bauvorhabens in das vorhandene Umfeld. Das heutige Schulgebäude ist verblendet und hat ein Flachdach. Die Dachneigung ist mit 0° bis 5° vorgegeben. Im Rahmen der Detaillierung der Kindergartenplanung werden die gestalterischen Überlegungen für den Neubau präzisiert. Da der Kindergarten zur Gemeinbedarfsfläche gehört, würde sich ein gemeinsames Gestaltungskonzept anbieten. Die Art der Nutzung unterscheidet sich jedoch, so dass sich auch in den Proportionen und der Gestaltung Unterscheidungsmerkmale ergeben werden. Im Bebauungsplan sollen daher nur wenige Vorgaben gemacht werden. Die Dachneigung wird mit 0° bis 30° festgesetzt, so dass bei der Ausarbeitung der Detailplanung mehr Spielraum besteht. Aufgrund der Reduzierung der Geschossigkeit wird durch die höhere Dachneigung kein höherer Baukörper zugelassen als durch die bisherigen Festsetzungen.

Für die angrenzende Wohnbebauung ist der Rahmen mit 35° bis 45° vorgegeben.

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

Auf das Plangrundstück wirken keine weiter zu betrachtenden Immissionen ein. Die Änderung von Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule zu einer Fläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindergarten führt nicht zu Konflikten zu den benachbarten Nutzungen.



12. Schutzgebiete

Nördlich 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 für das Plangebiet bereits heute eine Überbauung vorgesehen ist. Durch die Änderung von Schule zu Kindergarten ist zudem keine weitergehende Belastung zu erwarten. Der Änderungsbereich liegt außerdem an den Erschließungsstraßen und berührt nicht die an das Schutzgebiet grenzenden Flächen.

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. Durch die Bebauungsplanänderungen werden keine Festsetzungen aufgenommen durch die Artenschutzbelange betroffen sind, da das Plangebiet bereits komplett überbaubar wäre. Zurzeit befindet sich eine regelmäßig gemähte Rasenfläche mit gelegentlicher Nutzung als Bolzplatz auf dem Gelände. Für das Baufeld werden keine Bäume oder sonstige Anpflanzungen entfernt werden müssen.

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 Nutzung eines bisher unbebauten Grundstückes im Siedlungsbereich. 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 der Fläche wird durch das bestehende Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Für Kraftfahrzeuge besteht eine Anbindung über die Lindenstraße an die Kreisstraße 13. Die Kreuzung ist durch eine Ampelanlage gesichert.

Für die Fußgänger und Radfahrer gibt es einen Fußweg über das Schulgelände und von Nordosten über den Ahornweg eine befestigte und beleuchtete Anbindungen an das Baugebiet „An der Kolvenburg“ und über die Straße „An der Kolvenburg“ in Richtung Stadtmitte. Zudem gibt es einen wassergebunden Fußweg Richtung Berkelaue, der witterungsabhängig nördlich der Berkel liegende Gebiete anbindet.

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbaren Umfeld wird es zu keinem unverhältnismäßig hohen Verkehrsaufkommen kommen. Der Planbereich ist heute für eine Schulanwendung vorgesehen. Bei der Planung des Baugebietes mit dem Schulstandort wurde für die Grundstücksfläche eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Auf dem bisher unbebauten Grundstück wäre Platz für ein weiteres Schulgebäude gleicher Größe. Es ist zwar davon auszugehen, dass gegenüber einer Schule mehr Kinder mit dem Auto gebracht und abgeholt werden, jedoch hat der Kindergarten keine exakten Bring- und Abholzeiten, so dass sich die Verkehrsbelastung über einen größeren Zeitraum verteilt. Angenommen fast alle Kindergartenkinder werden mit dem Kraftfahrzeug gebracht, sind jeweils zweimal am Tag ca. 50 An- und Abfahrten zu erwarten. Diese Steigerung wird weder zu einer gesundheitsgefährdenden Zunahme der Immissionsbelastungen führen noch ist zu befürchten, dass der Straßenquerschnitt diese Belastungen nicht verträgt.

Gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen und Wegebau) sind die vorhandenen Wegestrukturen und Dimensionen der Straßen für bis zu 400 Kraftfahrzeuge in der Spitzenstunde ausgelegt. Auch unter Berücksichtigung des bestehenden Kindergartens mit vier Gruppen an der Lindenstraße und dem Anliegerverkehr wird dieser Wert bei weitem nicht erreicht.

Die Stellplätze für den Kindergarten werden auf der Fläche für Gemeinbedarf nachgewiesen werden müssen. Es sind für die Schule bereits 30 Stellplätze auf dem Grundstück erstellt worden, die Besucher fahren jedoch die Schule häufig von der Straße „An der Kolvenburg“ an. Dort sind dem Schulgelände weitere 8 Stellplätze zugeordnet.

Der Bebauungsplan Dreiteltkamp I sah 1973 aufgrund der geplanten Schule einen erhöhten Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum vor. Bei der Planung des Baugebietes wurden entlang des Schulgeländes sowohl am Ahornweg als auch an der Lindenstraße mehr öffentliche Stellplätze angelegt, als es in einem Wohngebiet üblich wäre. Allein am Ahornweg sind auf dem an das Schulgelände angrenzenden Parkstreifen 17 Stellplätze vorhanden. An der Lindenstraße liegen weitere 25, die natürlich auch vom am Wendehammer liegenden Kindergarten mit genutzt werden. Insgesamt ist festzustellen, dass es im näheren Umfeld des neuen Kindergartens auch für



Sonderveranstaltungen einen ausreichenden Puffer an ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen gibt.

Auf die Darstellung eines einzuhaltenden Sichtdreieckes wird aufgrund der zulässigen Maximalgeschwindigkeiten von max. 30 km/h verzichtet, da dies in den öffentlichen Raum fällt.

18. Ver- und Entsorgung

Im Kreuzungsbereich Ahornweg / Eichenweg und im Kreuzungsbereich Lindenstraße / Buchenstraße liegen Hydranten, welche über die Wasserleitung eine Löschwasserversorgung (1.100 l/min) sicherstellen können. In den Straßen liegen auch alle weiteren notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Plangebiet liegen Entwässerungsleitungen, die im Vorfeld der Baumaßnahmen umgelegt werden müssen.

19. Altlasten/Kampfmittel

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt und aufgrund der früher landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu vermuten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe führt nach einer Luftbildauswertung aus, dass keine in den Luftbildern erkennbaren Belastungen vorliegen. Es seien keine Maßnahmen erforderlich. Ein Warnhinweis bei verdächtigen Funden ist auf der Planzeichnung aufgenommen

20. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. In Bezug auf mögliche Bodendenkmäler sind zu beachtende Hinweise auf der Planzeichnung vermerkt.

21. Bodenordnung

Das Grundstück im Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

22. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt getragen.



Aufgestellt, im Februar 2020

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

gez.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin