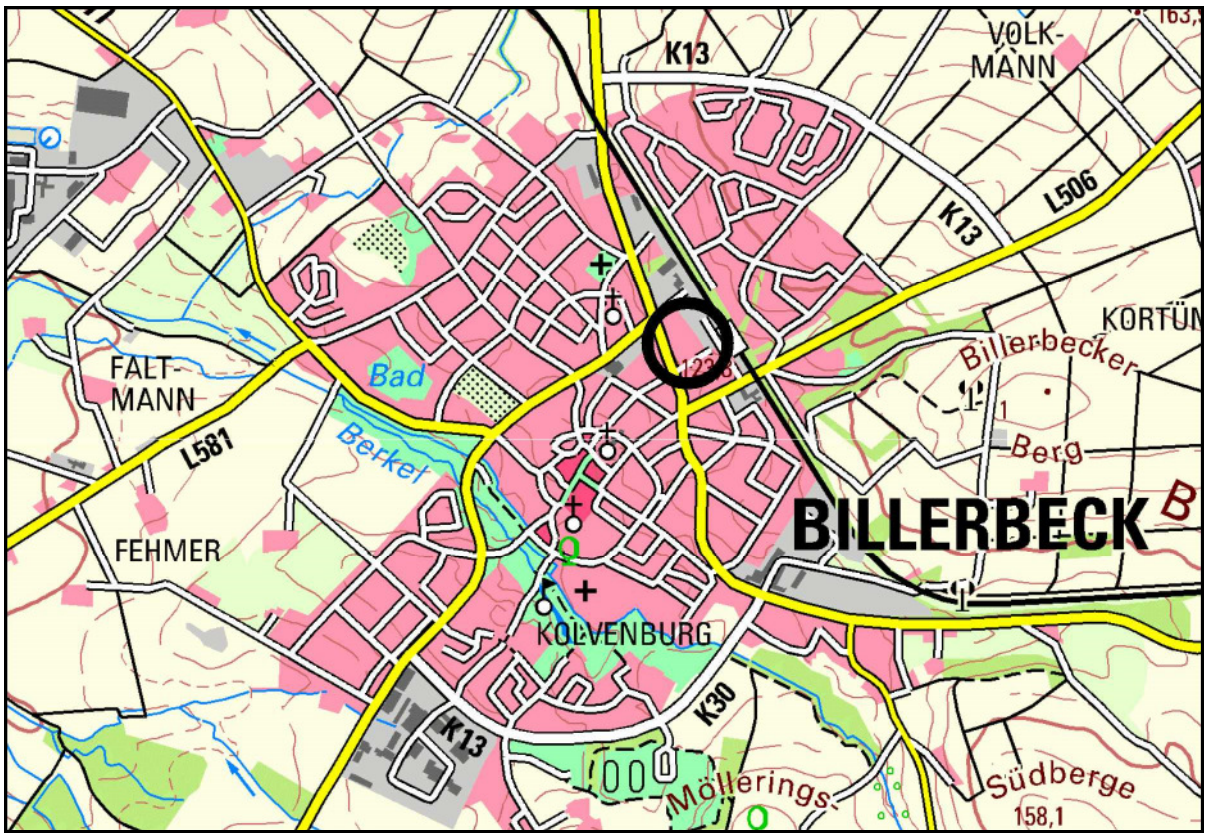

© GEOBASIS NRW (2019)

Stadt Billerbeck

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplans

„Darfelder Straße“

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im September 2021

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		**5**
6.	Art der baulichen Nutzung	5
7.	Maß der baulichen Nutzung	6
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	10
17.	Flächenbilanz	10

Anlage I	Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I), 21. August 2019 Büro natur-aspekte kalfhues, Haltern am See
Anlage II	Immissionsschutz-Gutachten, 29. April 2020, uppenkamp und partner, Ahaus

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Darfelder Straße“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich vom Stadtzentrum der Stadt Billerbeck und umfasst das Grundstück in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 13, Flurstück 300. Es wird umgrenzt:

- im Südwesten durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 300
- 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 300 einer Wohnbebauung zugeführt werden. Bisher war es mit einem Fichtenbestand bewaldet, welcher aufgrund von Schädlingsbefall gerodet werden musste. Es sind drei Baukörper geplant, welche parallel zu den öffentlichen Verkehrswegen angeordnet sind und einen Innenhof bilden. Südwestlich auf dem Nachbargrundstück liegt eine denkmalgeschützte Fabrikantenvilla von 1916, welche in ihrer qualitätsvollen Gestaltung im Sinne eines reformerischen Heimatstils fast unverändert erhalten ist. Das früher angrenzende Fabrikgebäude ist bis auf die Straßenfassade abgebrochen und durch ein auf dem Grundstück zurückgesetztes Wohnhaus ersetzt worden.

Das Grundstück (früher Flurstück 14) liegt im Geltungsbereich des seit Mai 2003 rechtsgültigen Bebauungsplanes „Darfelder Straße“. Dieser sah für das heutige Flurstück 300 ein großes Baufeld für eine zweigeschossige Mischgebietsnutzung vor. Zusätzlich ist als gestalterische Vorgabe ein steiles Dach mit 45° - 55° Dachneigung vorgesehen. Diese Vorgaben würden einen sehr massiven Baukörper ermöglichen, welcher sich nicht in die nähere Umgebung einfügen würde. Eine Gliederung in drei kleinere Baukörper entspricht dem Maßstab der Umgebungsbebauung, durch die Änderung der Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet wird zudem ein geringerer Verdichtungsgrad erreicht, welcher sowohl dem Denkmal mehr Raum gibt, als auch der südlich der Bahnhofstraße liegenden Wohnbebauung entspricht.

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. Das Grundstück soll zukünftig zu Wohnzwecken genutzt und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. 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 Abstimmung der Änderungsinhalte an die Vorgaben der Landesplanung erfolgt im Planverfahren zu dieser Bebauungsplanänderung.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Straße „Am Voßkamp“.

Es handelt sich um eine Sackgasse, welche aufgrund ihrer Breite nur für die Aufnahme von Anliegerverkehr geeignet ist. Zudem wird die Anliegerstraße als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Bahnhof genutzt. Im Bereich der alten Landwirtschaftsschule nördlich des Plangebietes gibt es zusätzliche Wegeverbindungen, welche als Abkürzung und Zuwegung insbesondere für Fußgänger genutzt werden. Diese führen auch zu der Kindertageseinrichtung, welche neben anderen öffentlichen Einrichtungen in dem Gebäude der alten Landwirtschaftsschule untergebracht ist.
Das nun geplante Vorhaben mit ca. 20 Wohneinheiten wird voraussichtlich täglich je 2 Autofahrten, also 80 Fahrten am Tag erzeugen. Die gesamte Verkehrsstärke der Straße „Am Voßkamp“ liegt aufgrund der wenigen Gebäude und Nutzer an der Straße weit unter 150 Kfz/h. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) würde für diesen Nutzerkreis und den geringen Kraftfahrzeuganteil sogar

ein geringerer als die vorhandenen 6 Meter Straßenquerschnitt „Am Voßkamp“ ausreichen. Über die Industriestraße werden die Kraftfahrzeuge über den Kreisverkehr auf die Landstraße geführt.

Der südliche Teilabschnitt der Straße „Am Voßkamp“ und die „Bahnhofstraße“ sind aufgrund der Topographie und der baumbestandenen Grünanlagen zwischen Weg und Grundstück nicht für eine Erschließung mit Kraftfahrzeugen geeignet. Daher wird dort ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Auch über den nördlichen Fußweg ist eine Anbindung für Kraftfahrzeuge ausgeschlossen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Durch Erweiterung der Leitungssysteme kann ein Anschluss erfolgen.
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. Ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min ist somit gewährleistet.

Festsetzungen zur Bebauung

6. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist heute als Mischgebiet ausgewiesen. Nördlich, zwischen der Straße „Am Voßkamp“ und dem Bahnhof liegt ebenfalls ein Mischgebiet. Im Nordwesten, von der Darfelder Straße aus erschlossen, liegt mit der alten Landwirtschaftsschule ein städtisches Gebäude mit einer Kindertageseinrichtung, Räumen der Musikschule und Angeboten der Volkshochschule sowie einem Saal für kulturelle Veranstaltungen. Im Norden liegt ein Gewerbegebiet in dem u.a. ein Futtermittelhersteller ansässig ist. Südlich der Bahnhofstraße ist im Wesentlichen Wohnbebauung vorhanden.
Entlang der Bahnhofstraße und im Umfeld der alten Landwirtschaftsschule sowie im Plangebiet selber ist umfangreicher Baumbestand vorhanden, welcher zu einem attraktiven Umfeld beiträgt. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof, zum Nahversorgungsstandort Industriestraße und der Innenstadt bietet das Plangebiet eine gute Lage für eine Wohnbebauung. Die Nachfrage nach Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte mit diesen Standortvorteilen ist in Billerbeck relativ hoch.
Der Bedarf für gewerbliche Nutzungen, welche in einem Mischgebiet zulässig und verträglich sind, finden in Billerbeck sowohl im Zentrum als auch an den Landstraßen und auf den stadtnahen Gewerbeflächen ausreichend Raum.
Die Nachverdichtung mit Wohnbebauung ist daher auch ein gesamtstädtisches Ziel.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen Nummern 4. und 5. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da für diese Nutzungen die Erschließung nicht ausreichend dimensioniert ist.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll einen Rahmen vorgeben, der sicherstellt, dass sich die neue Bebauung in die 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 werden gestaffelt festgesetzt. Staffelgeschosse sind nur in Teilbereichen und nur deutlich untergeordnet zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen sind daher ebenfalls gestaffelt festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) für das gesamte Plangebiet ist entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung mit **0,4** 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.

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 im Plangebiet aufgrund der geplanten Gliederung in drei Baukörper entsprechend mit Versatz festgesetzt. Die mittig geplante Tiefgarage liegt ebenfalls im Baufeld.
Richtung Straße ist eine Fläche für Nebenanlagen für überdachte und offene Stellplätze vorgesehen, zudem liegt parallel zum Fußweg eine Tiefgaragenzufahrt in dieser Fläche.

9. Gestalterische Vorgaben

Das Spektrum der zulässigen Dachneigung im Zusammenhang mit den vorgegebenen Baukörperhöhen ermöglicht im Kontext des Denkmals eine zurückhaltende neuzeitliche Gestaltung.

Entlang der Grenze zum Fußweg ist eine Bepflanzung mit heimischen Büschen bzw. eine Hecke geplant. Diese verdeckt die Tiefgaragenzufahrt und die Absturzsicherung.

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 2019 im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ durch das Büro natur-aspekte kalfhues aus Haltern durchgeführt und wird als Anlage I Bestandteil der Begründung.
Zusammenfassend war 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 konnte.
Es wurde für den Bereich des jetzigen Plangebietes festgestellt, dass potentielle Niststandorte für den Girlitz sowie potentielle Schlafplätze der Waldohreule in dem größeren, unterwuchsreichen Fichtenbestand vorhanden wären. Es sei jedoch anzunehmen, dass der gesamte Fichtenbestand infolge von Kalamitätsschäden in Kürze absterben und auch ohne menschlichen Eingriff absehbar nicht mehr als potentielle Niststätte zur Verfügung stünde. Da die Verkehrssicherheit auch im Zusammenhang mit den nahegelegenen Wohnhäusern und öffentlichen Verkehrswegen nicht mehr zu gewährleisten war, wurde der Fichtenbestand im Winter 2020/2021 gefällt. Ein Aufwuchs, welcher Nistplätze bieten würde, hat sich noch nicht wieder gebildet.
Im Rahmen der Fällarbeiten wurde eine Rotbuche ebenfalls beseitigt, da diese geschädigt und die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben war. Im Bebauungsplan ist ein Ersatzstandort vorgesehen, der Platz für die Entwicklung eines neuen großkronigen Baumes bietet.

Es wurden 2019 potentielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse sowohl am als auch im abzureißenden Gebäudekomplex der ehemaligen Fabrik festgestellt. Im Zuge des Gebäudeneubaus an der Darfelder Straße wurde daher festgelegt, dass 6 Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen sind.

Auch wenn der diesjährige Aufwuchs im Plangebiet noch nicht für Brutstätten geeignet ist, sollen Vermeidungsmaßnahmen das Tötungsrisiko von Vogelarten minimieren.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Gehölzfällung und Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (gem. § 39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.).
- Bäume im Bereich der Baumaßnahme sind während der Bauphase mit einer elastisch ausgebildeten Baumschutzschalung zu schützen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die gefällte Rotbuche ist ein neuer heimischer großkroniger Baum mit einer ausreichend großen Pflanzfläche im Plangebiet zu pflanzen und wie die drei bestehenden Rotbuchen dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich ist entlang der Grenze zum Fußweg eine Bepflanzung mit heimischen Büschen bzw. eine Hecke geplant.

11. Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 50 m liegt ein Betrieb zur Produktion von Mischfutter für landwirtschaftliche Nutztiere. Da bisher für das Plangebiet die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes festgesetzt war, konnte eine Einschränkung des Betriebes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch mögliche Vorhaben bisher ausgeschlossen werden. Nun soll für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, so dass eine höhere Schutzbedürftigkeit gegeben sein wird. Unter Berücksichtigung planungsrechtlich heute schon zulässiger Erweiterungen des Betriebes und der zwischen den Grundstücken liegenden Grundstücke in einem Mischgebiet musste geprüft werden, ob eine Einschränkung für den Betrieb zu befürchten bzw. die schalltechnischen Anforderungen in Bezug auf die neu geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen eingehalten werden. Hierzu wurde im April 2020 ein Immissionsschutz-Gutachten durch das Büro uppenkamp und partner (Ahaus) erstellt, welches Bestandteil dieser Begründung (Anlage II) ist. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 db(A) tags und 40 db (A) nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten ohne zulässige Betriebserweiterungen einzuschränken. Zur Dokumentation der gewerblichen Vorbelastung wird ein entsprechender Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Von dem Vorhaben selber gehen keine Immissionen aus, die im Zusammenhang mit schutzwürdigen Nutzungen der Umgebung näher zu betrachten sind.

12. Hochwasserschutz, Gewässerschutz

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

13. Forstwirtschaft

Das Plangebiet war bisher eine mit Nadelholz bestandene Fläche, bei welcher es sich um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes und Landesforstgesetz NRW (LFoG NRW) handelt, auch wenn bereits im bisherigen Bebauungsplan dort eine Baufläche ausgewiesen ist. Der Bereich war bereits auf historischen Luftbildern und seitdem durchgängig und geschlossen als Waldflächen erkennbar. Die Fläche hat eine solche Größe, dass sich ein eigenes Innenklima einstellen konnte und daher eine Waldeigenschaft gem. § 60 Abs. 5 LFoG NRW vorliegt. Bei einer Inanspruchnahme der Waldflächen gem. § 39 Abs. 3 LFoG NRW ist ein Ersatz erforderlich. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes des Nadelholzbestandes ist dieser aus Verkehrssicherungsgründen bereits beseitigt worden.
Da die Fläche nun bebaut werden soll, erfolgt keine Wiederaufforstung im Plangebiet, sondern wird extern im Verhältnis 1:1,5 vorgenommen. Der Nachweis wird durch Wald und Holz NRW begleitet und überwacht.

Sonstige Belange

14. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Auf dem benachbarten Flurstück 301 stand eine ehemalige Strumpffabrik, welche ca. 1916 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 v. g. Fabrikgebäudes beantragt. In diesem Zuge wurde eine orientierende Bauschadstofferhebung 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 aufstehenden Bebauung und mangelnder Erkenntnisse über die genauen Standorte der Maschinen nicht zielführend. Die Erdarbeiten –hierzu zählen auch der Rückbau von Bodenplatten und Fundamenten– sind daher durch einen anerkannten Sachverständigen begleitet worden. Das Umweltlabor ACB GmbH, Münster, hat im März 2020 nach dem Abbruch Bodenproben entnommen. Es ergab sich weder vor Ort durch Hinweise wie Verfärbung oder Geruch noch im Rahmen der physikalisch-chemischen Untersuchung ein Befund. Insgesamt wurde gutachterlich festgestellt, dass durch die Strickmaschinen keine Bodenverunreinigung stattgefunden hat (1. Gutachterliche Stellungnahme vom 19.03.2020, Umweltlabor ACB GmbH, Münster).

Für das Plangebiet wurde im September 2017 eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchgeführt. Es lagen keine erkennbaren Belastungen vor. Es wird jedoch ein allgemeiner Gefahrenhinweis zum Umgang mit außergewöhnlich verfärbten Erdaushub bzw. verdächtigen Gegenständen aufgenommen.

15. Denkmalschutz

Die südwestlich des Plangebietes stehende 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.

Die detaillierte Gestaltung 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 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. 3.326 m²**

Aufgestellt im September 2021

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

gez.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin