



Stadt Billerbeck

Begründung

Bebauungsplan „Buschenkamp Süd“



Aufgestellt:

**Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen**

Billerbeck, im Juli 2021

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	14
17. Denkmalschutz	14
18. Altlasten und Kampfmittel	14
19. Ver- und Entsorgung	15
20. Grünflächen	15
21. Bodenordnung	16
22. Kosten	16
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 Fortschreibung der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe II), Büro Objekt und Landschaft, Preußisch Oldendorf, Juli 2021	
Anhang V Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Buschenkamp Süd“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt westlich des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck, südwestlich der Berkelaue und südlich anschließend an das Neubaugebiet „Buschenkamp“. Der Planbereich beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 6, Flurstücke 889, 527 tlw. und 882 tlw.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 889 und der südwestlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 882
- im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 889
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 527 (Annettestraße)
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenzen des Flurstückes 527.

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 Grundstücke im Neubaugebiet „Buschenkamp“ sind bereits vollständig vergeben, es sind aktuell jedoch immer noch ca. 450 Bauinteressenten für den Erwerb eines Grundstücks vorgemerkt.

Auch wenn viele der Interessierten auf den Listen anderer Gemeinden stehen, ist absehbar, dass die Grundstücke eines weiteren Baugebietes umgehend vergeben sein werden, da auch kaum Angebote an Gebrauchtimmobilien auf dem Markt sind. Bereits im nördlichen Teil, im Baugebiet „Buschenkamp“, ist durch die Bereitstellung von Grundstücken für Reihenhäuser ein Angebot für Familien als Alternative für ein Eigenheim vorgesehen worden, um Flächen zu sparen. 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, werden also erst nach und nach bebaut.



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 Haupteerschließung des neuen Baugebietes erfolgt von der Osterwicker Straße (L 581) über die Annettestraße. Zur Ertüchtigung der Erschließung wurde der Neubau einer Brücke über die Berkel bereits realisiert und wurde für die Erschließungsarbeiten des Neubaugebietes „Buschenkamp“ bereits geöffnet.

Sowohl die Brücke als auch der bis zur Einmündung in das Neubaugebiet führende Bauabschnitt der Annettestraße wurde und wird in einer Breite ausgebaut der Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und einen Fußweg zulässt. Im südwestlichen Teilstück der Annettestraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Hier soll späteren Stadtplanungen der Rückbau der Straße ermöglicht werden, um ggfls. neue Straßenführungen zu wählen.

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 ermöglicht über das nördliche angrenzende Neubaugebiet „Buschenkamp“ zum Kindergarten, Richtung Berkelaue und Richtung Stadtmitte (Schulen) verschiedene attraktive Anbindungen.

Der Busbahnhof liegt für Fußgänger und Radfahrer mit einer Entfernung von ca. einem Kilometer und der Bahnhof mit ca. zwei Kilometer in relativer Nähe.

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.

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 3 und WA 4) wird jedoch die Möglichkeit eröffnet eine Reihenhausbauung bzw. ein Wohnprojekt zu realisieren. Pro Reiheneinheit ist dann eine Wohneinheit zulässig. Das Wohnprojekt unterscheidet sich von einem herkömmlichen Mehrparteienhaus durch ein besonderes Wohnkonzept mit gemeinschaftlich genutzten Flächen. Eine Beschränkung der Wohneinheiten entfällt hier.

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 Doppeleröffnungen 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.

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 auf denen Reihenhäuser möglich sind ist im Hinblick auf Rei-



henmittelhäuser 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 dem Grundstück WA 3, welches ausdrücklich für eine Reihenhausbebauung vorgesehen ist, wird 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

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 Bauungen konkreter beurteilen zu können.

Für das Grundstück WA 3 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 4, auf dem konkret ein Wohnprojekt geplant ist, wird keine Hauptfirstrichtung vorgegeben, um hier möglichst viel Flexibilität zu erhalten. Hier sind jedoch auch nur Dachneigun-



gen bis 22° ohne Ausbauten möglich, so dass Aufenthaltsräume in der dritten Ebene nicht möglich sind.

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.

Für das Grundstück WA 3 ist eine größere Bandbreite bei der zulässigen Dachneigung möglich. Jedoch ist, wie bereits beschrieben, bei einer Dachneigung ab 22° eine giebelständige Bebauung vorgeschrieben. Die zulässigen Höhen sind entsprechend der Dachneigung gestaffelt festgesetzt.

In den übrigen Bereichen 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.

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 sowie WA 3 und WA 4 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 und Aufenthaltsräume in der dritten Ebene ermöglichen würden.

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 einsehbar. Eine für den Betrachter unübliche, sich von der 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

Die Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere die Materialauswahl, orientieren sich an der Gestaltung der angrenzenden Baugebiete „Wüllen II“ und „Buschenkamp“. Es werden Putz, matter Klinker und Holz für die Außenfassaden zugelassen. Bis zu 1/3 der Außenwandflächen dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden.

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 bis 2,00 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 begrüneten Vorgartenfläche zu entsprechen und die Artenvielfalt zu fördern, sind geschotterte Flächen nur begrenzt möglich.



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 Reihenhaushausgrundstücke 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 200 m² festgesetzt.

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 südlichen Rand des gerade entstehenden Wohngebietes „Buschenkamp“. Auf Ackerflächen findet je nach Stand der Bepflanzung 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. Durch die in West-Ostrichtung verlaufende angrenzende Hecke verbleibt eine lineare Struktur, welche zum Frischlufteintrag in das Baugebiet beiträgt. Zudem tragen straßenbegleitende Bäume zu einer Abkühlung von den versiegelten Straßenflächen bei.

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. Eine Änderung des Tierbestandes hat es seitdem nicht gegeben. Das Gutachten wird Bestandteil der Begründung (Anhang II). Zusammenfassend wurde ermittelt, dass die belästigungsrelevanten Kenngrößen mit 2 % bis 7 % unterhalb des Immissionswertes der Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohn- und Mischgebiete von 10 % liegen. Eine Überplanung des Wohngebietes



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. Diese Menge wird durch das Baugebiet „Buschenkamp“ und „Buschenkamp Süd“ zusammen nicht erreicht. Die neue Einmündung muss für diese Größenordnung einen Mindestabstand von 15 m zum nächstgelegenen Wohnhaus einhalten, hat mit 20 m sogar einen höheren Abstand.

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 des Baugebietes „Buschenkamp“, welches an das FFH-Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301, Kreis Coesfeld, NRW) angrenzt.

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.

In der Berkelaue 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 für das Baugebiet „Buschenkamp“ welches an das FFH-Gebiet angrenzt wurde für die verbindliche Bauleitpla-



nung eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vom Büro Objekt und Landschaft, Pr. Oldendorf, im Dezember 2016 durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, 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 waren nicht erkennbar. Für die wesentlichen Anhang II-Arten, der Fischarten Groppe und Bachneunauge, ist keine Beeinträchtigung durch die genannten Vorhaben erkennbar. Insgesamt konnten daher keine nachteiligen Wirkungen für die Schutzziele des FFH-Gebietes „Berkelaue“ festgestellt werden.

Mit dem jetzt geplanten Baugebiet „Buschenkamp Süd“ wird ein Abstand von über 100 Metern zu den Schutzgebieten eingehalten. Innerhalb dieses Abstandes wird zurzeit das Neubaugebiet „Buschenkamp“ bebaut, für das die v. g. Prüfung keine Beeinträchtigung erkannte. Zusätzlich ist das im Bau befindliche Gebiet als Vorbelastung erheblich. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Planung südlich davon keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes zu erwarten ist. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

14. Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Billerbeck und schließt im Norden und im Osten an bestehenden Siedlungsrand an. Richtung Westen und Süden wird es von der bestehenden Annettestraße eingegrenzt. Das Gelände fällt von 111 m ü. NHN im Süden in Richtung Nordwesten auf 104 ü. NHN ab. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als intensive Ackerfläche genutzt. Ein ca. 50 Meter langer Gehölzstreifen liegt von Nord nach Süd führend in der Ackerfläche. Neben einigen Heckpflanzen bestimmt eine Hybridpappel diese Struktur. Letztere ist in keinem guten Zustand und kann nicht als erhaltenswert bezeichnet werden. Der Entwurf des Landschaftsplanes Nord sieht für den Planbereich keine Festsetzungen vor.

Nördlich des Plangebietes grenzt eine bestehende Heckenstruktur an, welche im Baugebiet „Buschenkamp“ als zu erhalten festgesetzt ist. Die schlagreifen Pappeln wurden entnommen. Nach dieser Vegetationsperiode soll geprüft werden wo Nachpflanzungen sinnvoll und notwendig sind, um eine Durchgängigkeit und ökologische Wertigkeit zu erreichen. Diese werden verknüpft mit artenschutzrelevanten Maßnahmen.

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. Für den nördlichen Teil, dem Baugebiet „Buschenkamp“, wurde im Dezember 2016 bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt. Eine Erfassung möglicher planungsrelevanter Vogelarten wurde für den Bereich „Buschenkamp Süd“ seinerseits nicht erfasst. Daher wurde eine Fortschreibung der Artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG (Stufe II) im Frühjahr 2021 beauftragt und durchgeführt. Diese ist als Anhang IV Bestandteil der Begründung.

In der Gesamtbewertung wird ausgeführt, dass das Plangebiet ein Habitat geringer bis mittlerer Bedeutung ist. Mit den Vogelarten Bluthänfling und Feldsperling finden sich zwei Arten der Vorwarnliste dort. Aufgrund der sehr geringen Bestandsdichte mit



jeweils nur einem nachgewiesenen Revier ist die Bedeutung jedoch geschmälert. Als Ausgleichskonzept zur Sicherung artspezifischer hochwertiger Brutplätze für beide Arten soll die nordwestlich an das Baugebiet angrenzende Hecke als Vogelschutzgehölz optimiert werden. Hierzu eignen sich zur Nachpflanzung vornehmlich dornige Arten wie Weißdorn, Rose und Schlehe. Bereits heute weist die Hecke einen hohen Anteil Schlehen auf.

Zusätzlich werden als Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zeitliche Vorgaben zur Rodung von Gehölzbeständen aufgenommen.

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. Die im Plangebiet verlaufende ca. 50 m lange Heckenstruktur soll nicht erhalten bleiben, da sie solitär liegt und keinen erhaltenswerten Baumbestand umfasst.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist erforderlich, um neue Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Die im nördlichen Teilbereich „Buschenkamp“ vorhandenen Gehölzstrukturen wurden zur Minimierung des Eingriffes und aus Gründen des Artenschutzes erhalten. Im jetzigen angrenzenden Plangebiet sind keine erhaltenswerten Anpflanzungen vorhanden. Auch die Annettestraße hat keine straßenbegleitenden Bäume. Im Rahmen der Ausbaumaßnahmen werden, wo möglich, Baumstandorte festgelegt.

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 Bilanzierung des Eingriffes ist als Anhang V 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 – **44.492** Ökopunkte.

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 Interne Naturschutz-



behörde im Ökokonto der Stadt Billerbeck geführt. Hier stehen noch **7.676** Punkte Guthaben zur Verfügung und werden für dieses Planverfahren komplett verbraucht. Außerdem steht im Ökokonto der Stadt Billerbeck noch ein Guthaben von **34.000** Ökopunkten aus der Extensivierung einer Grünlandfläche im Zusammenhang mit der Flurbereinigung Langenhorst-Temming zur Verfügung. Nach Abzug dieses Guthabens verbleibt ein Defizit von - **2.816** Ökopunkten. Zusätzlich stehen der Stadt Billerbeck noch weitere **13.484** Ökopunkte zur Verfügung. Diese sind gemäß Planfeststellungsbeschluss für das Projekt „Naturnahe Entwicklung von Berkel und Berkelquelle in Billerbeck“ vom 30.04.2019 (AZ: 54.09.01.05-007) festgestellt worden. Nach Abzug des Defizits verbleiben aus der letztgenannten Maßnahme **10.668 Punkte** im Ökokonto der Stadt, welche zukünftigen Planverfahren weiter zur Verfügung stehen.

16. Gewässerschutz, Wasserhaushalt

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Es sind weder Belange eines Überschwemmungsgebietes noch eines Wasserschutzgebietes besonders zu beachten.

Sonstige Belange

17. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Solche Entdeckungen sind nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe -Amt für Bodendenkmalpflege- anzuzeigen. Deren Lage darf im Gelände nicht verändert werden.

In dem Plangebiet können bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) angetroffen werden.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis, dass erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, schriftlich mitzuteilen sind.

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 hat im Rahmen der Bauleitplanung „Wüllen II“ für Teile des Plangebietes eine Sondierung empfohlen, da der Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Die Fläche im Gebiet Wüllen II (55-03-207014) wurde nach dem Antrag vom 18.12.2015 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe mittels einer Luftbildauswertung kontrolliert. Dort wurden auch Teile des



eine mittlere Bombardierung in einigen Bereichen hingewiesen. Daraufhin wurde am 14.03.2016 ein Antrag auf Detektion des betroffenen Gebiets gestellt. Die Detektion wurde durchgeführt und keine Kampfmittel gefunden.

Das gesamte Gebiet Buschenkamp (55-03-207427) (Zwischen Wüllen II, der Annettestraße und der Berkel) wurde nach Antrag vom 03.01.2017 ebenfalls mittels Luftbildauswertung kontrolliert. Auch hier hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst in der Stellungnahme vom 10.03.2017 mitgeteilt, dass eine mittlere Bombardierung in einigen Bereichen vorliegt. Nach dem Antrag auf Detektion des betroffenen Gebiets vom 04.01.2019 wurden auch hier keine Kampfmittel gefunden.

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 der Planung des Baugebietes „Buschenkamp“ für das jetzt zu erweiternde Teilstück nach Süden mitgeplant.

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 eine vorhandene Rege Rückhaltung abgeleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt bereits vor.

Nach den Ergebnissen der im nördlich 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. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse hier ähnlich sind. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist daher auch hier nur für nicht bebaute Flächen vorgesehen.

Konkrete Baugrunduntersuchungen finden im weiteren Verfahren statt.

20. Grünflächen

Im Baugebiet sind keine zusätzlichen öffentlichen Grünflächen geplant worden. Im nördlichen bereits erschlossenen Neubaugebiet „Buschenkamp“ ist ein großzügiger Spielplatz vorgesehen worden, 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 mit teilweise wassergebundenen Wegeverbindungen im nördlichen Teil dienen auch den Bewohnern des südlichen Teilgebietes.

Weitere Pflanzgebote Richtung Süden oder Westen sind nicht vorgesehen, da in diesen Bereichen die zukünftigen Erweiterungsflächen der Siedlungsentwicklung liegen.



Zudem würden sie auch durch die Erschließung von Grundstücken unterbrochen werden müssen und könnten daher keinen vollständigen Sichtschutz bieten. Im Bebauungsplan selber sind jedoch Festsetzungen zu Vorgartenzonen getroffen, die eine Anpflanzung anstatt einer baulichen Einfriedung begünstigt. Dies bietet neben ökologischen auch städtebaulich/gestalterische Vorteile.

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	50.232 m²
Davon	
Wohnbauflächen	39.554 m ²
Straßenverkehrsfläche	10.678 m ²

Stadt Billerbeck, im Juli 2021

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez.

Dipl.-Ing. Michaela Besecke
Stadtplanerin