



© GEOBASIS NRW (2023)

# Stadt Billerbeck

## Begründung

## Bebauungsplan

### „An der Welle/Josefstraße“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im März 2023



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Planerfordernis und Planungsziele	3
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
<b>Festsetzungen zur Bebauung</b>		<b>5</b>
6.	Art der baulichen Nutzung	5
7.	Maß der baulichen Nutzung	6
8.	Bauweise und Baugrenzen	7
9.	Örtliche Bauvorschriften	8
<b>Umwelt- und Naturschutz</b>		<b>8</b>
10.	Klimaschutz	8
11.	Biotop- und Artenschutz	9
12.	Immissionsschutz	9
13.	Hochwasserschutz, Gewässerschutz	10
14.	Forstwirtschaft	10
<b>Sonstige Belange</b>		<b>10</b>
15.	Altlasten- und Kampfmittelvorkommen	10
16.	Denkmalschutz	11
17.	Bodenordnung / Kosten	11
18.	Flächenbilanz	11



## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Welle/Josefstraße“ beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich angrenzend an das Stadtzentrum der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 14. Es beinhaltet die Flurstücke 44, 45, 51, 54, 56, 57, 58, 88, 131, 170, 171, 173, 174, 186 und 203.

- im Norden von der Straße An der Welle
- im Südosten durch die Josefstraße und
- im Südwesten durch die Holthäuser Straße.

## 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.

Ziel der Planung ist eine maßvolle Verdichtung zu steuern. Aufgrund der zentralen Lage bietet sich An der Welle und der Holthäuser Straße eine Bebauung mit Mehrparteienhäusern an, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung in den Kontext der jeweiligen benachbarten Bebauung einfügt.

Anlass der Planung war zunächst ein Bauantrag auf dem Grundstück An der Welle 6. Dort ist ein älteres an der Straße liegendes Einfamilienhaus abgebrochen worden. Der südliche Teil des Grundstückes war bisher unbebaut. Der erste Bauantrag sah einen Wohnkomplex mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoss vor, welcher sich vom Maßstab nicht in die Umgebungsbebauung mit maximal zwei Nutzungsebenen eingefügt hat. Zwar konnte von einer Unzulässigkeit nach § 34 BauGB ausgegangen werden, es wurde jedoch erkannt, dass im Plangebiet aufgrund des Alters der bestehenden Bausubstanz eine Weiterentwicklung und maßvolle Nachverdichtung auch auf weiteren Grundstücken ein Planungserfordernis auslöst. Nach Erlass einer Veränderungssperre wurde für das o.g. Grundstück ein neuer Antrag eingereicht. Dieser sieht nun ein zweigeschossiges Mehrparteienhaus an der Straße vor und im hinteren Bereich ein zweigeschossiges Doppelhaus. Der Bebauungsplan nimmt die geplante Bebauung auf.

Auf dem Eckgrundstück Holthäuser Straße/An der Welle befindet sich eine ehemalige Strickerei, welche teilweise zu Wohnzwecken, aber auch für ein Fahrradgeschäft umgenutzt wurde. Die Fabrik, welche 1912 gegründet wurde und Mitte der 1996 aufgegeben wurde, hat aufgrund vieler Umbauten und der Art der Bauweise keinen Denkmalwert und ist für die heutigen Nutzungsansprüche nicht mehr langfristig geeignet. Hier soll auf Dauer insgesamt eine neue Bebauung mit Geschäft und mehreren Wohnungen entstehen.



An der Josefstraße befindet sich eine sehr kleinteilige Bebauung mit einheitlichen Häusern im Ursprung von ca. 1902. Es wurden damals auf beiden Straßenseiten gleichartige eingeschossige Einfamilienhäuser mit einigen Wohnräumen im Erdgeschoss, einem Stall und Lagerfläche für die Selbstversorgung errichtet. Diese wurden von dem Bauunternehmer Josef Averbek errichtet und weiter veräußert. Bis in die späten 1930er Jahre wurden die Gebäude mit kleinen Werkstätten oder Stallgebäuden in die Gartenbereiche hinein erweitert. Danach wurden Veränderungen vor allem zur Erweiterung der Wohnnutzung vorgenommen. Die Grundstücke sind mit durchschnittlich 300 m<sup>2</sup> Grundfläche verhältnismäßig klein. Aufgrund der stringenten durchgängigen Trauf- und Firsthöhe ist ein Ausbau oder Neubau der Gebäude heute nur in einem sehr begrenzten Rahmen möglich. Einige Häuser sind bereits saniert worden, einige noch nicht, es gibt auch den Wunsch nach einer Neubebauung. Im Rahmen der Überplanung soll nun eine maßvolle Weiterentwicklung der Bebauung zugelassen werden, wissend, dass es einen längeren Übergangszeitraum geben wird, in dem die heute homogene Bebauung nicht mehr einheitlich sein wird.

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 m<sup>2</sup> 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 Wohnbaufläche und Mischgebiet aus. Teile des Mischgebietes werden zukünftig nur zu Wohnbauzwecken genutzt. 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 das Plangebiet umgrenzenden Straßen. Für die in zweiter Reihe liegenden Baufelder sind nur teilweise Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Ein Teil der Bebauung wird im Zusammenhang mit den an der öffentlichen Straße liegenden Grundstücksteilen entwickelt.



Ob und wie eine Teilung erfolgt ist daher unklar. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren oder bei nachträglicher Grundstücksteilung ist die Erschließung über Baulasten zu sichern.

Im öffentlichen Straßenraum liegen bereits heute die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Durch Erweiterung der Leitungssysteme kann ein Anschluss für Neubauten erfolgen.

Im Bereich der öffentlichen Straßen befinden sich in geringer Entfernung voneinander mehrere Entnahmestellen für die Löschwasserversorgung. Diese haben eine Leistung von mindestens 1.000 l/min bis 2.000 l/min. Ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min ist in einer Entfernung von 300 Metern daher überall gesichert.

In der L581 befindet sich die Gasfernleitung L02256 im Besitz der Thyssengas GmbH für die ein Schutzstreifen von 2,0 m links und rechts der Leitungsachse besteht. In diesem Bereich ist die Thyssengas GmbH frühzeitig vor baulichen Eingriffen zu beteiligen und im Fall von Bauarbeiten sind besondere Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Für die Hinterlandbebauung an der Holthäuser Straße 7a ist ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen, da die Grundstücke geteilt wurden. Bei den beiden Gebäuden in zweiter Reihe „An der Welle“ sind die Grundstücke nicht geteilt worden. Sollte nachträglich eine Teilung oder eine Neubebauung erfolgen soll, ist dies rein privatrechtlich zu klären. Eine Aufnahme zum jetzigen Zeitpunkt würde die genaue Lage des Rechtes vorgeben, unabhängig davon ob z.B. im Rahmen eines Neubaus eine andere Aufteilung von Grundstücksflächen von den Eigentümern angestrebt wird.

## Festsetzungen zur Bebauung

### 6. Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch Wohngebäude geprägt. Hier soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen Nummern 4. und 5. (**Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen**) jedoch ausgeschlossen. Aufgrund der günstigen Lage soll das allgemeine Wohngebiet vor allem dem Wohnen vorbehalten sein. Gewerbliche Nutzungen mit großem Flächenverbrauch oder erheblichem zusätzlichen Verkehr würde diesem Ziel widersprechen und nicht in die vorhandene Stadtstruktur mit wohngebietstypischen Grundstücksgrößen passen.

Im westlichen Teil an der Holthäuser Straße ist neben Wohnen auch gewerbliche Nutzung vorhanden. Das vorhandene Fahrradgeschäft soll weiterhin bestehen bleiben und ist aufgrund seiner Größe und dem angeschlossenen Reparaturservice für Billerbeck von gesamtstädtischer Bedeutung. Für diesen Bereich ist weiterhin die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen. Zudem gibt es ein Bestattungsunter-



nehmen. Es befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes Holthäuser Straße 5, welches ansonsten zu Wohnzwecken genutzt wird. Eine solche Dienstleistung ist in der vorhandenen Größenordnung auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Es ist bei einem Neubau geplant, dass die überwiegende Nutzung Wohnen sein wird, so dass dort zukünftig ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, welches neben dem Wohnen auch wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässt.

Eine Besonderheit ergibt sich für das Eckgrundstück Holthäuser Straße/Josefstraße. Dort befindet sich ein Gebäude, welches in den 1980er Jahren als Ortsvermittlungsstelle der damaligen Postdirektion errichtet wurde. Die technischen Einrichtungen für die Telekommunikation sind heute automatisiert, der Standort ist jedoch weiterhin notwendig. Aufgrund fortschreitender Technik könnte es jedoch sein, dass der Bedarf für den Erhalt des gesamten Gebäudes zukünftig nicht mehr gegeben ist. Zudem ist es denkbar das größere Um- und Neubauten der Telekommunikationsleitungen für die örtliche Versorgung notwendig werden. Diese sollen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig sein. Sofern das Grundstück oder Teile davon einer neuen Bebauung zugeführt werden sollen, würde sich die Nutzung aufgrund der Umgebungsbebauung auch im Zulässigkeitsrahmen eines allgemeinen Wohngebietes bewegen, da dies auch der Nutzung der Umgebungsbebauung entspricht.

## 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. Sie bewegt sich in dem Rahmen, welcher im Wesentlichen heute auch nach § 34 BauGB zulässig wäre. Für die rückwärtigen Baugrundstücke wird durch die Festsetzungen Planungssicherheit erreicht.

Die Bebauung an den Straßen, welche das Plangebiet umgeben, ist heute sehr unterschiedlich in der Höhenentwicklung. Im Bereich der Holthäuser Straße ist die Bebauung geprägt von zweigeschossigen Gebäuden und einem steil geneigten Dach. Entlang der Straße An der Welle ist sie im Wesentlichen zweigeschossig, ohne Aufenthaltsnutzung in der dritten Ebene und in dem Teilstück der Josefstraße ist sie geprägt von eingeschossigen Gebäuden mit einem Satteldach, welche auf der Seite des Plangebietes eine sehr stringente, gleich hohe Traufkante und Firsthöhe haben. Insofern ist die nach § 34 BauGB zulässige Nutzung durch die Bestandsgebäude heute sehr niedrig vorgegeben. An der Josefstraße ist jedoch eine maßvoll höhere Bebauung vorgesehen, um die Bebauung zukunftsfähig gestalten zu können. Mit der augenblicklichen Traufhöhe ist eine übliche Geschosshöhe mit einem nach heutigem Standard ausgeführte Dachgeschossdämmung nicht möglich. Aufenthaltsräume lassen sich im Dachgeschoss nur durch große Dachausbauten realisieren. Auch im Bebauungsplan Sandbreide/Josefstraße auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist für die Bebauung eine etwas höhere Bebauung ermöglicht worden. Die festgesetzten Höhen über NHN lassen zukünftig einen Rahmen von 4,50 Meter für die Traufhöhe und 9,00 m für die Firsthöhe zu. Für die drei kleinsten Grundstücke Nr. 1, 3 und 5 ist zudem zwar ein rückwärtiger Anbau vorgesehen, dieser soll jedoch mit einer niedrigeren Gebäudehöhe eine Belichtung der Nachbargrundstücke sicherstellen.



Auch für die im Inneren des Plangebietes liegenden Grundstücke sind die Höhen aus dem vorhandenen Bestandsgebäude Holthäuser Straße 7a entwickelt.

Im Plangebiet befinden sich Gebäude, welche früher als Produktionsstätten dienten und daher für eine Wohnnutzung unübliche Geschosshöhen aufweisen. Sofern die Gebäude abgebrochen und neu errichtet werden, werden diese zu Wohnzwecken dienen und diese Geschosshöhen nicht benötigen. Damit im Bestand Sanierungen durchgeführt werden können und Wärmedämmmaßnahmen nicht an den Höhenbegrenzungen scheitern, ist hierfür eine Ausnahmeregelung vorgesehen.

Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) mit **0,6** für das allgemeine Wohngebiet 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.

Für die Grundstücke an der Josefstraße ist entsprechend des heutigen Bestandes die Grundflächenzahl mit **0,8** festgesetzt. Aufgrund der geringen Tiefe und Größe der Baugrundstücke lässt sich eine Wohnfläche nach heutigem Maßstab auch für die Nutzung als Einfamilienhaus nur über eine erhöhte Grundflächenzahl realisieren. Aufgrund der geringen Anzahl an Grundstücken in diesem Bereich und der angrenzenden größeren Grundstücke sind bezüglich der Belichtung und Belüftung keine unzulässigen Wohnverhältnisse zu befürchten.

## 8. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird für einen Teil des Plangebietes eine **offene Bauweise** nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben. Die ehemalige Strickerei ist zwar heute bis auf die nordöstliche Grenze gebaut. In Zukunft soll hier jedoch eine offene Bauweise entstehen. Dies ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden mit einer Belichtung von allen Seiten und gibt den angrenzenden Grundstücken etwas mehr Abstand und Licht.

Auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück An der Welle 4 und 4a stehen zwei Gebäude, welche jeweils auf einer Grenze gebaut wurden. Diese Möglichkeit soll durch die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** erhalten bleiben, da ansonsten bei einem Neubau nicht wieder zwei Gebäude auf dem Grundstück Platz finden würden. Es ist jedoch eine Kannvorschrift vorgesehen, so bestünde auch die Möglichkeit einen größeren gemeinsamen Baukörper in offener Bauweise zu errichten.

An der Josefstraße ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist heute im Wesentlichen eine geschlossene Bauweise vorhanden. Die Anbauten in die Gärten haben teilweise Grenzabstände. Gerade die Anbauten führen zu starken Verschattungen der nördlich gelegenen Grundstücke. Durch die abweichende Bauweise soll eine Bebauung mit möglichst großer Ausnutzbarkeit entlang der Josefstraße ermöglicht werden, auf der anderen Seite sollen durch die Festsetzung Belichtungen der Wohnräume ermöglicht und gesichert werden. Die geschlossene Bauweise soll zukünftig nur an der nordöstlichen Grenze zwingend vorgeschrieben werden.



Als Variante ist es so möglich mit Grenzabstand zur Südwestlichen Grenze ein Gebäude zu errichten, welches in diese Richtung Fenster erhält. Auch ein Abstellplatz für Autos wäre dort möglich.

Die **Baulinie** entlang der Josefstraße gibt zwingend eine grenzständige Bebauung an der Grenze zur öffentlichen Straße vor. Sie nimmt die historische Bebauung auf und führt zur Beibehaltung der Raumkante entlang der Straße. Die Baulinie findet sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sandbreite/Josefstraße für die gleichartige Bestandsbebauung auf der anderen Straßenseite wieder.

Auch wenn An der Welle ebenfalls im westlichen Teil zwei grenzständige Gebäude vorhanden sind, ist diese Bebauung nicht prägend für den ganzen Straßenzug und umfasst nur den Bereich der ehemaligen Strickerei. Sofern die Gebäude abgebrochen werden, gibt es keinen städtebaulichen Grund für eine zwingende Bebauung auf der Grundstücksgrenze. Insofern ist für die übrigen Grundstücke durch großzügige Baufelder eine Bebauung entsprechend des Gebäudebestandes und der aktuellen Baugenehmigungen vorgesehen.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan sieht nur wenige Gestaltungsvorschriften vor. Das Gebiet weist keine einheitliche Gestaltung auf, liegt jedoch an der Holthäuser Straße im Sichtbereich des historischen Ortskerns und hat mit der Josefstraße eine über hundert Jahre alte homogene Bebauung. Die Festsetzungen beschränken sich daher auf die Dachneigung, ein Spektrum üblicher Dachfarben, die Vorgabe der Firstrichtung entlang der Straßenfluchten sowie der Sicherstellung der Einhaltung von Grundätzen in der Proportionierung von Dachausbauten. Es gibt einzelne Dachgauben im Plangebiet, die länger als zukünftig zulässig sein werden. Dies betrifft Gebäude an der Josefstraße und an der Holthäuser Straße. Die geringere Ausnutzbarkeit des Dachraumes wird dort jedoch jeweils durch höhere Trauf- und Firshöhen als heute mehr als kompensiert.

## 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. 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 ist bereits heute bebaut, eine wesentlich höhere Überbauung ist nicht zu erwarten, so dass nicht mit einer Verschlechterung des Klimas aufgrund der Planung zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Durch die Planung werden etlichen Grundstücken neue und erweiterte Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Es wird somit eine Erneuerung oder Erhaltung des Gebäudebestandes unterstützt, welche dann die aktuellen Vorschriften des Gebäudestandards einhalten müssen. Durch die Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## 11. Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Auswirkungen der Vorhaben Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können.

Bei Betrachtung des Plangebietes im jetzigen Ausgangszustand ist festzustellen, dass sich hier nur kleinere private Gärten ohne nennenswerten Baumbestand finden lassen. Das Gebiet ist komplett bebaut und großflächig versiegelt. Es ist daher davon auszugehen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden wird. Die Bebauungsplanung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter und sonstiger geschützter Tierarten haben. Sollten sich Veränderungen im Gebäudebestand ergeben, z.B. Gebäude abgebrochen werden, sind die gesetzlichen Regelungen zur Betroffenheit von geschützten Vogelarten oder potentiellen Fledermausquartieren zu beachten.

## 12. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die L 581 (Holthäuser 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. Eine Verschlechterung der Lärmbelastungen gegenüber den bisher nach § 34 BauGB zulässigen Baumöglichkeiten ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Gebäudeplanung sind die Notwendigkeit und Möglichkeit von Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Orientierung von Schlafräumen, schalldämmte Lüftungen) zu prüfen.

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



### 13. Hochwasserschutz, Gewässerschutz

Belange des Hochwasserschutzes sind durch eventuelle Starkregenereignisse betroffen.

Das Plangebiet unterliegt Risiken im Hinblick auf seltene (100-jährliche) und extreme ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ) Starkregenereignisse. So können gemäß Starkregengefahrenkarte des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen in der Josefstraße und der angrenzenden Bebauung Wasserhöhen von ca. 65 cm bei seltenen und ca. 110 cm bei extremen Ereignissen erreicht werden. An der Welle und der angrenzenden Bebauung können sich die Wasserhöhen auf ca. 50 cm (selten) und ca. 100 cm (extrem) belaufen. Für die Holthäuser Straße und angrenzende Bebauung sind Wasserhöhen von ca. 30 cm (selten) bis ca. 60 cm (extrem) berechnet.

Im Hinblick auf zu erwartende Fließgeschwindigkeiten bei seltenen und extremen Starkregenereignissen sind in der Josefstraße und Holthäuser Straße Geschwindigkeiten bis ca. 1,2 m/s prognostiziert. An der Welle kann die Fließgeschwindigkeit nach den Simulationen bis zu 3 m/s betragen.

Im Rahmen der Gebäudeplanung ist ein hochwasserschutzrechtlicher Mindeststandard zu berücksichtigen. Zu prüfen sind die Notwendigkeit und Möglichkeit zur Umsetzung von geeigneten Maßnahmen des Hochwasserschutzes ausgelöst durch Starkregenereignisse (z.B. entsprechende bauliche Herstellung von Kellerräumen, Berücksichtigung in der Höhenplanung und bei der Gestaltung von Freiflächen), um so Hochwassergefahren und -schäden zu vermeiden bzw. zu verringern. Beeinträchtigungen des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens sind zu vermeiden.

Starkregengefahrenkarten können im online abrufbaren Geoportal des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie sowie zukünftig auch von der Stadt Billerbeck bezogen werden. Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Billerbeck befindet sich derzeit im Aufbau.

Belange des Gewässerschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

### 14. Forstwirtschaft

Forstliche Belange sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

### Sonstige Belange

### 15. Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Auf dem Flurstück 222 ist der Gebäudebestand einer ehemaligen Strickerei vorhanden. Die maßgeblichen Gebäudeteile sind 1925, 1937 und 1949 entstanden. Der Betrieb wurde Mitte der 1990er Jahre eingestellt. Die Gebäude sind heute für Wohnnutzung und ein Fahrradgeschäft umgenutzt worden.



Altlasten sind bisher nicht festgestellt worden. Im Rahmen eines möglichen Abbruchs ist eine weitergehende Beurteilung möglich.

Für das Plangebiet wurde im Februar 2022 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.

## 16. Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Gebäude welche unter Denkmalschutz stehen. Ebenso wenig in näherer Umgebung.

## 17. Bodenordnung/Kosten

Das Plangebiet befindet sich im privaten Besitz. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

## 18. Flächenbilanz

**Gesamtfläche**

**Ca. 9.580 m<sup>2</sup>**

Aufgestellt im März 2023

Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

gez.

Michaela Besecke  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin