



Stadt Billerbeck

Begründung

Bebauungsplan

„Gantweger Bach“



Ausfertigung für die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgestellt:

**Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen**

Billerbeck, im Februar 2008

Inhaltsverzeichnis



Inhalt	Seite
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungserfordernis und Planungsziele	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Verkehrliche Erschließung	4
6. Art der baulichen Nutzung	5
7. Maß der baulichen Nutzung	6
8. Bauweise und Baugrenzen	7
9. Grünflächen	8
10. Sonstige Festsetzungen	8
11. Gestaltungsfestsetzungen	8
- <i>Festsetzung der Hauptfirstrichtung</i>	9
- <i>Festsetzung der Dachneigung</i>	9
- <i>Textliche Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen sowie der Vorgartenflächen</i>	10
12. Stellplätze	11
13. Denkmalschutz	12
14. Altlasten und Kampfmittel	12
15. Ver- und Entsorgung	12
16. Immissionsschutz	13
17. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	14
18. Bodenordnung	15
19. Kosten	15
20. Flächenbilanz	16

Anhänge:

Anhang I Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Anhang II Umweltbericht

Anhang III Schallgutachten Nr. 5 744 06-1 vom 15.01.2008



1. Aufstellungsbeschluss

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck, westlich des neuen Friedhofes. Es beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 6, Flurstücke 84, 86, 88, 89, 168 - 170, 192 – 195, 213, 214, 235, 251, 290, 291 und 443, in der Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, die Flurstücke 189 tlw. und 190.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Nordosten durch die nord- und südöstliche Grenze des Flurstückes 84 und die nordöstliche Grenze der Flurstücke 235 und 291 (Flur 6, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel)
- im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 291, die nord- und südöstliche Grenze des Flurstückes 290, die östliche Grenze des Flurstückes 251 und die nördöstliche Grenze des Flurstückes 168 (Flur 6, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel), durch die nordwestliche Grenze der Massonneustraße (Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 8, Flurstück 574) bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 573 (Flur 8, Gemarkung Billerbeck-Stadt), und weiter entlang der nördlichen Grenze des v. g. Flurstückes 573
- im Südwesten durch eine gedachte Verbindung des östlichen Grenzpunktes des Flurstückes 190 (Flur 39, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel) zu dem östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 147 (Flur 39, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel), die südwestliche Grenze der L 577 (Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 189) bis in Höhe des westlichen Grenzpunktes des Flurstückes 89 (Flur 6, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel), die L 577 im rechten Winkel querend bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 89, weiter durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 89 und die südwestliche Grenze des Flurstückes 86 (Flur 6, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel)
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze der Flurstücke 86, 290 und 84 (Flur 6, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel)



3. Planungserfordernis und Planungsziele

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist.

Im Jahre 2005/2006 hat die Stadt Billerbeck das letzte große Baugebiet (Sandbrink) erschlossen. Die Grundstücke sind alle vergeben und fast vollständig bebaut. Im Jahre 2008 soll der Endausbau der Straßen durchgeführt und damit das Baugebiet abgeschlossen sein. Entsprechend des landesweiten Trends geht zwar auch in Billerbeck die Nachfrage nach Baugrundstücke zurück. Es ist jedoch weiterhin eine kontinuierliche Nachfrage zu verzeichnen, so dass mit der Erschließung des Baugebietes „Gantweger Bach“ eine mittelfristige Deckung des Grundstücksbedarfes angestrebt wird.

Durch diesen Bebauungsplan kann die Stadt Billerbeck die weitere Entwicklung der Wohnsiedlungsbereiche in einem angemessenen Umfang sicherstellen.

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. Durch die Erschließung über vorhandene Straßen und die Vermeidung von Doppelerschließungen und entsprechende Festsetzung für nicht bebaute Flächen sollen die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen umgewandelt. Die Änderung wird voraussichtlich vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens rechtskräftig.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge ausschließlich über die Landstraße L 577. Eine von Osterwick kommende Linksabbiegerspur ist nicht vorgesehen, da die Hauptverkehrsbeziehungen von und nach Billerbeck führen.



Eine entsprechende Reduzierung der maximalen Höchstgeschwindigkeit wurde mit dem Straßenbaulastträger vorbesprochen.

Das Baugebiet selber wird durch ein 6,75 m breites Straßensystem erschlossen. Kleinere Sackgassen sind nur in einer Breite von 5,00 m geplant.

Außerdem ist ein umfangreiches Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Das im nordwestlichen Plangebiet bestehende Gebäude (Gantweg 28) ist nicht über die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Es besteht heute eine direkte Zufahrt auf die L 577. Zwar ist im Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt, hierdurch wird jedoch nicht in den Bestand der jetzigen Nutzung eingegriffen. Erst bei einer zusätzlichen Bebauung, welche der Bebauungsplan jedoch nicht ermöglicht, muss nach Weisung der zuständigen Straßenmeisterei die Zufahrt beseitigt werden.

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 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. Dies gilt vor allem für die nördlich der Straßen gelegenen Grundstücke, da auf diesen die Freiflächen zwischen den Bebauungen und den Straßenflächen anzulegen sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der **Wohnungen** in den Wohngebäuden auf **2 je Wohngebäude** 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 gesamten Plangebiet eine relativ homogene, aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Es sollen auf den im Plan angedachten Baugrundstücken jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen entstehen. Eine stärkere Verdichtung soll im Plangebiet nicht zuletzt im Interesse der weit überwiegenden Mehrheit der Bauinteressenten vermieden werden. So wurden auch die Verkehrsflächen relativ eng bemessen und auch öffentliche Stellplätze sind nur vereinzelt in den geplanten Straßenverkehrsflächen vorgesehen.



Die Frage der Verdichtung von Baugebieten, insbesondere im Randbereich von Billerbeck, wurde bereits häufig diskutiert. Einvernehmen besteht darin, dass Mehrfamilienhäuser (mit mehr als 2 Wohnungen) nicht in den Randbereichen der Stadt, sondern zentrumsnah errichtet werden sollen. Die Wohngebiete in den Randlagen sollen in erster Linie dem Eigenheimbau für Familien vorbehalten bleiben.

Dem Leitsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wird durch die Ausweisung von kleineren Grundstücken Rechnung getragen. Des Weiteren wird die Erschließung und somit der Verbrauch der Flächen für öffentliche Nutzungen möglichst gering gehalten.

Dem Ziel, die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen und somit das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen, wird in der Stadt Billerbeck schon seit längerer Zeit gefolgt. So gibt es zahlreiche Bebauungspläne, welche in fast allen Bereichen des Stadtgebietes, in denen es möglich ist, eine Nachverdichtung durch Hinterlandbebauung ermöglichen. Dies wurde auch umfangreich genutzt. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass es sich ausschließlich um private Grundstückseigentümer handelt. Diese bewahren die rückwärtigen Grundstücke oftmals, um den Kindern eine Bebauung zu ermöglichen. Insofern sind die zusätzlichen Potentiale zur Nachverdichtung nur bedingt verfügbar.

7. Maß der baulichen Nutzung

Über die dem WA zugeordneten Ziffern und Buchstaben werden einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zugeordnet.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung am Brockmannweg sowie an der Massonneaustraße und an die in Billerbeck übliche Bebauung, wird in dem Bereich WA1 und WA1a/1b/1c die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt.

Im Bereich WA2 sind ausschließlich zweigeschossige Gebäude zulässig. In diesem abgegrenzten Bereich soll Bauinteressenten die Möglichkeit gegeben werden, andere Bauformen zu verwirklichen. Die Festsetzungen eignen sich auch im besonderen Maße für die Errichtung von Passivhäusern.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) für das gesamte Plangebiet ist mit **0,4** festgesetzt. 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. Im Sinne des Bodenschutzes sind sie mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z. B. Schotterrassen, Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster, auszuführen.

Diese Einschränkung ist städtebaulich erforderlich, um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten.



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.

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.

Die Baugrenzen lassen für die Grundstücke i.d.R. eine **überbaubare Tiefe** von 13 m zu. Sie sind für die Grundstücke so festgelegt, dass die Freiflächen im Süden bzw. Südwesten/Südosten der Grundstücke liegen. Auf diese Weise wird eine maximale Besonnung sichergestellt. Eine unzumutbare Einschränkung der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch diese Festsetzungen nicht zu sehen, da auch relativ große Häuser eine Bautiefe von 13 m selten erreichen.

Nebenanlagen (außer Einfriedungen) nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie **Garagen** und **Carports** werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 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 Gartenhäuschen 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 Gartenhäuschen 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- 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 zusätzlichen Stellfläche.



9. Grünflächen

Im Südwesten des Plangebietes ist angrenzend an ein bestehendes Wäldchen eine Spielfläche für Kinder vorgesehen. Das Wäldchen soll als Wald entwidmet werden (siehe Kapitel Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz), jedoch als Grünfläche erhalten und zugänglich bleiben. Zudem soll der Fußweg zum Brockmannweg eine Randbepflanzung erhalten und durch eine kleine Platzsituation zur Begegnungsfläche werden.

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 auf den meisten Grundstücken auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen. So wird die **Mindestgrundstücksgröße** von Baugrundstücken in allen WA-Gebieten auf 250 m² festgesetzt.

Das bedeutet, dass für Grundstücke unter 500 m² eine Bebauung mit Doppelhäusern auf einem geteilten Grundstück nicht möglich ist.

11. Gestaltungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Interesse der gegebenen und zukünftigen Bewohner und Eigentümer im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes, wird es als erforderlich angesehen Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die **Gestaltungsfestsetzungen** werden nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; sie werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die dem WA zugeordneten Ziffern und Buchstaben werden einzelnen Bereichen des Plangebietes unterschiedliche gestalterische Festsetzungen zugeordnet.

Überlegungen, die Gestaltungsfestsetzungen auf ein Mindestmaß zu beschränken oder auf sie zu verzichten, wurden nicht nur im parlamentarischen Raum, sondern auch im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sehr umfassend diskutiert.

Es war festzustellen, dass die weit überwiegende Mehrheit der Bauinteressenten, die zahlreich bei der Bürgerbeteiligung vertreten waren, sich abseits der herkömmlichen Bebauung Bauformen vorstellen können; jedoch wissen wollen 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.

Ebenso war festzustellen, dass die meisten Bauherren Wert darauf legen, dass auch in der Nachbarschaft und im Baugebiet insgesamt ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild geschaffen wird.

Festsetzung der Hauptfirstrichtung

Die **Hauptfirstrichtung** ist ungefähr in ost/westlich verlaufender Richtung festgelegt. Auf diese Weise ist eine Dachfläche nach Süden orientiert und bietet Möglichkeiten der solaren Nutzung. An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ist für die Bauzeile vorgesehen, dass die Dachflächen zur freien Landschaft zeigen, um einen besseren Übergang zu schaffen.

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 Bebauungen konkreter beurteilen zu können.

Festsetzung der Dachneigung -unter Berücksichtigung der max. zulässigen Firsthöhe als gestalterischem Element- und der max. zulässigen Drenpelhöhe sowie der Oberkante des Erdgeschossfußbodens

Die **Dachneigung** wird für den überwiegenden Planbereich (WA1 und WA1a) mit einer Bandbreite von **38° - 45°** festgesetzt. Für das bestehende Gebäude wird im Bereich WA 1c eine Dachneigung bis **53°** zugelassen. Für die Gebäude wird eine max. Firsthöhe von **9,00 m** festgesetzt. Für den Bereich WA1b werden diese Festsetzungen entsprechend der vorhandenen Bebauung mit **35° bis 45°** Dachneigung und maximal **8,50 m** Firsthöhe getroffen. Da die Gebäude heute relativ niedrig sind, sollte eine Neuregelung nicht zu einem zu großen Kontrast führen, jedoch die Möglichkeit eröffnen, im Rahmen von Dachsanierungen besser nutzbaren Wohnraum zu schaffen.

Um auch alternativen und moderneren Bauformen die Möglichkeit der Verwirklichung zu geben, wird im nordöstlichen Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung vorgegeben. Hier wird die Bandbreite der Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß von **8° - 22°** und einer max. Firsthöhe von **7,00 m** festgesetzt. Darüber hinaus wird für diese Gebäude eine max. Traufhöhe von **5,50 m** Höhe vorgesehen. Beides wird jeweils gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Um den



Spielraum für alternative Bauformen möglichst offen zu halten, dies gilt insbesondere für die Ausnutzbarkeit von Sonnenenergie, soll als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB für max. 50 % der Dachfläche bei WA2 auch eine andere Dachneigung zulässig sein. Wesentlich ist hierbei, dass die max. zulässige Firsthöhe von 7,00 m nicht überschritten wird. Dies ist insbesondere für sog. Passivhäuser von wesentlicher Bedeutung, da hierbei die Verschattung durch vorgelagerte Gebäude besonders berücksichtigt werden muss.

Garagen und Carports sind auch mit abweichenden Dachneigungen sowie mit einem Gründach zulässig.

Für die Bereiche WA1, WA1a und WA 1c wird die Drenpelhöhe auf max. 90 cm festgelegt; für die zweigeschossige Bebauung ist ein Drenpel nicht zugelassen. Die Drenpelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette. Für die bereits bestehende Bauzeile (WA 1b) wird in Anlehnung an den anschließenden Bebauungsplan der Drenpel auf eine Höhe von 0,80 m begrenzt.

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.

Ausnahmen aufgrund der Topografie sollen möglich sein. Für die bestehende Bauzeile entlang der Massonneustraße sind maximal 0,50 m über der fertigen Straßenhöhe möglich.

Textliche Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen sowie der Vorgartenflächen

Die hier getroffenen Gestaltungsfestsetzungen beinhalten zwar Einschränkungen für die einzelnen Bauherren. Sie sind jedoch erforderlich, um eine relativ homogene Weiterentwicklung der Stadt Billerbeck sicherzustellen. Ohne Regelungen können in Einzelfällen Entwicklungen entstehen, die von der überwiegenden Mehrheit aller Bürger und Anwohner als störend, wenn nicht sogar als verunstaltend empfunden werden.

Um dem entgegenzuwirken 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.

Die Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere die Materialauswahl, orientieren sich an der Gestaltung der vorhandenen Bebauung. Es werden für die Bereiche WA1 und WA1a/1b/1c matter Klinker und Putz für die Außenfassaden zugelassen. Für diesen Bereich ist außerdem zugelassen, dass bis zu 1/3 der Außenwandflächen in anderen



Materialien ausgeführt werden dürfen, jedoch sind Fachwerkhäuser unzulässig, ausgenommen jedoch für den Bereich WA1a. Hier wird als Alternative auch eine Holzfassade bzw. Fachwerk ermöglicht.

Als Dachform sollen in den Bereichen WA1 und WA1a/1b/1c Satteldächer, versetzte Pultdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen werden.

Für die Bebauung im nordöstlichen Randbereich WA2 ist neben Putz und Holz auch eine Fassade mit Verblender zulässig.

Hier soll als Dachform Satteldach und Pultdach zugelassen werden. Um ggf. nicht vorhersehbare Alternativen zu ermöglichen, soll von dieser Festsetzung eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB möglich sein.

Um mehr Freiräume für ökologisches Bauen zu schaffen, sollen außerdem begrünte Dächer oder Glasdächer zugelassen 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 älteren Baugebieten entlang der Massonneustraße bzw. den etwas neueren im Bereich Brockmannweg gewährleistet.

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.

Bei den Gebäuden, welche südlich der Straße liegen, ist ein 3,00 m breiter Vorgarten vorgesehen. Bei den Gebäuden, die Freifläche zur Straße haben, ist ein 0,50 m breiter Vorgarten vorgesehen. In den Vorgartenflächen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von max. 0,80 m erreichen. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Außerdem sind alle Wandflächen baulicher Anlagen sowie Zaunanlagen und andere Einfriedigungen der Grundstücke über 1,00 m, welche 2,00 m oder weniger von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, mit Kletterpflanzen zu beranken. Alternativ, sofern ausreichend Pflanzfläche vorhanden ist, kann auch eine Bepflanzung mit einer Hecke oder ähnlichem vorgenommen werden.

12. Stellplätze

Das Baugebiet ist nicht überdurchschnittlich gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Aus den Erfahrungen vergangener Baugebiete ist davon auszugehen, dass pro Wohneinheit mind. ein Fahrzeug unterhalten wird. Es wird daher festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz herzustellen ist.



13. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Solche Entdeckungen sind nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe -Amt für Bodendenkmalpflege- anzuzeigen.

14. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch nicht zu vermuten.

Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, dass mit einem Fund von Kampfmitteln o. ä. zu rechnen ist. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen.

15. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist das bestehende Leitungsnetz zu erweitern.

Ein möglicher Standort einer Transformatorenstation muss ggfs. im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

Die Abwasserbeseitigung für die neu zu erschließenden Baugrundstücke soll als Trennsystem ausgebildet werden.

Das Regenwasser aus dem neuen Baugebiet soll im Bereich der Berkel in eine Regenrückhaltung geleitet werden.

Nach den Ergebnissen der im Plangebiet 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 im Baugebiet wurde daher abgeraten.



16. Immissionsschutz

Über das Plangebiet verläuft eine überirdische 30-kV-Leitung. Bereits im Zuge der Baumaßnahmen zum Baugebiet „Sandbrink“ wurde sie im nördlichen Teilbereich unterirdisch verlegt. Um mögliche Beeinträchtigungen auszuschließen, soll die 30-kV-Leitung auch im Bereich des neuen Baugebietes unterirdisch in den Straßen verlegt werden.

Zu berücksichtigende landwirtschaftliche Betriebe sind im und am Plangebiet nicht vorhanden. Der nächstgelegene Hof liegt nordöstlich und wurde im Rahmen des Baugebietes „Sandbrink“ gutachterlich untersucht. Das Sachverständigen Büro Uppenkamp + Partner hat im Juli 2003 ein Gutachten erstellt in dem die Emissionen der Betriebe ermittelt und die Immissionen im Plangebiet prognostiziert wurden. Da das jetzige Plangebiet weiter entfernt und nicht in Hauptwindrichtung liegt, ist nicht von einer unzulässigen Beeinträchtigung auszugehen.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen aufgrund der L 577 hat das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner ein Schallgutachten - Nr. 5744 06-1 vom 15. Januar 2008- erstellt, welches Bestandteil der Begründung wird. Zusätzlich wurde auch geprüft, inwieweit sich durch die Änderung der Trassenführung der L 577 im Rahmen einer angedachten Umgehungsstraße die Immissionswerte verändern. Die Berechnungen haben ergeben, dass bis in eine Tiefe von ca. 30 m zur Tagzeit und bis in eine Tiefe von 45 m ab südlicher Grenze des Neubaugebietes zur Nachtzeit die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Nach Realisierung der Umgehungsstraße würde die Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet abnehmen.

Zum Schutz der Richtung Südwesten liegenden Gärten soll eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,00 m an den südlichen Grundstücksgrenzen der Neubebauung entlang der L 577 errichtet werden. In der Nachtzeit werden im Obergeschoss die Orientierungswerte jedoch nicht eingehalten werden können.

Auf die Ausweisung des Lärmpegelbereiches II (nach DIN 4109) kann aber verzichtet werden, da die Anforderungen an die Bauweise bereits durch die Wärmeschutzverordnung erfüllt werden. Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume werden jedoch für alle gekennzeichneten Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungspegel (Außenbelastungen) für den Beurteilungszeitraum Nacht schallgedämmte Lüftungen erforderlich, da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen. Aufgrund der festgesetzten Firstrichtung wird für Schlafräume im Obergeschoss ein dem Lärm abgewandtes Fenster im Giebel möglich sein.



Für das bestehende Wohnhaus und das zusätzliche Baufeld an der Massonneustraße wird entsprechend der Empfehlungen für passive Maßnahmen der Lärmpegelbereich III festgelegt. Bei Errichtung oder Änderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen müssen demnach die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

17. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Ausweisung bzw. anschließende Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet und durch die Anlegung der Erschließungsstraße erfolgt ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Gemäß § 18 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) muss dieser Eingriff ausgeglichen werden.

Das Plangebiet umfasst neben den bereits bebauten Flächen hauptsächlich intensiv genutzte Ackerflächen. Außerdem wird die Ackerfläche durch eine Böschung durchzogen, welche jedoch durch die ackerbauliche Nutzung keine wesentliche Vegetationsentwicklung aufweist. Zudem gibt es einen grünen Weg ohne Begleitvegetation. Im südwestlichen Planbereich liegt ein Wäldchen, welches im Rahmen einer Baumaßnahme als Ersatzaufforstung angelegt wurde.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist erforderlich, um neue Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Das Baugebiet „Sandbrink“ ist abgeschlossen und trotz des auch in Billerbeck merkbaren Absinkens der Nachfrage nach Wohnbauland gibt es zahlreiche Interessenten für das neue Baugebiet.

Es ist vorgesehen, den Ausgleich für den erfolgten Eingriff nur teilweise im Plangebiet 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 zu einer Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft beitragen bzw. die Aufenthaltsqualität steigern. Der im Plan befindliche Wald soll entwidmet und an anderer Stelle ausgeglichen werden. Allerdings soll der Wald nicht entfernt, sondern als Grünfläche erhalten bleiben. Nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW soll eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 im Bereich der Berkelaue südlich des Industriegebietes Hamern auf den Grundstücken Gemarkung Billerbeck- Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 2 und 59 erfolgen. Im Rahmen des Berkelauekonzeptes ist hier unter anderem Auenwald vorgesehen. Die detaillierte Festlegung der Gestaltung wird nach Angabe des Landesbetriebes Wald und Holz. NRW und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld erfolgen.



Die Bilanzierung des Eingriffes ist als Anhang I beigefügt. Das Punktedefizit von **- 24.724** soll außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Im Rahmen des Berkelaufenkonzeptes hat die Stadt Billerbeck durch den ökologischen Ausbau der Berkel im Stadtgebiet 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. Durch Verwendung des gleichen Bewertungsverfahrens (Arbeitshilfe des Landes NRW) ist eine Verrechnung möglich. Ergänzend wurde für die Bilanzierung im Planbereich die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ von 10.11.2006 angewandt. Entsprechend dem finanziellen Anteil der Stadt Billerbeck am ökologischen Ausbau der Berkel ergeben sich 20 % der dort ermittelten Punkte, also **+ 137.996**. Abzüglich der **- 24.724**, im Anhang II beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen ergeben somit im Ergebnis ein Punkteplus von **+ 113.272**, welches zukünftigen Planverfahren weiter zur Verfügung steht.

18. Bodenordnung

Die überplanten Flächen stehen zum Großteil im Eigentum der stadteigenen Grundstücksgesellschaft GIWo. Einige Grundstücke wird die katholische Kirche vermarkten. Die Altbebauung steht im privaten Eigentum. Eine Neuordnung ist nicht erforderlich.

19. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Billerbeck getragen. Darüber hinausgehende Kosten sollen im zulässigen Rahmen über Erschließungs-, Ablöse- und städtebauliche Verträge auf die Eigentümerin übertragen werden.



20. Flächenbilanz

Gesamtfläche	68.652 m²
davon	
Wohnbauflächen neu	45.675 m ²
Wohnbaufläche bebaut	7.456 m ²
geplante Straßen - und Wegeflächen	9.092 m ²
vorhandene Straßenverkehrsfläche L 577	4.245 m ²
öffentliche Grünfläche	2.184 m ²

Stadt Billerbeck, im Februar 2008

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin