



# Stadt Billerbeck

## Begründung

### Bebauungsplan

#### „Wendelskamp“ 5. Änderung



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im November 2025



## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss .....                   | 3 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich .....              | 3 |
| 3. Planerfordernis und Planungsziele .....       | 3 |
| 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..... | 3 |
| 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....       | 4 |

## **Festsetzungen zur Bebauung**

|                                                                  |   |
|------------------------------------------------------------------|---|
| 6. Art der baulichen Nutzung .....                               | 4 |
| 7. Maß der baulichen Nutzung .....                               | 4 |
| 8. Bauweise und Baugrenzen .....                                 | 5 |
| 9. Örtliche Bauvorschriften & gestalterische Festsetzungen ..... | 5 |

## **Umwelt- und Naturschutz**

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| 10. Klimaschutz .....                      | 6 |
| 11. Biotop- und Artenschutz .....          | 6 |
| 12. Immissionsschutz .....                 | 7 |
| 13. Hochwasserschutz, Gewässerschutz ..... | 7 |
| 14. Forstwirtschaft .....                  | 7 |

## **Sonstige Belange**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 15. Altlasten .....             | 7 |
| 16. Kampfmittelvorkommen .....  | 7 |
| 17. Denkmalschutz .....         | 8 |
| 18. Bodenordnung / Kosten ..... | 8 |
| 19. Klimafolgeanpassungen ..... | 8 |
| 20. Wärmeplanung .....          | 8 |
| 21. Flächenbilanz .....         | 8 |



## **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 09.10.2025 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ beschlossen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 7. Es wird eingegrenzt durch die Straße Wendelskamp im Südwesten, die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 12, 280 und 279 im Südosten, die Straße Zu den Alstätten im Nordosten und die nordwestliche Grenze des Flurstücks 234 im Nordwesten. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 12, 197, 198, 233, 234, 279 und 280.

## **3. Planerfordernis und Planungsziele**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist. Der momentan rechtsgültige Bebauungsplan „Wendelskamp“ soll geändert werden, um eine städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung entlang des Wendelskamp zu ermöglichen.

Hierfür soll ein bestehendes Baufenster auf dem Flurstück 198 auf weitere Flächen der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Zu den Alstätten 9-15 ausgedehnt werden. Nachdem bereits alle übrigen Grundstücke rund um den Wendelskamp über ein solches Baufenster verfügen, sollen hiermit auch die Grundstücke durch ein Hauptgebäude überbaubar werden, auf denen dies bislang nicht möglich war. Um ausreichende Abstände zwischen dem Baufenster entlang der Straße Zu den Alstätten und dem Baufenster entlang des Wendelskamps sicherzustellen, wird das erstgenannte Baufenster außerdem angepasst.

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 aus.



## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die sich im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke werden über die Straßen zu den Alstätten und Wendelskamp erschlossen. Die Zufahrt des Wendelskamps erfolgt wie bisher über den Hagen (L580).

Im öffentlichen Straßenraum liegen bereits heute die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

Auf dem Flurstück 198 verläuft eine Abwasserleitung in etwa parallel zur östlichen Flurstücksgrenze. Die Lage dieser Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Leitung ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

## **Festsetzungen zur Bebauung**

### **6. Art der baulichen Nutzung**

Mit Ausnahme der Bereiche des Bebauungsplanes „Wendelskamp“, die bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schuh- und Sporthaus Kentrup“ überplant wurden, ist der gesamte Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da dieser Bereich ausschließlich durch Wohngebäude geprägt ist, soll dies weiterhin der Fall bleiben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Änderungsbereich ausgeschlossen. Durch die schmale Erschließungsstraße Wendelskamp sind zusätzliche Verkehre aufgrund gewerblicher Nutzungen zu vermeiden.

### **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. Es bildet daher die Festsetzungen ab, die bereits für die übrigen Baufenster entlang des Wendelskamp bestehen. Hierdurch wird eine städtebauliche Verträglichkeit von Nachverdichtungsbebauungen sichergestellt.

Die Bestandsbebauung entlang des Wendelskamp ist geprägt durch Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und steilen Satteldächern in traufständiger Giebelrichtung. Insgesamt ergibt sich in Richtung des Wendelskamp hierdurch sowie durch eine gleichmäßige Höhenabwicklung in Folge ähnlicher Trauf- und Firsthöhen eine homogene Bebauung. Sehr ähnlich stellt sich auch die vorhandene Bebauung entlang der Straße zu den Alstätten dar, hier variiert jedoch deren Ausrichtung.

Für den Änderungsbereich werden daher ebenfalls Dachneigungen von bis zu 50° bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Im Hinblick auf Klimafolgeanpassungen sollen auch Flachdächer ermöglicht werden, um eine Dachbegrünung zu erleichtern. Zulässig sind daher insgesamt Dachneigungen zwischen 0 und 50°. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Durch eine veränderte Berechnung der Grundflächenzahl gegenüber der erstmaligen Planaufstellung im Jahr 1985, ergibt sich durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3



auf 0,4 keine nennenswert dichtere Bebauung. Die maximale Traufhöhe wird mit 3,80 m festgesetzt, gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, die maximale Firsthöhe beträgt 9,20 m. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,25 m über der gemittelten Endausbauhöhe der Straßenoberfläche liegen. Im bisherigen Bebauungsplan war dieser Wert auf 0,5 m festgelegt.

Durch die oben genannten Werte wird sichergestellt, dass sich die Gebäudehöhen möglicher Neubauvorhaben an den umliegenden Bestand orientieren, da die nächstgelegenen Gebäude entlang der Straße Zu den Alstätten im Mittel Höhen von etwa 9,30 m aufweisen. Die maximale Traufhöhe wird verglichen zur Bestandsbebauung leicht erhöht, um den Anforderungen an moderne Wohngebäude zu entsprechen. Bislang finden sich im direkten Umfeld Gebäude mit Traufhöhen bis 3,80 m. Der erhöhten maximalen Traufhöhe wird begegnet, indem die maximale Höhe über dem fertigen Erdgeschossfußboden von zuvor 0,5 m auf 0,25 m reduziert wird. Die maximal möglichen Traufhöhen gemessen vom Straßenniveau sind so nur unwesentlich höher als im vorhandenen Bestand.

## **8. Bauweise und Baugrenzen**

Festgesetzt wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise.

Das Baufenster, welches im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ erweitert werden soll, wird in seiner Form an die bereits bestehenden Baufenster entlang des Wendelskamp angeglichen. Dies bedeutet, dass sich ein Baufenster über die vier von der Änderung betroffenen Flurstücke entlang des Wendelskamp erstreckt. Das Baufenster verläuft im Südwesten in einem Abstand von 3 m parallel zum Wendelskamp.

Zwischen der Erschließungsstraße Wendelskamp und dem Baufenster wird eine Vorgartenfläche festgesetzt. Diese ist von baulichen Anlagen freizuhalten und mit Ausnahme erforderliche Zuwegungen und -fahrten gärtnerisch zu gestalten.

Im Nordwesten und Südosten verlaufen die Grenzen des geänderten Baufensters parallel zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 234 bzw. zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 280. Dabei wird jeweils ein Abstand von drei Metern zur Flurstücksgrenze eingeräumt, welcher sich ohnehin auch aus notwendigen Abstandsflächen für Wohngebäude ergibt.

Die Grundstücke Zu den Alstätten 9-15 verfügen bereits durch den Bebauungsplan „Wendelskamp“ über ein Baufenster, welches der Straße Zu den Alstätten zugewandt ist. Dieses wird angepasst, um ausreichende Abstände zwischen den zwei Baufenstern im Änderungsbereich sicherzustellen, was eine unangemessene Nutzungsintensität ausschließt und weiterhin für die notwendige Durchlüftung des Bereiches sorgt.

## **9. Örtliche Bauvorschriften & gestalterische Festsetzungen**

Auch die örtlichen Bauvorschriften und gestalterischen Festsetzungen orientieren sich in hohem Maße an den bereits bestehenden Festsetzungen entlang des Wendelskamp. So dürfen Dachgauben und Dachausschnitte in ihrer Länge die halbe Dachlänge nicht überschreiten und müssen 2,00 m Abstand zu Graten, Kehlen und Giebelwänden einhalten. Geländeabgrabungen (z.B. Lichtschächte) sind nur bis 1,50 m unter der Maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind mit denselben Materialien und derselben Farbe auszuführen. Begrünte Dächer und Glasdächer sind zulässig.



Fassaden sind als helle Putzflächen oder in Verblendmauerwerk mit matter Oberfläche auszuführen. Untergeordnete Flächen dürfen auch in anderen Flächen ausgeführt werden.

Wie auch im Bebauungsplan „Wendelskamp“ und den bisherigen Änderungen ist eine Vorgartenfläche von 3 m Breite zwischen Wendelskamp und dem Baufenster vorgesehen.

Durch diese Festsetzungen wird eine größtmögliche städtebauliche Verträglichkeit von Nachverdichtungsbebauungen zur Bestandsbebauung sichergestellt.

## **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 Teil größerer Grundstücke, die sich für Bebauungen in zweiter Reihe eignen. Durch die ermöglichte Nachverdichtung können vergleichbare Flächen im Freiraum unversiegelt bleiben.

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 private Gärten finden lassen, die teilweise über größeren Baumbestand verfügen. Das Gebiet ist vollständig als Bauland erschlossen und im Bereich der bestehenden Wohnbebauung großflächig versiegelt. Es ist davon auszugehen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, da die Bebauungsplanung voraussichtlich keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter und sonstiger geschützter Tierarten haben wird. 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**

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

## **13. Hochwasserschutz, Gewässerschutz**

Belange des Hochwasserschutzes sind geringfügig durch eventuelle Starkregenereignisse betroffen. Stellenweise kann es im Falle von seltenen (sog. 100-jährigen) und extremen ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ) Starkregenereignissen auf privaten Grundstücken zu kleineren Aufstauungen von jeweils wenigen Quadratmetern Größe kommen.

Die Abwasserbeseitigung in diesem Bereich erfolgt ordnungsgemäß unter Beachtung der Regeln der Technik. Das Kanalnetz erfüllt auf der Grundlage der DIN EN 752 den erforderlichen Überflutungsschutz, die Einhaltung der erforderlichen Überstauhäufigkeiten ist gemäß DWA A 118 auf der Grundlage einer durchgeführten Langzeitsimulation nachgewiesen.

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 über die Internetseite der Stadt Billerbeck bezogen werden, ebenso sind dort Maßnahmen des Objektschutzes für bauliche Anlagen in einer Handlungsempfehlung beschrieben.

Belange des Gewässerschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen, das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## **14. Forstwirtschaft**

Forstliche Belange sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

## **Sonstige Belange**

### **15. Altlasten**

Altlastenvorkommen sind bisher nicht festgestellt worden und nicht bekannt.

### **16. Kampfmittelvorkommen**

Kampfmittelvorkommens im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Es wird ein allgemeiner Gefahrenhinweis zum Umgang mit außergewöhnlich verfärbtem Erdaushub bzw. verdächtigen Gegenständen aufgenommen.



### **17. Denkmalschutz**

Im Plangebiet gibt es keine Gebäude welche unter Denkmalschutz stehen. (Vermutete)  
Bodendenkmäler in diesem Bereich sind nicht bekannt.

### **18. Bodenordnung / Kosten**

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

### **19. Klimafolgeanpassungen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung eingeräumt, was den Flächenverbrauch bislang unerschlossener Flächen einschränkt. Bislang unerschlossene Flächen bleiben somit potenziell in der Lage einen ökologischen Beitrag zu leisten.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke verfügen über ausreichend Fläche für Nachverdichtungen, sodass auch im Falle der Realisierung zusätzlicher Bebauung das Risiko der Entstehung von Hitzeinseln nicht besteht.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird potenziell zusätzlicher Wohnraum in zentraler Lage geschaffen, was notwendige Verkehrsbewegungen gegenüber einer Bebauung am Stadtrand einschränkt.

### **20. Wärmeplanung**

Zum Zeitpunkt der Erstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ lag noch keine kommunale Wärmeplanung und somit auch keine Ausweisung von Wärmenetzen vor.

### **21. Flächenbilanz**

Gesamtfläche ca. 3.392 m<sup>2</sup>

Aufgestellt im November 2025

Stadtverwaltung Billerbeck

Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

Gez.

Tobias Mader