



© GEOBASIS NRW (2024)

Stadt Billerbeck

Begründung

Bebauungsplan

„Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im **November** 2024



Inhaltsverzeichnis

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

Festsetzungen zur Bebauung

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

Umwelt- und Naturschutz

10. Klimaschutz	8
11. Biotop- und Artenschutz	8
12. Immissionsschutz	9
13. Hochwasserschutz, Gewässerschutz	9
14. Forstwirtschaft	10

Sonstige Belange

15. Altlasten	10
16. Kampfmittelvorkommen	10
17. Denkmalschutz	10
18. Bodenordnung / Kosten	11
19. Klimafolgeanpassungen	11
20. Wärmeplanung	11
21. Flächenbilanz	11



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am **17. September 2024** die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum der Stadt Billerbeck östlich des Domes St. Ludgerus in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 3. Es wird eingegrenzt durch die Straßen Schmiedestraße, Holthäuser Straße, Esch und Ostwall. Es beinhaltet die Flurstücke 357, 364-366, 369, 378-386, 388, 533, 546, 575, 592, 627-634, 638, 640 tlw., 641-649, 667, 669, 670, 674-676, 687, 702, 703, 757, 758 tlw., 769 und 836.

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 „Sanierungsgebiet Ia Nordteil“ – 3. Änderung aus dem Jahr 1990 soll durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden, um eine städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung mit Wohnbebauung in der Innenstadt zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist zum Ersten die planungsrechtliche Situation entlang der Schmiedestraße den heutigen Gegebenheiten auf dem Wohnungs- und Ladenlokalmarkt anzupassen. So steht die bisherige Ausweisung der Häuserzeile entlang der Schmiedestraße als Kerngebiet einer Nutzung von Erdgeschossen durch Wohnen entgegen. Der Rückgang des stationären Einzelhandels führt jedoch dazu, dass perspektivisch keine durchgehende Ladenzeile mehr bestehen wird und bereits heute nicht mehr besteht. Zukünftigen Bauvorhaben, die der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes dienen, indem auch das Erdgeschoss dem Wohnen vorbehalten wird, erfüllen so angesichts der bisherigen Ausweisung als Kerngebiet nicht die Kriterien einer Genehmigungsfähigkeit. Planungsziel für diesen Bereich ist daher die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch das Urbane Gebiet lässt sich ein flexibleres Verhältnis von Wohnen und Gewerbe entlang der Schmiedestraße erzielen, da in einem Urbanen Gebiet kein starres oder gar gleichgewichtiges Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe (inkl. sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen) erreicht werden muss, sondern beide Nutzungsformen lediglich in relevantem Maße vorherrschen müssen.

Zum Zweiten führt der Umzug der örtlichen Rettungswache von der Holthäuser Straße 10 an die Darfelder Straße 20 dazu, dass eine Fläche in zentraler örtlicher Lage, die bislang als Fläche für Gemeindebedarf diente dem Wohnungsmarkt zugeführt werden kann.

Im Bereich der Rathausstraße ist das Ziel der Planung zum Dritten, eine maßvolle Verdichtung zu steuern durch die **teilweise** Erweiterung von Baubereichen **einerseits und die geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl andererseits. Diese Änderungen erfolgen** im Sinne der vorrangigen Nachverdichtung. Planungsrechtlich abzulehnende Bauvoranfragen für die Errichtung von Anbauten an bestehende Wohngebäude verdeutlichen das Potenzial zur Erweiterung von Wohnnutzungen im Bestand auf den Grundstücken nördlich der Rathausstraße.

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist eine Nachverdichtung als



Planungsziel ausdrücklich genannt. Die Voraussetzungen das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt.

Es handelt sich um ein Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches. Der Planbereich der Bebauungsplanänderung setzt eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest.

Auch die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB treffen für diese Bebauungsplanänderung nicht zu. Weder wird durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch gibt es Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) besteht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist für den Planbereich Wohnbaufläche, Mischgebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr/Rettungswache) aus. Die Fläche für Gemeinbedarf soll zukünftig entfallen und in Wohnbaufläche überführt werden. Zur Umsetzung der mit dieser Änderung verbundenen Entwicklungsziele ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 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.

Im öffentlichen Straßenraum liegen bereits heute die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Durch die Erweiterung der Leitungssysteme kann ein Anschluss bislang unbebauter Grundstücke 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 Leitungssachse besteht. In diesem Bereich ist die Thyssengas GmbH frühzeitig vor baulichen Eingriffen zu beteiligen und im Fall von Bauarbeiten sind besondere Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bislang im Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Ia Nordteil“ zeichnerisch dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Geh- und Leitungsrechte im Bereich des Parkplatzes an der Rathausstraße fallen zugunsten einer Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche weg.

Dem Umstand der laufenden Energiewende wird insofern Rechnung getragen, dass der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung mit Abwasser dienende Nebenanlagen allgemein zulässig sind. Dies erlaubt zukünftig einen flexiblen



Umgang mit derzeit noch nicht absehbaren Entwicklungen im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung.

Festsetzungen zur Bebauung

6. Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes an der Schmiedestraße ist geprägt durch ein Kerngebiet mit einer beidseitigen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Erdgeschoss und mehrheitlich Wohnen in den darüber liegenden Geschossen. Hier soll ein Urbanes Gebiet festgelegt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die in §6a Abs. 3 BauNVO festgelegten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) ausgeschlossen. Durch das Urbane Gebiet werden die bestehenden gewerblichen Betriebe auch zukünftig planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden die Möglichkeiten dafür geschaffen, dass Objekte in denen sich bereits seit längerer Zeit keine gewerbliche Nutzung mehr langfristig etablieren konnte vollständig dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können.

Der Bereich des Plangebietes um die Rathausstraße und am Esch ist durch Wohngebäude geprägt. Das Allgemeine Wohngebiet soll weiterhin bestehen bleiben. 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) ausgeschlossen. Aufgrund der günstigen Lage soll das Allgemeine Wohngebiet vor allem dem Wohnen vorbehalten sein. Gewerbliche Nutzungen mit großem Flächenverbrauch oder erheblichem zusätzlichem Verkehr würde diesem Ziel widersprechen und nicht in die vorhandene Stadtstruktur mit wohngebietstypischen Grundstücksgrößen passen.

Eine Besonderheit ergibt sich aus dem Grundstück Holthäuser Straße 10, welches bislang für die Rettungswache genutzt wurde und als Fläche für Gemeindebedarf im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesen war. Nach dem Umzug der Rettungswache an die Darfelder Straße 20 soll dieses Grundstück ebenfalls dem bereits benachbarten Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

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 bereits heute durch den momentan rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig wäre.

Die Bebauung an der Schmiedestraße ist historisch geprägt und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der südlichen Seite der Schmiedestraße durchaus homogen in der Höhenabwicklung und der Ausrichtung der Dachflächen zur Straße hin (giebelständig). Während eingeschossige Gebäude zumeist über ein etwas steileres Dach verfügen, sind die zweigeschossigen Gebäude mit eher flacheren Dächern ausgestattet, eine Ausnahme bilden die Gebäude Schmiedestraße 21, 23 und 25 welche zweigeschossig und mit steilerem Dach ausgebildet sind. Wie bisher auch, ist für diesen Bereich vorgesehen eine giebelständige Ausrichtung festzusetzen sowie eine maximale Zweigeschossigkeit bei Dachneigungen von 40-50°.

Stadt Billerbeck

Bebauungsplan „Schmiedestraße/Rathausstraße/Esch“

Begründung



Im rückwärtigen Bereich besteht auf den allgemein recht tiefen Grundstücken an der Schmiedestraße die Möglichkeit zur Errichtung niedrigerer Anbauten oder freistehender Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss bei Dachneigungen von 22-50°.

Für das Urbane Gebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 entsprechend der Vorgaben der BauNVO festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) folgt mit einem Wert von 1,6 den bereits heute im Bebauungsplan „Sanierungsgebiet la Nordteil“ geltenden Vorgaben.

Von Norden nach Süden verringern sich dann die zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes. So sind nördlich der Rathausstraße identisch zur südlichen Seite der Schmiedestraße bis zu zwei Vollgeschosse bei Dachneigungen von 40-50° möglich. Auf der südlichen Rathausstraße und entlang der Holthausen Straße verringert sich die Dachneigung auf 35-45° bzw. 30-40° bei gleichbleibender Zahl der Vollgeschosse.

Für die Grundstücke, die über den Leinenweberweg und den Stellmacherweg bzw. den Esch erschlossen sind, verringert sich dann die Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss bei Dachneigungen von 35-45° am Leinenweberweg und Stellmacherweg bzw. 40-50° entlang des Esch.

Für das WA-2 Gebiet wird die GRZ auf 0,5 festgelegt. Das Gebiet zeichnet sich schon heute durch eine Bebauung mit Mehrparteienhäusern aus, die jeweils eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen erfordern. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Stellplätze um 50 % zulässig.

Die Differenzen zwischen dem gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die GRZ I in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 sowie der daraus resultierenden GRZ II von 0,6 und der durch die Änderungen im WA2-Gebiet zulässigen GRZ I von 0,5 und GRZ II von 0,75 sind durch begrünte Dachflächen bei baulichen Anlagen bzw. einer wasserdurchlässigen Bauweise bei Flächenversiegelungen zu gestalten. Insgesamt muss eine Überschreitung der GRZ I oder GRZ II so ausgeglichen werden, dass die vom Grundstück abfließende Niederschlagswassermenge gegenüber einer Einhaltung der Orientierungswerte nicht erhöht wird. Im Falle von baulichen Maßnahmen ist dies in Form eines bei der Stadt Billerbeck – Abwasserbetrieb – einzureichenden Entwässerungsantrages nachzuweisen.

Angesichts der Lage wird so das Angebot an bedeutender zentrumsnaher Wohnfläche dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Da die GFZ wie im WA1-Gebiet ebenfalls 0,8 beträgt, wird verhindert, dass die Baukörper entlang der südlichen Rathausstraße ein städtebaulich nicht vertretbares Volumen erreichen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die GRZ in WA1- und WA4-Gebieten ebenfalls auf 0,5 festgesetzt, in WA3-Gebieten verbleibt sie bei 0,4. Die Erhöhung der GRZ in WA1- und WA4-Gebieten ergibt sich aus dem städtebaulichen Umfeld, das mit dem Urbanen Gebiet (0,8) und den WA2-Gebieten (0,5) über höhere GRZ verfügt, als das bisher für die WA1- und WA4-Gebiete vorgesehen war. Durch die räumliche Lage zwischen diesen Bereichen mit höherer GRZ lässt sich eine leichte Erhöhung der GRZ für WA1- und WA4-Gebiete städtebaulich begründen. Um zudem eine ausreichende Zahl an Parkplätzen zu schaffen, ist auch für die WA1-, WA3 und WA4-Gebiete eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Stellplätze um 50 % zulässig. Die Differenzen zwischen dem gemäß § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die GRZ I in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 sowie der daraus resultierenden GRZ II von 0,6 und der durch die Änderungen im WA1- und WA4-Gebieten zulässigen GRZ I von 0,5 und GRZ II von 0,75 sind in gleicher, oben geschilderter Form wie im WA2-Gebiet auszugleichen. Die GFZ wird auf 0,8 (WA1 und WA4) bzw. 0,5 (WA3) festgelegt.



8. Bauweise und Baugrenzen

Im Urbanen Gebiet entlang der Schmiedestraße wird eine geschlossene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben. **Entgegen der bisherigen Festsetzung (geschlossene Bauweise) wird rückwärtigen Bereich der Schmiedestraße eine abweichende Bauweise festgelegt, die sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bauweise zulässt. Dies bildet den tatsächlichen Status Quo korrekter ab und ermöglicht neben der planerisch jahrzehntelang vorgesehenen geschlossenen Bauweise auch eine weitere Bebauung gemäß der sich darstellenden Realität. Grundstückseigentümer erhalten so ein hohes Maß an Flexibilität, der Eingriff in nachbarliche Belange im Falle einer Neubebauung wird durch die geänderte Festsetzung potenziell gemildert, da sich Grundstückseigentümer auch für eine offene Bauweise unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstandsflächen entscheiden können.**

Im südlich des Urbanen Gebiets gelegenen Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgelegt. **Eine Ausnahme stellen dabei die Flurstücke 641, 669 und 670 entlang der nördlichen Rathausstraße dar, bei welchen in Folge einer geltenden Anbauverpflichtung eine Hausgruppe festgelegt wird. Gleichlautend ist auch die Bauweise für die Flurstücke 365-367 auf der südlichen Seite der Rathausstraße, die bereits heute durch eine Hausgruppe bebaut sind.**

Entlang der Schmiedestraße wird eine Baulinie festgesetzt, die zwingend grenzständige Bebauung an der Grenze zur öffentlichen Straße vorschreibt. So wird die historische Bebauung aufgenommen und die Raumkanten entlang der Schmiedestraße beibehalten. Im übrigen Urbanen Gebiet werden Baugrenzen festgesetzt, wobei die entstehenden Baufelder in zwei Kategorien zu unterteilen sind. Zum einen sind dies die Baufelder an der Schmiedestraße mit höherer möglicher Bebauung und die Baufelder im rückwärtigen Bereich in lediglich maximal eingeschossiger Bauweise.

Ähnlich soll zukünftig auf der nördlichen Seite der Rathausstraße verfahren werden, wo anders als im bestehenden Bebauungsplan durch die Neufassung nun ebenfalls rückwärtige Baufelder zur Errichtung von Gebäuden mit geringerer Höhe **und geringer Dachneigung von 0-7°** festgesetzt werden. **Eine Ausnahme stellen auch hier die Flurstücke 641, 669 und 670 entlang der nördlichen Rathausstraße dar. In Folge der teilweise recht schmalen Grundstücke könnte die Ausweisung zusätzlicher Baufelder analog zur übrigen nördlichen Rathausstraße im Plangebiet zu einer enormen Verschattung von Grundstücksteilen führen. Hier soll auf die Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes verzichtet und stattdessen eine Ausnahme nach § 31 BauGB eingeräumt werden, wonach untergeordnete Bauteile bis zu 2 m über die Baugrenze treten dürfen. Unverhältnismäßige Verschattungen werden so verhindert. Gleichzeitig werden aber gewisse Potenziale zur Nachverdichtung geboten.**

Im weiter südlich gelegenen Plangebiet verbleiben die bisherigen Baugrenzen, die Baufelder für freistehende Einzel-, Doppel- und an der Holthäuser Straße Mehrparteienhäuser entstehen lassen.

9. Örtliche Bauvorschriften & gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der heterogenen Gestaltung innerhalb des Plangebietes, weist der Bebauungsplan keine Gestaltungsvorschriften mit Gültigkeit für das gesamte Plangebiet aus.

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Schmiedestraße und der nördlichen Rathausstraße ist die geltende Gestaltungssatzung für die Billerbecker Innenstadt zu berücksichtigen, welche



ausführliche Gestaltungsvorschriften in Bezug auf alle Belange einer Bebauung beschreibt. Dies betrifft alle MU-, WA1- **und WA4**-Gebiete.

Der südlich davon gelegene Teil des Allgemeinen Wohngebietes hat durch seine Nähe zum historischen Ortskern jedoch auch eine gehobene städtebauliche Bedeutung, weshalb Festsetzungen für die Dachneigung, Dachaufbauten, Firstrichtung, Dacheindeckungen und Außenwandflächen getroffen werden. Dabei wird in Bezug auf die Außenwandflächen die jeweilige bestehende Gestaltung der Teilbereiche berücksichtigt, sodass in WA2-Gebieten allein rotes, mattes Sichtmauerwerk zulässig ist, während in WA3-Gebieten durch die homogenere Struktur Außenwandflächen in Putz, mattem Sichtmauerwerk sowie Holz ausgeführt werden dürfen. Untergeordnete Flächen dürfen sowohl in WA2- als auch WA3-Gebieten in anderen Materialien ausgeführt werden.

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. **Dies wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bei einer Überschreitung der GRZ I oder GRZ II sichergestellt.**

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 2023 wurde festgestellt, dass in diesem Bereich keine Personen mit Pegeln über 55 db(A) tags und/oder 50 db(A) nachts belastet werden. Diese Zumutbarkeitsschwellen werden somit im Plangebiet eingehalten. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes erhöht sich die maximal zulässige Immissionsbelastung im vormaligen Kerngebiet von tags 60 dB (A) auf 63 dB (A). Nachts verbleibt die maximal zulässige Belastung bei 45 dB (A).

Im Rahmen der Gebäudeplanung sind die Notwendigkeit und Möglichkeit von Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Orientierung von Schlafräumen, schallgedämmte 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. Betrachtet werden im Folgenden die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes (Rathausstraße) bzw. die unmittelbar an die Bebauung des Plangebietes angrenzenden Straßen (Schmiedestraße, Holthäuser Straße, Esch & Ostwall). **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.**

Das Plangebiet unterliegt Risiken sowohl im Hinblick auf seltene (sog. 100-jährige) und extreme ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) Starkregenereignisse.

So können gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Billerbeck in der Schmiedestraße und der Rathausstraße stellenweise Wasserstände von ca. 30-50 cm bei seltenen und mehr als 50 cm bei extremen Ereignissen erreicht werden. In der Holthäuser Straße werden Wasserständen von maximal 10-30 cm angegeben.

Das Überflutungsrisiko der Bestandsbebauung in der Schmiedestraße und der Rathausstraße ist in großen Teilen mäßig bis hoch.

Im Esch sowie auf dem Ostwall weist die Starkregengefahrenkarte dagegen keine Wasserstände aus, lediglich ein Gebäude im Esch ist mit einem mäßigen Überflutungsrisiko versehen.

Im Hinblick auf zu erwartende Fließgeschwindigkeiten bei seltenen und extremen Starkregenereignissen gemäß Starkregengefahrenkarte des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen sind in der Schmiedestraße mitunter Geschwindigkeiten bis ca. 1,5 m/s (selten) bzw. 1,8 m/s (extrem) prognostiziert. Für die Rathausstraße werden Geschwindigkeiten von ca. 1,5 m/s (selten) bis 2,0 m/s (extrem) angegeben, für die Holthäuser Straße 2,1 m/s (selten) bis 2,3 m/s (extrem).

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

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. **Frühere Denkmalwertprüfungen im Plangebiet sowie anlässlich der Planerstellung vollzogene Begehungen ergaben keine Gebäude, die als (potenzielle) Denkmäler in der Planzeichnung zu kennzeichnen sind. Durch die Gestaltungssatzung der Stadt Billerbeck liegt für die Schmiedestraße außerdem ein Instrument vor, mit dem die historische Siedlungsstruktur geschützt und eine zukünftige Entwicklung gesteuert werden kann.**

In Sichtweite befindet sich außerdem die historische Marktsituation rund um die Propsteikirche St. Ludgerus (Ludgerus-Dom), das Rathaus und weitere unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Insbesondere die Schmiedestraße als Eingangstor in den historischen Stadtkern unterliegt daher besonderen städtebaulichen Anforderungen.

Im ausgewiesenen Planungsgebiet ist mit untertägig erhaltener Bodendenkmalsubstanz zu rechnen, welche mit den einzelnen Entwicklungsschritten der Stadtentwicklung in Zusammenhang stehen. Dies betrifft vornehmlich die Bestandteile der vormaligen Befestigung des historischen Stadtkerns wie und auch solche, die im Zusammenhang mit dem allgemeinen Siedlungsgeschehen, hier vornehmlich ab dem 16. Jahrhundert stehen. Ältere Befunde und Funde sind dabei aber explizit nicht auszuschließen.

Im ausgewiesenen Planungsgebiet liegt somit grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW).



18. Bodenordnung / Kosten

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

19. Klimafolgeanpassungen

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 Ertüchtigung des Gebäudebestandes unterstützt, welcher dann die aktuellen Vorschriften der Gebäudestandards einhalten muss.

20. Wärmeplanung

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Ia Nordteil“ lag noch keine kommunale Wärmeplanung und somit auch keine Ausweisung von Wärmenetzen vor.

21. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 22.935 m²

Aufgestellt im **November** 2024

Stadtverwaltung Billerbeck

Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

Gez.

Tobias Mader