

## Stadt Billerbeck

### Begründung

### Bebauungsplan „Sandbreite/Josefstraße“



Rechtskräftig geworden, mit  
Bekanntmachung vom 23. August 2004

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Dezember 2003  
geändert im März 2004

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungserfordernis und Planungsziele	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
6. Art der baulichen Nutzung	4
7. Maß der baulichen Nutzung	6
8. Gestaltungsfestsetzungen	7
9. Stellplätze	8
10. Denkmalschutz	8
11. Altlasten und Kampfmittel	8
12. Umwelt	8
13. Natur und Landschaft	9
14. Bodenordnung	14
15. Kosten	14
16. Flächenbilanz	14

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 30. März 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandbreide/Josefstraße“ beschlossen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Billerbeck und wird durch die Straßen An der Welle, Sandbreide, Sandweg, Molkereiweg und Josefstraße begrenzt.

Konkret eingegrenzt wird es

- im Norden durch die südliche Grenze des Straßengrundstückes Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 15, Flurstück 110,
- im Osten durch die östliche und nördliche Grenze des Straßengrundstückes Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 15, Flurstück 113,
- im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Straßengrundstückes Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 18, Flurstück 163,
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Straßengrundstückes Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 21, Flurstück 183, 182 und 131,
- im Westen durch die östliche Grenze des Straßengrundstückes Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 21, Flurstück 289 und
- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Straßengrundstückes Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 14, Flurstück 190.

## **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.

Mit dem Bebauungsplan soll eine bereits bestehende Bebauung erfasst und bisher nicht bebaute Bereiche überplant werden. Es geht insbesondere um zwei große Grundstücke, welche sich von der Straße An der Welle bis zum Molkereiweg erstrecken. Diese werden z. Z. noch als Grünland genutzt. Das nördliche Grundstück soll aktuell überbaut werden, für den südlichen Teil sollen ebenfalls Planungsaussagen getroffen werden. Außerdem sind im Plangebiet einzelne bisher nicht bebaute Grundstücke vorhanden. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbauflächen, welche zum größten Teil mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Es liegt außerordentlich stadtnah und beherbergt noch enorme Möglichkeiten zur städtebaulich sinnvollen Verdichtung innerhalb der Stadt Billerbeck. Auch wenn nicht alle Grundstückseigentümer in naher Zukunft eine Bebauung ihrer freien Grundstücksflächen anstreben, so erscheint es doch sinnvoll, bereits heute im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung Planungsaussagen für alle Grundstücke zu treffen und insbesondere die Erschließung aller Grundstücke mit zu berücksichtigen.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Bereits in dem z. Z. gültigen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern wird den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB -Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln- Rechnung getragen.

#### **5. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung für die bestehende Bebauung erfolgt heute über die umgebenden Anliegerstraßen. Für die neu zu überbauenden Grundstücksflächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die anliegenden Grundstücke festgelegt worden. Es ist vorgesehen, die Erschließung in privater Initiative zu erstellen, da insbesondere im südlichen Teil heute noch nicht klar ist zu welchem Zeitpunkt eine Bebauung erfolgen wird. Hier erscheint es zielgerichteter private Vereinbarungen und vertragliche Regelungen einer öffentlichen Erschließung zunächst vorzuziehen. Es ist geplant, die Stichwege, welche mehreren Wohneinheiten zur Erschließung dienen sollen, mit einer Breite von 3,50 m anzulegen. Außerdem soll an deren Ende ein Wendehammer zumindest für PKW vorgesehen werden. Auf Grund der privaten Grundstücksverhältnisse ist es für die öffentliche Hand nicht möglich, eine Fußwegeverbindung zwischen den verschiedenen Erschließungen zu erstellen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der § 51a Landeswassergesetz zu beachten. Die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschrift erfordert eine frühzeitige Planungsaussage der Stadt zur Niederschlags- und Abwasserbeseitigung des Baugebietes. Auf Grund der hydrologischen Gegebenheiten ist eine Versickerung des gesamten Niederschlagswasser nicht möglich. Für unbebaute Flächen wird jedoch vorgeschrieben, diese wasserdurchlässig zu gestalten. Der Anschluss an das gemeindliche Entwässerungsnetz im Mischverfahren ist sichergestellt. Der z. Z. vorhandene Mischwasserkanal DN 400 entwässert das Teileinzugsgebiet Sandbreide. Z. Z. verläuft der vorhandene Mischwasserkanal über das Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 15, Flurstück 18. Auf Grund der zu wählenden Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes soll der vorhandene Kanal über dieses Grundstück aufgegeben und zum Zeitpunkt der Bebauung in dem neuen privaten Erschließungsweg geführt werden. Gleiches gilt für die in vorgenannter Trasse liegenden 0,4-kV- und Beleuchtungskabel der RWE Westfalen-Weser-Ems AG. Entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 47 und durch das Flurstück 18 wird daher sowohl für den Abwasserkanal, als auch die Stromversorgung eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Erschließungsmaßnahmen werden mit den Versorgungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt.

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

Das Plangebiet wird insgesamt nach § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen.

Ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 Ziff. 6 BauNVO insgesamt ausgeschlossen. Die dort aufgeführten Nutzungen würden in dem hier zu überplanenden und bereits bebauten Bereich die weitere Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet stören. Sowohl der Umfang der vorhandenen und geplanten Erschließungsmaßnahmen als auch die vorgegebenen möglichen Grundstückszuschnitte erfordern, dass der Ziel- und Quellverkehr in Grenzen gehalten wird. Dies gilt vor allem für die zukünftig bebauten Flächen, welche nur durch schmale Stichstraßen erschlossen werden sollen.

Im Planbereich befindet sich eine gewerblich genutzte Halle auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 15, Flurstück 96. Hier soll auch in Zukunft eine Nutzung im Rahmen eines nicht störenden Gewerbes ermöglicht werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Störung des Umfeldes dadurch nicht gegeben ist. Aus diesem Grunde wird für dieses Grundstück im begründeten Einzelfall festgesetzt, dass eine Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Für den Großteil des Plangebietes soll eine Entwicklung zum Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet vorgegeben werden. Zum einen soll dies die heute bereits vorhandene Bebauung unterstützen, zum anderen handelt es sich bei der neu zu bebauenden Fläche vor allen Dingen um innenliegende Grünlandflächen, auf denen bisher keine Bebauung war und welche an Gartengrundstücke angrenzen. Für die Bereiche Josefstraße, An der Welle und Sandbreide wird daher festgelegt, dass gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf zwei je Wohngebäude beschränkt wird. Konkret wird für diese Bereiche festgesetzt, dass bei Einzelhäusern max. zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig sind. In dem Bereich sind zwei Wohngebäude vorhanden, in denen heute schon je drei Wohneinheiten im Bestand sind. Auf Grund der damit gegebenen Baumasse soll dies auch weiterhin zulässig sein. Daher wird allein für diese beiden Grundstücke festgelegt, dass die max. Zahl der Wohneinheiten drei betragen darf. Es soll jedoch verhindert werden, dass dort weitere Wohneinheiten entstehen können, so dass eine Festsetzung erforderlich ist.

Entlang des Molkereiweges und des Sandweges hat sich bis heute eine heterogene Entwicklung ergeben. Zum einen gibt es einige Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohneinheiten, zum anderen liegen auch Einzelhäuser gestreut in diesem Bereich. Die Ausweisung entlang des Molkereiweges wurde daher in verschiedene Bereiche differenziert. In den Bereichen, welche heute schon von Mehrfamilienhäusern umgeben sind, wurde die Zahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt. Dafür wurden jedoch auch die Baugrenzen von den südlich gelegenen Grundstücken abgerückt. So soll sichergestellt werden, dass keine zu starke Beeinträchtigung der angrenzenden Ein- und Zweifamilienhäuser zu befürchten ist. Im Bereich der noch nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Flurstücken 18 und 60 bis 65 wären verschiedene Entwicklungen denkbar gewesen. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Grünlandflächen und um mehrere Baufelder auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurde mit den Eigentümern festgelegt, dass nicht nur eine große Baufläche pro Grundstück für ein Mehrfamilienwohnhäuser festgelegt wird, sondern kleinere Bauflächen für Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser. Dies fügt sich in die Bebauung, welche von der Sandbreide anschließt, und die innenliegenden neu zu bebauenden Grundstücksbereiche zwischen der Sandbreide und der Josefstraße ein.

Insgesamt soll die Einschränkung der Wohneinheiten dafür sorgen, dass die geplanten Baugrundstücke sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Dabei wurde jedoch auch berücksichtigt, dass bereits einige Mehrfamilienhäuser am Molkereiweg bestehen. Eine darüber hinausgehende Verdichtung soll jedoch nicht nur im Interesse der weit überwiegenden Mehrheit der Bauinteressenten, sondern insbesondere der bereits dort lebenden Anwohner vermieden werden.

Dem Leitsatz des § 1a Abs. 1 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wird durch die Ausweisung von kleinen Grundstücken und solchen, die sich insbesondere für die Bebauung mit Doppelhäusern eignen, Rechnung getragen. Des Weiteren wird die Erschließung und somit der Verbrauch der Flächen für die verkehrliche Nutzung möglichst gering gehalten.

## **7. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Plangebiet ist mit **0,4** festgesetzt. Um insbesondere für die kleineren Grundstücke eine sinnvolle Bebaubarkeit zu schaffen, ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Stellplätze um 50 % zulässig. Im Sinne des Bodenschutzes sind sie mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z. B. Schotterrasen, Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster, auszuführen. Diese Einschränkung ist städtebaulich erforderlich, um eine übermäßige Versiegelung zu verhindern und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die natürliche Bodenfunktion zu erhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich an der Josefstraße und der Hinterlandbebauung mit max. einem Geschoss festgelegt. Dabei kann die Traufhöhe 3,75 m und die Firsthöhe max. 9,00 m erreichen. Diese Beschränkung erscheint erforderlich, da die Grundstücke an der Josefstraße heute in dieser Form bebaut sind und die Häuser relativ dicht beieinander stehen. Für die Bebauung des Hinterlandes an der Josefstraße ist die Eingeschossigkeit festgesetzt worden, da die Grundstücke relativ schmal sind und die Bebauung sonst zu massiv wirken würde. Für die Straßenrandbebauung an der Josefstraße ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Die nähere Bestimmung lautet, dass Gebäude bei Neuerrichtung wie der heutige Bestand, also auf der Grenze oder mit Grenzabstand nach § 6 BauO NRW bzw. mit Brandschutzabstand nach § 31 BauO NRW errichtet werden müssen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Bebauung mit ihrem heutigen Gesicht und die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke zu erhalten.

In dem restlichen Plangebiet ist die Geschossigkeit zwar auf max. zwei zugelassen worden, durch die Festlegung der Traufhöhe von 3,75 m und der Firsthöhe von 9,00 m ist jedoch sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss unter dem geneigten Dach entstehen wird. So ist zwar prinzipiell eine bessere Ausnutzbarkeit der Gebäude möglich, es ist jedoch sichergestellt, dass die heutige Baustruktur erhalten bleibt.

Für einzelne Grundstücke wurden anderslautende Festsetzungen getroffen, da sie in ihrer heutigen Prägung aus den übrigen Baustrukturen ausbrechen. Zum einen sind am Molkereiweg einige Mehrfamilienhäuser vorhanden, welche insbesondere in der Traufhöhe wesentlich höher liegen.

Zum anderen existiert sowohl An der Welle als auch an der Sandbreide jeweils ein Haus mit drei Wohneinheiten, bei dem die Traufhöhe über 3,75 m liegt.

Bis auf die Straßenbebauung an der Josefstraße wird für den gesamten Planbereich eine offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben.

Auf den Grundstücken sind die Baugrenzen entsprechend der heutigen Bebaubarkeit festgelegt worden. In den Bereichen der Neubebauung sind die Baufelder so angelegt worden, dass es möglich ist die Grünflächen im Süden der Grundstücke anzulegen.

Um die heutige Gebäudestruktur entlang der Josefstraße zu erhalten, ist per Baulinie festgelegt, dass neue Gebäude grenzständig auf der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet werden müssen.

## 8. 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, weitere Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Die **Gestaltungsfestsetzungen** werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; sie werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die **Hauptfirstrichtung** ist nicht für alle Gebäude im Plangebiet festgelegt worden. Entlang der Straßen Sandbreide und Josefstraße sowie in dem Bereich An der Welle wurde es jedoch für erforderlich gehalten, die heute vorhandene Gebäudeorientierung entlang der Straßen aufzunehmen und für evtl. Neubebauung festzuschreiben. So ist die Hauptfirstrichtung dort parallel zur Straße festgelegt worden. Somit kann ein einheitliches Straßen- und Gesamtbild erhalten bleiben.

Die **Dachneigung** wird für die neu zu bebauenden Grundstücke und für große Teile der vorhandenen Bebauung mit 38° bis 45° entsprechend der dort heute vorhandenen Gebäude bzw. dem überwiegenden Wunsch der Bauherren festgelegt. Im Bereich der Sandbreide wird die zulässige Dachneigung in einer Bandbreite zwischen 35° und 50° festgelegt. Hier sind verschiedene Dachformen bereits vorhanden und sollen auch weiterhin zulässig sein, falls größere Erneuerungen und ähnliches erforderlich werden sollten.

Für die beiden Dreifamilienhäuser An der Welle und an der Sandbreide wurde keine Festsetzung der Dachneigung getroffen, da sie bereits heute von der Umgebung abweicht und die Festsetzung der max. Firsthöhe als ausreichend erscheint.

Die **Materialien** für die Außenwandflächen sind entsprechend der heutigen Bebauung mit Putz oder Verblender zugelassen. Auch die Dacheindeckung ist auf die heute vorhandenen Farben beschränkt. Auf Grund der topographischen Lage und der stadtgestalterischen Wirkung in den Außenbereich (Billerbecker Berg) ist es ein wesentlicher städtebaulicher Belang eine homogene Dachlandschaft zu erhalten.

Da jedoch schon schwarze oder rote Dacheindeckungen vorhanden sind, soll sich die neue Bebauung zumindest nicht durch z. B. gelbe oder blaue Pfannen hervorheben.

## **9. 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.

## **10. 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.

## **11. Altlasten und Kampfmittel**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und auf Grund der bisherigen Nutzung als Grünfläche auch nicht zu vermuten.

In der Karte für Verdachtsflächen für den Fund von Kampfmitteln ist das Plangebiet als Verdachtsfläche enthalten. Da somit ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass bodeneingreifende Maßnahmen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen sollen.

## **12. Umwelt**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 36.340 m<sup>2</sup>. Damit wird gem. Anhang 1 -Liste der "UVP-pflichtigen Vorhaben"- nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles überschritten. Davon sind nur zu einem knappen Viertel unbebaute Grundstücke erfasst. Große Teile des Plangebietes sind bereits bebaut bzw. handelt es sich um eine Verdichtung bereits bebauter Grundstücke. Nur die Flurstücke 17 und 18 in der Flur 15 sind bisher größere zusammenhängende Grünflächen, welche unbebaut sind. Große Teile der unbebauten Grundstücke wären auch nach § 34 BauGB bebaubar. Insgesamt sind etwas über 5.000 m<sup>2</sup> nur über einen Bebauungsplan bebaubar.

Diese liegen umgrenzt von vorhandener Wohnbebauung und sollen mit Wohnbebauung entwickelt werden, so dass keine Außenbereichsflächen tangiert werden. Da zudem der Prüfwert für Größe und Leistung, welcher die Vorprüfung eröffnet (20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup>), noch verhältnismäßig knapp überschritten ist und durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, wird festgelegt, dass nach § 3a des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt wird.

### 13. Natur und Landschaft

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung soll untersucht werden, ob im Sinne der §§ 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil Flächen, die bereits mit Wohnhäusern bebaut sind. Die Erschließungsstraßen sind ebenfalls größtenteils vorhanden. Diese werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt, ebenso wie Baumöglichkeiten, welche schon nach § 34 BauGB, also ohne Bebauungsplan, bestanden haben. Bilanziert werden allein die Bereiche, welche heute nicht bebaubar wären, und die neuen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, welche zur Erschließung dieser Grundstücke dienen. Eine Betrachtung des Landschaftsbildes wurde unterlassen, da sich die Bebauung im städt. Innenbereich innerhalb des Bestandes befindet.

Die zu untersuchenden Flächen werden zum heutigen Zeitpunkt als Grünland genutzt. Die rückwärtigen Grundstücke der Gebäude an der Josefstraße werden als Gartenland genutzt. Sie werden als strukturreiche Gärten bewertet. Wertvoller Baumbestand ist auf den Grünlandflächen nicht vorhanden, es sind jedoch kleinere Unterstände für Gartengeräte und Vieh zu verzeichnen. Diese werden im einzelnen nicht aufgeführt, sondern es wird pauschal der Punktwert für Intensivgrünland angenommen.

#### Bilanzierung Eingriff-Ausgleich

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**  
(siehe Abbildung)

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code  (lt. Biotopwertliste)	Biotoptyp  (lt. Biotopwertliste)	Fläche  qm	Grundwert A (lt. Biotopwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert  (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert  (Sp 4 x Sp 7)
			<b>5.138</b>				
1	4.2	Zier- und Nutzgarten strukturreich	1.908	4	0	4	7.632
2	3.2	Intensivgrünland	3.230	4	1	4	12.920
			<b>5.138</b>	<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>20.552</b>	

Abbildung zu A



**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

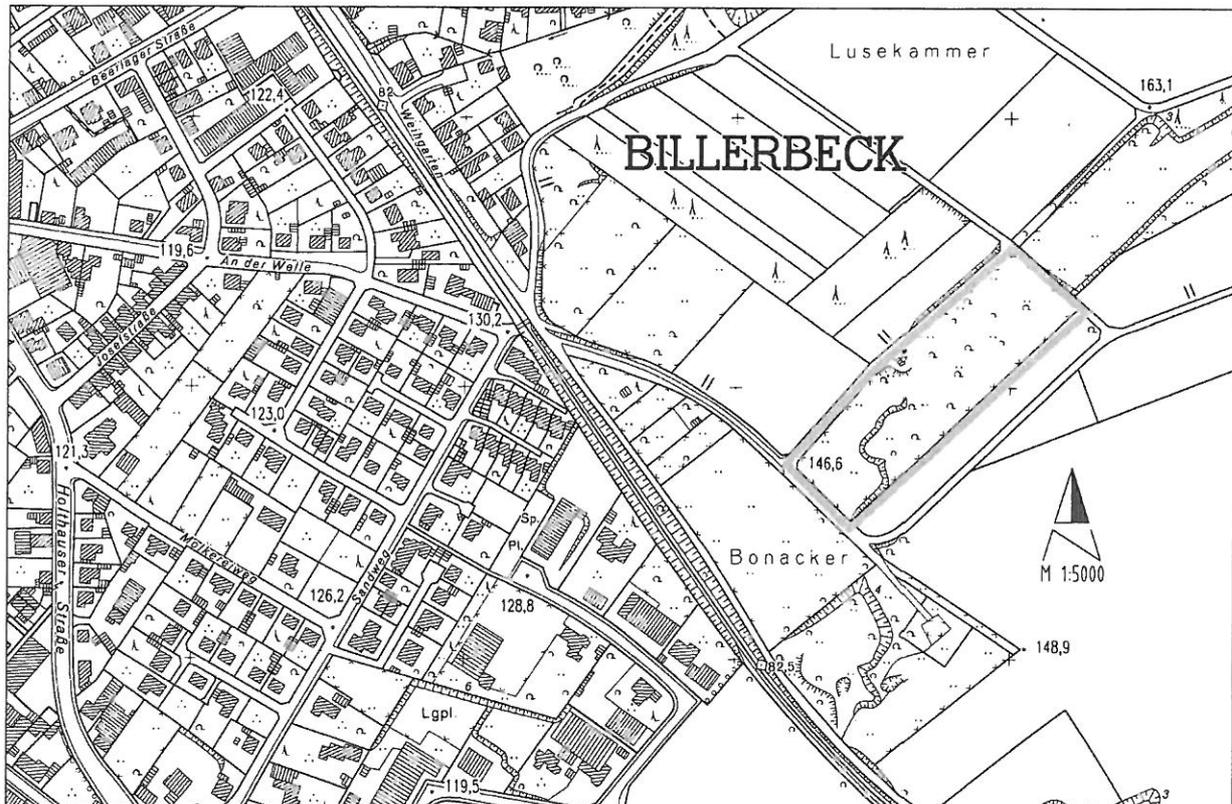
	2	3	4a	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Flächenanteil	Fläche	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	(lt. Biotopwertliste)	(lt. Biotopwertliste)	in %	qm	(lt. Biotopwertliste)	faktor	(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
<b>1. Allgemeines Wohngebiet</b>				<b>4.688</b>				
1	1.1	Gebäude	30	1.407	0	1	0	0
2	1.1	Nebenanlagen	5	234	0	1	0	0
3	1.2	versiegelte Nebenflächen	5	234	0,5	1	0,5	117
4	1.3/1.4	nicht versiegelte Nebenflächen	5	234	1	1	1	234
5	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	30	1.407	2	1	2	2.814
6	4.2	Zier- und Nutzgarten (struktureich)	25	1.172	4	1	4	4.688
<b>2. Straßenflächen</b>				<b>450</b>				
1	1.2	versiegelte Flächen		450	0	1	0	0
				<b>5.138</b>	<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>7.853</b>	

Erläuterungen: zu 1.)

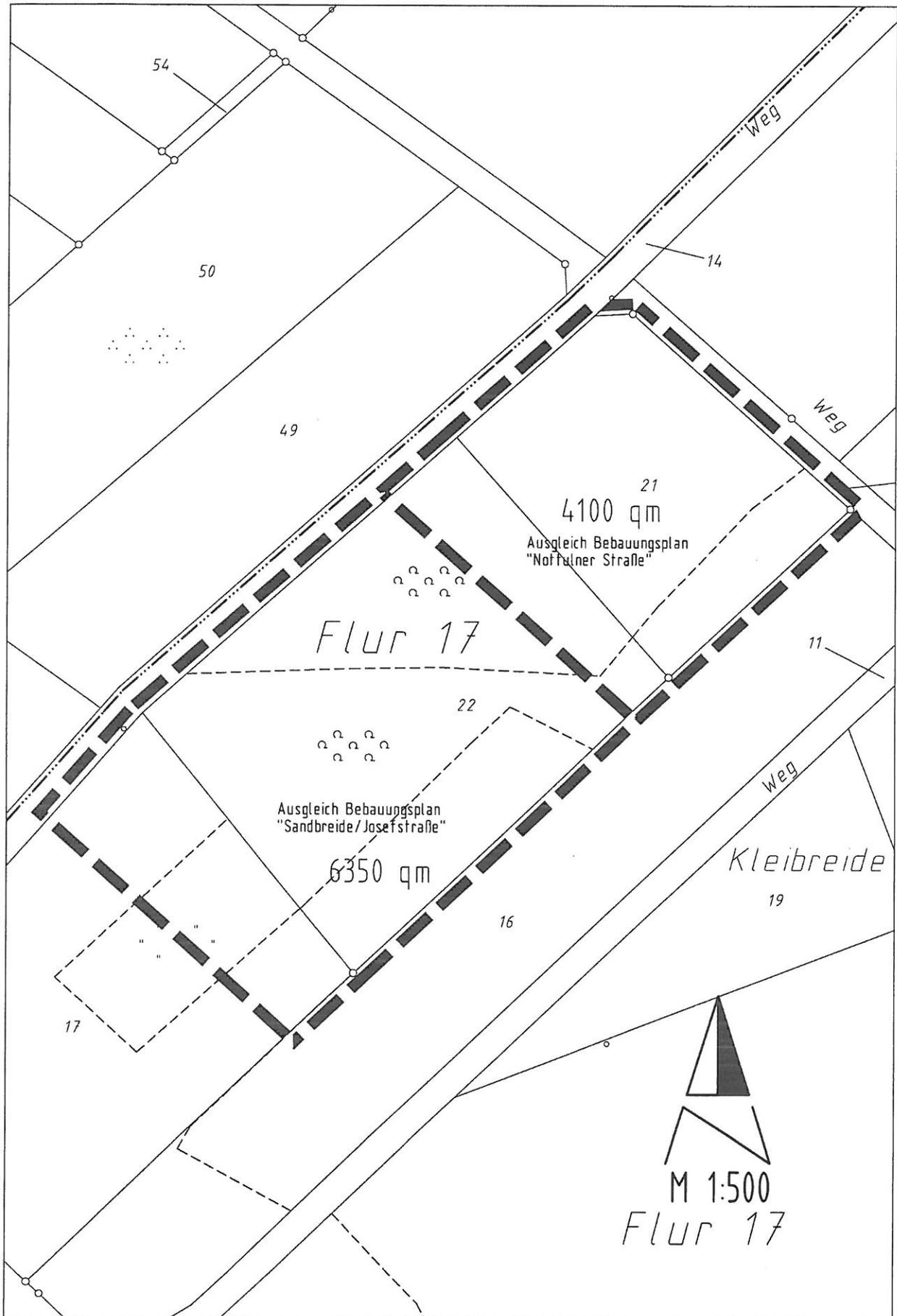
Die Aufteilung des Baulandes in Biotoptypen erfolgte aufgrund beispielhafter Berechnungen. Unter versiegelten und nicht versiegelten Nebenflächen sind Grundstückszufahrten, Stellplätze, bzw. Terrassen, usw. zu verstehen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass das dort anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist, so dass der Biotoptyp 1.2 anzunehmen ist. Für einen Teil dieser Flächen wurde eine Ausgestaltung z. B. mit Rasengittersteinen, als Sandflächen, Schotterflächen usw. angenommen, da eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 nur zulässig ist, wenn o. g. Materialien zum Einsatz kommen. (Biotoptyp 1.3/1.4)

**C. Gesamtbilanz**  
**Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A** **- 12.699**

Der notwendige Ausgleich wird innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck sichergestellt. Westlich des Stadtzentrums auf dem Billerbecker Berg liegt eine Fläche auf der sich alte Bohrbrunnen der Gelsenwasser AG befinden. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 17, und umfasst die Flurstücke 17, 21 und 22 in einer Gesamtgröße von 14.658 m<sup>2</sup>. Ca. 70 % des Grundstückes ist mit Büschen und Bäumen bewachsen. Dazwischen liegen Freiflächen und auch der südliche Teilbereich ist Grünland, welches jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt wird.



Die stadteneigene Grundstücksgesellschaft GIWo ist Eigentümerin des v. g. Grundstückes. Es ist somit sichergestellt, dass die Fläche nicht wieder einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird und langfristig einer natürlichen Entwicklung überlassen werden kann. Im Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck ist der Bereich neben den Flächen bis zum Weihgarten und zur Bahnlinie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Diesem Entwicklungsziel wird somit Rechnung getragen. Nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde wird für den Erhalt dieser Fläche in seiner heutigen Funktion ein Punktwert von +2 Punkten pro 1 m<sup>2</sup> angerechnet. Somit wird dem Eingriffsdefizit von -12.699 Punkten ein Teilbereich der o. g. Fläche in einer Größenordnung von 6.350 m<sup>2</sup> konkret zugeordnet.



#### **14. Bodenordnung**

Die überplanten Flächen stehen im Eigentum privater Eigentümer. Die Hauptverkehrsstraßen stehen im Eigentum der Stadt Billerbeck. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen auf privater Ebene erstellt werden.

#### **15. Kosten**

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Billerbeck getragen. Die Kosten der Erschließung werden von den Bauinteressenten selbst getragen.

#### **16. Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>36.340 qm</b>
davon ca.	
Wohnbauflächen	33.384 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	1.939 qm
Private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	1.017 qm

Stadt Billerbeck, im Dezember 2003  
geändert im März 2004

Der Bürgermeister

i. A.



Dipl.-Ing. M. Besecke  
Stadtplanerin