



**Stadt Billerbeck**  
**Begründung**  
**Bebauungsplan**  
**„Weitblick“**



---

**Aufgestellt:**  
**Stadtverwaltung Billerbeck**  
**Fachbereich Planen und Bauen**  
**Billerbeck, im Oktober 2008**

---



## 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	4
6. Nutzungszweck der öffentlichen Grünfläche	4
7. Festsetzungen zum Naturschutz	5
8. Sonstige Belange	5
9. Ver- und Entsorgung	6
10. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	6
11. Bodenordnung	7
12. Kosten	7
13. Flächenbilanz	8

### **ANHANG**

Umweltbericht



## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 20.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weitblick“ beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck auf dem Billerbecker Berg. Es beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 17, Flurstücke 16, 17, 21 und 22.

## 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.

Der zum großen Teil mit Bäumen und Büschen bestandene westliche Teilbereich des Plangebietes ist eine frühere Fläche der Gelsenwasser AG auf der sich alte Bohrbrunnen befinden. Nach Aufgabe der Nutzung konnte die stadteigene Grundstücksgesellschaft GIWo die knapp 1,5 ha große Fläche erwerben, um sie in ihrer Ausgestaltung als Ausgleichsfläche im Rahmen der Eingriffsregelung für Bebauungspläne zu nutzen.

Die Fläche wird zurzeit von der Kinder-, Jugend-, und Familienhilfe e.V. als Bildungsgelände für Naturerlebnis- und Umweltprojekte unterhalten. Sie wird von Gruppen der "Offenen Ganztagschule" und "Schule 8-13", im Rahmen der Ferienprogramme sowie für Veranstaltungen mit anderen Organisationen, wie Kindergärten, Nachbarschaften und Schulklassen, genutzt. Einige Veranstaltungen werden vom Biologischen Zentrum Lüdinghausen auf dem Gelände durchgeführt.

Im Jahr 2005 wurde das Gelände nach Osten um eine Ackerfläche von ca. 7500 m<sup>2</sup> erweitert. In diesem Bereich sind nun eine Obstbaumwiese, eine Bepflanzung mit Wallhecken und eine Ponyweide angelegt. Sie ist ebenfalls als Ausgleichsfläche bestehenden Bebauungsplänen zugeordnet.

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Es liegt planungsrechtlich im Außenbereich, Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen des Bebauungsplanes soll das Gelände differenziert gegliedert werden und die Zulässigkeit von Einrichtungen, die über eine bloße Begrünung hinausgehen, genauer festgelegt werden.



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

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

Die im Flächennutzungsplan getroffene Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ermöglicht inhaltlich eine Ableitung zu den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen. Planerisch konzeptionell ist die vorgesehene Fortentwicklung zum Natur- und Umweltbildungsgelände und den festgesetzten Naturschutzmaßnahmen dem Entwicklungsgebot entsprechend.

#### **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt direkt an öffentlichen Wirtschaftswegen. Die Grundkonzeption sieht jedoch insbesondere eine Nutzung durch Kinder vor, die z.B. mit ihrer Kindergartengruppe das Gelände besuchen. Es ist nicht vorgesehen, das Gelände verstärkt mit PKW anzufahren und Parkplätze anzulegen.

#### **6. Nutzungszweck der öffentlichen Grünfläche**

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Natur- und Umweltbildungsgelände ausgewiesen. Es dient der naturkundlichen Bildung und dem Naturerleben. Neben der Gestaltung als naturnahe Grünfläche sind dort auch Einrichtungen zulässig, die dem Unterrichten und Erleben der Natur dienen. Neben z. B. Weidenhütten, einer Feuerstelle und einem Barfußgang sind auch bauliche Anlagen zulässig. Diese müssen jedoch untergeordnet und für die Nutzung notwendig sein. Die angemessene Unterordnung orientiert sich am § 65 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung NRW. Hier werden zwar die genehmigungsfreien Gebäude für den Innenbereich oder landwirtschaftliche Betriebe geregelt, sie geben aber auch für die Nutzung des Naturschulgartens eine gute Orientierung zur Größe und Nutzungsart von Gebäuden.

Zusätzlich dürfen die Gebäude nicht mit dem Erdboden verbunden sein, also ohne Betonböden oder Fundamente errichtet werden. Die Gebäude sollen, wenn sie nicht mehr notwendig sind, leicht wieder abtransportiert werden können. So bleiben die Nutzungen flexibel und spätere Bauruinen werden vermieden. Beispielhaft sei hier ein Bauwagen als Schutzraum für die Kinder bei schlechtem Wetter, ein abschließbarer Abstellraum für notwendige Gartengeräte und ein Holzhaus mit einer Komposttoilette genannt.

Im Konzept der Naturbildung ist auch das Kennenlernen der heimischen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produktion enthalten sowie die Tierhaltung. So gibt es Bienen und Weidetiere (zur Zeit Ziegen und Ponys), wobei einige nur vorübergehend



dort untergebracht sind. Einrichtungen für diese Tiere sind grundsätzlich auch zulässig, müssen sich jedoch der Nutzung angemessen unterordnen. So ist ein offener Unterstand in Anlehnung an die Formulierungen des § 65 Abs.1 Nr. 4 der Bauordnung NRW möglich, ein geschlossener Stall jedoch nicht. Ebenfalls ist nur eine offene Einfriedung, welche einen Durchblick zulässt, möglich. So soll im Außenbereich eine Barrierewirkung verhindert werden.

Insgesamt dienen die Festsetzungen dem Erhalt der Fläche als Grünfläche im Außenbereich. Somit ist auch weiterhin ihr ökologischer Wert im Sinne der Eingriffsregelung sichergestellt.

## **7. Festsetzungen zum Naturschutz**

Auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 17 und auf den Flurstücken 21 und 22 wachsen heimische Büsche und Bäume. Durch die Gelsenwasser AG wurde das Gelände eingezäunt und es hat sich relativ unbehelligt entwickeln können. Zielsetzung ist, den Bereich weiterhin weitestgehend unberührt zu lassen. Daher wird der Bereich über die Festsetzung einer Bindung der Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert.

Das Flurstück 16 war früher eine Ackerfläche und konnte 2005 erworben werden. Es wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Dort wurden bereits eine Obstbaumwiese und Wallhecken angelegt sowie ein kleines Stück Ackerfläche, um so Kindern ökologischen Landbau nahe zu bringen (z. B. Saat von Sonnenblumen). Außerdem wird ein ca. 3000 qm großes Teilstück als extensive Weide genutzt.

## **8. Sonstige Belange**

Westlich des Plangebietes befinden sich zwei steinzeitliche Fundstellen. Da bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können, ist ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

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.



## **9. Ver- und Entsorgung**

Infrastrukturmaßnahmen sind aufgrund der Nutzung als Grün- und ökologische Ausgleichsfläche nicht erforderlich. Personen halten sich nur für wenige Stunden dort auf. Es gibt keine Sanitäreinrichtungen mit einer öffentlichen Wasserversorgung. Ein Anschluss an die Kanalisation oder öffentliche Stromversorgung ist ebenfalls nicht erforderlich.

## **10. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz**

Durch die Überplanung des Gebietes wird kein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Die Festsetzung als Grünfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes regelt die Erhaltung des Areals in seinem heutigen Zustand.

Das Plangebiet wurde für verschiedene Bebauungspläne als externe Ausgleichsfläche den jeweiligen Planvorhaben konkret zugeordnet. Insofern soll an dieser Stelle tabellarisch dargestellt werden, dass die Gesamtbilanz ausgeglichen ist.

Die Berechnung erfolgt durch das gleiche Bewertungsverfahren (Arbeitshilfe des Landes NRW) wie die Bilanzierung in den Bebauungsplänen des Eingriffes. Ergänzend wurde für die Bilanzierung im Planbereich die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ von 10.11.2006 angewandt. Dies allerdings nur für die Ausdifferenzierung der Weide und der kleinen Ackerfläche auf dem Flurstück 16, da es hierfür in der Arbeitshilfe keine entsprechende Differenzierung gibt.

Das ehemalige Grundstück der Gelsenwasser AG umfasst die Flurstücke 17, 21 und 22 der Flur 17, Gemarkung Billerbeck-Stadt, 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.

Durch die Nutzung als Umweltbildungsgelände wird sichergestellt, dass die Fläche nicht wieder einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird und langfristig größtenteils einer natürlichen Entwicklung überlassen werden kann. Nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde für den Erhalt dieser Fläche in seiner heutigen Funktion ein Punktwert von +2 Punkten pro 1 m<sup>2</sup> angerechnet. Somit ergeben sich + 29.316 Punkte.



<b>Biotoptypen des Flurstückes 16</b>	<b>Flächengröße x Wert</b>	<b>Einzelflächenwert</b>
3.6 Obstwiese jung	800 qm x 7	5.600
8.1 Hecken, Gebüsch, Feldgehölz	1.620 qm x 6	9.720
Acker, wildkrautreich (Tab. 1)	500 qm x 5	2.500
Magerweide (Tab. 2)	3.000 qm x 5	15.000
		<b>+32.820</b>
<i>Vorheriger Flächenwert</i>		
3.1 Acker	5.920 qm x 2	- 11.840
	<b>Zwischenwert</b>	<b>+20.980</b>
<b>Fläche mit Erhaltungsgebot</b> (Flurstücke 17, 21, 22)	14.660qm x 2	<b>+ 29. 320</b>
	<b>Gesamtflächenwert</b>	<b>+ 50.300</b>
<b>Bebauungspläne</b>	<b>Zeitpunkt der Rechtskraft</b>	<b>Dem Plangebiet zugeordnete Minuspunkte</b>
Nottulner Straße	März 2004	- 8.195
Sandbreite Josefstraße	August 2004	- 12.699
Sandbrink	Mai 2005	- 29.351
	<b>Gesamtdefizit</b>	<b>- 50.245</b>

Im Ergebnis ist zu sehen, dass die Fläche weiterhin als Ausgleichsfläche für die ihr zugeordneten Eingriffe geeignet ist.

## 11. Bodenordnung

Die überplanten Flächen stehen im Eigentum der stadteigenen Grundstücksgesellschaft GIWo. Eine Neuordnung ist nicht erforderlich.

## 12. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden von der Stadt Billerbeck getragen. Kosten für die Einrichtung und Unterhaltung übernimmt der Verein selber.



### 13. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>20.580 m<sup>2</sup></b>
davon	
Natur- und Umweltbildungsgelände	3.500 m <sup>2</sup>
Fläche mit Erhaltungsgebot	11.160 m <sup>2</sup>
Fläche für Naturschutzmaßnahmen	5.920 m <sup>2</sup>

Stadt Billerbeck, im Oktober 2008

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke  
Stadtplanerin