



Stadt Billerbeck

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes

„Wendelskamp“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck

Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Oktober 2010



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungserfordernis und Planungsziele	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Planverfahren	4
6. Verkehrliche Erschließung	5
7. Art der baulichen Nutzung	5
8. Maß der baulichen Nutzung	7
9. Bauweise und Baugrenzen	7
10. Grünordnung	8
11. Gestaltungsfestsetzungen	8
12. Denkmalschutz	9
13. Altlasten und Kampfmittel	9
14. Ver- und Entsorgung	9
15. Immissionsschutz	9
16. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	10
17. Bodenordnung	10
18. Kosten	11
19. Flächenbilanz	11

Anhang

- **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3a UVPG, Stadt Billerbeck**
- **Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Stadt Billerbeck
erstellt im April 2010 durch die BBE Handelsberatung Münster**



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Stadt, Flur 7, und wird umgrenzt:

- im Südosten durch die Straße Hagen (L 580)
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 149 und 100
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 100, den Wendelskamp überquerend und die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 260, 275 und 276
- im Nordosten durch die Straße Zu den Alstätten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 100, 149, 153, 161, 257 tlw., 259-260, 271-272 und 275- 276.

3. Planungserfordernis und Planungsziele

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Schuh- und Sporthauses. Das Vorhaben soll zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes dienen. Die immer größer werdenden Angebote in den umliegenden Städten und Ballungsräumen zwingen auch die Anbieter in kleineren Orten, ihr Angebot attraktiver zu gestalten, um am Standort wettbewerbsfähig zu bleiben. Eine Qualitätssteigerung geht in der Regel mit einem höheren Flächenbedarf einher. Schuhe werden z.B. zunehmend paarweise angeboten, Warte- und Spielbereiche werden heute vom Kunden erwartet, so dass neben der erhöhten Angebotsvielfalt auch solche Maßnahmen zu einer Steigerung der Verkaufsfläche führen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist. Die Planung dient dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, welches ein wesentliches Ziel der Stadt Billerbeck ist. Das Grundstück ist seit langem als Einzelhandelsstandort etabliert. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1976 errichtet. In den nachfolgenden Jahren erfolgten kleinere Erweiterungen. Im Jahre 1991 wurde der Bebauungsplan „Wendelskamp“ aufgestellt. Ziel war die Erschließung der Wohnbaugrundstücke über die Straße Wendelskamp. 2002 wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Betrieb mit einer sogenannten Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) in dem allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Bei den Baumaßnahmen 2002 bekam das Geschäfts-



haus durch die Erweiterung sein heutiges modernes Erscheinungsbild. Auch die Parkplätze wurden neu organisiert. Das Gebäude einer ehemaligen Schreinerei auf den Flurstücken 100 und 149 wurde abgebrochen und ein Parkplatz angelegt, zudem wurden Parkplätze im direkten Umfeld des Geschäftes neu erstellt.

Bei einer erneuten Erweiterung wird der Betrieb großflächig, bedarf also der Ausweisung eines Sondergebietes.

Die heute bestehenden Wohnungen sollen erhalten bleiben und weiterhin zulässig sein. Dies wird in der Sondergebietsausweisung berücksichtigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

In der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet von Wohnbaufläche in Sondergebiet umgewandelt. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

5. Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf ein Plangebiet, welches in der Innenstadt Billerbecks liegt. Für ein bisher unbebautes Grundstück soll neues Planungsrecht für die Erweiterung eines bestehenden Geschäftshauses geschaffen werden. Insofern handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die gezielt geänderte Baurechte an einem bestimmten Standort innerhalb des Siedlungsbereiches schafft.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden, welche eine Grundfläche von weniger als 20.0000 Quadratmeter zulassen. Auch unter summarischer Betrachtung des gesamten Geltungsbereiches des Plangebietes und der zusätzlichen Grundfläche, welche durch die Änderung hinzukommt, wird dieser Wert bei weitem nicht erreicht.

Zudem müssen die in § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB weiter genannten Voraussetzungen erfüllt sein. Nach Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (s. Anhang) gem. § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Auch Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und der Landschaftspflege) werden nicht beeinträchtigt.

Im Ergebnis kann und soll das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich.



6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Objektes ist bereits vorhanden. Der bereits angelegte Parkplatz mit 34 Stellplätzen auf den Flurstücken 100 und 149 ist über den Wendelskamp und direkt vom Hagen (L 580) erschlossen. Zudem werden weitere Stellplätze im Bereich des Geschäftshauses über die L 580 und die Straße Zu den Alstätten erschlossen. Nach Durchführung des Vorhabens sollen 55 Stellplätze der Geschäftsnutzung zur Verfügung stehen.

Das Geschäft ist fußläufig gut angebunden. Es gibt in unmittelbarer Nähe eine Querungshilfe über die L 580 Richtung Ludgeristraße/Fußgängerzone und in weniger als 100 Meter südlich gelegen eine Fußgängerampel Richtung Schule/Fußgängerzone. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Münster, Havixbeck und Münster sowie Laer und Rosendahl in 150 Meter Entfernung gegeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser nur eine untergeordnete Bedeutung für den Kundenverkehr hat.

7. Art der baulichen Nutzung

Mit Ratsbeschluss vom 13.07.2010 wurde das von der BBE Münster erstellte Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das dort entwickelte Zentrenkonzept ist somit Grundlage für alle den Einzelhandel betreffenden Entscheidungen auch im Rahmen dieser Bauleitplanung. Es sieht für das Plangebiet eine Ergänzungslage für den zentralen Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung „großflächiger Handel“ vor.

Inhalt des Einzelhandelskonzeptes ist zudem die Billerbecker Sortimentsliste als weiteres Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm und anhand der örtlichen Gegebenheiten wurden der Bestand und die städtebaulichen Zielvorstellung und Entwicklungsperspektiven einer ortsspezifischen Betrachtung unterzogen. Die so erarbeitete Liste schafft die planungsrechtliche Grundlage zur funktionalen Steuerung des Handels. Insbesondere bei der Ausweisung großflächigen Einzelhandels und einer Steuerung über die genaue Festlegung der Sortimente und ihrer zulässigen Verkaufsfläche dient sie der Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung im Rahmen des Zentrenkonzeptes.

Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und „Wohnen“ ausgewiesen werden. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Ausweisung eines Kerngebietes würde nicht dem heutigen Gebietscharakter entsprechen und durch die zusätzlich im Kerngebiet zulässigen Nutzungen zu Konflikten mit dem angrenzenden Wohnen führen. Die Ausweisung eines Sondergebietes eröffnet hingegen die Möglichkeit einer spezifischen Nutzungszuweisung. Die Planung entspricht den Zielen des beschlossenen Zentrenkonzeptes.



Zur Untersuchung der geplanten Erweiterung wurde zusätzlich eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse von der BBE Münster durchgeführt und im April 2010 abgeschlossen. Das Gutachten wird zum Bestandteil der Begründung gemacht. Inhalt ist die Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept sowie Beurteilung der Nachfrage- und Ausgangssituation im Untersuchungsraum. Nach der Betrachtung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist eine städtebauliche Bewertung vorgenommen worden. Entsprechend der Funktionszuweisung des Plangebietes als Ergänzungslage des zentralen Versorgungsbereiches für großflächigen Einzelhandel ist eine detaillierte Sortimentszuweisung aufgenommen worden. So soll sichergestellt werden, dass mit den angebotenen Sortimenten eine städtebauliche Verträglichkeit sichergestellt ist.

Zusammenfassend ist in der Untersuchung dargelegt worden, dass bei einer reduzierten Planung der zentrenrelevanten Sortimente Schuhe und Sport keine negativen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Beschränkung der Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtfläche empfohlen worden.

Entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung des Gutachtens wird für das konkrete Vorhaben folgende textliche Festsetzung getroffen:

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel –Schuh- und Sportfachmarkt“ ist großflächiger Einzelhandel mit dem Kernsortiment Schuhe, Lederwaren und Sport zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche des Schuh- und Sportfachmarktes darf 1400 qm nicht überschreiten.

Davon sind als zentrenrelevantes Kernsortiment max. 650 qm Schuhe und Lederwaren, max. 60 qm Orthopädie und maximal 350 qm Sport (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel) zulässig.

Nicht zentrenrelevante Sortimente wie Sportgeräte (z.B. Heimtrainer, Tischtennisplatten) und Campingartikel sind zulässig. Sofern die Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird.

Als Randsortiment sind Textilien (ohne Sportbekleidung) auf maximal 150 qm Verkaufsfläche zulässig.

Zusätzlich zum Einzelhandel ist Wohnen zulässig. Entsprechend der Lage des Schuh- und Sportfachmarktes am Rande des zentralen Versorgungsbereiches mit der stadtauswärts folgenden Wohnbebauung ist, wie auch in der übrigen Innenstadt, eine Durchmischung von Einzelhandel und, insbesondere in den Obergeschossen, Wohnen gegeben. Weitere Nutzungen in Anlehnung an ein Misch- oder Kerngebiet sollen nicht zugelassen werden, um die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnnutzung zu gewährleisten.

In dem heute bereits bestehenden Wohn- und Geschäftshaus ist die Wohnnutzung auf die Obergeschosse beschränkt. Dies ist im Bebauungsplan auch festgesetzt, da zum einen die Anlieferung und Parkplätze unmittelbar am Gebäude liegen, zum anderen ist durch die Straße Hagen/L 580 eine zusätzliche Lärmbelastung gegeben. Mögliche Nutzungskonflikte sollen so vermieden werden.



8. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO ist für das Sondergebiet als zulässige Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl wird nicht festgesetzt. Eine Begrenzung wird durch die Grundflächenzahl und die zulässige maximale Baukörperhöhe erreicht.

Die Festlegung der Gebäudehöhen richtet sich zum einen nach dem heutigen Bestand. Zum anderen soll Richtung Nordwesten durch die Festlegung einer geringeren Höhe ein Übergang zur eingeschossigen Wohnbebauung geschaffen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Straßenhöhen und der Topographie im Gelände werden die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen bezogen über Normalhöhennull festgelegt.

In dem Baufeld entlang der Straße Hagen ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Richtung Nordwesten zur Wohnbebauung hin sollen die Gebäude niedriger werden. Hier ist zum einen entsprechend des Bestandes eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Für den neuen Baukörper am Wendelskamp ist zwar eine zweigeschossige Bauweise möglich, aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhe wird sich das zweite Vollgeschoss jedoch nur ergeben sofern das Kellergeschoss entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung über die Geländeoberfläche ragt. Durch die Festlegung der Höhe wird eine städtebaulich wirksame zweigeschossige Bauweise vermieden. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 121 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Der Wendelskamp hat im Bereich des Gebäudeteils eine Höhe von im Mittel 115 m über NHN, so dass die Gebäudehöhe von der Straße aus maximal 6 Meter beträgt. Für die Errichtung von Solarenergieanlagen ist eine maßvolle Überschreitung vorgesehen.

9. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird für den Teil des Geschäftshauses eine besondere Bauweise festgelegt. Die Gebäudefront entlang der Straße „Hagen“ beträgt bereits heute über 50 Meter. Allerdings ist zu den Grundstücksgrenzen der Grenzabstand entsprechend § 6 BauO NRW einzuhalten.

Im übrigen Plangebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ ist eine **offene Bauweise** nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO vorgeschrieben.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie das konkrete Projekt mit etwas Spielraum umfassen.



10. Grünordnung

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Aufgrund der intensiven Nutzung der Grundstücke ist bereits im bisherigen Bebauungsplan eine Festsetzung bezüglich der Begrünung der Freiflächen getroffen worden. Bei der Errichtung von Stellplätzen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass für je 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum auf einer ausreichend großen Pflanzfläche zu pflanzen und zu unterhalten ist.

Das Anpflanzen von Bäumen hat städtebauliche und ökologische Bedeutung. Gerade bei Stellplatzflächen bieten sie die Möglichkeit einer gestalterischen Gliederung und durch die Durchgrünung der Siedlungsbereiche eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Außerdem bieten Bäume Lebensraum für andere Pflanzen und Tiere und sind Bestandteil der innerstädtischen Grünraumvernetzung.

11. Gestaltungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Interesse der 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.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist zu unterschiedlichen Zeiten und mit unterschiedlichen Materialien und Dachformen errichtet worden. Im Rahmen des jetzigen Anbaus ist vorgesehen die Fassadengestaltung zu vereinheitlichen, um einen besseren Gesamteindruck zu erreichen. Neben der Verwendung von Verblendmauerwerk mit matter Oberfläche sollen für untergeordnete Teilflächen auch weiterhin weiße Putzflächen zugelassen werden. Damit das Verblendmauerwerk deutlich dominiert sind diese an den Straßenfronten auf 1/3 beschränkt. Für 10 % der Teilflächen dürfen andere Materialien mit matter und rauer Oberflächen verwandt werden, so dass Übergänge etc. in Zink oder ähnlichem ausgeführt werden können.

In geringem Maß werden zudem Vorgartenflächen festgelegt, die für eine aufgelockerte Gestaltung zur Straße sorgen sollen. Dabei ist wesentlich, dass in den Vorgartenflächen keine Stellplätze angelegt werden dürfen. Allerdings können sie für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.



12. 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.

13. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung als Gartenland 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.

14. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im gesamten Planbereich gesichert. Eine Neuverlegung im öffentlichen Raum ist nicht erforderlich.

15. Immissionsschutz

Durch den Betrieb werden insbesondere durch den Autoverkehr Lärmimmissionen erzeugt. Die Umgebung des Vorhabens ist jedoch nicht gänzlich ohne Vorbelastung. Bereits vor der ersten Erweiterung des Geschäftshauses war auf dem Grundstück des heutigen Parkplatzes eine Schreinerei angesiedelt. Im Rahmen der Aufstellung des ersten Bebauungsplanes „Wendelskamp“ 1991 wurde für die Grundstücke in der Umgebung festgelegt, dass sie aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung Lärmwerte eines Mischgebietes hinzunehmen haben. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Erweiterung des Geschäftshauses auf 700 qm Verkaufsfläche ermöglicht. Dabei wurde auch das Grundstück der ehemaligen Schreinerei (Flurstücke 100 und 149) für den Parkplatz überplant. Die Wohnnutzung außerhalb des Sondergebietes hat heute den Schutzstatus eines Wohngebietes [tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)]. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist im Januar 2002 ein Schalltechnischer Bericht vom Büro Kötter consulting engineers erstellt worden, um die Geräuschimmissionen zu beurteilen. Dabei wurde der Parkplatz in drei Segmente unterteilt, in zwei für Kunden und eines für Mitarbeiter. Bei den Kunden-



parkplätzen wurden nah beim Geschäft und weiter entfernt liegende unterschiedlich bewertet, da die Kunden einen möglichst kurzen Weg bevorzugen. Als Maximalbeurteilung wurde von 1,2 Bewegungen je Stellplatz und Stunde in der Zeit von 8:00 bis 20:30 ausgegangen.

Die Belastungen durch den Verkehrslärm beschränken sich auf den Zeitraum der Öffnungszeiten des Betriebes, da auch die Anlieferung mit den Fahrzeugen der Postzustellung, im Rahmen dieser Zeiten, tagsüber stattfindet. Zudem wird der Anlieferverkehr ausschließlich innerhalb des Sondergebietes über die Zuwegung Zu den Alstätten abgewickelt. In dem Bereich ist zwar auch Wohnnutzung vorhanden, durch die Ausweisung als Sondergebiet unterliegt sie jedoch den Richtwerten eines Mischgebietes [tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)].

Im Rahmen der Detailplanung sollen noch weitere Parkplätze angelegt werden. Nach der Anlage zu Nr. 51.11 Verwaltungsverordnung zur Landesbauordnung NRW sind für 1400 qm Verkaufsfläche mindestens 46 Stellplätze notwendig. Diese können zwar heute bereits nachgewiesen werden, es wird jedoch für notwendig erachtet für Stoßzeiten weitere Stellplätze anzulegen und die Stellplätze für die Wohnungen zu verlegen. Neue Stellplätze innerhalb des Sondergebietes können nur zwischen dem Geschäftshaus und dem Wohnhaus Zu den Alstätten 3 angelegt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung erfolgt eine konkrete Darstellung und Anordnung.

Um zusätzliche Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird das Wohnen entlang des Hagen auf die Obergeschosse beschränkt. Da der maßgebliche Lärm durch den Fahrzeugverkehr der Landstraße zu erwarten ist, sollte im Erdgeschoss kein zusätzliches Wohnen mit der Addition der möglichen Konflikten Anlieferung oder Parkplätze zugelassen werden. In der Planung ist dies auch nicht vorgesehen.

16. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Besonders zu schützende Biotope oder andere Schutzgüter nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB sind durch die Überplanung nicht betroffen. Die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB finden aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Auch im Sinne der Stadtgestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Begrünung für die Parkplätze vorgegeben. So soll mindestens alle vier Stellplätze ein heimischer Baum gepflanzt werden.

17. Bodenordnung

Der gesamte Planbereich befindet sich im Besitz des Betriebes. Eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist nicht erforderlich.



18. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden über einen städtebaulichen Vertrag vom Geschäftsbetreiber getragen. Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt sind nicht vorgesehen.

19. Flächenbilanz

Gesamtfläche	4.737 m²
davon	
Sonderbaufläche	3.617 m ²
Sonderbaufläche vorh. Parkplatz	948 m ²
Straßenfläche	172 m ²

Stadt Billerbeck, im Oktober 2010

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin



ANHANG

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung)

Durch die Bebauungsplanänderung soll ein Vorhaben mit bis zu 1400 qm Verkaufsfläche ermöglicht werden. Daraus ergibt sich die Überschreitung des Schwellenwertes von 1200 qm Geschossfläche gem. § 3c UVPG (Anlage 1 Ziff. 18.6.2). Die gem. Ziffer 18.8 Anlage 1 UVPG durchzuführende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird nach den in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt.

1. Merkmale des Vorhabens

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein bestehendes Einzelhandelsgeschäft in seiner *Größe* um ca. 700 qm auf 1400 qm Verkaufsfläche erweitert. In Bezug auf die *Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft* ist zu berücksichtigen, dass auf dem betroffenen Grundstück bereits heute ein Baufeld in einem allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen ist. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,8 in dem Bereich ist jedoch eine zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

Es ist nicht erforderlich, die *Abfallerzeugung* besonders zu berücksichtigen. Im Rahmen der Geschäftstätigkeit werden keine stark verschmutzten oder behandlungswürdigen Sonderabfälle erzeugt. Es wird eine Erhöhung der anfallenden Verpackungsmaterialien geben. Diese werden durch ein Entsorgungsunternehmen abgeholt.

Die zu erwartenden Immissionen resultieren insbesondere aus dem Kraftfahrzeugverkehr der Kunden. Diese haben sich im Rahmen der zulässigen Grenzwerte zu bewegen. Maßnahmen zur Verhinderung von *Umweltverschmutzungen und Belästigungen* sind nicht geplant. Auch *Unfallrisiken in Bezug auf verwendetet Stoffe oder Technologien* sind nicht zu erwarten.

2. Standort des Vorhabens

Die Erweiterung des Geschäftshauses findet in der Hauptsache auf Flächen des Grundstückes statt, auf denen heute bereits das Baufeld für eine Wohnbebauung ausgewiesen ist. Auf der Fläche ist zur Zeit Rasen eingesät. Benachbart zur geplanten Erweiterung liegt ein Wohnhaus. Angrenzend zu den heute bereits bestehenden Parkplätzen sind ebenfalls Wohnhäuser, die den Schutzstatus des allgemeinen Wohngebietes haben. Hier liegt eine hohe Empfindlichkeit vor.



Das Plangebiet weist keine besondere Funktion als Fläche für *Siedlung und Erholung bzw. Wohnumfeld, land-, forst-, und fischereiwirtschaftlichen Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr oder Ver- und Entsorgung* auf.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind nicht sehr hochwertig ausgeprägt. Weder liegen im Plangebiet Oberflächengewässer noch wird durch die geplante Erweiterung gegenüber der bisherigen Ausweisung die Grundwasserneubildung empfindlich gestört. Gleiches gilt für den Versiegelungsgrad und das Schutzgut Boden. Durch die Planung werden die Schutzgüter Klima/Luft, Flora/Fauna und Landschaftsbild nicht empfindlich gestört, da es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück handelt. Die Funktion der Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften ist eher unbedeutend.

Im Plangebiet sind keine Schutzgüter entsprechend der *Nr. 2.3.1 bis 2.3.9 der Anlage 1 UVPG* vorhanden. Es sind keine Schutzausweisungen wie Naturschutzgebiete (2.3.2) oder Besonders geschützte Biotop (2.3.5) betroffen.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Bei der Beurteilung der möglichen erheblichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung ist zu bedenken, dass es sich um einen bereits bebauten innerstädtischen Bereich handelt, der von menschlicher Nutzung geprägt ist. Zudem handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Geschäftshauses mit einer auf den Schwellenwert (1200 qm - 5000 qm Geschossfläche) bezogen geringe Überschreitung.

Einzig das Kriterium möglicher Lärmbelastungen der Anwohner durch den Kraftfahrzeugverkehr der Kunden ist einer genaueren Betrachtung zu unterziehen. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist jedoch nicht zu rechnen, da die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden müssen.

Insgesamt ist bezogen auf die in Kapitel 2 genannten Schutzgüter festzustellen, dass diese aufgrund der Vorbelastungen von nachrangiger Qualität sind. Durch die Planänderung ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind daher nicht erforderlich.

Stadt Billerbeck, im Oktober 2010

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin