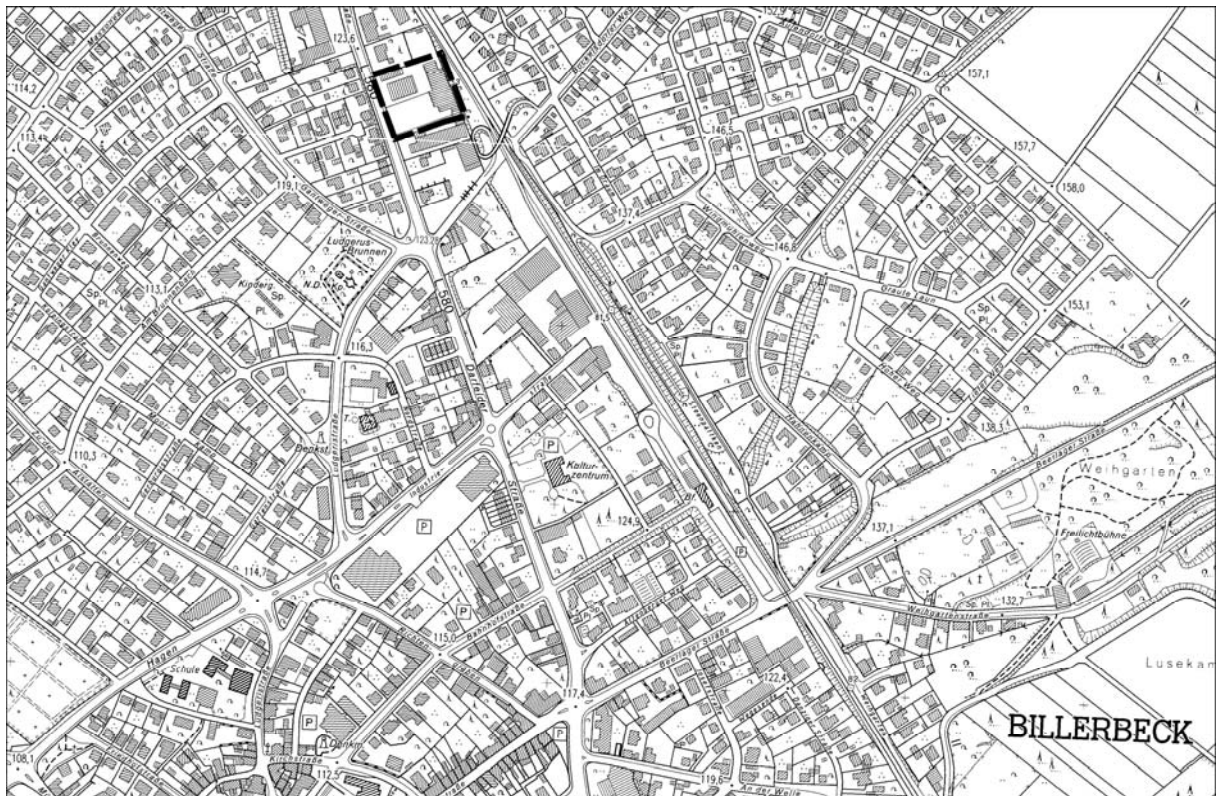




Stadt Billerbeck

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes

„Darfelder Straße“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck

Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Juni 2011

**Inhaltsverzeichnis**

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

Anhang

Anhang 1: Umweltbericht

**Anhang 2: Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Stadt Billerbeck,
erstellt im November 2010 durch die BBE Handelsberatung
Münster**

**Anhang 3: Schalltechnischer Bericht, angefertigt durch die ZECH Ingenieur-
gesellschaft mbH Lingen (Nr. LL 6623.1/01 vom 21.03.2011).**



1. Aufstellungsbeschluss

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Billerbeck und umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 11, Flurstücke 17, 455, 456 und 16 tlw.. Durch die Änderung wird für die oben genannten Flurstücke ein selbstständiger Änderungsplan geschaffen, der die früheren Festsetzungen für den Planbereich ersetzt.

3. Planungserfordernis und Planungsziele

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Modernisierung und Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters. Das Vorhaben soll zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes dienen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist. Das Vorhaben soll zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes dienen. Der Markt wurde 1995 errichtet und ist mit 600 qm Verkaufsfläche genehmigt worden. Von der Präsentation der Waren und der Gestaltung des Umfeldes entspricht er nicht mehr den heutigen Anforderungen. So soll z. B. die Pfandannahme komfortabler organisiert werden und die Stellplätze erweitert werden. Die Stadt selbst möchte durch die Planungen insbesondere eine städtebauliche Aufwertung des Standortes erreichen. Daher sollen umfangreiche Baumanpflanzungen die heute voll versiegelten Flächen auflockern.

Aufgrund der geänderten Definition der Verkaufsfläche durch den Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 hat der ALDI-Markt heute eine anzurechnende Verkaufsfläche von fast 700 qm. Der Bebauungsplan Darfelder Straße ermöglicht jedoch im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung nur die im Genehmigungsbescheid angerechnete Verkaufsfläche von 600 qm. Um einen Umbau und die Erweiterung um rund 100 qm auf 800 qm zu ermöglichen, ist daher die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Statt die Festsetzung über den § 1 Abs. 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) weiter anzuwenden, soll nun eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden, in der differenzierte Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten zu treffen sind. Nur so ist eine Einhaltung des von der Stadt beschlossenen Einzelhandelsgutachters zu gewährleisten.



4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

In der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet von gewerblicher Baufläche in eine Sonderbaufläche umgewandelt. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Landstraße L 580 (Darfelder Straße) bereits heute gut erschlossen. Die bestehende Zu- und Abfahrt soll erhalten bleiben. Die Zufahrten des aufgegebenen Motorradhandels sollen für den Kraftfahrzeugverkehr geschlossen werden.

Es sind bereits heute knapp 50 Stellplätze vorhanden. Nach der Neugestaltung der Flächen werden über 100 Stellplätze für die Nutzung des ALDI-Marktes vorgehalten. Im Gegenzug wird durch die Geschäftsaufgabe der Verkehr durch den Motorradhandel mit zugehöriger Werkstatt entfallen.

Das Geschäft ist fußläufig über die Bahnbrücke von den nördlichen Baugebieten angebunden. Für die südwestlich gelegenen Wohngebiete gibt es gegenüber der Einfahrt ebenfalls eine Fußwegverbindung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist nur über den Bahnhof oder die nächstgelegene Bushaltestelle (ca. 600 Meter entfernt) an der Industriestraße gewährleistet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der öffentliche Nahverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kunden hat.

6. 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. Der Standort des ALDI-Marktes wurde wegen seiner Entfernung zum Zentrum nicht in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Aufgrund seiner fehlenden Standortqualität in städtebaulich nicht integrierter Lage (gewerblich geprägtes direktes Umfeld) wurde er auch nicht als Nahversorgungsstandort definiert. Gemäß der Empfehlung des Gutachters sind daher an dem Standort nur Maßnahmen der Bestandssicherung im Sinne des beschlossenen Konzeptes möglich. Eine Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m²) wäre jedoch nicht vom Konzept gedeckt.

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 Zielvor-



stellungen 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.

Zur Untersuchung der geplanten Erweiterung wurde zusätzlich eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse von der BBE Münster durchgeführt und im November 2010 abgeschlossen. Das Gutachten wird zum Bestandteil der Begründung gemacht. Der geplante Betrieb soll zwar nicht die Grenze der Großflächigkeit von 800 m² überschreiten, es wurde jedoch untersucht, inwieweit durch eine Realisierung möglicherweise landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten können.

In der zusammenfassenden Empfehlung führt der Gutachter aus, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen festgestellt werden konnten. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit Beschränkung der Randsortimente vorgesehen. Nur durch die Ausweisung eines zweckbestimmten Sondergebietes lässt sich die vorgesehene Nutzung gezielt festsetzen. Vor dem Hintergrund des Zentrenkonzeptes in Billerbeck ist es wichtig, hier nur einen Lebensmitteleinzelhandel auch für die Versorgung der nördlich und südlich gelegenen Wohngebiete zuzulassen. Es soll sich hier jedoch kein Nebenzentrum im Sinne eines Nahversorgungsstandortes entwickeln und auch kein sonstiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Als Alternative käme noch die Ausweisung eines Mischgebietes in Frage. Diese Ausweisung würde jedoch auch andere Nutzungen, wie das Wohnen, ermöglichen, die höhere Schutzansprüche, insbesondere bezogen auf Immissionsschutz, hervorrufen würden.

Die Ausrichtung soll auf die im Einzelhandelskonzept beschlossenen nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt werden. Zulässig ist entsprechend der gutachterlichen Aussagen eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² für die Kernsortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Arzneimittel, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel und Drogerieartikel sowie Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter).

Ohne Sortimentsbeschränkung sind die 10 % Randsortimente, die als so genannte Aktionsfläche üblich sind. Hier wird jedoch die Einschränkung zur maximalen Größe der jeweiligen Teilsortimente von 40 m² vorgenommen. Diese gutachterliche Empfehlung soll sicherstellen, dass die zugelassenen Randsortimente im Rahmen von s.g. Aktionsflächen, wie bei Discountern üblich, genutzt werden und nicht ein Shop im Shop mit zentrenrelevanten Sortimenten entsteht.



7. 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, die enge Baugrenze und die zulässige maximale Baukörperhöhe erreicht.

Die Festlegung der Gebäudehöhen richtet sich zum einen nach dem heutigen Bestand. Die maximale Baukörperhöhe von 8 Metern bezieht sich auf die zugeordnete Erschließungsanlage, entsprechend dem Bestand. Eine Anhebung des Marktes ist auch nicht im Interesse des Betreibers, da ein stufenfreier Übergang für die Nutzung der Einkaufswagen wesentlich ist. Daher ist vorgesehen, die heutige Höhendifferenz zwischen dem bestehenden Parkplatz und dem Grundstück des Motorradhandels (Flurstück 456) abzutragen und zum nördlich gelegenen Grundstück (Flurstücke 436 und 437) eine ca. ein Meter hohe Böschung anzulegen.

8. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird weiterhin die abweichende Bauweise festgelegt, um die schon vorhandene betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 Meter zuzulassen. Allerdings ist zu den Grundstücksgrenzen der Grenzabstand entsprechend § 6 BauO NRW einzuhalten.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie das konkrete Projekt mit etwas Spielraum umfassen. Dies unterstützt neben der differenzierten Sondergebietsfestsetzung den engen Rahmen, in dem das Vorhaben sich entsprechend der gutachterlichen Empfehlung bewegen kann. Dabei soll der Parkplatz aus gestalterischen Gründen weitestgehend von Nebengebäuden und Nebenanlagen freigehalten werden

9. Grünordnung

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Aufgrund der intensiven Nutzung der Grundstücke sollen Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen getroffen werden. 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. Für die Stellplatzanlage selber sind Bäume mit kleinerem Kronendurchmesser (ca. 4 Meter) -wie Feldahorn- vorgesehen. Entlang der Darfelder Straße soll eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen angepflanzt werden. Hier ist vorgesehen, Baumhasel als Fortsetzung zu den beiden Bestandsbäumen auf dem Flurstück 16 zu pflanzen.

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 Aufenthalts-



qualität. Außerdem bieten Bäume Lebensraum für andere Pflanzen und Tiere und sind Bestandteil der innerstädtischen Grünraumvernetzung.

10. Gestaltungsfestsetzungen

Das bestehende Gebäude soll geringfügig erweitert werden. Dabei sollen die bisherigen Formen und Materialien verwendet werden. Dies wird durch wenige gestalterische Vorgaben erreicht. Da keine Flachdachgebäude entstehen sollen, ist eine Dachneigung von 20 ° bis 45 ° vorgeschrieben. Weitere Details werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

11. 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.

12. Altlasten und Kampfmittel

Die Flurstücke 16 und 17 der Flur 11 in der Gemarkung Billerbeck-Stadt wurden früher von der WCG (Westfälische Central-Genossenschaft) genutzt. Auf dem Flurstück 16 waren eine Tankstelle und eine Kfz-Werkstatt untergebracht. Auf Luftbildern aus den 1970er Jahren ist die damalige Aufteilung zu erkennen. Das Flurstück 17 diente als Abstellfläche für Fahrzeuge, Lager und Zufahrt zu den Lagerhallen. Das gesamte Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 225-Bi16-AS eingetragen. Mit Stand vom September 2007 wurde sie in die Kategorie „Kein Verdacht/keine Gefahr bei Beibehaltung der derzeitigen oder planungsrechtlichen Nutzung“ eingeordnet. Im Bebauungsplan „Darfelder Straße“ ist der Bereich der Tankstelle als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Diese Fläche liegt außerhalb des derzeitigen Plangebietes.

Nach heutigem Wissensstand ist nicht davon auszugehen, dass zur Verwirklichung des Vorhabens aus planungsrechtlicher Sicht besondere Bodenschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anlegung des Parkplatzes werden für den Abbruch der ehemaligen Kraftfahrzeugwerkstatt und zu den geplanten Erdarbeiten entsprechende Auflagen durch den Kreis Coesfeld, Fachdienst Umwelt formuliert.



Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie sind Kampfmittelvorkommen nicht völlig auszuschließen. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe beteiligt, um eine frühzeitige Einschätzung des Gefahrenpotentials zu erhalten.

13. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im gesamten Planbereich gesichert. Eine Neuverlegung im öffentlichen Raum ist nicht erforderlich. Integriert in die geplante Böschung soll ein Standort für zwei Glascontainer angelegt werden.

14. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschbelastung durch den Umbau und Erweiterung des Discounters wurde durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen ein schalltechnischer Bericht angefertigt (Nr. LL 6623.1/01 vom 21.03.2011). Dieser wird zum Bestandteil der Begründung gemacht.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der nachfolgenden Lärminderungsmaßnahmen und Betriebsbedingungen durch den Umbau des Discounters im Bereich der vorhandenen Wohnnachbarschaft gemäß TA Lärm keine unzulässigen Schallimmissionsbeiträge zu erwarten sind:

1. Warenanlieferung und Verladetätigkeit durch LKW mit Kühlaggregat dürfen nur im Tageszeitraum werktags und außerhalb der Ruhezeiten in der Zeit von 7:00 bis 20:00 Uhr erfolgen. Anlieferungen ohne oder mit ausgeschaltetem Kühlaggregat sind in der Zeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr möglich.
2. Die Nutzung der Stellplätze ist auf den Tageszeitraum an Werktagen zu beschränken. Als Fahrbahnbelag ist ein ebener Belag, wie Pflaster ohne Fuge und Fuge, zu wählen, der Klappergeräusche von Einkaufswagen vermeidet.
3. Für die außenliegenden Aggregate ist ein maximaler Schallleistungspegel von $L_w \leq 75 \text{ dB(A)}$ (einzeltonfrei) zulässig.
4. Für den geplanten Schneckenverdichter (Kartonpresse) ist ein maximaler Schallleistungspegel von $L_w \leq 92 \text{ dB(A)}$ (einzeltonfrei) zulässig.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind diese Bedingungen detailliert zu regeln.

15. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Besonders zu schützende Biotope oder andere Schutzgüter nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB sind durch die Überplanung nicht betroffen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die europäisch geschützten Arten als Artenschutzbelang zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung ist zunächst in einer Vorprüfung durch eine überschlägige Prognose zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffe-



nen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende „Art-für-Art-Betrachtung“ erforderlich (siehe Handlungsempfehlung des Landes NRW vom 22.12.2010).

Bei einer Ortsbesichtigung konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Aufgrund der fast 100 % Versiegelung der Fläche sind sie auch nicht zu erwarten.

Sowohl im Rahmen der Verfahren zur Abbruchgenehmigung für den Gebäudebestand des Motorradhandels, als auch im Baugenehmigungsverfahren für die Erweiterung des ALDI-Marktes wird auf die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Kreis Coesfeld hingewiesen, sollte sich zum Zeitpunkt der Baumaßnahme ein Brutplatz oder ähnliches auf dem Grundstück befinden.

Im Plangebiet befindet sich heute ein ca. 100 m² großer Grünstreifen zwischen dem Parkplatz und dem Gebäude des Motorradhandels mit drei Kugelakazien.

Zusätzlich ist ein schmaler Pflanzstreifen mit großen Unterbrechungen für die Zufahrten mit Bodendecker vorhanden (unter 20 m²). Ansonsten ist das Grundstück vollständig gepflastert oder mit Gebäuden bebaut. Durch die Überplanung des Grundstückes wird der Parkplatz komplett neu angelegt. Es sind ca. 300 m² Pflanzflächen für heimische Bäume vorgesehen.

Durch die geänderte Nutzung des Plangebietes vom bisherigen Motorradhandel mit Werkstatt zu einer Parkplatzfläche erfolgt zwar ein geringfügiger Eingriff in die Natur und Landschaft. Der Forderung des § 18 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch), Eingriffe auszugleichen, wird durch die festgesetzten Baumanpflanzungen jedoch mehr als erfüllt.

16. Bodenordnung

Der gesamte Planbereich befindet sich im privaten Besitz. Aufgrund der privaten Weiternutzung des Grundstückes ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse nicht erforderlich.

17. Kosten

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



18. Flächenbilanz

Gesamtfläche	5.278 m²
davon	
Sonderbaufläche	5.278 m ²

Stadt Billerbeck, im Juni 2011

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin