



Stadt Billerbeck

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Industriegebiet Hamern“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Dezember 2007
geändert, im Mai 2008
geändert, im Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

| I n h a l t | Seite |
|--|--------------|
| Plankonzept und Bindungen durch andere Planungen | |
| 1. Aufstellungsbeschluss | 3 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. Planungserfordernis und Planungsziele | 4 |
| 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landesplanung | 4 |
| Erschließung, Ver- und Entsorgung | |
| 5. Erschließung | 5 |
| 6. Versorgung | 5 |
| 7. Entsorgung / Wasserwirtschaft | 6 |
| Planfestsetzungen | |
| 8. Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 9. Wohnnutzungen im Plangebiet | 8 |
| 10. Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 11. Bauweise und Baugrenzen | 10 |
| 12. Gestaltungsfestsetzungen | 11 |
| Umweltbelange | |
| 13. Immissionsschutz | 12 |
| 14. Eingriffsregelung | 13 |
| 15. Artenschutz | 14 |
| 16. Natura 2000 – Naturschutzgebiet Berkelaue | 15 |
| 17. Umweltprüfung | 17 |
| Sonstige Belange | |
| 18. Denkmalschutz | 17 |
| 19. Altlasten | 17 |
| 20. Kosten | 17 |
| 21. Bodenordnung | 18 |
| 22. Flächenbilanz | 18 |

Anhänge:

| | |
|-------------------|---|
| Anhang I | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung |
| Anhang II | Artenschutzprüfung „Erweiterungsfläche Industriegebiet Hamern“ |
| Anhang III | Umweltbericht |



Plankonzept und Bindungen durch andere Planung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 30.10.2008 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“. Er liegt westlich des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck und grenzt südlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „3. Änderung Industriegebiet Hamern“. Er umfasst eine ca. 14 ha große Fläche.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39 und 40, und wird umgrenzt:

- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 98, Flur 39
- im Nordwesten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 153 (Flur 40), 174 (Flur 40), 151 (Flur 39) und 161 (Flur 40), bis zur südwestlichen Grenze des Flurstückes 59, Flur 40
- im Südwesten durch die Berkel
- im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 40, Flur 39, ausschließlich des Flurstückes 16 in Teilen bis zum gemeinsamen Grenzpunkt mit dem Flurstück 98, Flur 39.

Das Plangebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, vor allen Dingen Acker und Weideflächen. Im Süden des Plangebietes befindet sich zum einen angrenzend an die Berkel eine ökologische Ausgleichsfläche und nördlich des Berkelwanderweges eine große Fläche, die für Regenrückhaltung vorgesehen ist. Im Nordwesten des Plangebietes liegen einige Wohnhäuser, eine ehemalige Kornbrennerei und ein Dachdeckerbetrieb mit Wohnhaus, im Südosten grenzen zwei Wohnhäuser an das Plangebiet. An ökologisch wertvollen Bestandteilen befinden sich im Gebiet überwiegend eine Fläche mit Baumbestand sowie einige Ansätze von Heckenstrukturen und Einzelbäumen. Es führen einige Gewässer durch das nordwestliche Plangebiet, die sich als wasserführende Gräben darstellen.



3. Planerfordernis und Planungsziele

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist.

Der umschriebene Planbereich liegt -bis auf die ökologische Ausgleichsfläche- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ und ist dort als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Überplanung früher rein landwirtschaftlich genutzter Flächen in Hamern wurde Mitte der 1970er Jahre zur Aussiedlung der Firma Suwelack im Rahmen der Stadtkernsanierung Billerbecks durchgeführt. Das als „Dampfmolkerei“ begonnene Unternehmen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem modernen Betrieb der Lebensmittelindustrie mit über 400 Mitarbeitern und einem eigenständigen Betrieb im Bereich der medizinisch/kosmetischen Produkte mit rund 100 Mitarbeitern entwickelt. Zur Erschließung wurde die Josef-Suwelack-Straße mit einem Ausbau der Einmündung in die L 577 angelegt. Zudem wurde die städtische Kläranlage Anfang der 1980er Jahre südlich des Firmengeländes an die Berkel ausgelagert.

Seit den 90er Jahren wurde außerdem durch die 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes die östlich des Betriebes liegenden Flächen kontinuierlich als Gewerbefläche für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe weiterentwickelt.

Der Bebauungsplan „3. Änderung Industriegebiet Hamern“ wurde im Juli 1997 rechtskräftig. Die Grundstücke wurden durch die Raiffeisenstraße erschlossen und sind heute alle vergeben und bebaut. In den letzten Jahren konnten brachliegende Gewerbeflächen im „Friethöfer Kamp“ wieder neuen Nutzern zugeführt werden, außerdem wurde das Gewerbegebiet „Bergstraße“ abschließend erschlossen, hier steht nur noch eine einzelne Teilflächen von unter 1 ha für neue Eigentümer zur Verfügung. Weitere Brachflächen in maßgeblicher Größenordnung sind nicht vorhanden.

Der Stadt stehen demnach im Augenblick keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Neben den Anfragen zu Neuansiedlungen, sind es insbesondere bestehende Betriebe, die für Erweiterungen dringend Flächen im Bereich Hamern benötigen. Drei Betriebe haben konkret Flächenbedarf vor Ort angemeldet, um Betriebserweiterungen verwirklichen zu können. Zur Sicherung dieser Betriebe vor Ort ist es dringend erforderlich, die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes umzusetzen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landesplanung

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

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist bereits seit der Ertaufstellung mit Bekanntmachung vom 11. Juni 1979 auch für den Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ (ohne die Ausgleichsfläche) gewerbliche Baufläche aus.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster -Teilabschnitt Münsterland- mit Stand vom 24. Juli 1998 ist der Bereich für Gewerbe- und Indust-



rieansiedlung ausgewiesen. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Münster hat für die Fortschreibung des Regionalplan-Teilabschnitts Münsterland bis zum 31. Juli 2011 die Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen nach § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz i. V. mit § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz durchgeführt. Im vorliegenden Planentwurf ist das Plangebiet weiterhin als Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlung (GIB) dargestellt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

5. Erschließung

Die zu überplanende Fläche wird in der Hauptsache durch eine Verlängerung der Raiffeisenstraße, welche von der Josef-Suwelack-Straße abzweigt, erschlossen. Die Straßenbreite der Raiffeisenstraße soll in einer Breite von ca. 9,50 m fortgeführt werden. Ab der südlichen Abzweigung der neuen Straße, soll diese dann mit ca. 12 m Breite bis zum westlichen Wendehammer fortgeführt werden, so dass dort neben einem Fußweg auch ein Parkstreifen für den ruhenden Verkehr angelegt werden kann. Ansonsten sollen die für die Betriebe notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken selber nachgewiesen werden.

Im Westen mündet die geplante Straßenverlängerung mit einem großen Wendekreis auf einen Wirtschaftsweg, welcher bereits heute zur Erschließung einiger Gewerbebetriebe und der städtischen Kläranlage dient. Eine Erschließung mit Schwerlastverkehr über diesen Weg ist aufgrund seiner Ausbaubreite problematisch.

Er ist bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan „Industriegebiet Hamern“ überplant worden. Es ist vorgesehen, den Weg insbesondere für schwere Lastkraftwagen zu sperren und diesen ausschließlich über die neue Straße zu führen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Plangebietes.

Die östlich des Plangebietes liegenden Wohnhäuser werden über den dortigen Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser soll nicht zur Erschließung der Gewerbegrundstücke genutzt werden.

6. Versorgung

Im Plangebiet ist zurzeit noch keine öffentliche Gas- und Wasserversorgung eingerichtet.

Die bisherigen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ haben keinen besonderen Bedarf hervorgerufen, der die Verlegung sowohl von Gas-, als auch Wasserversorgungsleitungen gerechtfertigt hätte. Mit der Gelsenwasser AG wurde nun vereinbart, dass im Rahmen der Erweiterung eine öffentliche Wasserversorgung angelegt wird, an die auch die im Plangebiet liegenden Betrieben und Anlieger angeschlossen werden können.



Für die Löschwasserversorgung der Gewerbebetriebe des heute bereits bestehenden Teilstückes der Raiffeisenstraße wurde am Wendehammer ein Bohrbrunnen angelegt. Dieser kann auch zur Versorgung des nordöstlichen Planbereiches genutzt werden. Für den südwestlichen Planbereich wird eine zusätzliche Einrichtung erforderlich sein, welche im Rahmen der Ausbauplanung des Plangebietes umgesetzt werden muss.

Im Plangebiet liegt eine Gasfernleitung, welche in der Planzeichnung eingetragen und mit einem Schutzstreifen versehen ist. Sie ist im Schnitt mit einer Erdüberdeckung von 1,0 m verlegt. Damit der Bestand und der Betrieb der Leitung nicht gefährdet bzw. behindert wird, sind entsprechend Festsetzung und Hinweise aufgenommen. Der Schutzstreifen ist grundbuchlich gesichert. Diese beinhalten nicht zulässige Baumaßnahmen im Schutzstreifen bzw. durch die Thyssengas GmbH zu genehmigende Arbeiten.

7. Entsorgung / Wasserwirtschaft

Zur Schmutzwasserbeseitigung ist in der Verlängerung der Raiffeisenstraße die Schmutzwasserleitung entsprechend zu ergänzen und im südwestlichen Planbereich an das Leitungssystem des Wirtschaftsweges anzuschließen. Zudem führt im südlichen Planbereich die Hauptschmutzwasserleitung der Stadt Billerbeck unter der neu geplanten Verlängerung der Raiffeisenstraße entlang. Auch diese mündet in das Leitungssystem unter dem Wirtschaftsweg.

Gem. § 53 Abs. 3 a Satz 1 LWG NRW kann die Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers vom Grundstückseigentümer übernommen werden, wenn er gegenüber der zuständigen Behörde nachweist, dass das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden kann und die Stadt Billerbeck ihn von der Abwasserüberlassungspflicht (für Regenwasser) nach § 53 Abs. 1 c LWG NRW freigestellt hat. Eine Freistellung von der Abwasserüberlassungspflicht ist seitens der Stadt Billerbeck nicht geplant und insofern ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanal abzuleiten.

Die Stadt Billerbeck wird somit den Anschluss- und Benutzungszwang sowohl für Schmutz-, als auch für Regenwasser gem. § 53 Abs. 1 c LWG NRW ausüben und die dafür erforderlichen Anlagen zur Ableitung und Behandlung errichten.

Mit Bekanntmachung vom 25.11.2011 ist das Überschwemmungsgebiet Berkel durch die Bezirksregierung Münster bekannt gemacht worden. Auf der nördlich der Berkel liegenden Ausgleichsfläche sind geringe Teilflächen betroffen. Bei Gestaltung der Fläche sind die Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG zu berücksichtigen.



Planfestsetzungen

8. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die zugelassene Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Wesentlichen sind dort nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Eine uneingeschränkte Zulässigkeit aller grundsätzlich zulässigen Gewerbebetriebe könnte jedoch zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen für die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen führen. Hierbei sind insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Wohnhäuser zu berücksichtigen. Im bisher gültigen Bebauungsplan war der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Nunmehr sollen sie als Gewerbegebiet überplant werden und einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO erhalten (siehe nächstes Kapitel). Entsprechend der gängigen Rechtsprechung für Wohngebäude des Außenbereichs, genießen diese den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch analog eines Mischgebietes. Dieser Status soll sich auch durch die Überplanung nicht ändern. Insofern sollen sich im direkten Umfeld nur nicht wesentlich störende Betriebe ansiedeln dürfen.

Es erfolgt gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO eine Gliederung des Baugebietes mit einhergehenden Einschränkungen durch die Festlegung von Abstandsklassen nach der Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. 06. 2007 -V-3 - 8804.25.1).

Ein Auszug aus der Abstandsliste mit allen Betriebsarten der Abstandsklassen V bis VII ist auf dem Bebauungsplan abgedruckt.

Gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO wird im Plangebiet die Zulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen aufgrund ihres Emissionspotentials ausgeschlossen.

In den an den Wohnhäusern liegenden Bereichen sind in einem Radius von 50 Metern keine Betriebe der Abstandsklassen I-VII zulässig (VII ausnahmsweise). Hier können sich nur Betriebe niederlassen, welche auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Bei Betrieben der Abstandsklasse VII ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

In einem Abstand zwischen 50 und 100 Meter sind Betriebe der Abstandsklasse VII und zwischen 100 und 200 Meter der Abstandsklasse VI zulässig. Die jeweils höhere Abstandsklasse ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall schlüssig nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen für die zu schützenden Bereiche vermieden werden. Der Bebauungsplan kann sich allein auf grundlegende Festsetzungen beschränken, da die einzelnen Betriebe, welche später in dem Plangebiet angesiedelt werden, noch nicht feststehen. Für das einzelne Bauvorhaben ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für die Grundstücke, welche als GE (Gewerbegebiet) mit einer 1 gekennzeichnet sind wird zudem festgesetzt, dass bauliche Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (Betriebsleiterwohnung) unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung sollen Konflikte,



welche z.B. durch LKW-Verkehr oder zwischen dem Wohnen und den stärker emittierenden Betrieben, insbesondere der Abstandsklasse V und VI entstehen können, vermieden werden.

Südlich der Berkel liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, bei dem, da es sich um einen Haupterwerbsbetrieb handelt, Expansionen denkbar sind. Nach Empfehlung der Landwirtschaftskammer sollte ein Mindestabstand von 250 m zur nächstgelegenen Wohnnutzung eingehalten werden. Dies ist allein schon durch die Pufferfläche mit dem Regenrückhaltebecken gewährleistet. Darüber hinaus ergibt der Ausschluss der Betriebsleiterwohnungen im südlichen Planbereich, dass zukünftig Immissionskonflikte minimiert werden.

Im gesamten Gewerbegebiet ist Einzelhandel ausgeschlossen, um die Flächen primär für das produzierende und artverwandte Gewerbe vorzuhalten. Ebenso wird der Ausschluss von Gastronomiebetrieben, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke begründet, welche zudem erhebliche Konflikte hervorrufen können, da diese insbesondere abends und nachts genutzt werden.

Auch reine Lagerplätze ohne zugehörige Betriebsstätte sollen unzulässig sein. Das Gewerbegebiet wird mit erheblichen Aufwendungen erweitert. Sowohl die Flächeninanspruchnahme, als auch die zu schaffende Infrastruktur soll gezielt zu dem Zweck eingesetzt werden, das produzierende Gewerbe zu stärken. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Leitbild eines Gewerbegebietes und sollten in besser dafür geeigneten Gebieten konzentriert werden. Hierzu wird auch auf das am 13. Juli 2010 vom Rat der Stadt Billerbeck beschlossene Einzelhandelskonzept verwiesen.

Der Ausschluss erfolgt gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Zudem wird auf die Ausführungen im Kapitel Immissionsschutz zum Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verwiesen.

Im Einzelfall können Betriebe im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Denkbar ist z.B. ein Kiosk oder eine Imbissstube, da diese direkt dem Gewerbegebiet dienen und nicht die Grundzüge der Planung beeinträchtigen. Eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB wird nicht gewählt, da die genaue Art und der Umfang nur im konkreten Einzelfall beurteilt werden können.

Zugelassen werden sollen außerdem Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb oder Betrieb des produzierenden Gewerbes zugeordnet sind. Der Verkauf selbst hergestellter oder ver- bzw. bearbeiteter Produkte soll nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen. Dabei muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Betriebes untergeordnet sein.

9. Wohnnutzungen im Plangebiet

Im nördlichen Planbereich liegen drei Wohnhäuser, welche alle vor der Ansiedlung des Gewerbegebietes bereits vorhanden waren. Im nördlichen Wohnhaus (Hausnr.



16) ist seit 1999 -in einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude- ein kleiner Dachdeckerbetrieb genehmigt. Das Wohnhaus nordöstlich der ehemaligen Brennerei (Hausnr. 17) ist spätestens seit 1992 ohne landwirtschaftliche Nutzung. Im südwestlich gelegenen Wohnhaus (Hausnr. 19) besteht seit 2006 eine Gewerbeanmeldung zur Projektierung und Konstruktion von Maschinen und Anlagen.

Insofern dient nur eines der Wohnhäuser heute ausschließlich dem Wohnen. Allerdings sind alle gewerblichen Tätigkeiten dem Wohnen deutlich untergeordnet. Die vorhandenen Wohnnutzungen ohne betriebliche Zugehörigkeit werden daher nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand geschützt.

Die Wohnnutzung der Gebäude Hamern 16, 17 und 19 (auf den Grundstücken Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke 97, 164 und 20) wird durch Überplanung zum Gewerbegebiet unzulässig. Jedoch tritt keine Verschlechterung gegenüber dem vorherigen Planungsstand ein, da hier auch der bisher rechtsgültige Bebauungsplan keine bebaubare Wohnbauflächen, sondern landwirtschaftliche Fläche festgesetzt hat. Da es sich bei den Wohnnutzungen nicht um landwirtschaftliche Nutzungen handelt, waren Veränderungen und Erweiterungen auch vor der Überplanung nur sehr eingeschränkt möglich. Die zusammenhängende Entwicklung des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes erfordert die neue Überplanung als Gewerbegebiet. Allerdings wird der Immissionsschutz für diese Wohnungen nicht schlechter gestellt als heute. Zwar ist die langfristige Planung darauf ausgelegt die Wohnungen in Betriebsleiterwohnhäuser zu überführen (s. u.), ausgehend von der heutigen Situation soll jedoch von den Schutzansprüchen des Außenbereiches (wie Mischgebiet) ausgegangen werden.

Um die städtebaulichen Missstände der unzulässigen Nutzung jedoch nicht festzuschreiben oder durch übermäßige Erweiterungsmöglichkeiten noch zu stärken, wird der Fortbestand dieser nicht gebietstypischen Nutzung begrenzt. Modernisierungen innerhalb des umbauten Raumes sollen daher zulässig sein. Auch Erweiterungen im geringfügigen Maß sollen möglich sein, um eine Anpassung an sich ändernde Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Denkbar ist z.B. die Errichtung eines Wintergartens oder eine Erweiterung von Wohnräumen, welche für Familienzuwachs notwendig ist. Orientierungswerte können hierbei die zulässigen Wohnflächen aus dem Außenbereichserlass - 4.5 Erweiterung eines Wohngebäudes sein - (- VI A 1 – 901.34 - vom 27.10.2006).

Auch die Regelung, dass bei ungewollter Zerstörung eines Wohngebäudes z. B. durch Brand das Wohngebäude an gleicher Stelle gleichartig wieder errichtet werden kann, entspricht der Regelung in o. g. Erlass und dient zu Existenzsicherung in einem solchen Schadenfalls.

Begünstigend für die Eigentümer der Grundstücke werden -soweit gewünscht- zusätzliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke eröffnet.

Das Wohnhaus Nr. 6 (Flurstück 16 tlw.) soll nicht in den Änderungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Auch wenn die landwirtschaftliche Nutzung nur noch eine untergeordnete Rolle spielt, werden gewerbliche Perspektiven heute nicht gesehen.



10. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden in dem Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze- und die max. zulässige Höhe festgesetzt. Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind Silos, Schornsteine und Masten.

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Gewerbenutzung mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt; die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe zwischen 10,00m und 16,00 m.

Bei gewerblichen Bauvorhaben können zum Beispiel durch Hochregallager schon bei einer eingeschossigen Bauweise unterschiedliche Höhenentwicklungen entstehen. Es wird daher als erforderlich angesehen, neben der Zahl der Vollgeschosse auch die Gebäudehöhe festzusetzen. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom Außenbereich zum Gewerbe- und Industriegebiet Hamern, in dem der dominante Baukörper der Firma Dr. Otto Suwelack Nachf. GmbH & Co. KG eine Höhe von 30,00 m aufweist. Um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen und eigenständige Entwicklungen in der Höhe zu vermeiden, ist es erforderlich, die Höhe von hinzukommenden baulichen Anlagen deutlich unter 30,00 m zu beschränken.

Unmittelbar angrenzend an die innerhalb und außerhalb liegenden Wohnnutzungen werden etwas geringere Bauhöhen (max. 10,00 Meter bis 12,00 Meter) festgesetzt. Dies soll verhindern, dass die an die Wohnbebauung heranrückenden Gewerbegebäude eine erdrückende Wirkung haben.

11. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird für den gewerblichen Teil des Plangebietes eine besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es werden auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zugelassen, wobei die Vorschrift des § 6 BauO NRW unberührt bleibt. Die Festsetzung einer besonderen Bauweise ist erforderlich, da weder die offene noch die geschlossene Bauweise den vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten gerecht wird.

Zum südwestlich gelegenen Wohnhaus, wird die offene Bauweise festgelegt. Zukünftig grenzen an zwei Seiten Gewerbegrundstücke an das Wohnhaus. Um eine bedrängende Wirkung zu vermeiden, wird neben der Höhenbegrenzung für diesen Teil eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen werden entlang der Straßenverkehrsflächen mit einem angemessenen Abstand von 5,00 m sowie entlang der ausgewiesenen Pflanzgebote festgesetzt. Insofern entsteht hier eine Fortführung des Plangebietes der 3. Änderung mit seinen Festsetzungen. Insbesondere in Bereichen, wo ökologisch wertvolle Bestandteile erhalten bzw. ergänzt werden sollen und in dem Bereich, wo die Gräben liegen, sind Abstände von mindestens 5,00 m sinnvoll. So können die Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote umgesetzt werden.



12. Gestaltungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wie auch im Interesse der zukünftigen Gewerbetreibenden 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 i.V.m. dem § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; sie werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die einzelnen Festsetzungen sind insbesondere im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ zu sehen. Da die Raiffeisenstraße verlängert wird und somit eine Erweiterung des bisherigen Gewerbegebietes erfolgt, soll sich der Charakter in entsprechender Weise darstellen. Aufgrund der ausgewiesenen Nutzungsart war eine besondere Bauweise festzusetzen, die Baukörper von über 50,00 m Länge zulässt. Um sicherzustellen, dass keine durchgehenden monotonen Fassadenansichten entstehen, wird es für erforderlich gehalten, die vertikale Gliederung von Fassaden mindestens alle 12,00 m sicherzustellen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Es soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nicht innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen und unmittelbar an der Straßengrenze entstehen. Zur Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Bildes sind freistehende Werbeanlagen in ihrer Größe auf 6 qm begrenzt und blinkende, sich bewegende oder wechselnde Lichter und Schriftzeichen unzulässig. Zudem dürfen Werbeanlagen eine Länge von 12 Metern Länge und 3 Meter Höhe nicht überschreiten. Die Einschränkungen sind auch im Hinblick auf den angrenzenden Außenbereich zusehen, in dem die Werbeanlagen nicht massiv einwirken sollen.

Eine weitere Gestaltungsfestsetzung betrifft die Zulässigkeit von Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraße. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Vorgartenfläche entlang der v. g. Straßen zu sehen. Es soll hierdurch sichergestellt werden, dass verunstaltenden Nutzungen bis zur Straßengrenze vorgebeugt werden und das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes ansprechend gestaltet wird.

Zur Gewährleistung dieser Ziele ist eine 1,50 m breite Vorgartenfläche entlang der Erschließungsstraßen anzulegen. Einfriedigungen sind innerhalb dieses Streifens, also auch auf der gemeinsamen Grenze des Grundstückes zur Straßen, nur mit gestalterischen Vorgaben möglich. Bei der Beurteilung von Einfriedigungen auf der Grenze zur Straße ist zudem die Verkehrssicherheit zu betrachten.



Umweltbelange

13. Immissionsschutz

Die Wohnhäuser im Plangebiet und im Randbereich wurden bei der Festlegung der Abstandsklassen berücksichtigt. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob die zulässigen Grenzwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das ehemalige Wohnhaus Hamern 6 (auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 16) eine Baulast insofern besteht, dass dieses nicht mehr Wohnzwecken dienen darf.

Durch Aufteilung der Gewerbegrundstücke in Bereiche entlang der Erschließungsstraße, in denen Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind und Bereiche, in Richtung der heute bereits vorhandenen Wohnnutzungen, sollen Immissionskonflikte durch sinnvolle Gliederung der Grundstücke im Vorfeld vermieden werden. So können die Betriebsleiter zwar solche Wohnungen errichten, diese sollen jedoch nicht durch den Zu- und Ablieferverkehr der erschlossenen Betriebe zu Konflikten zwischen den Gewerbetreibenden führen. Gleichzeitig wird so erreicht, dass solche Wohnungen als Abstand für die bestehenden Wohnnutzungen dienen können.

Im südlichen Teil werden Wohnnutzungen ganz ausgeschlossen, um Konflikte durch die hier zulässigen stärker imitierenden Betriebe auszuschließen.

Die Wohngebäude Hamern 20 a und 22 (auf den Grundstücken Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 40, Flurstücke 171 und 172) angrenzend an das Plangebiet sind Betriebsleiterwohnungen und müssen die industriegebietstypischen Immissionen hinnehmen. Das Wohnhaus Hamern 21 (auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 40, Flurstück 162) wurde bereits 1974 als Industriegebiet überplant. Es grenzt unmittelbar an die Grundstücke der Firma Dr. Otto Suwelack Nachf. GmbH & Co. KG (Kaffee-Extraktion, Gefriertrocknung, Sprühtrocknung, Biotechnologie), einer Zimmerei und eines Betriebes für Lüftungstechnik. Von der neu geplanten Gewerbegebietsfläche, in denen die Abstandsklassen V ausnahmsweise und VI zulässig sein werden, liegt es ca. 120 Meter entfernt. Aufgrund der Lage im Industriegebiet in direkter Nähe zu Betrieben niedrigerer Abstandsklassen wird sich durch die Neuplanung keine Verschlechterung der vorhandenen Situation für diese Wohnnutzung ergeben.

Nach § 50 BImSchG sollen Nutzungen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Bereiche wie öffentlich genutzte Gebäude vermieden werden. Gem. der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Anhang zur Störfall - Verordnung) ist die Firma Dr. Otto Suwelack Nachf. GmbH & Co. KG der Spalte 1 zuzuordnen. Die Achtungsgrenze wird durch die Bezirksregierung Münster mit einem 500 Meter Radius angegeben. Zwar gibt es keine gesetzlichen Festlegungen welche Einschränkungen sich für die Bauleitplanung hierzu ergeben, jedoch kommt der TÜV Nord in dem Gutachten zur Verträglichkeit des Betriebs-



bereichs der Merck KGaA aus dem Jahr 2005 zu dem Ergebnis, dass im Achtungsbereich Nutzungen für Büros, Gewerbe und Industrie tolerabel sind, sofern sie nicht zu einer ganz erheblichen Zunahme der Bevölkerungsdichte führen. Dagegen können z.B. größere Fachmärkte, Einkaufszentren und Freizeitstätten innerhalb der Achtungsgrenzen nicht befürwortet werden. Dieser Empfehlung ist durch die Einschränkungen bei der zulässigen Art der baulichen Nutzung gefolgt worden.

14. Eingriffsregelung

Durch die Ausweisung bzw. anschließende Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet und durch die Anlegung der Erschließungsstraße erfolgt ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Gemäß § 18 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) ist dieser Eingriff auszugleichen. Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist erforderlich, um weitere benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.

Heute sind im Plangebiet vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Der im Plan befindliche Wald soll entwidmet und im Plangebiet ausgeglichen werden. Allerdings soll der Wald nicht entfernt, sondern als Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot erhalten bleiben. Die Ersatzanpflanzung wird auf der Ausgleichsfläche (Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke 2 und 59) nach Vorgabe des Landesbetriebes Wald und Forst NRW vorgenommen. Auf einer Fläche von 3.300 qm soll im westlichen Teil eine Aufforstung mit Stieleichen (70 %) und Hainbuchen (30%) vorgenommen werden. 1.000 qm sind als Ersatzaufforstung für den Bebauungsplan „Gantweger Bach“ vorgesehen.

Vorhandene Feldgehölze sollen größtenteils als Gliederung in den Plan aufgenommen werden. Auch die im Plangebiet vorhandenen Gräben (Gewässer) und ihre vorhandene Randbepflanzungen sollen geschützt und in die Planung integriert werden. Zur Abgrenzung Richtung Südosten (Stadtbereich) und zur Integrierung in die Landschaft soll ebenfalls ein Pflanzstreifen angelegt werden. Als Pufferzone zur Berkelaeue sind die Ausgleichsfläche und das Regenrückhaltebecken vorgesehen. Letzteres soll naturnah ausgeführt werden und mit einem großzügigen Pflanzstreifen versehen werden. Auch dies soll der Integrierung in die Landschaft dienen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet selber nicht vorgesehen. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes würde den Anteil der Gewerbeflächen deutlich verringern. Die Folge wäre, dass erheblich mehr Flächen für gewerbliche Nutzungen herangezogen werden müssten. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass Ausgleichsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken nicht der Zielvorgabe, einen vollwertigen Ausgleich sicherzustellen, gerecht werden. Häufig werden gerade in Gewerbegebieten naturschutzrechtliche Vorgaben missachtet. Die Durchsetzung und Überprüfung erfordert außerdem einen hohen Verwaltungsaufwand, der von den zuständigen Behörden oft nicht erbracht werden kann.

Aus den v. g. Gründen wird es aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als sinnvoller angesehen, im Plangebiet nur aus städtebaulicher Sicht angemessene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die zu einer Eingrünung des Gebietes zu den Plangrenzen beitragen bzw. einen Schutzstreifen zu den Gewässern herstellen. Wei-



tergehende Maßnahmen sollen als Ersatzmaßnahmen im Berkelaubenbereich durchgeführt werden.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ wurde bereits die jetzt ausgewiesene Ausgleichsfläche an der Berkelaue für Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine Fläche zu einer Größe von 7.850 m², welche ursprünglich als Ackerfläche diente. Im Zusammenhang mit dem Berkelauenschutzprogramm sollte an dieser Stelle ein Auenwald entstehen.

Das durch die 3. Änderung ermittelte Defizit von Minus 25.872 Punkten wird in der Bilanzierung abgezogen. Die Fläche wurde Richtung Südwesten noch um eine frühere Ackerfläche (Flurstück 59) erweitert und komplett in die Bilanzierung eingerechnet. Zudem führt die Umwandlung einer Ackerfläche in eine naturnah gestaltete Regenrückhaltung zu einem erheblichen Ausgleich.

Die Flurstücke 20, 155 und 164 sind in der Bilanzierung nicht enthalten. Sie verbleiben im heutigen Privatbesitz und sollen nicht mit zusätzlichen Baumöglichkeiten versehen werden. Die Baugrenzen beziehen nur die heute bereits vorhandene baulichen Nutzung sowie versiegelte Flächen und sonstige Nebenanlagen ein.

Das verbleibende Punktedefizit von – **55.207** soll außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Im Rahmen des Berkelaubenkonzeptes hat die Stadt Billerbeck durch den ökologischen Ausbau der Berkel im Stadtgebiet eine Verbesserung, sowohl für den Naturhaushalt, als auch für das Landschaftsbild erreicht. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Billerbeck, zudem ist die Ausgleichsmaßnahme planerisch durch die Ausweisung als Naturschutzgebiet gesichert. Durch das Ingenieurbüro Schmelzer aus Ibbenbüren wurde im Mai 2004 ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die dort ermittelten Punkteüberschüsse können nunmehr für dieses Planverfahren verwendet werden. Von den dort geschaffenen Ökopunkten stehen noch + **112.596** Punkte zur Verfügung. Die im Anhang I beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen ergeben somit im Ergebnis ein Punkteplus von + **57.389** welches zukünftigen Planverfahren weiter zur Verfügung steht. Durch Verwendung des gleichen Bewertungsverfahrens (Arbeitshilfe des Landes NRW) ist eine Verrechnung möglich. Ergänzend wurde für die Bilanzierung im Planbereich die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ von 10.11.2006 angewandt.

15. Artenschutz

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.7.2009 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren gem. § 44 und 45 BNatSchG beachtet werden. Hierfür wurde durch die Naturförderstation des Kreises Coesfeld bereits 2007 eine Artenschutzprüfung durchgeführt, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum überprüft wurde. Das Gutachten wurde nunmehr überarbeitet und ist als Anhang II der Begründung beigefügt.

Die Ergebnisse haben sich gegenüber dem Gutachten von 2007 nicht geändert.



Aus Sicht der Vogelfauna ist mit Ausnahme des Steinkauzes nicht von einem erheblichen Eingriff auf die Vogelvorkommen des Gebietes auszugehen. Durch den Verlust von Grünland durch die Planung ist jedoch zu vermuten, dass ein Steinkauz-Brutpaar in seinem Lebensraum erheblich beeinträchtigt werden kann. Wie im Kapitel 14 beschrieben, ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen im Berkelaufenkonzept ein großes Areal als Grünland angelegt worden. Im Plangebiet selber wurde nördlich der Berkel eine Fläche als Grünland angelegt. Hier soll unter Einbeziehung von Fachleuten Niströhren in bestehende Bäume oder noch zu setzende Obstbäume oder Kopfweiden im Bereich der Berkel eingebracht werden.

Auch auf Wunsch der Anlieger sind nunmehr große Flächen um die bestehenden Wohnhäuser weiterhin als private Grünflächen festgesetzt worden. Eine Überbauung und gewerbliche Nutzung kann auf diesen Flächen auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht stattfinden. Somit kann der Empfehlung des Gutachters, einen Grünlandpuffer im Bereich des Wald- und Gebüschbestandes im Nordwesten des Plangebietes zu erhalten, nachgekommen werden. Außerdem soll die Fläche der Regenrückhaltung so angelegt werden, dass Sie dem Steinkauz als Nahrungsgrundlage dienen kann. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird diese Maßnahme zügig umgesetzt. Die Untere Landschaftsbehörde hatte in ihrer Stellungnahme vom 10.12.2008 ausgeführt, dass sie auch diese Maßnahme als funktional wirksamen Ausgleich anerkenne.

Von einem erheblichen Eingriff auf die Fledermauspopulation im Plangebiet ist aus gutachterlicher Sicht durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht auszugehen. Im Plangebiet sind entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen Heckenanpflanzungen bzw. Erhaltungsgebote für Anpflanzungen vorgesehen.

16. Natura 2000 – Naturschutzgebiet Berkelaue

Im südwestlichen Teilbereich umfasst das Plangebiet das FFH- Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301, Kreis Coesfeld, NRW).

Zu beachten ist die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL). Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes führen können, sind gem. § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unzulässig.

Da der Bereich dem Schutzstatus Naturschutzgebiet unterliegt, ergeben sich die Maßstäbe aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

Das FFH-Gebiet „Berkel“ umfasst den ca. 40 km langen Berkelaufenbereich der Orte Billerbeck, Rosendahl, Coesfeld, Gescher, Stadtlohn und Vreden. Der Bereich ist durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 29.11.2001 als Naturschutzgebiet Berkelaue ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisungen ist maßgeblich die Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Strukturen und der Dynamik der Fließgewässer mit seiner typischen Vegetation und Fauna entsprechend dem Leitbild des Fließgewässertypes (sandgeprägter Fluss des Tieflandes). Durch die Förderung einer externen



Grünlandwirtschaft sollen weitere FFH-Lebensräume entwickelt werden. Dies wird im Rahmen des Plankonzeptes auch im Pufferbereich zum FFH-Gebiet umgesetzt.

Schutzgegenstände sind:

Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse:

- Erlen-Eschen- und Weichholz- Auenwälder (91E0, prioritärer Lebensraum)
- natürliche eutrophe Seen und Altarme (3150)
- Fließgewässer mit Unterwasservegetation (3260)
- Flüsse mit Schlammböden und einjähriger Vegetation (3270)
- feuchte Hochstaudenfluren (6430)
- Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenweiden (6510)
- Stieleichen-Hainbuchenwald (9160)

Arten von gemeinschaftlichem Interesse:

- Teichrohrsänger, Wiesenpieper, Bekassine, Wespenbussard, Kiebitz, Eisvogel, Schwarzspecht, Pirol, Schwarzkehlchen

Der an das Plangebiet grenzende Bereich der Berkel ist begründet, weist ein Trapezprofil auf und das Umland ist durch weitgehend fehlende Strukturen gekennzeichnet.

Im Rahmen des Gewässerauenprogrammes NRW ist ein Berkelaufenkonzept (Bezirksregierung Münster, Dezember 1999) entwickelt worden, indem die Berkelaue naturnah umgestaltet und renaturiert werden soll. Für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereich ist die Entwicklung eines Auenwaldes vorgesehen. In Anlehnung an dieses Konzept soll eine teilweise Aufforstung und Gestaltung als braches Grünland erfolgen. Ausführungen zur Umsetzung sind im Kapitel Engriffsregelung aufgeführt.

Die Bebauungsplanänderung überplant einen Teilbereich des Naturschutzgebietes nur zur Absicherung der Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen, welche im Einklang mit dem Schutzzweck stehen. Die bebaubaren Gewerbegrundstücke liegen in einer Entfernung von 100 m bis 170 m zum Gewässerkörper der Berkel. Dort sind Betriebe der Abstandsklassen VI und VII allgemein zulässig. Diese umfassen die in Billerbeck typischerweise anzufindenden Betriebstypen wie Zimmerei, Schlosserei und Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten. Die konkret interessierten Betriebe sind außerdem im Bereich der Reinraumtechnik oder der elektronischen Highend-Fertigung spezialisiert. Mit dem Austritt von besonders zu berücksichtigenden Schadstoffen ist dabei nicht zu rechnen. Durch die Betriebe ist von zunehmendem Kraftfahrzeugverkehr im Plangebiet auszugehen, der jedoch Richtung Norden und nicht Richtung Berkel (Süden) abgeleitet wird. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch den Abstand zur zukünftigen Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes nicht zu erwarten ist. Durch die als Puffer funktionierenden Bereiche der Regenrückhaltung und der Ausgleichsfläche kann im Gegenteil mit einer Aufwertung gerechnet werden. Eine FFH- Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

Bei der Betrachtung von erheblichen Beeinträchtigungen ist darauf hinzuweisen, dass bei der Bebauungsplanaufstellung nur die abschätzbaren Auswirkungen zulässiger Vorhaben in den Blick zu nehmen ist. Noch nicht prüfbares Beeinträchtigungs-



potential im Rahmen genehmigungspflichtiger Anlagen nach dem BImSchG ist Gegenstand der im immissionsschutzrechtlichen Verfahren nachfolgenden Prüfungen.

17. Umweltprüfung

Aufgrund der Größe und Lage des Projektes (über 100.000 qm Grundfläche im Außenbereich) zählt das Vorhaben gem. § 3 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlage 1 Ziffer 18.5.1 zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Nach § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung für Bauleitplanungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung durchgeführt. Zur umfassenden Berücksichtigung der Umweltbelange wird gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist Anhang III und Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Sonstige Belange

18. Denkmalschutz

Denkmalwürdige Bausubstanz ist im Planbereich nicht vorhanden; ebenso ist über das Vorkommen von Bodendenkmälern nichts bekannt.

19. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch nicht zu vermuten.

Auf dem Grundstück Billerbeck Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 166 steht ein Gebäude, in dem sich früher eine Getreidebrennerei befunden hat. Nach Sichtung der Bauakten und einer örtlichen Begehung durch den Fachdienst Natur- und Bodenschutz des Kreises Coesfeld wurde festgestellt, dass keine Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen. Insbesondere bedingt durch die externe Energieversorgung (Dampfdruckleitung) der Brennerei bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die Überplanung.

20. Kosten

Kosten entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, dem Grundstückserwerb sowie die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowohl im Bereich des Straßen- wie auch im Bereich des Kanalbaus. Außerdem fallen Kosten für die vorgesehenen Anpflanzungen an. Die Maßnahmen werden über Beiträge refinanziert.



21. Bodenordnung

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind im Eigentum unterschiedlicher Eigentümer. Das Grundstück für die Regenrückhaltung und die Ausgleichsmaßnahmen stehen im Eigentum der Stadt. Knapp 1,5 ha des ausgewiesenen Industriegebietes sind im Eigentum der stadteigenen Grundstücksgesellschaft GIWo mbH. Die für das Plangebiet notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen wurden so weit wie möglich auf die Grundstücke gelegt, welche sich nicht im privaten Eigentum befinden. Mit den Eigentümern der übrigen Flächen werden Gespräche über Grundstücksveräußerungen oder Möglichkeiten bei Eigenbedarf für eine gewerbliche Entwicklung geführt. Ob gegebenenfalls eine Umlegungsregelung getroffen werden muss, um das Planungsziel umzusetzen, lässt sich heute noch nicht abschließend beurteilen.

22. Flächenbilanz

Alle Angaben in qm:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Gewerbliche Bauflächen | 85.741 |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 8.441 |
| Fläche für Regenrückhaltung | 25.415 |
| Fläche für Ausgleichsmaßnahmen | 9.874 |
| Private Grünfläche | 9.748 |
| Gräben | 1.393 |
| | |
| Plangebiet insgesamt | 140.612 |

Aufgestellt:

Stadt Billerbeck, im Dezember 2007
geändert, im Mai 2008
geändert, im November 2009
geändert im Juni 2012

Die Bürgermeisterin

i. A.

M. Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin