

3. Änderung **Begründung**
Bebauungsplan „Sandweg“ **- Entwurf -**

Stadt Billerbeck

1	Änderungsbeschluss und Änderungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsanlass und –ziel / Derzeitige Situation	3	
3	Städtebauliche Konzeption	4	
4	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4	
4.1	Art der baulichen Nutzung	4	
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
4.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	6	
4.4	Bauweise / Bauformen	6	
4.5	Nebenanlagen	7	
4.6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	7	
5	Sonstige Belange	7	
5.1	Erschließung	7	
5.2	Ruhender Verkehr	8	
5.3	Belange des Freiraum	8	
5.4	Eingriffsregelung	8	
5.5	Biotop- und Artenschutz	9	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	9	
6	Ver- und Entsorgung	10	
7	Immissionsschutz	10	
8	Altlasten und Kampfmittel	10	
9	Denkmalschutz	11	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	11	
11	Umweltbericht	12	
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	12	
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	14	
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	15	
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15	
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16	
11.6	Zusätzliche Angaben / Monitoring	16	
11.7	Zusammenfassung	16	

Anhang: **Abstandsliste**

1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Rat der Stadt Billerbeck hat am xx.xxx.xxxx beschlossen, den seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sandweg“ zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Tier- und Gartenfachmarktes im Plangebiet zu schaffen. Der genannte Änderungsanlass betrifft die Parzelle 197, 198 sowie 285 und 287, Flur 21, Gemarkung Billerbeck Stadt. Darüber hinaus werden einzelne Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die das gesamte Plangebiet betreffen an die aktuellen Planungskonzepte der Stadt Billerbeck bzw. die Anforderungen der Rechtsprechung angepasst.

Der Änderungsbereich umfasst damit das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Sandweg und wird begrenzt

- im Norden durch den Verlauf der Straße Zur Sandkuhle und des Molkereiwegs,
- im Westen und Süden durch die Holthäuser Straße sowie
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 110 und 111, Flur 18, Gemarkung Billerbeck Stadt.

Die Grenze des Änderungsbereiches wird gem. Änderungsbeschluss festgesetzt.

2 Änderungsanlass und –ziel / Derzeitige Situation

Der seit 1999 rechtsverbindliche Bebauungsplanbereich liegt am Südostrand der Innenstadt Billerbeck.

Das überwiegend bereits zur Zeit der Planaufstellung bebaute Plangebiet wird von der Holthäuser Straße L 581, dem Sandweg einschließlich der östlich angrenzenden Grundstücke und dem Molkereiweg begrenzt.

Entlang der Holthäuser Straße besteht eine heterogene Bebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Im rückwärtigen Bereich liegt eine Wohnbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Im Eckbereich Sandweg / Ecke Holthäuser Straße wird ein kleines Sägewerk betrieben.

Anlass zur Bebauungsplanaufstellung war seinerzeit eine sich abzeichnende Umstrukturierung der Nutzungen entlang der Holthäuser Straße / Sandweg. Ziel der Bebauungsplanaufstellung war es, städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern und den Bestand zu sichern.

Anlass der vorliegenden Änderungen ist das Ziel des Grundstückseigentümers auf den Flächen des ehemaligen Sägewerks einen Tier- und Gartenfachmarkt anzusiedeln.

Für diesen Bereich sollen – wie im Folgenden erläutert – die bisher festgesetzten First- und Traufhöhen geändert sowie die überbauba-

ren Flächen angepasst werden. In diesem Kontext soll auch eine Aktualisierung der Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten im Hinblick auf die aktuellen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck vorgenommen werden. Darüber hinaus wird eine textliche Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bezug auf die zwischenzeitlich fortentwickelten Anforderungen der Rechtsprechung erforderlich.

3 Städtebauliche Konzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen, wie oben beschrieben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Tier- und Gartenfachmarktes auf den Flächen des ehemaligen Sägewerks geschaffen werden. Neben der Ansiedlung des Marktes sind dort Flächen für Dienstleistungsbetriebe, Bäckerei mit Bistro sowie einen Imbiss vorgesehen. Das auf dem angrenzenden Grundstück vorhandene Wohngebäude bleibt als Betriebsleiterwohnhaus weiterhin bestehen.

Um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Billerbeck zu vermeiden, wird entsprechend dem aktuellen Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes auf nicht zentrenrelevante Hauptsortimente begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung dieses Bereichs erfolgt künftig über den Sandweg. Im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung wurde die Verträglichkeit dieser Anbindung nachgewiesen.

4 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden unverändert übernommen.

- **Mischgebiet /**

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen an den vorhandenen Bestand. Die wohnbaulich geprägten Teile des Mischgebietes an der Holthäuser Straße (Naus Nr. 21 und 23) im Übergang zu dem angrenzend festgesetztem Allgemeinen Wohngebiet werden in das mit „MI A“ gekennzeichnete Mischgebiet einbezogen. Demnach sind Wohnnutzungen künftig allgemein zulässig und gewerbliche Nutzungen nur als „nicht störende

Gewerbebetriebe“ zulässig.

Die einschränkende Festsetzung bzgl. der Wohnnutzungen in den ehemals mit „MI B“ gekennzeichneten Bereichen wird mangels städtebaulicher Erforderlichkeit aufgehoben.

- **Gewerbegebiet**

Die festgesetzten Gewerbegebiete enthielten auch bisher schon gemäß § 1 (4) BauNVO eine Gliederung nach der zulässigen Art der Betriebe auf der Grundlage der Abstandsliste des Abstandserlass NRW von 1998.

Im Sinne einer Aktualisierung dieser Festsetzungen wird nunmehr die Abstandsliste des Abstandserlass in der Fassung 2007 in die Festsetzung aufgenommen. Weiterhin sind die Abstandsklassen I – VII (Abstandserfordernis von 100 m und mehr zur Wohnbebauung) innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ausgeschlossen. Planungsrechtliche Auswirkungen auf die derzeit ansässigen Betriebe sind damit nicht verbunden.

- **Einzelhandel**

Bereits in der rechtswirksamen Fassung enthält der vorliegende Bebauungsplan eine Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Hauptsortimente auf der Basis der Definition des Einzelhandelserlass NRW aus dem Jahre 1996 innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete unzulässig.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck soll diese Festsetzung an die nunmehr aktuelle Sortimentsliste der Stadt Billerbeck („Billerbecker Liste“) angepasst und auf die festgesetzten Mischgebiete ausgedehnt werden, da sich auch diese außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Billerbeck befinden*.

Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit gem. „Billerbecker Liste“ zentrenrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist und wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes untergeordnet ist.

Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Billerbeck durch die vorliegende Planung ist damit ausgeschlossen.

Der geplante Fachmarkt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 600 qm zzgl. Außenverkaufsflächen und damit bleibt unterhalb der Grenze der Großflächigkeit (≥ 800 qm).

* Aktualisierung und Ausdifferenzierung der örtlichen Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Oktober 2015

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des geplanten Fachmarktes wird die zulässige Baukörperhöhe in Abstimmung auf das konkrete Vorhaben mit 8,0 m festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes bleiben unverändert.

Aufgrund aktueller Anforderungen der Rechtsprechung an die Bestimmtheit von planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine Anpassung der Festsetzungen zur Bezugshöhe der festgesetzten Trauf-, First- und Baukörperhöhen erforderlich.

Künftig gilt die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, deren Höhenlage (Kanaldeckelhöhen) im Plan eingetragen ist, als Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Trauf-/ First- und Baukörperhöhen. Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Erschließungsstraße als Bezugshöhe anzunehmen, von der die Erschließung des Grundstücks für den motorisierten Verkehr erfolgt. Die jeweilige Bezugshöhe ist für das einzelne Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.

Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Geschossigkeit, Grundflächenzahl) bleiben von dieser Änderung unberührt.

Die Festsetzung zur Ermittlung der Traufhöhe bei Staffelgeschossen für die an der Holthäuser Straße gelegenen Grundstücke wird für die festgesetzten Mischgebietsflächen (MI * und MI A*) weiter aufrecht erhalten. Für die festgesetzten Gewerbegebiete wird diese Festsetzung aufgehoben.

4.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Im Bezug auf den geplanten Baukörper des Fachmarktes werden die überbaubaren Flächen mit einem gewissen Spielraum an den geplanten Baukörper angepasst. Demnach erfolgt die Bebauung im nördlichen Grundstücksteil, während die Stellplätze dem Bauvorhaben vorgelagert im Süden angeordnet sind.

Durch die Anordnung des Baukörpers im nördlichen Teil des Grundstücks werden die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen vor den Immissionen der Stellplatzanlage geschützt. Zur Errichtung eines Imbiss auf der dem Hauptbaukörper vorgelagerten Stellplatzfläche wird im Süden eine überbaubare Fläche festgesetzt.

Im Übrigen bleiben die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan unverändert.

4.4 Bauweise / Bauformen

Um eine größere Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet zu eröffnen, wird aus Anlass des konkret geplanten Bauvorhabens für diese Flä-

chen eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

In den übrigen Teilen des Plangebietes erfolgt keine Änderung der festgesetzten Bauweise. Für die sonstigen Gewerbegebiete und die Mischgebiete ist demnach weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt, in den allgemeinen Wohngebieten wird diese auf „Einzel- und Doppelhäuser“ beschränkt.

4.5 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Anlagen der Außenwerbung als Nebenanlage der gewerblichen Hauptnutzung wird innerhalb des mit GE* festgesetzten Bereichs grundsätzlich auf die überbaubaren Flächen und eine Höhe von max. 5 m beschränkt. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist lediglich die Errichtung eines Werbepylons sowie von drei Fahnenmasten zulässig.

4.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen beschränken sich auf die Festsetzung einer Dachneigung für die verschiedenen Baufelder. Diese werden weitgehend unverändert übernommen. Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes (GE*) wird die bisher festgesetzte Dachneigung von 30° bis 43° auf eine Dachneigung von 0° - 30° geändert, um für den „großvolumigen“ Baukörper des geplanten Fachmarktes eine flachere Dachneigung zu ermöglichen, wodurch auch die resultierende Gebäudehöhe des Fachmarktes begrenzt werden kann.

Des Weiteren werden grundsätzliche gestalterische Festsetzungen zur Anordnung und Größe von Werbeanlagen getroffen, um überdimensionierte Werbeanlagen entlang der Ortsdurchfahrt der L 581 zu vermeiden. In Ergänzung der Festsetzung zur Anordnung der von Werbeanlagen als Nebenanlagen zur Hauptnutzung wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 5 qm Ansichtsfläche zulässig sind. Darüber hinaus ist bei der Beleuchtung der Werbeanlagen darauf zu achten, dass diese nicht zu einer Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 581 führen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Sonstige Belange

5.1 Erschließung

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit und zukünftig durch das bestehende Straßennetz leistungsfähig erschlossen. Die Änderung des

Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Abgrenzung der festgesetzten Verkehrsflächen.

Gleichwohl wurde im Hinblick auf die geplante Ansiedlung des „grünen“ Marktes eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt, in der insbesondere der Knotenpunkt Sandweg / Holthausener Straße betrachtet wurde*.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Errichtung einer Lichtsignalanlage im Knotenpunkt Sandweg / Holthausener Straße eine leistungsfähige Anbindung des Standortes gewährleistet werden kann. Die Zufahrt aus dem Plangebiet auf den Sandweg kann mit einer Vorfahrtsregulierten Zufahrt leistungsfähig erschlossen werden. Die Errichtung der Lichtsignalanlage ist Voraussetzung für die gesicherte Erschließung des Tier- und Gartenfachmarktes. Die konkrete Ausgestaltung des Knotenpunktes ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Baulastträger festzulegen.

Insbesondere besteht aus verkehrsplanerischer Sicht der Vorteil, dass das bestehende Gefährdungspotenzial am Knotenpunkt Holthausener Straße / Sandweg reduziert wird und die Zahl der Zufahrten zur Holthausener Straße nicht weiter erhöht wird.

Dementsprechend wird entlang der Holthausener Straße bis hinein in den Sandweg ein sog. „Zu- und Abfahrtsverbot“ festgesetzt, um die Funktionsfähigkeit des Kreuzungspunktes Sandweg / Holthausener Straße weiterhin zu gewährleisten.

* Verkehrsuntersuchung
Bauvorhaben Averbeck in
Billerbeck, Brilon Bondzio
Weiser Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen, Bochum,
März 2011

5.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Im Bezug auf die geplante Ansiedlung des Fachmarktes sind, dem geplanten Marktgebäude südlich vorgelagert, ausreichende Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorhanden. Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt im Osten vom Sandweg. Eine Erschließung über die Holthausener Straße ist ausgeschlossen (siehe Pkt. 5.1).

5.3 Belange des Freiraum

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Belange des Freiraumes, da lediglich bereits bebaute bzw. als Baugebiete festgesetzte Bereiche überplant werden.

5.4 Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist mit der Realisierung eines Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausweitung der festgesetzten Bauflächen oder eine Änderung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Im Süden des Plangebiets werden zudem noch Anpflanzungen von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Von daher ist mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Eine Eingriffsbilanzierung kann somit entfallen.

5.5 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können - bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Mit der vorliegenden Planung werden im Plangebiet der 3. Änderung die Festsetzung von max. Baukörperhöhe anstelle von Trauf – und Firsthöhen für das Gewerbegebiet im Westen, die Dachneigung und die überbaubare Fläche (Verkleinerung) geändert. Durch diese Änderungspunkte sind keine Artenschutzbelange betroffen.

Da ein Gebäudeabriss geplant ist, ist vor Abriss des Gebäudes (Sägewerk im Süden des Plangebietes) eine gutachterliche Untersuchung erforderlich, die mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Coesfeld abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen.

Somit werden mit der Änderung keine Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG betroffen.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Siedlungsgebiet. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung der Flächen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche dient der Innenentwicklung. Grundsätzlich können Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden. Insbesondere werden durch die Ansiedlung von Handelsnutzungen in zentraler Lage die erforderlichen Verkehrsbewegungen minimiert, und damit der Ausstoß klimaschädlicher Emissionen durch den motorisierten Verkehr soweit als möglich begrenzt. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen an anderer Stelle vermieden werden, wodurch auch der „Bodenschutzklausel“

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

(§ 1a (2) BauGB) Rechnung getragen wird.

Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Trasse der Gasfernleitung L02256 der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. Der Trassenverlauf ist im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt. Der Leitungsverlauf ist bei Bau-, Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifen bzw. seinem näheren Umfeld zu berücksichtigen.

Darüber hinaus verläuft ausgehend von der Holthäuser Straße eine städtische Abwasserleitung in Richtung Norden zum Haugen Kamp. Sofern eine Bebauung der Leitungstrasse vorgesehen ist, ist die Leitung durch den Verursacher vorab zu verlegen.

7 Immissionsschutz

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist die zulässige Art der baulichen Nutzung nur insofern betroffen, als die festgesetzte Gliederung der Gewerbegebiete an die aktuelle Abstandsliste des Abstandserlass NRW 2007 angepasst wurde. Darüber hinaus sind die Belange des Immissionsschutzes durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.

8 Altlasten und Kampfmittel

• Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altlast, die unter der Kennung 173-Bi12 Bi mit dem Status „2 - Kein(e) Verdacht / Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ im Kataster für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt.

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehem. Sandgrube, die

nach Entsandung mit Bauschutt und anderen Materialien aufgefüllt wurde. Die Altlastenfläche umfasst eine Vielzahl von Flurstücken, die zum größten Teil Anfang/ Mitte der 1990er Jahre auf Veranlassung der jeweiligen Grundstückseigentümer untersucht wurden. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Parzellen Gemarkung Billerbeck-Stadt; Flur 18; Flurstücke 66, 209, 210, 211, und 212 von der Altlast betroffen.

Zukünftige Baumaßnahmen auf den o.g. Parzellen sind durch einen anerkannten Gutachter nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu begleiten.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Altlast 325-Bi31, die mit dem Status „2 - Kein(e) Verdacht / Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ im Kataster für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt wird.

- **Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt.

Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, ist bei Baumaßnahmen nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet der Bebauungsplanänderung. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Anlass der vorliegenden Änderungen ist das Ziel des Grundstückseigentümers auf den Flächen des ehemaligen Sägewerks einen Tier- und Gartenfachmarkt anzusiedeln. Für diesen Bereich sollen die bisher festgesetzten First- und Traufhöhen geändert sowie die überbaubaren Flächen angepasst werden. In diesem Kontext soll auch eine Aktualisierung der Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den festgesetzten Gewerbegebieten im Hinblick auf die aktuellen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck vorgenommen werden. Darüber hinaus wird eine textliche Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bezug auf die zwischenzeitlich fortentwickelten Anforderungen der Rechtsprechung erforderlich.

• Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).</p>
Boden und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung

(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen im Plangebiet der 3. Änderung. - Es besteht eine Funktion für die Naherholung (Gärten). 	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen werden mit der Planung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist durch Wohnbebauung, Gärten, gewerbliche Betriebsflächen und eine untergeordnete öffentliche Grünflächen gekennzeichnet. 	<ul style="list-style-type: none"> - mit der Planung werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich werden mit der Änderung keine Artenschutzbelange betroffen. - Da mit der Änderung ein Gebäudeabriss einhergeht, könnten Fledermausarten von diesem Abriss betroffen sein. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vor Abriss des Gebäudes (Sägewerk im Süden des Plangebietes) ist eine gutachterliche Untersuchung erforderlich, die mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Coesfeld abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen. - Unter Einhaltung der Maßnahmen werden mit der Planung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Plangebiet der 3.Änderung unterliegt eine Pseudogley-Braunerde. - Die Wertzahlen der Bodenschätzung (20 – 35) sind als gering zu beurteilen. - Der Plaggenesch gehört zu den schutzwürdigen Böden. - Im Plangebiet liegen Altlasten vor. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zukünftige Baumaßnahmen auf den Parzellen Gemarkung Billerbeck-Stadt; Flur 18; Flurstücke 66, 209, 210, 211, und 212 sind aufgrund der Altlasten durch einen anerkannten Gutachter nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu begleiten. - Aufgrund der vorhandene Bebauung (Versiegelung) werden mit der Änderung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Oberflächengewässer. 	<ul style="list-style-type: none"> - Folglich werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Luft und Klima	- Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung geprägt.	- Es kommt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.
Landschaft	- Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Billerbeck.	- Das Plangebiet ist durch seine Lage bereits deutlich vorgeprägt. - Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.
Kultur- und Sachgüter	- Im Plangebiet der 3.Änderung bestehen keine Baudenkmäler.	- Die Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass es hier auch nicht zu einer negativen Kumulation von Auswirkungen kommt.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Der Gebrauch erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Grundsätzlich ist mit der Realisierung eines Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausweitung der festgesetzten Bauflächen oder eine Änderung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Im Süden des Plangebiets werden zudem noch Anpflanzungen von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Von daher ist mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Eine Ein-

griffsbilanzierung kann daher entfallen.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie aus der Beschreibung des Umweltzustands und der Auswirkungsprognose hervorgeht, werden mit der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft oder auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits realisiertes Gebiet handelt, bestehen räumlich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

11.6 Zusätzliche Angaben / Monitoring

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

11.7 Zusammenfassung

Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich im Südosten der Stadt Billerbeck. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen. Die Schutzgüter unterliegen einer anthropogenen Nutzung.

Erheblich nachteilige Wirkungen werden nicht vorbereitet:

- da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen relevanten Umweltschutzziele beachtet werden und
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden.

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher

oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht, da durch den Bebauungsplan ein bestehendes Siedlungsgebiet überplant wird.

Maßnahmen zum Monitoring umweltrelevanter Fragen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Bebauungsänderung keine voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Billerbeck
Coesfeld, im November 2015

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld