

**Bebauungsplan
„Lebensmitteldiscounter
Darfelder Straße“**

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Billerbeck

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	8	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	9	
3.4	Bauweise / Bauformen	9	
3.5	Bauliche Gestaltung	10	
4	Erschließung	10	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	10	
4.2	Ruhender Verkehr	10	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	10	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	10	
5.2	Eingriffsregelung	11	
5.3	Biotop- und Artenschutz	11	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	12	
5.5	Forstliche Belange	12	
6	Belange des Klimaschutzes	13	
7	Ver- und Entsorgung	13	
7.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	13	
7.2	Abwasserentsorgung	13	
7.3	Abfallentsorgung	13	
8	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13	
9	Immissionsschutz	14	
10	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	15	
10.1	Denkmalschutz	15	
11	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	15	
12	Flächenbilanz	15	
13	Umweltbericht	15	
13.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	15	

13.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose	17
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	17
13.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
13.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
13.6	Zusätzliche Angaben	18
13.7	Zusammenfassung	19

Anlage

- Auswirkungen- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines Aldi-Marktes in Billerbeck“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster Dezember 2014
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL11708.1/02 zur Lärmsituation in der Nachbarschaft des geplanten Neubaus des Aldi-Marktes an der Darfelder Straße in Billerbeck, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, September 2016
- Kurzbewertung der auf dem ehem. WCG-Gelände, Darfelder Straße, Coesfeld, gewonnenen Boden- und Bodenluftmeßdaten, Projekt Nr. A90348, Dr. Weißling, Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge November 2000

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Bilerbeck hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmitteldiscounter Darfelder Straße“ gefasst. Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 0,79 ha im Norden der Ortslage Billerbeck unmittelbar östlich der Darfelder Straße. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Darfelder Straße,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 17, Flur 11, Gemarkung Billerbeck-Stadt,
- im Osten durch die Bahnstrecke Coesfeld - Münster bzw. durch eine Grünfläche (Flurstück 441) sowie
- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 436 und 437, Flur 11, Gemarkung Billerbeck-Stadt.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Betreiber des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes plant im Rahmen betrieblicher Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung der Betriebsstätte von bisher 680 qm Verkaufsfläche auf künftig 1.000 qm.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Plangebietes auf maximal 800 qm begrenzt ist, wird daher als Grundlage für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Um an dem Standort das Entstehen einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, von der negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt Billerbecks ausgehen könnten, zu vermeiden, werden die nördlich angrenzend als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO und „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Flächen in den Bebauungsplan einbezogen, mit dem Ziel die Zulässigkeit von Einzelhandel in diesem Bereich verträglich zu steuern.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird im südlichen Teil durch die bestehende Filiale eines Lebensmitteldiscounters mit zugehöriger Stellplatzanlage sowie einen Reifenhandel mit Werkstatt genutzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude, die dahinter liegenden Flächen sind baulich nicht genutzt. Nördlich und südlich des Plangebietes schließen sich weitere gewerblich genutzte Flächen an. Im Osten des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Coesfeld – Münster. Westlich der Darfelder Straße, die das Plangebiet im Westen be-

grenzt sowie östlich der Bahntrasse befinden sich Wohnnutzungen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck stellt das Plangebiet bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dar. Die zulässige Verkaufsfläche ist auf max. 800 qm begrenzt.

Nördlich und südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Auf der westlichen Seite der Darfelder Straße sowie östlich der Bahntrasse sind „Wohnbauflächen“ dargestellt

Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung der Darstellungen im Sinne des im Folgenden erläuterten Planungsziels.

2 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Wie oben bereits beschrieben, plant der Betreiber des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes die Erweiterung und Modernisierung der Betriebsstätte. Nach derzeit gültigem Planungsrecht wäre an dem Standort eine Verkaufsfläche von 800 qm zulässig, von denen der vorhandene Markt nur 680 qm Verkaufsfläche ausschöpft. Ziel des Betreibers ist es, nunmehr den Markt auf eine marktübliche Dimensionierung zu erweitern und damit den Standort auch langfristig unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu sichern.

Die zulässige Verkaufsfläche soll daher auf 1.000 qm angehoben werden. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine solche Erweiterung zu schaffen, wird die Festsetzung eines „Sondergebietes“ gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Im Rahmen einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse* wurde geprüft, ob durch die Ausweitung der Verkaufsflächen negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Billerbeck oder der Nachbarkommunen zu befürchten seien. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Kaufkraftumverteilungseffekte keinen derartigen Umfang erreichen, dass eine Schädigung dieser Versorgungsbereiche zu erwarten seien. Als bestandssichernde Maßnahme wird der geplanten Erweiterung des Discountmarktes die Übereinstimmung mit dem Ein-

* Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines Aldi-Marktes in Billerbeck“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster Dezember 2014

zelhandelskonzept der Stadt Billerbeck attestiert. Darüber hinaus wird in dem Gutachten auch die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Sachlichen Teilplans „Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan bestätigt.

Entsprechend der Grundsätze 10.2 und 10.3 des Regionalplans wurden im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung die Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation ermittelt. Im vorliegenden Fall sind negative Auswirkungen auf die Nahversorgung insbesondere im Hinblick auf den integrierten Nahversorgungsstandort Industriestraße aufgrund der prognostizierten Umsatzumverteilung von 9,3 bis 9,8 % nicht gänzlich auszuschließen. Allerdings ist festzustellen, dass der Nahversorgungsstandort an der Industriestraße mit der Kombination von Vollsortimenter mit Backshop und Discounter eine deutlich attraktivere Angebotsstruktur besitzt, die für die Nahversorgung in Billerbeck prägend ist. Vor dem Hintergrund der aus der Kombination der Märkte resultierenden Synergieeffekte ist die Stabilität des integrierten Nahversorgungsstandorts trotz der prognostizierten Umsatzumverteilungen durch die vorliegende Erweiterungsplanung nicht gefährdet.

Neben den heute durch den Discountmarkt genutzten Flächen besteht innerhalb des Plangebietes auch für die nördlich angrenzenden Flächen auf Grundlage des bisherigen Planungsrechtes die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, ohne dass diese bisher jedoch ausgeschöpft wurde. Um eine Ausweitung des Einzelhandels auf diesen Flächen und ein damit verbundenes weiteres Ansteigen der Kaufkraftabflüsse aus dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Billerbeck zu vermeiden, wird für diese Flächen entsprechend den Empfehlungen der o.g. Verträglichkeitsuntersuchung die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. „Billerbecker Liste“ ausgeschlossen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Die entsprechend dem oben definierten Planungsziel durch den Lebensmittelmarkt weiterhin genutzte Fläche wird gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist demnach ein Lebensdiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm.

Das zulässige Sortiment wird entsprechend der geplanten Nutzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Billerbecker Liste“ festgesetzt.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Warenauslagen in Schaufenstern, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sind hinzuzurechnen. Nicht zur Verkaufsfläche sind die außerhalb des Gebäudes angeordneten Flächen der Einkaufswagensammelboxen zu zählen.

Darüber hinaus wird der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Billerbeck oder zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen sind wie oben dargelegt mit der Planung nicht verbunden.

Um die ökologisch sinnvolle Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen auch zum Zwecke der Einspeisung regenerativer Energie ins öffentliche Stromnetz zu ermöglichen, wird zudem festgesetzt, dass Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie zulässig sind.

- **Mischgebiet**

Die im Norden des Plangebietes an der Darfelder Straße gelegenen Flächen werden entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO sonst allgemein zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) werden ausgeschlossen, da für diese Nutzungen in der gegebenen innerörtlichen Lage keine Standortgunst gesehen wird.

Darüber hinaus werden entsprechend der Empfehlungen der Verträglichkeitsanalyse Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ oder „nahversorgungsrelevanten“ Hauptsortimenten gem. „Billerbecker Liste“ ausgeschlossen.

- **Gewerbegebiet**

Die im Nordosten des Plangebietes an der Bahn gelegenen Flächen werden weiterhin als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Um den Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

gelegenen schutzwürdigen Nutzungen sicherzustellen, erfolgt eine Einschränkung der Bauflächen gem. Abstandserlass NRW* .

Für das Gewerbegebiet werden demnach, Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I – VII gem. Abstandserlass NRW ausgeschlossen.

Anlagen und Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, die die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzen, dass diese die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gelten entsprechend der oben formulierten Zielsetzung die gleichen Regelungen wie in dem angrenzenden Mischgebiet. Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ oder „nahversorgungsrelevanten“ Hauptsortimenten gem. „Billerbecker Liste“ sind demnach unzulässig.

Die Zulässigkeit von Betrieben, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen sowie von den gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, wird ausgeschlossen, um die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und insbesondere der Gefahr von Trading Down Effekten vorzubeugen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet und im Gewerbegebiet entsprechend der bisherigen Festsetzung als zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 8,0 m bezogen auf die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, die im Bebauungsplan durch Eintragung der Kanaldeckelhöhen gekennzeichnet ist, festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden.

Für das Mischgebiet wird entsprechend dem gültigen Bebauungsplan und dem vorhandenen Bestand eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für die Festsetzung einer Baukörperhöhe besteht in diesem Bereich kein städtebauliches Erfordernis.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

Das im gültigen Bebauungsplan hinsichtlich der Grundflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird auch in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,9 für das Plangebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der im Plangebiet bereits realisierte Bestand planungsrechtlich gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher mit dieser Festsetzung nicht verbunden.

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl demnach entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl im Sinne einer ökonomischen Ausnutzbarkeit der Flächen mit 0,8 ebenfalls entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl ist nicht erforderlich, da eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in der Kombination aus Baukörperhöhe und Geschossigkeit ausgeschlossen ist.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, wobei im Bereich des Mischgebietes ein Streifen von ca. 6,50 m zur Darfelder Straße von Bebauung freizuhalten ist. Im Bereich des Sondergebietes sind die überbaubaren Flächen im östlichen Grundstücksteil angeordnet, wobei ein ausreichender Spielraum für die Erweiterung des Marktes in westlicher Richtung vorgesehen ist.

Die Stellplatzanlage im Sondergebiet wird entsprechend im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

3.4 Bauweise / Bauformen

Innerhalb des Sondergebietes / Gewerbegebietes wird entsprechend dem Bestand weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist demnach eine Überschreitung der sonst maximal zulässigen Gebäudelänge von bis zu 50 m zulässig, wobei die Grenzabstände gem. BauO NRW weiterhin einzuhalten sind.

Diese Festsetzung findet auch auf das Gewerbegebiet Anwendung, um hier eine flexible Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Für das Mischgebiet wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen beschränken sich entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht auf eine Regelung zur Größe zulässiger Werbeanlagen.

4 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes ist wie bisher über die bestehende Anbindung an die Darfelder Straße (L 580) gewährleistet. Die freizuhaltenden Sichtwinkel sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer durch die entlang der Darfelder Straße verlaufenden Gehwege erschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem privaten Betriebsgrundstück unterzubringen. Innerhalb des Plangebietes sind künftig ca. 80 Stellplätze geplant. Damit werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen weiterhin erfüllt.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Darfelder Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits heute noch versiegeltes Grundstück. Durch die Erweiterung des Marktes in westliche Richtung erfolgt eine Umgestaltung des Kundenparkplatzes. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist nicht vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Versiegelung sind zusätzliche negative Auswirkungen auf den Boden oder das Lokalklima jedoch nicht zu erwarten. Zur Minimierung der möglichen negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet wird wie bisher eine Durchgrünung der Stellplatzflächen mit einem Laubbaum je vier Stellplätze festgesetzt. Im Bereich des Parkplatzes und zur Nachbargrenze sind demnach mittelkronige Bäume (z.B. Feldahorn und Mehlbeere) sowie entlang der L 580 eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten.

5.2 Eingriffsregelung

Ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planung ist nicht zu erwarten, da der derzeit planungsrechtlich bereits zulässige Versiegelungsgrad in den einzelnen Baugebieten durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erhöht wird.

5.3 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.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch das Gebäude der bestehenden Aldi-Filiale sowie der zugehörigen Stellplatzanlage genutzt. Weitere Gebäude befinden sich ebenfalls im Plangebiet. Die Stellplatzanlage ist kaum begrünt. Der Versiegelungsgrad ist dementsprechend hoch.

Die bestehenden Grünstrukturen sind aufgrund ihrer Größe und Lage sowie der zahlreichen Störquellen durch die menschliche Nutzung nicht geeignet um planungsrelevanten Vogelarten einen Lebens- und/oder essentiellen Nahrungsraum zu bieten.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten - insbesondere Tiere aus der Gruppe der sogenannten Siedlungsfledermäuse - ist grundsätzlich denkbar. Die bestehenden Gebäude könnten aufgrund der Bauweise einen Quartierfunktion übernehmen. Hier ist vor Beginn von Umbauarbeiten an den Gebäudedächern und der Gebäudeverkleidung unter Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld ggf. ein Fachgutachter zu beauftragen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der großflächig versiegelte Parkplatz stellt zudem für Fledermäuse kein essentielles Nahrungshabitat dar – auch wenn vereinzelt jagende Tiere, z.B. während der Dämmerungsphase an den Straßenbeleuchtungen (insbesondere Zwergfledermaus) nicht vollständig auszuschließen sind.

Ein Vorkommen des Laubfrosches kann aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen der Grünflächen durch Lärm, Licht und Verkehr sowie der bestehenden Gebäudesubstanz kann eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Mit der Planung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

* 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.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4009, Stand: September 2016. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Lebensraumtypen: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Vegetationsarme- oder freie Biotope.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fliege	Art vorhanden	G-
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Art vorhanden	S+
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Art vorhanden	U
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Art vorhanden	U
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	Art vorhanden	U
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Art vorhanden	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G
Vögel			
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G-
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	sicher brütend	U-
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	sicher brütend	U
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	U
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G-
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend	U-
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	U
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	S
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G
Amphibien			
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Art vorhanden	U

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

6 Belange des Klimaschutzes

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes in integrierter Lage. Das im Plangebiet neu zu errichtende Gebäude wird entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes deutlich gesenkt. Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird die Möglichkeit zur regenerativen Energieerzeugung im Plangebiet geschaffen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung kann über die in der Darfelder Straße und am Heckenweg vorhandenen Hydranten sichergestellt werden.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Gemeinde konzessioniertes Unternehmen.

8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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 in Teilen auch innerhalb des Plangebietes. Für die betroffenen Flächen wurde eine Bewertung der

gewonnenen Boden- und Bodenluftmeßdaten durchgeführt*.

Akuter Handlungsbedarf besteht demnach nicht.

Bei Bodeneingriffen ist der Beginn der Bauarbeiten der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld -Abt. 70) schriftlich anzuzeigen. Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen anerkannten Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Kreis Coesfeld -Abt. 70-nach Abschluss der Baumaßnahme vorzulegen. Die gemäß dem Gutachten Projekt Nr. A90348 der Dr. Weßling Beratende Ingenieure, Altenberge, vom 06.11.2000, bekannten schädlichen Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe sind durch Bodenaustausch zu sanieren. Sollten außerhalb der untersuchten Bereiche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist unverzüglich die Abteilung Umwelt des Kreises Coesfeld durch den verantwortlichen Bauleiter oder Bauherrn zu benachrichtigen.

- * Kurzbewertung der auf dem ehem. WCG-Gelände, Darfelder Straße, Coesfeld, gewonnenen Boden- und Bodenluftmeßdaten, Projekt Nr. A90348, Dr. Weßling, Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge November 2000

Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt, können aber aufgrund der Nähe zur Bahnlinie nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Anfrage an die für diese Fragestellung zuständige Bezirksregierung wird im Rahmen des Planverfahrens gestellt.

9 Immissionsschutz

Zu Ermittlung der mit der Planung verbundenen Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung** erstellt.

Als relevante Immissionsorte wurden die in der Umgebung des Plangebietes westlich an der Darfelder Straße und östlich der Bahnlinie gelegenen schützenswerten Nutzungen betrachtet.

Grundlage der schalltechnischen Untersuchung ist eine Beschränkung der Anlieferungszeiten auf den Tageszeitraum, d.h. auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Während der Verladezeit dürfen die LKW-Kühlaggregate lediglich über Elektro betrieben werden.

Die Nutzung der Stellplatzanlage ist auf Kunden des Marktes und ebenfalls auf den Tageszeitraum an Werktagen zu begrenzen.

Darüber hinaus wurde der Berechnung eine Gestaltung der gesamten von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbaren Bereichen mit ebenem Fahrbahnbelag (z.B. Asphaltbelag, Pflaster ohne Phase und einer Fuge < 3 mm) zu Grunde gelegt. Eine entsprechende Festsetzung zur Gestaltung des Parkplatzes wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

- ** Schalltechnischer Bericht Nr. LL11708.1/02 zur Lärmsituation in der Nachbarschaft des geplanten Neubaus des Aldi-Marktes an der Darfelder Straße in Billerbeck, Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen, September 2016

10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

10.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

11 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,79 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet	0,52 ha	–	65,8 %
– Mischgebiet	0,16 ha	–	20,2 %
– Gewerbegebiet	0,11 ha	–	14,0 %

13 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 Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

13.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- Vorhaben

Es ist vorgesehen, den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Lebensmittelmarkt baulich in westliche Richtung zu erweitern und damit die Verkaufsfläche von 680 qm auf 1.000 qm zu erhöhen. Für die bauliche Erweiterung sind keine Abrissmaßnahmen vorgesehen. In dieser Hinsicht ist lediglich eine behutsame Entfernung von Dachteilen für die notwendigen Anbauarbeiten zu erwarten.

Um an dem Standort das Entstehen einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, von der negative städtebauliche Auswirkungen auf

die Innenstadt Billerbecks ausgehen könnten, zu vermeiden, werden die nördlich angrenzend als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO und „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Flächen in den Bebauungsplan einbezogen, mit dem Ziel die Zulässigkeit von Einzelhandel in diesem Bereich verträglich zu steuern.

- **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	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). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	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).
Boden und Wasser	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.
Landschaft	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.
Luft und Klima	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.
Kultur- und Sachgüter	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.

13.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Plangebietes ist durch den hohen Versiegelungsgrad und die deutlichen Vorbelastungen insbesondere durch Lärm, Licht und Besucher-/ Anlieferungsverkehr geprägt.

Dementsprechend sind die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten und Lebensgemeinschaften/ Biototypen/ Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) insgesamt von nachrangiger Qualität. Es bestehen derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“.

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Umgestaltung des Kundenparkplatzes zur baulichen Erweiterung des bestehenden Supermarktes. Damit ist keine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades, welche zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen könnte, zu erwarten. Die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ wird ebenfalls sichergestellt.

Im Bereich des Plangebietes sind durch die Bauarbeiten zur Errichtung des bestehenden Gebäudes sowie des Parkplatzes bereits umfangreiche Bodenbewegungen vorgenommen worden. Ungestörte Bodenprofile oder (Grund-)Wasserverhältnisse sind dementsprechend nicht mehr zu erwarten. Auch die Schutzgüter Klima und Luft sind durch den derzeitigen hohen Versiegelungsgrad deutlich anthropogen vorgeprägt, so dass mit Umsetzung des Vorhabens keine voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand erwartet werden.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten - insbesondere Tiere aus der Gruppe der sogenannten Siedlungsfledermäuse - ist grundsätzlich denkbar. Die bestehenden Gebäude könnten aufgrund der Bauweise einen Quartierfunktion übernehmen.

Mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, wie z.B. der Bildung kleinklimatischer Wärmeinseln aufgrund zunehmender Versiegelung, ist nicht in einem erheblichen Umfang zu rechnen. Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plan-

gebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich wie bisher als Verkaufs- Gewerbeflächen sowie als Kundenparkplatz genutzt. Ein „natürliches“ Entwicklungspotenzial der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

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

- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes in integrierter Lage. Das im Plangebiet neu zu errichtende Gebäude wird entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes deutlich gesenkt. Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird die Möglichkeit zur regenerativen Energieerzeugung im Plangebiet geschaffen.

- Eingriffsregelung

Ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planung ist nicht zu erwarten, da der derzeit planungsrechtlich bereits zulässige Versiegelungsgrad in den einzelnen Baugebieten durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erhöht wird.

13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bestehenden Betriebsstandortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll, besteht hier eine optimale Möglichkeit, das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren. Alternative Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der geplanten Größenordnung bestehen nicht.

13.6 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandserfassungen 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.

13.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend betrachtet, wurde die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um den Einzelhandelsstandort zukunftsfähig zu sichern und die Entwicklung eines moderneren Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.00 qm zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume vorzubereiten.

Um an dem Standort das Entstehen einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, von der negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt Billerbecks ausgehen könnten, zu vermeiden, werden die nördlich angrenzend als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO und „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzten Flächen in den Bebauungsplan einbezogen, mit dem Ziel die Zulässigkeit von Einzelhandel in diesem Bereich verträglich zu steuern.

Entsprechend der bislang zulässigen Nutzung ist der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Plangebietes durch einen hohen Versiegelungsgrad deutlich vorbelastet und aufgrund mangelnder Grünstrukturen für planungsrelevante Arten nicht als Lebensraum und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet. Durch das Planvorhaben werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vorbereitet.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten - insbesondere Tiere aus der Gruppe der sogenannten Siedlungsfledermäuse - ist grundsätzlich denkbar. Die bestehenden Gebäude könnten aufgrund der Bauweise einen Quartierfunktion übernehmen. Hier ist vor Beginn von Umbauarbeiten an den Gebäudedächern und der Gebäudeverkleidung unter Abstimmung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld ein Fachgutachter zu beauftragen.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Sonstige technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungs-

plans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.
Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Billerbeck
Coesfeld, im November 2016

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld