

Bebauungsplan „Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern“

I. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Termin 03.05.2017, Zeitraum 03.04. – 05.05.2017) (Stand: 08.05.2017)

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
A.) Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB					
1.	03.05.2017	Frau Bix	Der Tennisverein wünsche sich eine Zweckbestimmung im Plan - genau wie es bei dem Reitverein sei.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde aufgrund von inhaltlichen Aspekten und unter städtebaulichen Erfordernissen abgegrenzt. Der Bebauungsplan verfolgt primär das Ziel, einen vorhandenen Einzelhandelsstandort planungsrechtlich abzusichern. Unabhängig von einem grundsätzlichen Regelungsbedarf vorhandener Baustrukturen im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird derzeit kein städtebauliches Erfordernis gesehen, den Bereich der Anlagen des Tennisvereines in das vorliegende Planverfahren zu integrieren und planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.	
B.) Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB					
1.	03.05.2017	Kreis Coesfeld	Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Folgende Punkte Bebauungsplanes angeregt: 1. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen S01-4 ist zeichnerisch nicht eindeutig dargestellt. Im Bereich SO 3 fehlt die Knödelinie. In anderen Bereichen endet sie an der Baugrenze. 2. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich in der Innenecke zwischen S01 und S02, der in der Planung als Stellplatzfläche ausgewiesen ist, nicht mit der vorhandenen Nutzung übereinstimmt. Derzeit befindet sich an dieser Stelle eine Außenverkaufsfläche für Stauden. 3. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Ausnutzung der Baugrenzen und der Stellplatzflächen die Einhaltung der GRZ von 0,8 für die GRZ2 (inkl. Stellplätze, Zufahrten etc.) vermutlich nicht eingehalten wird. Eine Befreiung hiervon kann nicht in Aussicht	Zu Bauaufsicht: Entsprechend der Anregung erfolgt eine Ergänzung / Verlängerung der Knödelnlinien bis an den Geltungsbereichsrand. Die Hinweise zur Positionierung der Stellplatzanlage sowie zur GRZ werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich allerdings um eine Angebotsplanung, sodass die entsprechenden Nachweise im Zuge der jeweiligen Genehmigungsbeantragung zu erbringen sind. Zu Immissionsschutz: Der Anregung wurde entsprochen und vorsorglich eine schalltechnische Bewertung durchgeführt. Zu Untere Naturschutzbehörde: Den Bedenken wurde bereits Rechnung getragen und geeignete Kompensationsmaßnahmen vertraglich vereinbart.	

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
			gestellt werden. Es wird angeregt, die vorhandene und zukünftig geplante GRZ zu ermitteln bzw. zu überprüfen. Der Aufgabenbereich Immissionsschutz erklärt: Südlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (Gantweg 1). Der Abstand zur südlichen Plangrenze zum Wohngebäude beträgt ca. 50m. Diese Wohnnutzung genießt den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Mischgebietes. Gegenstand des Planvorhabens ist die u.a. die Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung des Kundenparkplatzes in östliche Richtung. Durch die Realisierung von PKW-Parkplätzen an der südöstlichen Plangrenze wird die bisherige Wirkung der Selbstabschirmung durch die Nebengebäude aufgehoben. Unter Berücksichtigung des v.g. geringen Abstandes ist aus den Belangen des Immissionsschutzes eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit der Planung nicht erkennbar. Die Einhaltung der für Mischgebiete heranzuziehenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ist daher durch eine lärmtechnische Prognose nachzuweisen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 5.414 Biotopwertpunkten sind mit dem Satzungsbeschluss angemessene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen bzw. die Ablösung über ein anerkanntes Ökokonto vertraglich zu fixieren. Zum o.g. Bebauungsplan wird seitens der Brandschutzdienststelle wie folgt Stellung genommen: Die vorgelegten Unterlagen enthalten keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m³) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist daher für das SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ aufgrund der Nutzung und der Größe des Objektes eine Löschwassermenge von 3200 Ltr./Min. (192 cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen. Sofern	Zu Brandschutzdienststelle: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger von dem Sachverhalt in Kenntnis gesetzt. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen von Bauantragsverfahren zu erbringen.	

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
			die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der geforderten Löschwassermenge nicht ausreicht, ist die fehlende Löschwassermenge durch den Bauherrn/Betreiber des Gartenfachmarktes nachzuweisen. Seitens des Gesundheitsamtes bestehen ebenfalls keine Bedenken.		
2.	11.04.2017	Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr	Von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen. Der Planungsbereich liegt im Interessensbereich des Luftverteidigungsgroßraumradars (LV-Radar) Marienbaum und im Jet-Tiefflugkorridor. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.	Die Hinweise zum Flugbetrieb werden zur Kenntnis genommen.	
3.	11.05.2017	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern" der Stadt Billerbeck sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestand eines im Außenbereich bestehenden Gartenfachmarktes geschaffen werden. Das von Ihnen ausgewiesene Änderungsgebiet liegt nordöstlich der Landesstraße 577 und grenzt im Abschnitt 7 von Stat. 0,480 bis Stat. 0,710 direkt an die Landesstraße 577. Der Begründung zum Bebauungsplan entnehme ich, dass die Erschließung des Plangebietes von der Planänderung nicht berührt wird und durch die planerische Legitimierung des Gartenfachmarktes keine erhebliche Veränderungen der Verkehrsmengen zu erwarten sind. Vorsorglich weise ich darauf hin, falls sich Störungen im Verkehrsablauf der L 577 ergeben, evtl. Kosten für verkehrslenkende Maßnahmen wie z.B. Einbau einer Linksabbiegespur,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gegenüber dem bisherigen Vorhaben ist kein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Deshalb ergibt sich aus der Bauleitplanung keine Notwendigkeit zu weitergehenden baulichen Maßnahmen an der Landstraße.	

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
			etc. zu Lasten der Stadt Billerbeck gehen. Das von Ihnen eingetragene Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Landesstraße 577 wird von hier begrüßt. Hinsichtlich Werbung wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen gem. §§ 25/28 StrWG NRW im 20m-Bereich nicht erlaubt sind. Im 20m - 40m Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbulasträgers der Landestraße. Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbulasträger der L 606 in jedem Einzelfall zu beteiligen. Ich bitte, dieses in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen außerhalb der 20m-Zone. Weitere Anregungen werden von hier im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorgetragen.		
4.	05.05.2017	Telekom Deutschland GmbH	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung: Gegen die vorgelegte Aufstellung des Bebauungsplanes " Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern" bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass	Die Hinweise zu Telekommunikationseinrichtungen werden zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
			sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		
5.	12.04.2017	Amprion GmbH	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Hinweise zu Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.	
6.	11.04.2017	IHK Nord Westfalen	In den textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 1.1. zentrenrelevante Sortimente auf maximal 300 m ² Verkaufsflächen begrenzt. Zusätzlich werden einzelne Sortimente benannt, unter dem zweiten Spiegelpunkt "Gartenarbeitsbekleidung" mit dem Hinweis, dass lt. Billerbecker Sortimentsliste hiermit Damen-, Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren) gemeint seien. Da dies zu Missverständnissen führen kann und der Begriff "Gartenarbeitsbekleidung" nicht hinreichend bzw. abschließend definiert ist, empfehlen wir die zum einen, die Bezeichnung "Gartenschutzbekleidung" zu wählen und zum anderen den vorgenannten Hinweis zu streichen. Im S02-Gebiet wird unter Punkt 1.2.1. eine Außenverkaufsfläche mit max. 3.800 m ² zugelassen. Hier sind offensichtlich überdachte und nicht überdachte Freiverkaufsflächen geplant. Auch hier bitten wir Sie um eine Klarstellung, wie viele Außenverkaufsflächen max. überdacht werden sollen. Die verbleibenden Außenverkaufsflächen gelten dann als nicht zu überdachende Freiverkaufsflächen.	Den Anregungen zur Modifizierung/Ergänzung der Sortimentsliste wird entsprochen. Die Größe der überdachten Freiverkaufsflächen zum Zwecke des Witterungsschutzes für Kunden wird auf max. 2000 m ² beschränkt.	