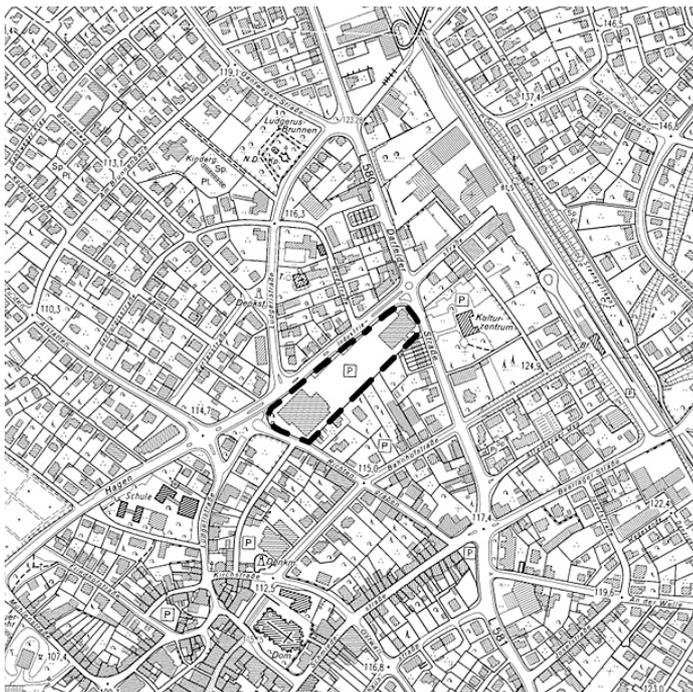


1. Änderung Bebauungsplan „Sondergebiet Conze - Colzman“

Begründung

– Entwurf –

Stadt Billerbeck



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele | 3 |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss und Planverfahren | 3 |
| 1.2 | Planungsanlass und Planungsziel | 3 |
| 1.3 | Planungsrechtliche Vorgaben | 3 |
| 1.4 | Derzeitige Situation | 4 |
| 2 | Städtebauliches Konzept | 5 |
| 3 | Änderungspunkte | 7 |
| 3.1 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 4 | Erschließung | 9 |
| 4.1 | Anbindung an das Straßennetz | 9 |
| 4.2 | Ruhender Verkehr | 9 |
| 4.3 | Öffentlicher Personennahverkehr | 9 |
| 5 | Natur und Landschaft | 9 |
| 5.1 | Festsetzungen zur Grüngestaltung | 9 |
| 5.2 | Eingriffsregelung | 9 |
| 5.3 | Biotop- und Artenschutz | 9 |
| 5.4 | Belange des Klimaschutzes | 10 |
| 6 | Sonstige Belange | 10 |
| 6.1 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 6.2 | Altlasten und Kampfmittelvorkommen | 10 |
| 6.3 | Immissionsschutz | 11 |
| 6.4 | Denkmalschutz | 11 |
| 7 | Flächenbilanz | 12 |
| 8 | Umweltbericht | 12 |
| 8.1 | Einleitung | 12 |
| 8.2 | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase | 14 |
| 8.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 14 |
| 8.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 14 |
| 8.5 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 14 |
| 8.6 | Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich | 15 |
| 8.7 | Zusätzliche Angaben | 15 |
| 8.8 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 16 |
| 8.9 | Literaturverzeichnis | 16 |

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Conze-Colsman“ im Norden des Stadtkerns gefasst.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha und wird begrenzt

- im Osten von der Straße „Darfelder Straße“,
- im Norden von der Industriestraße (L 580),
- im Südwesten von der Straße Richtengraben sowie
- im Süden von der Grenze der Flurstücke 289 und 290, Flur 13 Gemarkung Billerbeck-Stadt.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 qm sowie ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.671 qm (incl. Backshop und Vorkassenzone). Auf Grund der mittlerweile deutlich gestiegenen Flächenansprüche des Einzelhandels entspricht der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt hinsichtlich seiner Verkaufsfläche nicht mehr den heutigen Anforderungen an die aktuellen Betriebsformate.

Im Rahmen einer Optimierung des Angebotes und der Warenpräsentation, ist vorgesehen, die Verkaufsfläche des Discountmarktes um insgesamt 200 qm auf künftig 1.000 qm auszuweiten. Damit überschreitet der Lebensmittelmarkt die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Grenzen der Verkaufsfläche. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes zu schaffen, wird daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der Änderung ist darüber hinaus vorgesehen, den Bebauungsplan in verschiedenen Punkten an die geringfügig abweichend realisierte Bebauung und Gestaltung der Stellplatzflächen anzupassen.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

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

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet entsprechend der bisherigen Nutzung zwei Sondergebiete dar:

- SO 1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger

- Einzelhandel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von 1.800 qm incl. 200 qm Vorassenzzone dar. Die zulässigen Randsortimente werden auf 20% der Verkaufsfläche begrenzt.
- SO 2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und „Dienstleistung“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von 800 qm dar. Die zulässigen Randsortimente werden auf 20% der Verkaufsfläche begrenzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Nutzungen zu schaffen, wird damit auch die Änderung des Flächennutzungsplanes für den mit SO 2 gekennzeichneten Teilbereich erforderlich. Der Rat der Stadt Billerbeck hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend dem o.g. Planungsziel (s. Punkt 2) im Parallelverfahren zu ändern (46. Änderung).

- **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Conze-Colsman“ aus dem Jahre 2002 trifft für das Plangebiet die Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zulässigkeit eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 qm (SO 1) und eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 800 qm Verkaufsfläche (SO 2) im nördlichen Teil des Plangebietes.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Anschluss an den vorliegenden Planbereich, deren Festsetzungen zu beachten wären, bestehen nicht.

Die tangierende Industriestraße (L 580) und die Darfelder Straße (L 581) sind als klassifizierte Straßen Teil des überörtlichen Verkehrsnetzes und als solche zu beachten.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand des Stadtkerns von Billerbecks. Das frühere Betriebsgelände der Weberei Conze/Colsman wurde im Jahre 2002 mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Standort für den großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel umgenutzt. Die Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 170 Stellplätzen ist im Zentrum des Plangebietes angeordnet. Im Bereich des Lebensmitteldiscountmarktes sind im Obergeschoss ergänzende Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Unmittelbar südlich des Plangebietes schließen sich - abgeschirmt durch eine Mauer mit einer Höhe von 2,00 m - durch Wohnbebauung genutzte Grundstücke an.

2 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht die Erweiterung des bestehenden Discountmarktes auf eine Verkaufsfläche von künftig 1.000 qm vor. Hiermit ist eine Erweiterung des Marktgebäudes in südlicher und östlicher Richtung verbunden. Insgesamt erhöht sich die Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 qm auf künftig 1.000 qm. Im Bereich des Lebensmittelvollsortimenters sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

Die Erschließung des Discountmarktes erfolgt unverändert von der Industriestraße. Die Anlieferung ist wie bisher an der östlichen Seite des Gebäudes vorgesehen.

Mögliche Auswirkungen dieser Ausweitung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscountmarktes auf die Einzelhandelsstruktur Billerbecks und der umgebenden Städte und Gemeinden wurden in einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse* analysiert.

Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem Hauptzentrum Billerbecks zu Umlenkungseffekten von maximal 4,1 % der Bestandsumsätze im „worst-case“. Die Umlenkungswirkungen liegen damit deutlich unterhalb des abwägungsrelevanten Grenzwertes von 7 %. Absatzwirtschaftlich betroffen ist insbesondere der hier ansässige Lebensmittelvollsortimenter. Durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen hat sich die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit dieses Marktes aus gutachterlicher Sicht so erhöht, dass dieser in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gefestigt worden ist. Von daher ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung eines seit Jahren bestehenden Discountanbieters den Markt in seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit beeinträchtigt.

Die Umsatzumlenkungen gegenüber dem integrierten Nahversorgungsstandort an der Industriestraße finden sich in einer maximalen Größenordnung von 6,9 % der Bestandsumsätze.

Absatzwirtschaftlich betroffen ist der angrenzend gelegene Lebensmittelvollsortimenter. Aufgrund der Aufwertung des Lebensmitteldiscountmarktes ist zumindest in Teilen eine Umorientierung innerhalb des Standortes selber zu erwarten. Mittelfristig wird jedoch der gesamte Standort an Attraktivität gewinnen, wodurch auch der Lebensmittelvollsortimenter profitiert. Städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne einer Verschlechterung der flächendeckenden Nahversor-

* Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines Lidl-Marktes in Billerbeck, BBE Handelsberatung Münster, März 2017

gung sind daher nicht zu erwarten.

Die absatzwirtschaftlichen Umsatzzumlenkungen gegenüber dem westlich an der Darfelder Straße gelegenen Bestandsstandort der Nahversorgung, bewegen sich in einer maximalen Größenordnung von 5,9 % der Bestandsumsätze und damit ebenfalls unterhalb des abwägungsrelevanten Grenzwertes von 7 %.

Unabhängig davon steht der dortige Discountmarkt als betriebsformgleicher Anbieter unmittelbar im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Vor dem Hintergrund der dort aktuell durchgeführten Erweiterung des Marktes sind städtebaulich negative Folgewirkungen auszuschließen. Darüber hinaus befindet sich dieser Markt innerhalb einer - entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck - hierarchisch untergeordneten Standortkategorie.

Sonstige Einzelhandelsstandorte in Billerbeck sind durch die Planung nicht relevant betroffen.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Darfeld bewegen sich in einer maximalen Größenordnung von 2,0% der Bestandsumsätze. Eine Betroffenheit strukturprägender Betriebsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und damit einhergehende zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich hieraus nicht ableiten.

Sonstige Einzelhandelsstandorte in Darfeld sind durch die Planung nicht relevant betroffen.

Im Hinblick auf die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck ist festzustellen, dass der Standort dort als „Nahversorgungsstandort“ definiert ist. Eine Erweiterung, oder Umstrukturierung in Form von Anpassungsmaßnahmen des Bestandes an aktuelle Erfordernisse ist möglich, sofern keine städtebaulich negative Beeinträchtigung der Nahversorgung an anderen Standort stattfindet. Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Ergebnisse der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist daher festzustellen, dass das Vorhaben mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck vereinbar ist.

Im Hinblick auf die im Rahmen der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel zu beachtenden Ziele der Landesplanung wird aus gutachterlicher Sicht auf die Einhaltung der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW verwiesen. Der Planstandort übernimmt in diesem Sinne, aufgrund seiner zentralen Lage, eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Versorgung. Flächenpotenziale, die für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich ausreichen, sind aufgrund der kleinteiligen, historisch geprägten Bebauungsstrukturen und Grundstückszuschnitte innerhalb des Stadtkerns zudem nicht erkennbar. Die geplante Dimensionierung des Marktes ist bezogen

auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im erweiterten Nahbereich als verträglich zu bewerten.

Von daher kommt die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass die Planung sowohl den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt als auch den Vorgaben der Landesplanung entspricht.

3 Änderungspunkte

Die folgenden Änderungspunkte entsprechen den im Flächennutzungsplan eingetragenen Ziffern:

- **Änderungspunkt 1 – Art der baulichen Nutzung**
Änderung von „Sondergebiet“ – Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscountmarkt“ mit max. 800 qm Verkaufsfläche in „Sondergebiet“ – Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscountmarkt“ max. 1.000 qm Verkaufsfläche

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes auf eine Verkaufsfläche von max. 1.000 qm zu schaffen. Entsprechend sieht der Bebauungsplanentwurf die Ausweitung der zulässigen Verkaufsflächen vor. Wie oben dargestellt, ist die Erweiterung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck vereinbar und besitzt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen. Die im Rahmen des wirksamen Bebauungsplanes festgesetzte Sortimentsliste sowie das zulässige Maß an Randsortimenten bleiben unverändert erhalten.

- **Änderungspunkt 2 und 3**
Erweiterung der überbaubaren Flächen innerhalb der mit SO 2 gekennzeichneten Flächen und Anpassung der überbaubaren Flächen an den realisierten Bestand im Plangebiet

Um die Erweiterung der Verkaufsflächen zu realisieren wird eine räumliche Erweiterung des Marktgebäudes erforderlich. Dies erfolgt zum einen in südlicher Richtung für den Verkaufsraum und zum anderen in östlicher Richtung, um ergänzende Lagerflächen zu schaffen. Im Bereich des maximal zweigeschossigen Teil des Lebensmitteldiscountmarktes wird die Baugrenze geringfügig erweitert, um die Option für die Errichtung eines Fahrstuhls zur barrierefreien Erschließung des Obergeschosses zu schaffen.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die erforderlichen Flächen in die überbaubaren Flächen einbezogen.

Darüber hinaus ist im Wege der Realisierung in verschiedenen Teil-

bereichen geringfügig von den festgesetzten überbaubaren Flächen abgewichen worden. Die überbaubaren Flächen werden daher an den genehmigten Bestand angepasst.

- **Änderungspunkt 4**

Wegfall eines Containerstandortes

Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes wurde nördlich des Einfahrtbereichs zum Plangebiet von der Industriestraße ein Container Standort festgesetzt, der jedoch nicht zur Realisierung kam. Die entsprechende Festsetzung wird daher nunmehr aufgehoben.

- **Änderungspunkt 5**

Änderung von „Sondergebiet“ – Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscountmarkt“ mit max. 800 qm Verkaufsfläche in „Verkehrsfläche“

Die südlich der Gebietszufahrt an der Industriestraße gelegene Bushaltestelle befindet sich nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes innerhalb des Sondergebietes, wobei die Flächen eigentumsrechtlich diesem nicht zuzuordnen sind. Von daher erfolgt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächliche Situation. Somit werden die betroffenen Flächen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

- **Änderungspunkt 6**

Redaktionelle Anpassung von Baugrenzen, Stellplatzaufteilungen und Baumstandorten an den tatsächlichen Bestand und auf das aktuelle Kataster

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde die Katastergrundlage an den aktuellen Stand angepasst. Die erforderlichen redaktionellen Anpassungen werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Inhaltlich oder planungsrechtlich relevante Auswirkungen sind damit nicht verbunden.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Eine Änderung des Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl oder Baukörperhöhe erfolgt nicht.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert durch die Anbindung an die Industriestraße (L 580).

4.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der Erweiterung des Marktgebäudes innerhalb des mit SO 2 gekennzeichneten Bereichs können innerhalb des Plangebietes künftig insgesamt ca. 150 Stellplätzen angeboten werden. Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderliche Mindestzahl der Stellplätze werden damit weiterhin nachgewiesen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle mit Verbindung nach Münster, Havixbeck, Laer und Rosendahl liegt unmittelbar an der Zufahrt des Plangebietes an der Industriestraße.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Festsetzungen zur Grüngestaltung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planänderung sind keine Änderungen im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung verbunden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG wird daher mit der Planung nicht vorbereitet.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Dabei wird geprüft, 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.

Der Änderungsbereich ist aktuell fast vollständig durch Stellplatzflächen und Gebäuden versiegelt.

Aufgrund der anthropogenen Einflüsse und Strukturen des Änderungsbereiches ist nicht von Vorkommen planungsrelevanter Vögel,

* 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.

Amphibien und Reptilien auszugehen.

Hinsichtlich der Fledermäuse kann eine Nutzung der Gebäude als Quartier ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Gebäude keine geeigneten Unterschlupfmöglichkeiten bieten.

Somit werden keine Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

5.4 Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Stadtkern von Billerbeck und wird bereits heute durch zwei Lebensmittelmärkte genutzt. Durch die vorliegende Planung wird damit ein vorhandener Standort langfristig gesichert. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung verbundenen Verkehrsbewegungen reduziert.

Im Rahmen der Erweiterung des Gebäudes finden die Vorschriften der Energieeinsparverordnung Anwendung. Mit der vorliegenden Planung werden daher weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

- **Strom, Gas, Wasser**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes einschließlich der Löschwasserversorgung wird durch die bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) gesichert.

Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft in der Straße Richtengraben eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH mit einem Schutzstreifen von 4,0 m (2,0 m beidseitig der Leitungsachse).

- **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an das Kanalisationsnetz.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der langanhaltenden Nutzung des Plangebietes durch einen textilverarbeitenden Betrieb ist das Plangebiet als Altstandort im Altlastenkataster (Nr. 4009/ 38) erfasst. Zur Abschätzung des möglichen Gefährdungspotentials wurde im Rahmen der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes eine Gefährdungsabschätzung* durchgeführt. Die von Bodenverunreinigungen betroffenen Flächen wurden im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Rahmen der Realisierung der bestehenden Lebensmittelmärkte

* Dr. F. Krause Erdbaulabor :
Gutachten -Erstbewertung zur
Gefährdungsabschätzung,
Kontr. Nr. 2002/8948, Münster
13.05.2002

wurde eine Sicherung / Sanierung der vorhandenen Bodenkontaminationen durchgeführt.

Soweit sich bei künftigen Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind Grundwassermessstellen (B1T und B1F) vorhanden, die dauerhaft erhalten werden sollen. Der Bereich der Grundwassermessstellen und deren Zuwegung sind von der Bebauung freizuhalten.

6.3 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Nutzungen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden dabei die Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Industriestraße sowie östlich angrenzend an das Plangebiet mit Ihren jeweils dem Plangebiet zugewandten Fassaden angenommen.

Für die Ermittlung der von dem Vorhaben verursachten Lärmemissionen wird davon ausgegangen, dass sich die Nutzung des Parkplatzes und der Anlieferungszone auf die Tagzeit begrenzt. Anlieferungen zur Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) sind ausgeschlossen. Entsprechende Betriebszeitenregelungen sind im Rahmen der Baugenehmigung aufzunehmen.

Die bestehende Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebietes wurde bei den Berechnungen weiterhin berücksichtigt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei Einhaltung der oben definierten Rahmenbedingungen außerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte eingehalten oder unterschritten werden.

6.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Bei Erdarbeiten (Abgrauen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekanntes paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15

* Immissionsschutz-Gutachten
Schalltechnische Untersuchung
zur Erweiterung des Lidl-
Standorts in Billerbeck,
Industriestraße 4,
Schallimmissionsprognose Nr.
03123917, Uppenkamp &
Partner, Ahaus, August 2018

DSchG NRW). Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe vergleichsweise selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor-Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Tel. 0251/5916016, frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können (Tel. 0251/5916016).

7 Flächenbilanz

| | | | |
|------------------------|--------|---|---------|
| Gesamtfläche | 1,2 ha | - | 100,0 % |
| davon: | | | |
| Sonstiges Sondergebiet | 1,2 ha | - | 100,0 % |

8 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.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen und die Stellplatzaufteilung/Baumstandorte geändert bzw. angepasst.

• Ziele des Umweltschutzes

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

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Nutzungen zu schaffen, wird daher auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Fachpläne i.S. eines Land-

schaftsplanes mit entsprechend festgelegten Zielen des Umweltschutzes liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für das Plangebiet, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

| 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> |
| Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz | <p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz 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 Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden im weiteren Verfahren ermittelt und berücksichtigt.</p> |
| Boden, Fläche 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> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch eine Flächeninanspruchnahme im innerörtlichen Bereich Rechnung getragen. Zudem erfolgt die sinnvolle Nachnutzung bereits versiegelter Bereiche.</p> |
| Landschaft | <p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die innerörtliche Lage keine Flächen im Außenbereich oder auch Biotopverbundflächen überplant werden.</p> |
| Luft und Klima | <p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p> <p>Die Ziele des Klimaschutzes werden in dem vorliegenden Bebauungsplan u.a. durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen / vorbelasteter Flächen wodurch eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden kann.</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> |

8.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Die Schutzgüter im Änderungsbereich unterliegen im Wesentlichen der Versiegelung der bestehenden Nutzung. Aufgrund der bestehenden intensiven Versiegelung und Nutzung sind Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten.

Landschaftsrechtliche Vorgaben liegen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vor.

Die Qualität und Funktion der **Schutzgüter von Natur und Landschaft** (Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen / Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) ist durch die städtebauliche Nutzung stark überformt.

Durch die Änderungen werden keine Umweltschutzziele tangiert, die eine über ihre planungsrechtlich bereits bestehende Gültigkeit (z.B. Immissionsschutz) hinausgehende spezielle Berücksichtigung erfordern.

Auch werden keine Änderungen getroffen, von denen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG ausgehen können.

8.3 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. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, genutzt.

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

Da die Umweltschutzgüter durch die Änderungen nicht nachteilig beeinflusst werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nicht erforderlich.

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht.

8.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch den Wasserversorger sichergestellt werden.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

8.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Änderungsbereich und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen aus Datenbanken ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen (vgl. Kap. 9).

Weitergehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

• Monitoring

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 Fachbehörden unterstützt.

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde entsprechend zu prüfen.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der inhaltlichen Kürze des Umweltberichts ist die allgemein verständliche Zusammenfassung im vorliegenden Fall gleich lautend mit den vorangegangenen Ausführungen im Umweltbericht.

8.9 Literaturverzeichnis

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp. Abgerufen: Juli 2018
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Juli 2018

Bearbeitet für die Stadt Billerbeck
Coesfeld, im September 2018

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