

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Tier- und Gartenfachmarkt  
Darfelder Straße“**

Begründung  
Entwurf

---

Stadt Billerbeck

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planverfahren	4	
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	7	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8	
3.2.4	Bauweise	8	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>9</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	9	
5.2	Eingriffsregelung	9	
5.3	Biotop- und Artenschutz	10	
5.4	Natura 2000 Gebiete	12	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	12	
5.6	Forstliche Belange	13	
5.7	Belange des Klimaschutzes	13	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	13	
6.2	Abwasserentsorgung	13	
6.3	Abfallentsorgung	13	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>13</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>15</b>	
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>15</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Stadt Billerbeck hat am ..... auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tier- und Gartenfachmarkt Darfelder Straße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines entsprechenden Fachmarktes zu schaffen.

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtkerns von Billerbeck und umfasst zuletzt gewerblich genutzte Flächen und Betriebshallen. Es wird begrenzt durch:

- in Teilen jeweils die südliche Grenze der Flurstücke 16 und 17, Flur 11, Gemarkung Billerbeck-Stadt, im Süden,
- die Darfelder Straße (L580) bzw. die rückwärtige (östliche) Kante der zur Darfelder Straße orientierten Bebauung auf dem Flurstück 16 im Westen,
- eine Parallele zur nördlichen Grenze des Flurstücks 16, Flur 11, Gemarkung Billerbeck-Stadt in einem Abstand von ca. 10 m bzw. 2,50 m im Norden sowie
- die östliche Grenze des Flurstücks 16, Flur 11, Gemarkung Billerbeck-Stadt.

Das Plangebiet umfasst damit jeweils Teilflächen der Flurstücke 16 und 17, Flur 11, Gemarkung Billerbeck-Stadt. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag eines Vorhabenträgers, in dem, ursprünglich als Betriebsstätte eines Reifenhändlers genutzten Plangebietes, einen Tier- und Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 725 m<sup>2</sup> zu errichten und so die zwischenzeitlich ungenutzten Betriebsgebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks einer neuen Nutzung zuzuführen.

Nach dem sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück zwischenzeitlich der dort bestehende Lebensmitteldiscountmarkt erweitert hat, beabsichtigt der Vorhabenträger damit an dem verkehrlich gut erschlossenen Standort die Ansiedlung einer weiteren Einzelhandelsnutzung.

Da es sich bei dem geplanten Markt grundsätzlich um eine Einzelhandelsnutzung handelt, die im Hauptsortiment gem. „Billerbecker Liste“ zwar keine nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente vertreibt, gleichwohl aber zentrenrelevanten Randsortimente führt, soll mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planungsrecht für das im Bezug auf die dort vertriebenen Sortimente

exakt definierte Vorhaben geschaffen werden, um damit negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereich Billerbecks auszuschließen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird derzeit durch die aufgegebene Filiale eines Reifenhändlers mit dazugehöriger Hoffläche geprägt. Die im Plangebiet bestehende Bebauung ist Teil eines Gebäudekomplexes der sich in westlicher Richtung auf dem Flurstück 16 außerhalb des Plangebietes fortsetzt und ebenfalls gewerblich genutzt wird.

Nördlich schließt sich das Betriebsgelände eines Lebensmitteldiscountmarktes an.

Westlich der Darfelder Straße findet sich straßenbegleitende Wohnbebauung. Südlich ist das Umfeld des Plangebietes durch gewerblich und gemischt genutzte Flächen geprägt. So besteht unmittelbar südwestlich des Plangebietes an der Darfelder Straße ein Wohngebäude innerhalb eines planungsrechtlich festgesetzten „Mischgebietes“.

Östlich des Plangebietes grenzt im Übergang zur Bahnstrecke Coesfeld – Münster eine Grünfläche an, in der eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer in Richtung des östlich der Bahn gelegenen Wohngebietes verläuft.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck stellt den Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die vorliegende Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungspläne**

Der wirksame Bebauungsplan „Darfelder Straße“ setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einem Ausschluss von Betrieben der Abstandklasse I – VI (Ifd. Nr. 1 – 191) nach der Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW fest. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen.

### **1.5 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die

Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,2 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Billerbeck daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, finden in dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

## 2 Städtebauliches Konzept

Wie oben bereits beschrieben, ist eine Umnutzung der bestehenden ehemaligen Betriebshallen eines Reifenhandels durch die Ansiedlung eines Tier- und Gartenfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 725 m<sup>2</sup> geplant. Das Kernsortiment des Marktes, welches auf 90 % der Verkaufsfläche vertrieben werden soll, besteht aus Tierbedarf, Gartenbedarf, Angel- und Reitsportartikel. Als Randsortiment sind auf max. 72,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche regionale Lebensmittel, Dekorationsartikel sowie Berufs- Freizeitbekleidung und Arbeitsschuhe vorgesehen. Insgesamt weist der Markt damit ein gemäß der sog. „Billerbecker Liste“\* nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf. Lediglich 10 % der Verkaufsfläche entfallen als Randsortimente auf nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente.

Die Erschließung des Marktes erfolgt ausgehend von der Darfelder

\* Aktualisierung und Ausdifferenzierung der örtlichen Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck; BBE Münster; Stand: August 2015

Straße über eine mit einem „Geh- Fahr- und Leitungsrecht“ gesicherten Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstücks 17, welches Teil der Stellplatzanlage des angrenzenden Lebensmitteldiscountmarktes ist. Im Plangebiet sind dem Gebäude nördlich vorgelagert künftig 8 Kundenstellplätze vorgesehen. Zudem kann die Stellplatzfläche des Lebensmitteldiscountmarktes mitgenutzt werden.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird als zulässige Art der baulichen Nutzung die Errichtung eines Tier- und Gartenfachmarktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 725 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um negative Auswirkungen auf die Innenstadt als dem zentralen Versorgungsbereich Billerbecks zu vermeiden, werden die zulässigen Hauptsortimente entsprechend dem konkreten Vorhaben, wie folgt festgesetzt.

- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel), Tiernahrung
- Landwirtschaftlicher Bedarf
- Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
- Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
- Gartenmöbel (inkl. Polsterauflagen )
- Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
- Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Reitsportartikel und-zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe).
- Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektronikinstallationsmaterial)

Der Umfang der Randsortimente wird in der Summe auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie zulässig.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur in Billerbeck und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen zu ermitteln, wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt\*.

Mit der angestrebten Angebotsstruktur (s.o.) wird der geplante Tier- und Gartenfachmarkt im Wesentlichen mit den Zoofachmärkten sowie den Fach-Gartencentern und den Gartencenterabteilungen der Baumärkte in Wettbewerb treten. Darüber hinaus bestehen Angebotsüberschneidungen mit Randsortimenten von Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie dem kleinteiligen Facheinzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen. Die dort vorgehaltenen projektrelevanten Sortimente beschränken sich im Wesentlichen auf die Randsortimente (u.a. Tiernahrung, regionale Lebensmittel, Dekorationsartikel), die dort nur auf kleinen Verkaufsflächen angeboten werden.

In Billerbeck, wie auch in den Nachbarkommunen, sind Zoofachmärkte in der Innenstadt bzw. den Stadt- und Ortskernen nicht vorhanden. Projektrelevante Angebote werden daher lediglich wie oben dargestellt in den Randsortimenten der verschiedenen Fachgeschäfte vorgehalten. Mangels Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen wird das Planvorhaben daher vor allem mit den verschiedenen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Anbietern konkurrieren.

Vor dem Hintergrund der Größenordnung des geplanten Marktes und der damit verbundenen Umsatzerwartungen geht der Gutachter davon aus, dass die Auswirkungen nur wettbewerblicher Natur sind. Aus städtebaulicher Sicht besitzen diese Auswirkungen jedoch nur eingeschränkte Relevanz, da die betroffenen Anbieter Standortlagen außerhalb der geschützten Versorgungsbereiche einnehmen. Die innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansässigen projektrelevanten Anbieter werden nur so geringe Umsatzeinbußen zu erwarten haben, dass diese keinesfalls in ihrer Existenz gefährdet werden. Auf eine vertiefende Auswirkungsanalyse wurde daher verzichtet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bau-massenzahl**

Das Plangebiet entspricht nahezu den für das Vorhaben (Baukörper zzgl. der erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen) notwendigen Flächen und wird somit weitestgehend für bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen genutzt. Dabei werden die südlichen und östlichen Randbereiche des Plangebietes wie bisher unversiegelt erhalten.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem konkret geplanten Versiegelungsgrad mit 0,9 festgesetzt.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bereits derzeit eine entsprechend hohe Versiegelung aufweist, werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Boden und das Kleinklima im

\* Gutachterliche Stellungnahme zum Sortimentskonzept des Tierfuttermarktes „Landfuxx“ in Billerbeck, BBE Handelsberatung Köln GmbH; Oktober 2019

Umfeld des Plangebietes ausgelöst.

Da das Vorhaben durch die festgesetzten überbaubaren Flächen durch die maximale Gebäudehöhe eindeutig definiert wird, ist die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl nicht erforderlich.

### **3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird mit einem geringen Spielraum für die spätere Bauausführung für das Plangebiet eine Baukörperhöhe (Gesamthöhe) als Oberkante der baulichen Anlagen mit einem Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um einen engen Bezug der Festsetzungen auf das geplante Vorhaben sicherzustellen. Die zulässige Höhe des Marktgebäudes wird im Sinne der planungsrechtlichen Eindeutigkeit in Meter über Normal Höhe Null mit mind. 127,00 m ü. NHN und maximal 130 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das künftige Geländeniveau von ca. 123,60 m ü. NHN einer Baukörperhöhe von ca. 3,50 m bis 6,50 m.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kältetechnik, Werbeanlagen) um bis zu 2,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

### **3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen einen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung des Vorhabens ermöglichen.

### **3.2.4 Bauweise**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Nachnutzung eines bestehenden Hallenkomplexes. Dieser ist auf der westlichen Seite an die angrenzenden Gebäude angebaut und im Nordosten grenzständig errichtet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Sicherung der bestehenden Gebäudestruktur.

Da sich die bestehende Bebauung in die Kategorien der Bauweise gem. § 22 BauNVO nicht einordnen lässt und für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich ist, wird auf die Festsetzung einer Bauweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet.

## **3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die Gestaltung des geplanten Marktes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Gebäudes sind daher entbehrlich.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes sowohl für den Kunden- als auch für den Anlieferungsverkehr erfolgt wie bisher über die Darfelder Straße (L580). Über die entlang der Darfelder Straße verlaufenden Fuß- und Radwege ist das Plangebiet für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

#### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

##### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits heute nahezu vollständig versiegeltes Grundstück. Durch die Umnutzung der bestehenden Betriebshallen erfolgt eine Umgestaltung der Hofflächen mit Anlage einer Stellplatzanlage. 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. Aufgrund des baulich eng umgrenzten Hofbereichs besteht – anders als im Bereich des Lebensmitteldiscountmarktes – kein Raum zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage.

##### **5.2 Eingriffsregelung**

Im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 13 a BauGB (2) Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass das Plangebiet bereits bisher einer intensiven gewerblichen Nutzung unterlag und der Versiegelungsgrad durch die vorliegende Planung 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.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Billerbeck und umfasst eine Größe von ca. 0,2 ha. Die Fläche wird derzeit überwiegend durch die Betriebshallen des ehemaligen Reifenhandels sowie der zugehörigen Hoffläche genutzt. Angrenzend befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt mit vorgelagerter Stellplatzanlage. Der Versiegelungsgrad ist dementsprechend hoch.

Im Süden und Osten des Plangebietes bestehen vereinzelte Gehölzstrukturen. Westlich der Fläche verläuft die Darfelder Straße.

- **Artvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 40091 (Quadrant 2) 30 planungsrelevante Arten vor. Dazu zählen 11 Fledermaus, 18 Vogel- und eine Amphibienart.

\* 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: Februar 2020. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Lebensraumtypen: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Säume, Gebäude, Vegetationsarme- oder freie Biotope.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	KlGehoeel	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
<b>Säugetiere</b>					
<i>Eptesicus serotinus</i>	N	G-	+	Na	FoRu!
<i>Myotis bechsteinii</i>	N	S+	-	FoRu, Na	(Ru)
<i>Myotis brandtii</i>	N	U	+	Na	FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	N	G	-	Na	FoRu
<i>Myotis myotis</i>	N	U	+	Na	FoRu!
<i>Myotis mystacinus</i>	N	G	+	Na	FoRu!
<i>Myotis nattereri</i>	N	G	-	Na	FoRu
<i>Nyctalus leisleri</i>	N	U	-	Na	(FoRu)
<i>Nyctalus noctula</i>	N	G	-	Na	(Ru)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	N	G	+	Na	FoRu!
<i>Plecotus auritus</i>	N	G	-	FoRu, Na	FoRu
<b>Vögel</b>					
<i>Accipiter gentilis</i>	B	G-	-	(FoRu), Na	
<i>Accipiter nisus</i>	B	G	-	(FoRu), Na	
<i>Anthus trivialis</i>	B	U	-	FoRu	
<i>Asio otus</i>	B	U	-	Na	
<i>Athene noctua</i>	B	G-	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Buteo buteo</i>	B	G	-	(FoRu)	
<i>Carduelis cannabina</i>	B	unbek.	-	FoRu	
<i>Cuculus canorus</i>	B	U-	-	Na	
<i>Delichon urbica</i>	B	U	-		FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	B	U	-	Na	
<i>Dryocopus martius</i>	B	G	-	(Na)	
<i>Falco tinnunculus</i>	B	G	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	B	U	-	(Na)	FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	B	G	-	FoRu!	
<i>Passer montanus</i>	B	U	-	(Na)	FoRu
<i>Strix aluco</i>	B	G	-	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	B	unbek.	-		FoRu
<i>Tyto alba</i>	B	G	-	Na	FoRu!
<b>Amphibien</b>					
<i>Hyla arborea</i>	N	U	-	Ru!	

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung wird nachfolgend eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S.d. § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevanten Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tabelle 1), weil die spezifischen Lebensraumsprüche nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

#### • Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen

Die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen befinden sich lediglich in den südlichen und östlichen Randbereichen der Fläche und 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. Die vorhandenen Gehölzstrukturen könnten allenfalls von europäischen (aber nicht als planungsrelevant eingestuft) Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Deshalb wird im Sinne des Vermeidungsprinzips und des allgemeinen Artenschutzes im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zu Gehölzrodungen aufgenommen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten - insbesondere Tiere aus der Gruppe der sogenannten Gebäudefledermäuse - ist

grundsätzlich denkbar. Die bestehenden Gebäude könnten aufgrund der Bauweise eine Quartierfunktion übernehmen. Hier ist vor Beginn von Umbauarbeiten an den Gebäudedächern und der Gebäudeverkleidung unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld ggf. ein Fachgutachter zu beauftragen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der angrenzend vorhandene 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.

#### • **Maßnahmen**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

- Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten ist vor Abriss von Gebäuden eine gutachterliche Untersuchung erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen.
- Gehölzrodungen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

#### **5.4 Natura 2000 Gebiete**

Das nächstliegende FFH-Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301) befindet sich in einer Entfernung von rund 900 m südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und des beabsichtigten Planungsziels sind Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

#### **5.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

## **5.6 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## **5.7 Belange des Klimaschutzes**

Durch die Planung erfolgt die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Betriebsstandortes (Reifenhandel). Damit ist eine Reaktivierung und sinnvolle Nachnutzung bereits deutlich anthropogen vorbelasteter Flächen verbunden. Eine Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird dadurch weitestgehend vermieden. Aufgrund der integrierten Lage können Verkehrsbewegungen durch den Kundenverkehr minimiert werden. Durch die Nutzung vorhandener Infrastrukturen werden etwaige bau- und betriebsbedingte klimaschädliche Auswirkungen weiter reduziert. Das zukünftige Gebäude wird entsprechend den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt. Aus den in der Nähe des Plangebietes befindlichen Hydranten kann für den Grundsatz im Brandfall grundsätzlich eine Löschwassermenge von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h entnommen werden.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

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

### **6.3 Abfallentsorgung**

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

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

### **• Altlasten**

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Standort einer ehemaligen Tankstelle und Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt, der im Altlastenkataser des Kreises Coesfeld als Altstandort (225-Bi16) gekennzeichnet ist.

Entsprechend erfolgt eine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Bei Bodeneingriffen ist der Beginn der Bauarbeiten der Unteren Bo-

denschutzbehörde (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.

- **Kampfmittel**

Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt, können aber aufgrund der Nähe zur Bahnlinie nicht vollständig ausgeschlossen werden.

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. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

## **8 Immissionsschutz**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Verträglichkeit der Ansiedlung des Tier- und Gartenfachmarktes mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft\*.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die geltenden Immissionsrichtwerte durch den geplanten Tier- und Gartenfachmarkt unter Berücksichtigung der mit dem nördlich angrenzend gelegenen Lebensmitteldiscountmarkt verbundenen Geräuschemissionen zur Tag- und Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten der Bestandsbebauung eingehalten bzw. unterschritten werden.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und/oder mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren.

Den Untersuchungsergebnissen wurden folgenden Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt:

- Die Anlieferungsvorgänge des Marktes finden ausschließlich innerhalb des Tageszeitraums 6:00 bis 22:00 Uhr statt.

\* Schalltechnischer Bericht Nr. LL15246.1/01, Zech Ingenieuresellschaft mbH, Lingen, November 2019.

- Die Stellplatznutzung ist auf den Tageszeitraum zwischen 6:00 bis 22:00 Uhr beschränkt.

Unabhängig davon wurde zur Minimierung der Fahrgeräusche auf den künftigen Parkplatzflächen die Festsetzung getroffen, dass Fahrbahnoberflächen in den Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert bzw. mit einer ebenen Oberfläche herzustellen sind.

## 9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht direkt betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Billerbeck und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem weitere Regelungen zur Durchführung des Vorhabens getroffen werden.

## 11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,2 ha	-	100 %
davon:			
- Vorhabensgebiet	0,2 ha	-	100 %

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
für die Stadt Billerbeck  
Coesfeld, im März 2020

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