

Stadt Billerbeck – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tier- und Gartenfachmarkt Darfelder Straße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 15. April 2020 bis zum 15. Mai 2020 (einschließlich) Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Institution	Wörtlicher Inhalt der Anregung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 23.04.2020)	<p>Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. - Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immo bilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952 - Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten. 	<p>Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke sowie Beeinträchtigungen von Bahndurchlässen, Triebfahrzeugen und Übergängen zu vermeiden ist, wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanes ist dies nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis in Bezug auf eine Kreuzung der Bahnstrecke wird zur Kenntnis genommen. Eine Kreuzung der Bahnstrecke durch Leitungen o.ä. ist jedoch nicht vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Fragestellungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Umnutzung einer bestehende Bebauung sichert.</p>

		<ul style="list-style-type: none">- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.- Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Bei den Planungen ist folgendes zu berücksichtigen:<ul style="list-style-type: none">o Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.o Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) sollten diese auf der bahnabgewandten Seite aufgestellt werden. Das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken ist verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.	<p>Der Hinweis, dass hinsichtlich möglicher Immissionen keine Ansprüche geltend gemacht werden können, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise in Bezug auf spätere Anträge auf Baugenehmigung werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Ebene des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen. Sie werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p>
--	--	---	--

		<p>Ggf. ist hier eine Kraneinweisung durch die DB Netz AG, Regionalnetz MOW, erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls im Baubereich unbekannte Ka-Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.○ Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.○ Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken.	<p>Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

2	<p>IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 07.05.2020)</p>	<p>Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 09.04.2020 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Tier- und Gartenfachmarktes des Betreibers "Landfuxx". Die Gesamtverkaufsfläche von 725 qm liegt unterhalb der Schwellengrenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Planvorhaben ist damit nach Art und Umfang als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen.</p> <p>Um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Billerbeck und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung innerhalb des Plangebietes auf nicht zentrenrelevante Hauptsortimente sowie der Anteil der Randsortimente auf maximal 10 % begrenzt. Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Planungsbüros BBE Handelsberatung aus Köln vor. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass zwar wettbewerbliche Beeinträchtigungen, nicht jedoch städtebaulich negative Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Durch die Festsetzung der Art der Nutzung als Tier- und Gartenfachmarkt sind die das Vorhaben prägende Kernsortimente festgelegt. Geplante, nicht zentrenrelevante Hauptsortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste sind u.a. Tiernahrung/-bedarf, Garten- und Heimwerkerbedarf sowie Angel- und Reitsportartikel (ohne Bekleidung, Schuhe). Als Randsortiment sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wie z.B.</p>	<p>Die Hinweise zu den Rahmenbedingungen des geplanten Vorhabens werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---	---	--

		<p>regionale Lebensmittel, Dekorationsartikel sowie Berufs-/ Freizeitbekleidung und Arbeitsschuhe auf einer Fläche von maximal 72,5 qm angeboten werden. Die Begrenzung des Anteils der Randsortimente auf max. 10 % zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche wird begrüßt, wobei allerdings die Flächen nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden sollten.</p> <p>Wir weisen weiter darauf hin, dass Randsortimente ausschließlich solche Warengruppen sind, die dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Umfangs deutlich untergeordnet sind. Bei den lt. Begründung (S. 5) vorgesehenen Randsortimenten "Berufs- und Freizeitbekleidung" sowie "Arbeitsschuhe" empfehlen wir eine weitere Präzisierung als "Arbeitsschutzbekleidung" sowie analog "Arbeitsschutzschuhe". Zulässig sind dann die Sortimente, die aufgrund des Schnittes und der (Schutz-) Funktion sowie aufgrund einer eingeschränkten Alltagstauglichkeit einen unmittelbaren funktionalen Bezug zum Kernsortiment haben. Dem gegenüber ist der Begriff "Freizeitbekleidung" eher unbestimmt bzw. es fehlt der erforderliche funktionale Zusammenhang.</p> <p>In der Begründung sowie in der gutachterlichen Stellungnahme wird zudem das Sortiment "regionale Lebensmittel" als mögliches Randsortiment angeführt. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Neupositionierung des Aldi für den Standortbereich ein maximales Verkaufsflächenpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln festgelegt und vom benachbarten Discounter bereits ausgeschöpft worden ist. Weitere nahversorgungsrelevante Sortimente im Nahbereich des</p>	<p>Der Anregung, das zulässige Randsortiment näher zu bestimmen, wird nach Rücksprache mit der IHK teilweise gefolgt.</p> <p>In der Festsetzung wird ergänzt, dass das Randsortiment dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sein muss und die Fläche eines einzelnen Sortiments maximal 25 % der Randsortimente betragen darf.</p> <p>Freizeitbekleidung sind somit nur z.B. in Form von Reit- oder Angelbekleidung zulässig, da ein sachlicher Zusammenhang zum Hauptsortiment bestehen muss.</p>
--	--	---	---

		<p>Aldi sind damit ausgeschlossen. Dies muss sich in den textlichen Festsetzungen z.B. durch eine Negativliste nahversorgungsrelevanter Sortimente wiederfinden.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>
<p>3</p>	<p>Handwerkskammer (Schreiben vom 09.04.2020)</p>	<p>Ganz so unbekümmert wie das beauftragte Gutachterbüro sehen wir die Thematik der Randsortimente nicht, das ja empfiehlt diesbezüglich überhaupt keine differenzierten Aussagen zu machen, was im Planentwurf selbst dann auch nicht geschieht. In der Begründung werden gleichwohl einzelne geplante Sortimentsbestandteile genannt, die auch Gegenstand des Gutachtens waren. Wir empfehlen diese Sortimente in die Planfestsetzungen aufzunehmen. Zwei Bestandteile der vorgesehenen Randsortimente sehen wir mit Blick auf das zu schützende Ortszentrum als besonders kritisch an und raten diese noch einmal gesondert zu deckeln. Etwa durch eine Festsetzung wie diese: „Die Verkaufsflächen, die dem Angebot von Freizeitbekleidung und Dekorationsartikeln gewidmet sind, sollten jeweils 10 qm nicht übersteigen.“</p>	<p>Der Anregung, das zulässige Randsortiment in den Festsetzungen näher zu bestimmen, wird teilweise gefolgt. In der Festsetzung wird ergänzt, dass das Randsortiment dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sein muss und die Fläche eines einzelnen Sortiments maximal 25 % der Randsortimente betragen darf. Auf diesem Wege können einzelne Randsortimente maximal eine Fläche von 18 qm erreichen. Freizeitbekleidung oder Dekorationsartikel ohne sachlichen Bezug zum Hauptsortiment sind darüber hinaus unzulässig. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Billerbecks sind aufgrund des geringen Umfangs dieses Randsortiments nicht anzunehmen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>

4	<p>Gemeinde Nottuln (Schreiben vom 05.05.2020)</p>	<p>Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nehmen wir als Gemeinde Nottuln zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tier- und Gartenfachmarkt Darfelder Straße" Stellung.</p> <p>Wir möchten anregen, dass die Stadt Billerbeck die gutachterliche Stellungnahme zum Sortimentskonzept des Tier- und Gartenfachmarktes "Landfuxx" vom 31.10.2019 dahingehend überarbeitet, dass der Raiffeisenmarkt in Nottuln mit seiner aktuellen Verkaufsflächenzahl sowie seinem Sortiment in das Gutachten einfließt.</p>	<p>Der Anregung, eine gutachterliche Stellungnahme in Bezug auf den Raiffeisenmarkt in Nottuln einzuholen, wurde gefolgt. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:</p> <p>Das projektrelevante Angebot im zentralen Versorgungsbereich von Nottuln beschränkt sich im Wesentlichen auf die Randsortimente der dort ansässigen Anbietern: Blumenfachgeschäft Blickfang, Rossmann und Edeka.</p> <p>Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wird der geplante Tier- und Gartenfachmarkt Angebotsüberschneidungen vor allem mit dem Raiffeisen-Markt an der Appelhülsener Straße aufweisen. Dieser hält auf einer insgesamt rd. 1.100 qm großen Verkaufsfläche, ein breit gefächertes Angebot mit den projektrelevanten Themenfeldern: Blumen, Pflanzen, Pflanzerden, Pflanzgefäße, Dünger, Gartenbedarf, Gartendekoration, sowie Tiernahrung und Tierbedarf, Reitsportbedarf, Berufsbekleidung, Grillgeräte und Grillbedarf, Holzkohle und Flüssiggas vor. Aufgrund seines hochspezialisierten Angebotes ist dieser Anbieter als sehr leistungsfähig einzustufen.</p> <p>Darüber hinaus wird der geplante „Tier- und Gartenfachmarkt“ in Billerbeck auch Angebotsüberschneidungen mit den Randsortimenten des Hagebaumarktes an der Oststraße aufweisen.</p> <p>Hinsichtlich der im Rahmen der geplanten Ansiedlung des „Tier- und Gartenfachmarktes“ in Billerbeck zu erwartenden Auswirkungen ist festzuhalten, dass einzelbetriebliche Umsatzeinbußen bei den projektrelevanten Anbietern in existenzgefährdender Höhe auszuschließen sind. Dies resultiert daraus, dass die projektrelevanten</p>
---	---	--	--

			<p>Anbieter jeweils nur vergleichsweise geringe Sortimentsüberschneidung mit dem geplanten „Tier- und Gartenfachmarkt“ aufweisen. Auch für den Raiffeisen-Markt ist aufgrund seiner hohen Spezialisierung in einzelnen Sortimentsbereichen keine Betriebsgefährdung zu erwarten. Ebenso kann aus Sicht der Gutachter die Betriebsaufgabe des Anbieters Hagebaumarkt ausgeschlossen werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Anbieter Raiffeisen-Markt und Hagebaumarkt Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches einnehmen, so dass die zu erwartenden marginalen Auswirkungen nur wettbewerblicher Natur und aus städtebaulicher Sicht nur von eingeschränkter Relevanz sind.</p> <p>Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt.</p>
--	--	--	---

5	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 28.04.2020)	<p>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:</p> <p>Gegen den vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tier- und Gartenfachmarkt Darfelder Straße" bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist.</p> <p>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen und derzeit keine Leitungen betrieben werden, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise in Bezug auf die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Ebene des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen. Sie werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p>
---	--	--	--

		<p>Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:</p> <p>"Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z.B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden."</p> <p>Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

6	LWL Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 21.04.2020)	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium, Coesfelder Schichten) angetroffen werden können, bitten wir, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.	<p>Der Anregung, die Hinweise in Bezug auf archäologische Bodenfunde aufzunehmen, wird gefolgt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird gefolgt.</p>
---	--	--	---

7	Kreis Coesfeld (Schreiben vom 05.05.2020)	Zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung: Aus dem Aufgabenbereich Immissionsschutz wird mitgeteilt, dass auf der Grundlage der lärmtechnischen Berechnung des Büros Zech (Gutachten Nr. LL15246.1/01 vom 15.11.2019) und den zum Lärmschutz getroffenen textlichen Festsetzungen eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Planvorhabens erkannt werden kann. Es werden keine Anregungen vorgetragen. Seitens der Bauaufsicht , der Brandschutzdienststelle und des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis, dass die planungsrechtliche Umsetzbarkeit in Bezug auf den Immissionsschutz erkannt wird, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
---	--	--	---

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden in ihren Schreiben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Gelsenwasser Energienetze GmbH (Schreiben vom 16.04.2020)

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 17.04.2020)

Thyssengas (Schreiben vom 27.04.2020)

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 28.04.2020)

Vodafone NRW GmbH (Schreiben vom 05.05.2020)

Bischöfliches Generalvikariat (Schreiben vom 05.05.2020)

Straßen NRW – Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 15.05.2020)

Evangelische Kirche von Westfalen – Das Landeskirchenamt (Schreiben vom 07.05.2020)

Ampirion GmbH Dortmund (Schreiben vom 15.05.2020)

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Billerbeck
Coesfeld, im Mai 2020

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld