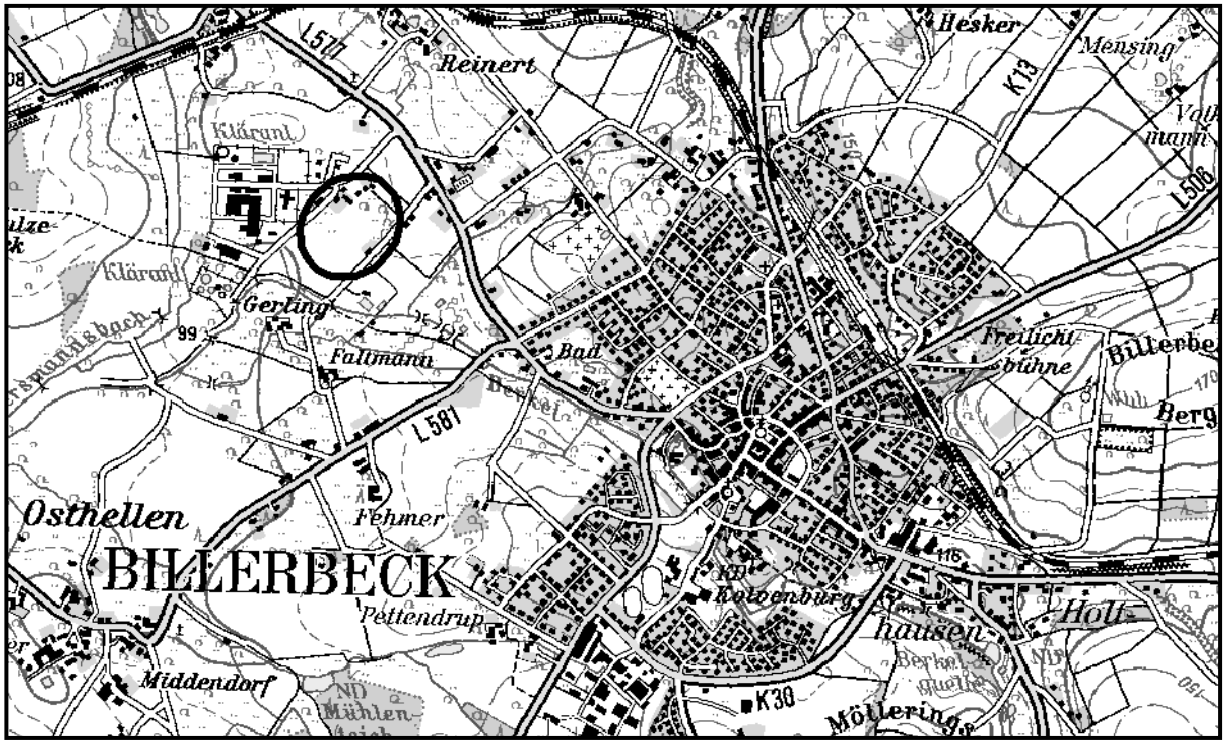

Stadt Billerbeck

Begründung

4. Änderung des Bebauungsplanes

„Industriegebiet Hamern“

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Dezember 2007
geändert, im Mai 2008

Inhaltsverzeichnis

I n h a l t	Seite
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungserfordernis und Planungsziele	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landesplanung	4
5. Umweltverträglichkeitsprüfung und Verträglichkeitsprüfung nach der Flora Fauna Habitat Richtlinie	4
6. Erschließung	5
7. Art der baulichen Nutzung	6
8. Wohnnutzungen im Plangebiet	8
9. Maß der baulichen Nutzung	9
10. Bauweise und Baugrenzen	10
11. Gestaltungsfestsetzungen	10
12. Denkmalschutz	11
13. Altlasten	11
14. Versorgung	11
15. Entsorgung / Wasserwirtschaft	12
16. Immissionsschutz	12
17. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	13
18. Kosten	15
19. Flächenbilanz	16

Anhänge:

Anhang I **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
Anhang II **Umweltbericht**
Anlage: Untersuchungen der Vögel und Fledermäuse

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am
die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“. Es liegt westlich des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck und grenzt südlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „3. Änderung Industriegebiet Hamern“. Er umfasst eine ca. 14 ha große Fläche.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39 und 40, und wird umgrenzt:

--	im Nordosten	durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 98, Flur 39
--	im Nordwesten	durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 153 (Flur 40), 174 (Flur 40), 151 (Flur 39) und 161 (Flur 40), bis zur südwestlichen Grenze des Flurstückes 59, Flur 40
--	im Südwesten	durch die Berkel
--	im Südosten	durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 40, Flur 39, ausschließlich des Flurstückes 16, bis zum gemeinsamen Grenzpunkt mit dem Flurstück 98, Flur 39.

Das Plangebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, vor allen Dingen Acker und Weideflächen. Im Süden des Plangebietes befindet sich zum einen angrenzend an die Berkel eine ökologische Ausgleichsfläche und nördlich des Berkelwanderweges eine große Fläche, die für Regenrückhaltung vorgesehen ist. Im Nordwesten des Plangebietes liegen einige Wohnhäuser, eine ehemalige Kornbrennerei und ein Dachdeckerbetrieb mit Wohnhaus, im Südosten grenzen zwei Wohnhäuser an das Plangebiet. An ökologisch wertvollen Bestandteilen befinden sich im Gebiet vor allen Dingen eine Fläche mit Baumbestand sowie einige Ansätze von Heckenstrukturen und Einzelbäumen. Es führen einige Gewässer durch das nordwestliche Plangebiet, die sich als wasserführende Gräben darstellen.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist.

Der umschriebene Planbereich liegt bis auf die ökologische Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ und ist dort als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nunmehr ist vorgesehen, die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Im Juli 1997 wurde der Bebauungsplan „3. Änderung Industriegebiet Hamern“ rechtskräftig. Die Grundstücke sind heute alle vergeben und bebaut. Die nunmehr geplante Erweiterung des Industriegebietes umfasst ein Vielfaches der durch die 3. Änderung ausgewiesenen Flächen. Mit dieser Planung soll mittel- bis langfristig die Gewerbeentwicklung in Billerbeck gesichert werden. Es besteht weiterhin Bedarf an gewerblichen Bauflächen, zum einen für einheimische Betriebe, welche vor Ort erweitern möchten, zum anderen für die Gründung von neuen Betrieben, die sich in Billerbeck niederlassen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landesplanung

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist bereits seit der Erstaufstellung mit Bekanntmachung vom 11. Juni 1979 u. a. für den Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ (ohne die Ausgleichsfläche) gewerbliche Baufläche aus.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland- mit Stand vom 24. Juli 1998 ist der Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlung ausgewiesen.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung und Verträglichkeitsprüfung nach der Flora Fauna Habitat Richtlinie

Aufgrund der Größe und Lage des Projektes (über 100.000 qm Grundfläche im Außenbereich) zählt das Vorhaben gem. § 3 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlage 1 Ziffer 18.5.1 zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Zudem ist der Berkelauenbereich Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet, so dass zudem Aussagen dahingehend zu treffen sind, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes zu befürchten ist. Nach § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung für Bauleitplanungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung durchgeführt. Zur umfassenden Berücksichtigung der Umweltbelange wird gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist Anhang I und Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im südwestlichen Teilbereich tangiert das Plangebiet das FFH- Gebiet „Berkel“ (DE-4008-301, Kreis Coesfeld, NRW). Zu beachten ist die Richtlinie 92/43/EWG des Ra-

tes vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL). Sofern Bauleitpläne geeignet sind solche Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen, sind diese Pläne gem. § 35 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 34 Abs. 1 BNatSchG auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines solchen Gebietes zu überprüfen. Da der Bereich dem Schutzstatus Naturschutzgebiet unterliegt, ergeben sich die Maßstäbe aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

Das FFH-Gebiet „Berkel“ umfasst den ca. 40 km langen Berkelauenbereich der Orte Billerbeck, Coesfeld, Gescher, Rosendahl, Stadtlohn und Vreden. Zudem ist der Bereich durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 29.11.2001 als Naturschutzgebiet Berkelaue ausgewiesen. Auf die detaillierten Ausführungen zu den Schutzzielen und Maßnahmen der LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - früher LÖBF) wird verwiesen. Ziel dieser Ausweisungen ist maßgeblich die Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Strukturen und der Dynamik der Fließgewässer mit seiner typischen Vegetation und Fauna entsprechend dem Leitbild des Fließgewässertypes (sandgeprägter Fluss des Tieflandes). Die Bebauungsplanänderung überplant einen Teilbereich des Gebietes nur zur Absicherung der Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Der an das Plangebiet grenzende Bereich der Berkel ist begradigt, weist ein Trapezprofil auf und das Umland ist durch weitgehend fehlende Strukturen gekennzeichnet.
Im Rahmen des Gewässerauenprogrammes NRW ist ein Berkelauenkonzept (Bezirksregierung Münster, Dezember 1999) entwickelt worden, indem die Berkelaue naturnah umgestaltet und renaturiert werden soll. Für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereich ist die Entwicklung eines Auenwaldes vorgesehen. In Anlehnung an dieses Konzept soll eine teilweise Aufforstung und Gestaltung als braches Grünland erfolgen. Ausführungen zur Umsetzung sind im Kapitel 17. Umwelt-, Natur- und Landschaft gemacht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch den Abstand von 100 m bis 170 m zwischen dem Wasserkörper und der zukünftigen Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes nicht zu erwarten ist. Durch die als Puffer funktionierenden Bereiche der Regenrückhaltung und der Ausgleichsfläche kann im Gegenteil mit einer Aufwertung gerechnet werden. Eine FFH- Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

6. Erschließung

Die zu überplanende Fläche wird in der Hauptsache durch eine Verlängerung der Raiffeisenstraße, welche von der Josef-Suwelack-Straße abzweigt, erschlossen. Die Straßenbreite der Raiffeisenstraße soll mit 11,00 m Breite fortgeführt werden. Diese Breite ermöglicht neben einem Fußweg auch einen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr.
Im südlichen Bereich mündet die geplante Straßenverlängerung mit einem großen Wendekreis auf einen Wirtschaftsweg, welcher bereits heute zur Erschließung eini-

ger Gewerbebetriebe und der städtischen Kläranlage dient. Eine Erschließung mit Schwerlastverkehr über diesen Weg ist aufgrund seiner Ausbaubreite problematisch.

Er ist bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan „Industriegebiet Hamern“ überplant worden. Es ist vorgesehen, den Weg insbesondere für Lastkraftwagen zu sperren und diesen ausschließlich über die neue Straße zu führen

Die östlich des Plangebietes liegenden beiden Wohnhäuser werden über den dortigen Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser soll nicht zur Erschließung der Gewerbegrundstücke genutzt werden.

7. Art der baulichen Nutzung

Für den Großteil des Plangebietes wird die zugelassene Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet und im südlichen Teil wird ein Bereich als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Eine uneingeschränkte Zulässigkeit aller grundsätzlich zulässigen Gewerbebetriebe könnte jedoch zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umfeld gelegenen Nutzungen führen. Hierbei sind insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Wohnhäuser zu berücksichtigen. Im bisher gültigen Bebauungsplan war der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Wohnhäuser wurden nach § 35 BauGB beurteilt. Nunmehr sollen sie als Gewerbegebiet überplant werden und einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO erhalten (siehe Kapitel 8). Bezüglich des Immissionsschutzes werden sie als Mischgebiet gewertet. Dies entspricht der gängigen Rechtssprechung für Wohngebäude des Außenbereichs.
Es erfolgt gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO eine Gliederung des Baugebietes mit einhergehenden Einschränkungen durch die Festlegung von Abstandsklassen nach der Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. 06. 2007 -V-3 - 8804.25.1 -)

Ein Auszug aus der Abstandsliste mit allen Betriebsarten der Abstandsklassen IV bis VII ist auf dem Bebauungsplan abgedruckt.

Gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO wird im Plangebiet die Zulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften ausgeschlossen.

In den an den Wohnhäusern liegenden Bereichen sind in einem Radius von 50 Metern keine Betriebe der Abstandklassen I-VII zulässig (VII ausnahmsweise). Hier können sich nur Betriebe niederlassen, welche auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Im nördlichen Plangebiet (ausgewiesen als Gewerbegebiet) sind Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V bzw. VI unzulässig. Als Ausnahme können nach § 31 Abs. 1

BauGB auch solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die der Abstandsklasse V bzw. VI zugeordnet sind.

Eine Ausnahme ist nur dann zuzulassen, wenn im Einzelfall schlüssig nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen für die zu schützenden Bereiche vermieden werden. Der Bebauungsplan kann sich allein auf grundlegende Festsetzungen beschränken, da die einzelnen Betriebe, welche später in dem Plangebiet angesiedelt werden, noch nicht feststehen. Für das einzelne Bauvorhaben ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Süden des Plangebietes (ausgewiesen als Industriegebiet) sollen die Abstandsklassen I bis IV bzw. V unzulässig sein und die Abstandsklasse IV bzw. V ausnahmsweise zulässig. Die oben beschriebene Ausnahmeregelung gilt entsprechend.

Für die Grundstücke, welche als GI (Industriegebiet) bzw. als GE (Gewerbegebiet) mit einem a gekennzeichnet sind wird zudem festgesetzt, dass bauliche Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (Betriebsleiterwohnung) unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung sollen Konflikte, welche durch LKW-Verkehr oder zwischen dem Wohnen und den stärker emittierenden Betrieben, insbesondere der Abstandsklasse IV und V entstehen können, vermieden werden.

Südlich der Berkel liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, bei dem, da es sich um einen Haupterwerbsbetrieb handelt, Expansionen denkbar sind. Nach Empfehlung der Landwirtschaftskammer sollte ein Mindestabstand von 250 m zur nächstgelegenen Wohnnutzung eingehalten werden. Dies ist allein schon durch die Pufferfläche mit dem Regenrückhaltebecken gewährleistet. Darüber hinaus ergibt der Ausschluss der Betriebsleiterwohnungen im südlichen Planbereich, dass sich auch zukünftig keine Konfliktpotenziale ergeben werden.

Im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet ist Einzelhandel ausgeschlossen, um die Flächen primär für das produzierende und artverwandte Gewerbe vorzuhalten. Ebenso wird der Ausschluss von Gastronomiebetrieben, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke begründet, welche zudem erhebliche Konflikte hervorrufen können, da diese insbesondere abends und nachts genutzt werden.
Auch reine Lagerplätze ohne zugehörige Betriebsstätte sollen unzulässig sein. Das Gewerbegebiet wird mit erheblichen Aufwendungen erweitert. Sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch die zu schaffende Infrastruktur soll gezielt zu dem Zweck eingesetzt werden, das produzierende Gewerbe zu stärken. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Leitbild eines Gewerbegebietes und sollten in besser dafür geeigneten (bei Einzelhandel z.B. in zentraleren Bereichen) konzentriert werden.
Der Ausschluss erfolgt gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.
Im Einzelfall können Betriebe im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Denkbar ist z.B. ein Kiosk oder eine Imbissstube, da diese direkt dem Gewerbegebiet dienen und nicht die Grundzüge der Planung beeinträchtigen. Eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB wird nicht gewählt, da die Prüfmaßstäbe des Abs. 2 BauGB im Einzelfall entscheiden sollen.

Zugelassen werden sollen außerdem Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb oder Betrieb des produzierenden Gewerbes zugeordnet sind. Der Verkauf selbst hergestellter oder ver- bzw. bearbeiteter Produkte soll nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen. Dabei muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Betriebes untergeordnet sein.

8. Wohnnutzungen im Plangebiet

Im nördlichen Planbereich liegen drei Wohnhäuser, wobei zu einem Wohnhaus ein kleiner Dachdeckerbetrieb gehört.
Die vorhandenen Wohnnutzungen ohne betriebliche Zugehörigkeit werden nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand geschützt.

Die Wohnnutzung der Gebäude Hamern 16, 17 und 19 (auf den Grundstücken Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke 97, 164 und 20) wird durch Überplanung zum Gewerbegebiet unzulässig. Jedoch tritt keine Verschlechterung gegenüber dem vorherigen Planungsstand ein, da hier auch der bisher rechtsgültige Bebauungsplan keine bebaubare Wohnbauflächen, sondern landwirtschaftliche Fläche festgesetzt hat. Da es sich bei den Wohnnutzungen nicht um privilegierte Nutzungen nach § 35 BauGB handelt, waren Veränderungen und Erweiterungen auch vor der Überplanung nur sehr eingeschränkt möglich. Die zusammenhängende Entwicklung des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes erfordert die neue Überplanung als Gewerbegebiet. Allerdings wird der Immissionsschutz für diese Wohnungen nicht schlechter gestellt als heute. Zwar ist die langfristige Planung darauf ausgelegt die Wohnungen in Betriebsleiterwohnhäuser zu überführen (s. u.), ausgehend von der heutigen Situation soll jedoch von den Schutzansprüchen des Außenbereiches (wie Mischgebiet) ausgegangen werden.
Um die städtebaulichen Missstände der unzulässigen Nutzung jedoch nicht festzuschreiben oder durch übermäßige Erweiterungsmöglichkeiten noch zu stärken, wird der Fortbestand dieser nicht gebietstypischen Nutzung in Anlehnung an den steuerbegünstigten Wohnungsbau i. S. d. II. WohnungsBaugesetzes entsprechend des Außenbereichserlasses (Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr, -VI A 1 – 901.34-, und des Ministeriums für Umwelt und Naturschatz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – VII-2 – BauGB- vom 27.10. 2006) festgesetzt. Die dort genannten Wohnflächen von 160 qm bei Einfamilienwohnhäusern und 250 qm bei Zweifamilienhäusern sollen hier als Maßstab angesetzt werden. Sie galten bisher auch für diese Häuser, da sie dem Außenbereich zugeordnet waren.
Auch die Regelung, dass bei ungewollter Zerstörung eines Wohngebäudes z. B. durch Brand das Wohngebäude an gleicher Stelle gleichartig wieder errichtet werden kann, entspricht der Regelung in o. g. Erlass und dient zu Existenzsicherung in einem solchen Schadenfalls.

Begünstigend für die Eigentümer der Grundstücke werden zusätzliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke eröffnet. Bei einem Eigentümer gibt es auch konkrete Überlegungen zur Betriebsansiedlung.

9. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden in dem Bebauungsplan die Grundflächenzahl**,** die Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze- und die max. zulässige Höhe festgesetzt. Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind Silos, Schornsteine und Masten.

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Gewerbenutzung mit 0,8 festgesetzt. Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt; die maximal zulässige Höhe fast überall mit 16,00 m.

Bei gewerblichen Bauvorhaben können zum Beispiel durch Hochregallager schon bei einer eingeschossigen Bauweise unterschiedliche Höhenentwicklungen entstehen.

Es wird daher als erforderlich angesehen neben der Zahl der Vollgeschosse auch die Gebäudehöhe festzusetzen. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom Außenbereich zum Gewerbe- und Industriegebiet Hamern, in dem der dominante Baukörper einer Firma der Nahrungsmittelindustrie eine Höhe von 30,00 m aufweist. Um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen und eigenständige Entwicklungen in der Höhe zu vermeiden, ist es erforderlich die Höhe von hinzukommenden baulichen Anlagen deutlich unter 30,00 m zu beschränken.

Als angemessen wird eine Höhe von 16,00 m angesehen, die den überwiegenden Festsetzungen in den Geltungsbereichen der 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ entspricht.

Insbesondere im Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes, welcher vollständig bebaut ist, hat diese Höhenbegrenzung niemals zu einem Problem geführt, da die Gebäude deutlich niedriger sind als max. zulässig. Durch die Kombination der genannten Festsetzungen wird weitgehend sichergestellt, dass eine flexible Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet bleibt und dabei ein verträgliches städtebauliches Gesamtbild entstehen wird.

Unmittelbar angrenzend an die innerhalb und außerhalb liegenden Wohnnutzungen werden etwas geringere Bauhöhen (max. 12,00 Meter) festgesetzt. Dies soll verhindern, dass die an die Wohnbebauung heranrückenden Gewerbegebäude eine erdrückende Wirkung haben. Diese Höheneinschränkung ist für die meisten Gewerbebetriebe unproblematisch.

10. Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise wird für den gewerblichen Teil des Plangebietes eine besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es werden auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zugelassen, wobei die Vorschrift des § 6 BauO NRW unberührt bleibt. Die Festsetzung einer besonderen Bauweise ist erforderlich, da weder die offene noch die geschlossene Bauweise den vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten gerecht wird.

Baugrenzen werden entlang der Straßenverkehrsflächen mit einem angemessenen Abstand von 5,00 m sowie entlang der ausgewiesenen Pflanzgebote festgesetzt. Insofern entsteht hier eine Fortführung des Plangebietes der 3. Änderung mit seinen Festsetzungen. Insbesondere in Bereichen, wo ökologisch wertvolle Bestandteile erhalten bzw. ergänzt werden sollen, und in dem Bereich, wo die Gräben liegen, sind Abstände von mindestens 5,00 m sinnvoll. So können die Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote umgesetzt werden.

11. Gestaltungsfestsetzungen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wie auch im Interesse der zukünftigen Gewerbetreibenden im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes wird es als erforderlich angesehen, Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Die Gestaltungsfestsetzungen werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. dem § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen; sie werden damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die einzelnen Festsetzungen sind insbesondere im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ zu sehen. Da die Raiffeisenstraße verlängert wird und somit eine Erweiterung des bisherigen Gewerbegebietes erfolgt, soll sich der Charakter in entsprechender Weise darstellen. Aufgrund der ausgewiesenen Nutzungsart war eine besondere Bauweise festzusetzen, die Baukörper von über 50,00 m Länge zulässt. Um sicherzustellen, dass keine durchgehenden monotonen Fassadenansichten entstehen, wird es für erforderlich gehalten, die vertikale Gliederung von Fassaden mindestens alle 12,00 m sicherzustellen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an der Stätte der Leistung zulässig sind. Aufgrund der gegebenen großzügigen Baugrenzen erfolgt hierdurch kaum eine Einschränkung. Jedoch wird sichergestellt, dass Werbeanlagen nicht innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen und unmittelbar an der Straßengrenze entstehen.

Eine weitere Gestaltungsfestsetzung betrifft die Zulässigkeit von Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraße. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Vorgartenfläche entlang der v. g. Straßen zu sehen. Es soll hierdurch sichergestellt wer-

den, dass verunstaltenden Nutzungen bis zur Straßengrenze vorgebeugt werden und das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes ansprechend gestaltet wird.
Zur Gewährleistung dieser Ziele ist eine 1,50 m breite Vorgartenfläche entlang der Erschließungsstraßen anzulegen. Einfriedigungen sind innerhalb dieses Streifens, also auch innerhalb der gemeinsamen Grenze des Grundstückes mit der Straße, unzulässig.

12. Denkmalschutz

Denkmalwürdige Bausubstanz ist im Planbereich nicht vorhanden; ebenso ist über das Vorkommen von Bodendenkmälern nichts bekannt.

13. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch nicht zu vermuten.
Auf dem Grundstück Billerbeck Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 166 steht ein Gebäude in dem sich früher eine Getreidebrennerei befunden hat. Nach Sichtung der Bauakten und einer örtlichen Begehung durch den Fachdienst Natur- und Bodenschutz des Kreises Coesfeld wurde festgestellt, dass keine Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen. Insbesondere bedingt durch die externe Energieversorgung (Dampfdruckleitung) der Brennerei bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die Überplanung.

14. Versorgung

Im Plangebiet ist zurzeit eine öffentliche Gas- und Wasserversorgung nicht vorhandenen.

Die bisherigen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ haben keinen besonderen Bedarf hervorgerufen, der die Verlegung sowohl von Gas- als auch Wasserversorgungsleitungen gerechtfertigt hätte. Sollte sich eine deutliche Nachfragesteigerung ergeben, könnte sich eine Sicherstellung der Versorgung über Versorgungsträger ergeben. Ansonsten können die zukünftigen Gewerbebetriebe bei Bedarf eine eigene Eigenwasserversorgung anlegen.

Für die Löschwasserversorgung der Gewerbebetriebe des heute bereits bestehenden Teilstückes der Raiffeisenstraße wurde am Wendehammer ein Bohrbrunnen angelegt. Dieser kann auch zur Versorgung des nordöstlichen Planbereiches genutzt werden. Für den südwestlichen Planbereich wird eine zusätzliche Einrichtung erforderlich sein, welche im Rahmen der Ausbauplanung des Plangebietes umgesetzt werden muss.

15. Entsorgung / Wasserwirtschaft

Zur Schmutzwasserbeseitigung ist in der Verlängerung der Raiffeisenstraße die Schmutzwasserleitung entsprechend zu ergänzen und im südwestlichen Planbereich an das Leitungssystem des Wirtschaftsweges anzuschließen. Zudem führt im südlichen Planbereich die Hauptschmutzwasserleitung der Stadt Billerbeck unter der neu geplanten Verlängerung der Raiffeisenstraße entlang. Auch diese mündet in das Leitungssystem unter dem Wirtschaftsweg.

Gem. § 53 Abs. 3 a Satz 1 LWG NRW kann die Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers vom Grundstückeigentümer übernommen werden, wenn er gegenüber der zuständigen Behörde nachweist, dass das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann und die Stadt Billerbeck ihn von der Abwasserüberlassungspflicht (für Regenwasser) nach § 53 Abs. 1 c LWG NRW freigestellt hat.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ festgestellt, dass Versickerungen auf den Grundstücken allenfalls stark eingeschränkt möglich sind. Untersuchungen zur Erweiterung werden noch durchgeführt. Allerdings ist gerade auf den gewerblich genutzten Flächen damit zu rechnen, dass durch Betriebsstoffe eine Verunreinigung des Niederschlagswassers verursacht wird und eine Versickerung zu Bodenverunreinigungen führen würde. Neben der in der Erschließungsstraße zu verlegenden Schmutzwasserkanalisation ist voraussichtlich eine Niederschlagswasserbeseitigung sicherzustellen. Das Niederschlagswasser wird über eine Regenklärung in die Regenrückhaltung und dann in die Berkel geführt werden.
Eine ortsnahe Regenwasserbeseitigung besteht entsprechend § 51 a Abs. 1 LWG NRW auch darin, dass Regenwasser über einen Regenwasserkanal in ein Gewässer eingeleitet wird.

Die Stadt Billerbeck wird somit den Anschluss- und Benutzungszwang sowohl für Schmutz- als auch für Regenwasser gem. § 53 Abs. 1 c LWG NRW ausüben und die dafür erforderlichen Anlagen zur Ableitung und Behandlung errichten.

16. Immissionsschutz

Zu den Wohnhäusern im Außenbereich werden die Schutzabstände wie zu einem Mischgebiet eingehalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das ehemalige Wohnhaus Hamern 6 (auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 16) eine Baulast besteht, dass dieses nicht mehr Wohnzwecken dienen darf. Für das heutige Wohnhaus Hamern 6 ist insbesondere der Abstand Richtung Westen von Bedeutung, da hier kein Nebengebäude als Schutz auch der Intimsphäre des Gartens dienen kann.

Durch Aufteilung der Gewerbegrundstücke in Bereiche entlang der Erschließungsstraße, in denen Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind, und Bereiche Richtung der heute bereits vorhandenen Wohnnutzungen sollen Immissionskonflikte durch sinnvolle Gliederung der Grundstücke im Vorfeld vermieden werden. So können die Betriebsleiter zwar solche Wohnungen errichten, diese sollen jedoch nicht durch den Zu- und Ablieferverkehr der erschlossenen Betriebe zu Konflikten zwischen den Gewerbetreibenden führen. Gleichzeitig wird so erreicht, dass solche Wohnungen als Immissionsschutz für die bestehenden Wohnnutzungen dienen können.
Im südlichen Teil, im Industriegebiet, werden Wohnnutzungen ganz ausgeschlossen, um Konflikte durch die hier zulässigen stärker imitierenden Betriebe auszuschließen.
Die Wohngebäude Hamern 20 a und 22 (auf den Grundstücken Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 40, Flurstücke 171 und 172) angrenzend an das Plangebiet sind Betriebsleiterwohnungen und müssen die industriegebietstypischen Immissionen hinnehmen. Das Wohnhaus Hamern 21 (auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 40, Flurstück 162) wurde bereits 1974 als Industriegebiet überplant. Es grenzt unmittelbar an die Grundstücke einer Firma der Nahrungsmittelindustrie (Kaffee-Extraktion, Gefriertrocknung, Sprühtrocknung, Biotechnologie), einer Zimmerei und eines Betriebes für Lüftungstechnik. Von der neu geplanten Gewerbegebietsfläche, in denen die Abstandsklassen V und VI zulässig sein werden, liegt es ca. 120 Meter entfernt. Aufgrund der Lage im Industriegebiet in direkter Nähe zu Betrieben niedrigerer Abstandsklassen wird sich durch die Neuplanung keine Verschlechterung der vorhandenen Situation für diese Wohnnutzung ergeben.

17. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Ausweisung bzw. anschließende Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet und durch die Anlegung der Erschließungsstraße erfolgt ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Gemäß § 18 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) muss dieser Eingriff ausgeglichen werden.
Das Plangebiet umfasst neben den bereits bebauten Flächen hauptsächlich intensiv genutzte Ackergrundstücke bzw. Fettwiesen und Fettweiden.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist erforderlich, um weitere benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können. Gewerbliche Bauflächen an anderen Standorten im Gebiet der Stadt Billerbeck sind kaum mehr denkbar. Sowohl die Gewerbegebiete Friethöfer Kamp, südlich angrenzend an das Stadtgebiet, wie auch das Gewerbegebiet Bergstraße, östlich angrenzend an das Stadtgebiet, sind planerisch abgeschlossen. Auch im Gewerbegebiet Bergstraße sind fast alle Grundstücke vergeben.
Für die Grundstücke im Planbereich der 4. Änderung „Industriegebiet Hamern“ gibt es bereits einige Interessenten, denen keine sofort verfügbaren Gewerbeflächen angeboten werden können. Andere gewerbliche Entwicklungen lassen sich daher in absehbarer Zeit und in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielvorgaben nur im Umfeld der bereits gegebenen gewerblichen Nutzungen im Industrie- und

Gewerbegebiet Hamern verwirklichen. Es handelt sich dabei um eine konsequente Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Hamern in Billerbeck. Der Planbereich umfasst Flächen, die auf lange Zeit für Billerbeck als ausreichend erscheinen. Es würde jedoch wenig Sinn machen, zunächst einen kleineren Teilbereich zu überplanen. Schon aufgrund der Erschließung ist es sinnvoll eine übergreifende Planung zu machen und somit die Gewerbeentwicklung in Billerbeck langfristiger zu sichern.

Obwohl die Grundstücke z. Z. größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und daher von ihrer ökologischen Wertigkeit eher als gering einzustufen sind, ist vorgesehen den Ausgleich für den erfolgten Eingriff nur teilweise im Plangebiet sicherzustellen. Ökologisch wertvolle Bestandteile sollen erhalten bzw. in die Planung integriert werden. Der im Plan befindliche Wald soll entwidmet und im Plangebiet ausgeglichen werden. Allerdings soll der Wald nicht entfernt, sondern als Grünfläche erhalten bleiben. Die Ersatzanpflanzung wird auf dem Grundstück Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstück 2, nach Vorgabe des Landesbetriebes Wald und Forst NRW vorgenommen. Auf einer Fläche von 3.300 qm soll im westlichen Teil eine Aufforstung mit Stieleichen (70 %) und Hainbuchen (30%) vorgenommen werden. 1.000 qm sind als Ersatzaufforstung für den Bebauungsplan „Gantweger Bach“ vorgesehen.
Vorhandene Feldgehölze sollen größtenteils als Gliederung in den Plan aufgenommen und ergänzend fortgeführt werden. Auch die im Plangebiet vorhandenen Gräben (Gewässer) und ihre vorhandene Randbepflanzungen sollen geschützt und in die Planung integriert werden. Zur Abgrenzung Richtung Südosten (Stadtbereich) und zur Integrierung in die Landschaft soll ebenfalls ein Pflanzstreifen angelegt werden. Als Pufferzone zur Berkelaue ist die Ausgleichsfläche und das Regenrückhaltebecken vorgesehen. Letzteres soll naturnah ausgeführt werden und zum Gewerbegebiet mit einem großzügigen Pflanzstreifen versehen werden. Auch dies soll der Integrierung in die Landschaft dienen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet selber nicht vorgesehen. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes würde den Anteil der Gewerbeflächen deutlich verringern. Die Folge wäre, dass erheblich mehr Flächen für gewerbliche Nutzungen herangezogen werden müssten. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass Ausgleichsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken nicht der Zielvorgabe, einen vollwertigen Ausgleich sicherzustellen, gerecht werden. Häufig werden gerade in Gewerbegebieten naturschutzrechtliche Vorgaben missachtet. Die Durchsetzung und Überprüfung erfordert außerdem einen hohen Verwaltungsaufwand, der von den zuständigen Behörden oft nicht erbracht werden kann.

Aus den v. g. Gründen wird es aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als sinnvoller angesehen im Plangebiet nur aus städtebaulicher Sicht angemessene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die zu einer Eingrünung des Gebietes zu den Plangrenzen beitragen bzw. einen Schutzstreifen zu den Gewässern herstellen. Weitergehende Maßnahmen sollen als Ersatzmaßnahmen im Berkelauenbereich durchgeführt werden. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ wurde bereits die jetzt ausgewiesene Ausgleichsfläche an der Berkelaue für Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine Fläche zu einer Größe von 7.850 m², welche ursprünglich als Ackerfläche diente. Im Zusammenhang mit dem Berkelauenschutzprogramm sollte an dieser Stelle ein Auenwald entstehen.

Das sich aus dieser Maßnahme ergebende Plus aus 39.225 Punkten wird durch die in der 3. Änderung ermittelten Defizite (Minus 25.872 Punkte) auf ein Plus von 13.353 Punkten reduziert. Diese stehen nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ zur Verfügung. Die Fläche wird Richtung Südwesten noch um eine frühere Ackerfläche erweitert und komplett in die Bilanzierung eingerechnet. Zudem führt die Umwandlung einer Ackerfläche in eine naturnah gestaltete Regenrückhaltung zu einem erheblichen Ausgleich. Das Punktedefizit von **– 48.563** soll außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Im Rahmen des Berkelauenkonzeptes hat die Stadt Billerbeck durch den ökologischen Ausbau der Berkel im Stadtgebiet eine Verbesserung, sowohl für den Naturhaushalt, als auch für das Landschaftsbild erreicht. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Billerbeck, zudem ist die Ausgleichsmaßnahme planerisch durch die Ausweisung als Naturschutzgebiet gesichert. Durch das Ingenieurbüro Schmelzer aus Ibbenbüren wurde im Mai 2004 ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die dort ermittelten Punkteüberschüsse können nunmehr für dieses Planverfahren verwendet werden. Durch Verwendung des gleichen Bewertungsverfahrens (Arbeitshilfe des Landes NRW) ist eine Verrechnung möglich. Ergänzend wurde für die Bilanzierung im Planbereich die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ von 10.11.2006 angewandt. Von den dort geschaffenen Ökopunkten stehen noch **+ 112.596** Punkte zur Verfügung. Die im Anhang II beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen ergeben somit im Ergebnis ein Punkteplus von **+ 64.033**, welches zukünftigen Planverfahren weiter zur Verfügung steht.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes entsprechend des § 19 Abs. 3 BNatSchG wurde im Sommer 2007 unter der Leitung der Naturförderstation des Kreises Coesfeld eine Untersuchung der Vögel und Fledermäuse im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Das Untersuchungsergebnis ist als Anlage 1 dem Anhang I beigefügt und das Ergebnis im Umweltbericht dargelegt. Im Ergebnis ist der Steinkauz als besonders zu schützende Art zu nennen, bei dem mit einem erheblichen Eingriff zu rechnen ist. Im Plangebiet sind entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen Heckenanpflanzungen bzw. Erhaltungsgebote für Anpflanzungen vorgesehen. Außerdem soll die Fläche der Regenrückhaltung so angelegt werden, dass Sie dem Steinkauz als Nahrungsgrundlage dienen kann. Gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3 (Zerstörung besonders geschützter Arten) vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

18. Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowohl im Bereich des Straßen- wie auch im Bereich des Kanalbaus. Außerdem fallen Kosten für die vorgesehenen Anpflanzungen an.

19. Flächenbilanz

Alle Angaben in qm:

Gewerbliche Bauflächen	69.067
Industrielle Baufläche	22.292
Öffentliche Verkehrsfläche	8.528
Fläche für Regenrückhaltung	25.365
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	9.926
Private Grünfläche	2.133
Öffentliche Grünflächen und Gräben	3.721
Plangebiet insgesamt	141.032

Aufgestellt:

Stadt Billerbeck, im Dezember 2007
geändert, im Mai 2008

Die Bürgermeisterin

i. A.

M. Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin