



## Stadt Billerbeck

### Begründung

### Bebauungsplan

## „Industriegebiet Hamern, 5. Änderung“



**Aufgestellt:**

**Stadtverwaltung Billerbeck  
Fachbereich Planen und Bauen**

**Billerbeck, im Dezember 2009**



## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungserfordernis und Planungsziele	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Landesplanung	4
5. Erschließung	5
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7. Baugrenzen	6
8. Gestalterische Vorgaben / Einfriedigung	6
9. Denkmalschutz	6
10. Altlasten	6
11. Ver- und Entsorgung	6
12. Immissionsschutz	7
13. Gewässerschutz	7
14. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	7
15. Kosten	8
16. Bodenordnung	8
17. Flächenbilanz	8

### **Anhang:**

#### **Umweltbericht**



## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“. Es liegt westlich des Stadtgebietes der Stadt Billerbeck und wird von der Bahnlinie, dem Firmengelände der Firma Suwelack und Wirtschaftswegen eingegrenzt. Er umfasst eine ca. 7,5 ha große Fläche.

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

- |    |              |   |
|----|--------------|---|
| -- | im Norden    | durch die südliche Grenze des Flurstückes 9 (Wirtschaftsweg parallel zur Bahnlinie)   |
| -- | im Westen    | durch die östliche Grenze des Flurstückes 52 (Kohkampsweg)  |
| -- | im Süden     | durch die nördliche Grenze des Flurstückes 56   |
| -- | im Osten     | durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 131, 99, 130 (Teilstück zwischen den Flurstücken 99 und 116) und 116 sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 117 (Teilstück zwischen den Flurstücken 116 und 23) sowie der östlichen Grenze des Flurstücks 23 |
| -- | im Nordosten | durch die südliche und südwestliche Grenze des Flurstückes 13 (Mersmannsbach und Graben)  |

Das Plangebiet ist geprägt durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Der Mersmannsbach führt von Norden nach Süden fließend durch das gesamte Gebiet. Außerdem begrenzt ein Gewässer das Plangebiet im Nordosten.

## 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.

Für das Plangebiet ist aufgrund einer privaten Initiative von Grundstückseigentümern und Projektinvestoren die Errichtung eines Solarparks geplant. Vorgesehen ist die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen. Auch wenn im Flächennutzungsplan für den Bereich gewerbliche Baufläche vorgesehen ist, sind aufgrund der entgegenstehenden Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan die Anlagen heute nicht genehmigungsfähig.



Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Gewässer, der Eingrenzung durch die Bahnlinie und die Erschließung nur über unbefestigte Wirtschaftswege wäre der Bereich für eine Bebauung mit gewerblich genutzten Gebäuden äußerst kostspielig und aufgrund der einzuhaltenden Abstände nach dem Landeswassergesetz stark eingeschränkt. Insgesamt wäre eine Entwicklung Richtung Gewerbegebiet unwirtschaftlich und aus Wasserschutz- und Naturschutzgründen nicht zu begrüßen.

Die Errichtung eines Solarparks an dieser Stelle ist insofern städtebaulich sinnvoll, da er angegliedert an das Gewerbegebiet und den Bahndamm keine Zerschneidung der freien Landschaft und keine negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild verursacht. Im Plangebiet befinden sich zudem keine Wohngebäude, mit den benachbarten gewerblichen Betrieben jedoch Stromabnehmer für die Zukunft. Zusätzlich ist am Plangebiet an der 10 KV-Leitung ein Einspeisepunkt.

Alternative Flächen stehen in Billerbeck nicht zur Verfügung. Insbesondere um die freie Landschaft zu schützen und das Landschaftsbild nicht zu stören, sollten Freiflächenanlagen ohne Anbindung an Siedlungen, größere Infrastruktureinrichtungen oder Gewerbegebiete nicht weiter verfolgt werden. Zudem sind Flächen für die Landwirtschaft knapp. Eine Nutzung von sehr guten Ackerflächen wäre insofern auch nicht begrüßenswert. Unter Beachtung dieser verschiedenen Aspekte ist die gewählte Fläche planerisch am sinnvollsten.

Um im Plangebiet ausschließlich eine Nutzung für die Photovoltaik festzuschreiben, ist die Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik notwendig. Hier können dann auch auf diese Nutzung zugeschnittene Festsetzungen getroffen werden.

Der umschriebene Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ und ist dort zum Teil als nicht überbaubarer Fläche, als Überschwemmungsbereich und mit Verkehrsflächen für einen Bahnanschluss ausgewiesen. Diese Überplanung früher ausschließlich landwirtschaftlich genutzter Flächen in Hamern wurde Mitte der 1970er Jahre zur Aussiedlung der Firma Suwelack im Rahmen der Stadtkernsanierung Billerbecks durchgeführt. Der Betrieb der Lebensmittelindustrie und ein eigenständiger Betrieb im Bereich der medizinisch/kosmetischen Produkte fördern in dem östlich angrenzenden Bereich für ihre Produktion Grundwasser. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1972 und 1973 wurde neben dem eigentlichen Betriebsgelände für die Ansiedlung der Firma Suwelack ein 100 Meter breiter Schutzstreifen als Industriegebiet ausgewiesen. Hier sind nur Anlagen, die keine Gerüche verursachen, zulässig und für die nächsten 100 Meter ein generelles Bauverbot zum Schutz vorhandener Wohnungen im Außenbereich. Zum damaligen Zeitpunkt gab es den Abstandserlass und die Möglichkeiten über Abstandsklassen Festsetzungen zu treffen noch nicht.

#### **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 Ertaufstellung mit Bekanntmachung vom 11. Juni 1979 auch für den Planbereich



der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ gewerbliche Baufläche aus. Aufgrund der Planung eines Sondergebietes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, da in einem Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO die gewerbliche Nutzung nicht soweit beschränkt werden kann, dass keine anderen gewerblichen Nutzungen zulässig wären. Die Änderung soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster -Teilabschnitt Münsterland- mit Stand vom 24. Juli 1998 ist der Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlung und als Windeignungsbereich bzw. Agrarbereich dargestellt. Aufgrund der denkmalrechtlichen Bedenken wegen der Sichtbeziehung zum Ludgerusdom Billerbecks und dem FFH Gebiet Berkel (500 m Abstand zu Windenergieanlagen zum Schutz bedrohter Vogelarten) wurde diese Planung nicht weiter verfolgt. Nach Rücksprache mit der Bezirksplanungsbehörde (Bezirkregierung Münster, Dezernat 32 – Regionalentwicklung, Herr Puhe) ergibt sich aufgrund der geringfügigen Abweichung kein weiterer Abstimmungsbedarf.

## **5. Erschließung**

Das Plangebiet ist zum einen von nicht befestigten Wirtschaftswegen erschlossen. Zum anderen führt im nördlichen Teilbereich ein wassergebundener Weg von der L 577 unter einer Eisenbahnbrücke (Durchfahrhöhe 3,75 m) parallel zur Bahnlinie zum Plangebiet. Diese Erschließung kann während der Bauphase zur Montage der Anlage genutzt werden. Nach Inbetriebnahme beschränkt sich der zu erwartende Verkehr auf Wartungsfahrzeuge. Ein weiterer Ausbau der Erschließung wird nicht für notwendig erachtet.

## **6. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits oben beschrieben, wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ausgewiesen. Eine Ausweisung eines Gewerbegebietes kommt aus den beschriebenen Gründen nicht in Frage. Nur über eine Sondergebietsausweisung lässt sich der Gebietstyp speziell auf die Nutzung für Photovoltaikanlagen ausrichten. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaikmodulen zum Zwecke der Stromgewinnung. Außerdem sind die für betriebliche Zwecke notwendigen Nebenanlagen (z.B. für Wechselrichter oder Überwachungs- und Steuerungsanlagen) oder Unterstände für Tiere zur Grünpflege (z.B. Schafsunterstand) zulässig.

Im Bebauungsplan werden nur Angaben zu den Höhen bezogen auf die Geländeoberkante gemacht. Der Abstand vom Boden von mindestens 50 cm ist notwendig, damit die Grünlandnutzung der Fläche und der Abfluss des Regenwassers ungehindert möglich sind. Die Maximalhöhe von 3,00 m stellt ein einheitliches Bild sicher und verhindert eine Barrierewirkung zum Außenbereich. Zudem ergibt sich ein Übergang vom Industriegebiet zur freien Landschaft und den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die geringe Höhe. Die Höhenbegrenzung gilt auch für die Nebenanlagen.



Die Grundflächenzahl 0,6 gibt an, wie viel Fläche durch die Module bedeckt werden darf. Um eine Versiegelung jedoch abschließend einzuschränken, ist zusätzlich als textliche Festsetzung vorgegeben, dass maximal 5 % der Fläche versiegelt werden darf.

## **7. Baugrenzen**

Alle Anlagen, bis auf die Einfriedung, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, auf eine genaue Vorgabe der Anordnung der Module wird jedoch verzichtet, diese kann bei der Detailplanung ideal zur Sonne erfolgen.

Zu den Wirtschaftswegen ist ein Abstand von mindestens 2 Metern einzuhalten, von den Nachbargrenzen entsprechend des § 6 der Landesbauordnung 3 Meter. Zu den Gewässern ist entsprechend § 90 a Abs. 2 LWG von der Böschungsoberkante ein Abstand von 5,00 Metern einzuhalten.

## **8. Gestalterische Vorgaben/Einfriedung**

Wie oben beschrieben, grenzt das Plangebiet zu einer Seite an die freie Landschaft. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Vorgaben zur Gestaltung der Zaunanlage gemacht. Ein Zaun ist in der Regel aus versicherungstechnischen Gründen notwendig. Dieser ist als grüner Drahtzaun auszuführen und soll möglichst große Abstände der Stäbe aufweisen. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere ist zudem notwendig.

Freistehende oder an der Einfriedung befestigte Werbeanlagen sind nicht zulässig, da sie den Übergang zum Außenbereich stören würden.

## **9. Denkmalschutz**

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

## **10. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch nicht zu vermuten.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet ist eine öffentliche Gas- und Wasserversorgung nicht vorhanden, für die geplante Nutzung jedoch auch nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung des Areals kann zum einen durch den Mersmannsbach selber sichergestellt werden, der durch das gesamte Plangebiet führt. Sollte dieser nicht genug Wasser führen, wäre im südlichen Teil die Berkel mit einer Entfernung von unter 300 Metern erreichbar. Im Norden liegt, nördlich der Bahnlinie durch oben



genannte Zuwegung durch die Eisenbahnbrücke erreichbar, ein Löschteich auf der Hofstelle Hamern 35 in einer Entfernung von 200 Metern Luftlinie.

Besondere Einrichtungen zur Entwässerung sind ebenfalls nicht erforderlich, da die aufgeständerten Anlagen so wenig Boden versiegeln, dass ein schadloser Abfluss und Versickerung des Regenwassers weiterhin gegeben ist.

Durch das Plangebiet verläuft eine Hochspannungsleitung (10 kV). Westlich liegt ein Mast, an dem der Einspeisepunkt geplant ist. Eine Übernahme in das Plangebiet ist nicht erforderlich, da nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Vorhaben im Außenbereich zulässig sind, „die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität ...dienen“.

## **12. Immissionsschutz**

Das nächstgelegene Wohnhaus liegt 90 Meter nordöstlich vom Baufeld entfernt. Aufgrund der Südausrichtung der Module sind, sofern sie auftreten, keine störenden Lichtreflexe für die Bewohner zu erwarten. Das Wohnhaus liegt vom Einspeisepunkt 360 Meter entfernt. Mit Beeinträchtigungen durch Geräusche z.B. der Wechselrichter ist aufgrund der großen Entfernung nicht zu rechnen.

## **13. Gewässerschutz**

Durch das Plangebiet verläuft von Nord nach Süd der Mersmannsbach. Außerdem wird das Plangebiet im Nordosten noch durch einen Graben eingegrenzt, der in den Mersmannsbach mündet. Wie oben bereits beschrieben, gibt das Landeswassergesetz einen notwendigen Abstand von 5,00 Metern zur Böschungsoberkante vor. Auf die Verbote des § 90 a LWG wird auf der Planzeichnung verwiesen.

Die durch die Bezirksregierung Münster vorläufig ermittelten Überschwemmungsgebiete der Berkel im Bereich des Mersmannsbaches haben für den Planbereich keine Gefährdung ergeben (Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft, Herr Wesseling).

## **14. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz**

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht die Erschließung des Industriegebietes Hamern mit einer Bahntrasse vor. Diese sollte in zwei Abzweigungen die Firma Suwelack erreichen. Die Planungen wurden nicht mehr weiter verfolgt. Die Bahntrasse hätte an zwei Stellen den Mersmannsbach kreuzen müssen und wäre mit einem immensen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden gewesen. Überschlägig wären allein im Plangebiet mindestens 5500 qm versiegelt worden, die Nebeneinrichtungen und die sonstigen Belastungen durch den Zugverkehr nicht weiter beachtend.

Die durch Baugrenzen im Plangebiet eingegrenzten Baufelder haben eine Fläche von ca. 60.860 qm. Insbesondere im südlichen Teilbereich werden diese jedoch nicht nutzbar sein, da hier nur eine sehr geringe Breite für die Module vorhanden ist.



Von den gut 6 ha Fläche können nach den Festsetzungen maximal 5 % also 3.043 qm versiegelt werden.

Die Fläche unter den Modulen ist als extensives Grünland zu entwickeln. Die Wiesen dürfen maximal dreimal im Jahr gemäht werden und es dürfen keine Pflanzenschutzmittel und kein Dünger aufgebracht werden. Gegenüber der heutigen intensiven ackerbaulichen Nutzung der Flächen, ist hier ebenfalls eine Aufwertung, auch im Bereich der Wasserqualität, zu erwarten.

## **15. Kosten**

Kosten entstehen der Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Planungskosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages von den Betreibern der Anlage übernommen. Ansonsten entstehen der Stadt keine Kosten.

## **16. Bodenordnung**

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind im Eigentum unterschiedlicher privater Eigentümer. Diese beteiligen sich an der Errichtung des Photovoltaikparks. Insofern sind Grundstücksregelungen nicht erforderlich.

## **17. Flächenbilanz**

Alle Angaben in qm:

Extensives Grünland	71.725
<i>davon überbaubare Fläche</i>	<i>60.859</i>
Wegfläche	487
Gewässer	2.876
Plangebiet insgesamt	75.088

Aufgestellt:

Stadt Billerbeck, im Januar 2010

Die Bürgermeisterin

i. A.

M. Besecke  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin