



Stadt Billerbeck

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes

„Friethöfer Kamp“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Dezember 2013



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im südlich des Stadtzentrums gelegenen Gewerbegebiet „Friethöfer Kamp“. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen westlich der inneren Erschließungsstraße „Friethöfer Kamp“.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 24, Flurstücke 524, 525, 355 sowie Teile der Flurstücke 357, 522 und 523.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Das Gewerbegebiet „Friethöfer Kamp“ hat sich in vielen Jahrzehnten entwickelt und hat durch Firmenaufgaben, Neugründungen und Firmenteilungen eine dauernde Weiterentwicklung durchlaufen. Der Bebauungsplan „Friethöfer Kamp“ erlangte am 13.01.1995 Rechtskraft und enthält verschiedene Regelungen zur Ausnutzung der Grundstücke. Neben einer festgesetzten Grundflächenzahl zwischen 0,7 und 0,8 sind zusätzliche Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes getroffen worden. Der Bebauungsplan ist ein sog. zweigeteilter Bebauungsplan, der zusätzlich noch eine Fläche im Bereich der Berkel als Ausgleichsfläche festgesetzt hat.

Im Rahmen der Betriebstätigkeit hat sich jedoch bei einigen nachträglich weiterer Bedarf für Rangier- und Parkflächen etc. ergeben. Durch Betriebsaufgaben und -übernahmen durch benachbarte oder neue Betriebe wurden Grundstücke neu zugeschnitten. Nun gibt es Flurstücke, welche zu fast 100 % versiegelte Betriebsflächen aufweisen.

Im Zusammenhang mit einer geplanten Firmenerweiterung und einer notwendigen Firmenteilung und -veräußerung ergeben sich nunmehr genehmigungsrechtliche Probleme, da die betroffenen Firmen zu wenige verbleibende Freiflächen nachweisen können. Im Gewerbegebiet gibt es keine Freiflächen oder Erweiterungsflächen, die dieses Problem lösen können. Grundsätzlich sind der Erhalt und die Entwicklung bestehender Firmen in dem Gebiet sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll. Eine effektive Ausnutzung bestehender Infrastruktur und gewerblicher Bauflächen ist sinnvoller, als die Neuversiegelung bisher unbebauter Bereiche. Durch die Planänderung soll daher eine größere bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke ermöglicht werden.



4. Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist Nachverdichtung als Planungsziel ausdrücklich genannt. Die Voraussetzungen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt.

Es handelt sich um ein Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches. Der Planbereich der Bebauungsplanänderung setzt eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu Grunde zu legen, das heißt, der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Fläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

Auch die Ausschlussgründe nach § 13 Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB treffen für diese Bebauungsplanänderung nicht zu. Weder wird durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch gibt es Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) besteht.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck weist für den Planbereich schon Gewerbefläche aus, so dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des Änderungsbereiches ist heute als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend ist die Grundflächenzahl für die überwiegende Zahl der Grundstücke mit 0,8 festgesetzt. Im südlichen Randbereich sind die Grundstücke mit einer Grundfläche von 0,7 in ihrer Ausnutzung eingeschränkt worden. Im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung sollte im Plangebiet ein Großteil der Ausgleichspflichten erfüllt werden. Teilweise sind diese Einschränkungen durch die großzügigen Pflanzgebote an den Randbereichen des Plangebietes auch eingehalten worden. Auf den innenliegenden Grundstücken sind jedoch heute aufgrund notwendiger Park- und Rangierflächen Grundstücke bis zu 100 % versiegelt. Geplante Betriebsteilungen und eine Betriebserweiterung führen jetzt zu genehmigungsrechtlichen Problemen und gefährden die Existenz und Weiterentwicklung der Betriebe.

Die zulässige Grundfläche soll daher zukünftig durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden können. Eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung wäre sonst nicht mehr möglich. Für die betroffenen Grundstücke ist nicht zu befürchten, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht mehr gewährleistet ist, da die Überschreitung insbesondere für Zufahrten und Stellplätze erforderlich wird.

Die Änderung soll nur für die Grundstücke getroffen werden, bei denen aufgrund ih-



rer Lage keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind. Bei Grundstücksflächen, welche durch Pflanzmaßnahmen im Randbereich des Plangebietes eingeschränkt sind, soll keine Änderung durchgeführt werden, da hier eine Umsetzung der höheren Grundflächenzahl nicht möglich wäre, ohne zeitgleich auch auf die Anpflanzungen im Randbereich zu verzichten.

6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Die Pflanzgebote der Textlichen Festsetzungen Nr. 4 a) und b) des rechtsgültigen Bebauungsplanes sollen für die Grundstücke des Änderungsbereiches ersatzlos entfallen. Dort wurden unter anderem für die Flurstücke 522 und 523 Pflanzgebote für 5 % der Grundstücksflächen festgesetzt. Zusätzlich wurde bestimmt, dass weitere 5 % unversiegelt bleiben müssen. Diese Festsetzung widerspräche den zukünftig zulässigen Versiegelungen von 100 % der Grundstücksfläche.

Außerdem ist für alle Grundstücke festgesetzt, dass mindestens 30 % der Dach- und Fassadenflächen begrünt werden müssen. Diese Festsetzung findet bei den wenigsten Bauherren Akzeptanz. Es wird gerade von Gewerbetreibenden eine pflegeleichte Fassade bevorzugt, die mit entsprechender Farbgebung und Beschriftung gestaltet wird. Zudem werden Schäden an lackierten Oberflächen befürchtet und der Pflegeaufwand gescheut. Für den Änderungsbereich soll diese Festsetzung zukünftig entfallen. Aus heutiger Sicht muss festgestellt werden, dass Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nur im begrenzten Rahmen sinnvoll sind. Ihre konsequente Umsetzung würde erheblichen Personalbedarf erfordern und ihr ökologischer Wert ist nicht zu vergleichen mit externen Maßnahmen, welche die öffentliche Hand anlegt und sichert. Nach nunmehr 18 Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes lässt sich ein entsprechendes Resümee ziehen:

Die Pflanzgebote um das Plangebiet sind im Wesentlichen umgesetzt worden und dienen der besseren Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung. Sie sind gerade zum Wohngebiet und zur freien Landschaft hin auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und sollen dauerhaft erhalten bleiben. Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind kaum nachhaltig umgesetzt worden. Es mangelt im Wesentlichen an Freiflächen zur Umsetzung. Die externe Ausgleichsfläche hat sich im Gegensatz zu den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sehr gut entwickelt. Tatsächlich ist sie heute auch wesentlich größer (+2400 qm) als damals geplant.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut, sämtliche Erschließungsstraßen sind vorhanden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.



7. Sonstige Belange

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich ist großflächig bebaut und versiegelt. Es gibt nur wenige unversiegelte Rasenflächen. Die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind gegebenenfalls in Genehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen zu berücksichtigen.

Weitere Belange, wie die des Denkmalschutzes und die Frage der Altlasten, sind nicht betroffen.

Soweit der rechtskräftige Plan nicht geändert wird, gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ weiter fort.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche (Gewerbliche Baufläche): 2,4 ha

Stadt Billerbeck, im November 2013

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin