



Stadt Billerbeck

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes

„Industriegebiet Hamern“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im August 2015



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am
beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ im
vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im nordwestlich
des Stadtzentrums gelegenen Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Hamern“.
Die von der Änderung betroffenen Grundstücke liegen südwestlich der im Zuge der
4. Änderung des Bebauungsplanes verlängerten Erschließungsstraße „Raiffeisen-
straße“.

Der Änderungsbereich umfasst Teile der Grundstücke Gemarkung Billerbeck-
Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke 6, 7, 195, 196 und 236. Der Geltungsbereich wird wie
folgt begrenzt:

- nach Nordosten durch die südwestliche Grenze der Raiffeisenstraße
- auf der Höhe des beginnenden Wendehammers (gegenüberliegender Grenz-
punkt: Schnittpunkt Flurstücke 206, 207 und 229) 35 Meter im rechten Winkel
nach Südwesten laufend
- im Südwesten durch eine 35 Meter Parallele, gemessen von der südwestli-
chen Grenze der Raiffeisenstraße
- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Weges (Gemarkung Biller-
beck-Kirchspiel, Flur 40, Flurstück 161).

3. Planerfordernis und Planungsziele

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde durch die 4. Änderung des Bebau-
ungsplanes „Industriegebiet Hamern“ ermöglicht. Südwestlich angrenzend an eine
frühere Erweiterung wurden durch Verlängerung der Raiffeisenstraße weitere Flä-
chen erschlossen. Im Südwesten liegt die Berkelaue und Richtung Südosten ist
landwirtschaftliche Nutzung, die einen weitestgehend freien Blick bis zur Innenstadt
ermöglicht. Zudem liegen einige Wohngebäude im Umfeld. Zum Schutz dieser
Wohnbebauung und um zur unverbauten Landschaft eine verträgliche Bebauung
sicherzustellen, wurden die maximalen Gebäudehöhen begrenzt und die Geschos-
sigkeit auf zwei begrenzt. Neben einer bereits errichteten Produktionshalle soll nun
ein dreigeschossiges Bürogebäude errichtet werden. Diese Bauweise dient zum ei-
nen der effektiveren Nutzung des Grundstückes, zum anderen wird die zu versie-
gelnde Fläche reduziert. Die zulässige Gebäudehöhe wird nicht verändert.

Aufgrund der geplanten Lage der möglichen dreigeschossigen Bebauung ist festzu-
stellen, dass sie weder angrenzend an den Außenbereich, noch benachbart zu ei-
nem Wohnhaus liegt. Insofern werden weder städtebauliche, noch nachbarschützen-
de Belange gesehen, die an dieser Stelle gegen eine Dreigeschossigkeit sprechen.



Dies betrifft alle Grundstücke, welche südlich der Raiffeisenstraße liegen, mit einem großzügigen Abstand zum Außenbereich.

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 § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird beibehalten.

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. Eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit ist nicht vorgesehen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht. Das zulässige Höchstmaß für bauliche Anlagen von 16 Metern in dem Bereich bleibt unverändert.

6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz vor. Weder wird die überbaubare Fläche erhöht, noch durch die Erhöhung der Gebäude weitergehend in das Landschaftsbild eingegriffen.

7. Sonstige Belange

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ weiter fort.



8. Flächenbilanz

Gesamtfläche (Gewerbliche Baufläche): ca. 7.100 m²

Stadt Billerbeck, im August 2015

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin