



Stadt Billerbeck

Begründung

7. Änderung des Bebauungsplanes

„Industriegebiet Hamern“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im Januar 2017



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 2. März 2017 beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 „Raiffeisenstraße“.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke 6 und 7 sowie 236 teilweise und 195 und 196 komplett.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- nach Nordosten durch die südwestliche Grenze der Raiffeisenstraße
- nach Südosten auf der Höhe des beginnenden Wendehammers (gegenüberliegender Grenzpunkt: Schnittpunkt Flurstücke 206, 207 und 229) im rechten Winkel auf die südwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 6 verlaufend
- im Südwesten durch die südwestlichen Grenze der Flurstücke 6, 196 und 195
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 195.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde 2012 durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ ermöglicht. Südwestlich angrenzend an eine frühere Erweiterung wurden durch Verlängerung der Raiffeisenstraße weitere Flächen erschlossen. Zu einem Teil sind die Flächen seither bebaut worden. Im jetzigen Plangebiet wurden die Flächen von bereits im Gewerbegebiet ansässigen Firmen erworben. Sie wurden im Rahmen von Firmenerweiterungen bebaut. In Teilbereichen sind weitere Expansionen notwendig, um am Standort alle notwendigen Betriebstätigkeiten zu bündeln und auszubauen. Aufgrund der Firmengröße und der großen Anzahl an Mitarbeitern sind neben einer Feuerwehrumfahrt auch zahlreiche Stellplätze notwendig. Das Flurstück 196 soll im Zuge des jetzigen Bauabschnittes fast vollständig versiegelt werden. Das südöstliche Grundstück (Flurstücke 6, 7 und 236) steht zurzeit noch nicht zum Erwerb zur Verfügung. Die gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 kann nicht eingehalten werden. 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 § 13a 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. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet Berkel liegt eine gut 2,5 ha große naturnah gestaltete Regenrückhaltung.

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. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO soll nun eine abweichende Bestimmung getroffen werden.

Die zulässige Grundfläche soll zukünftig durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden können. Eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung wäre sonst nicht mehr möglich, da angrenzende Erweiterungsflächen für die Betriebserweiterungen nicht zur Verfügung stehen. Durch die südlich angrenzenden Freiflächen ist eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben. 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. Eine weitergehende Versiegelung soll nicht zugelassen werden, da auch im Gewerbegebiet Grünflächen zur städtebaulichen Wertigkeit des Gebietes beitragen und eine minimale ökologische Funktion erfüllen können.

Die Änderung soll nur für die Grundstücke getroffen werden, bei denen aufgrund ihrer Lage keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt oder die benachbarten



Wohnnutzungen zu befürchten sind. Bei den Grundstücksflächen Richtung Südosten, welche durch Pflanzmaßnahmen im Randbereich des Plangebietes eingeschränkt sind, soll ebenfalls 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

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut bzw. im Bau, 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. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes wird für das Flurstück 196 jedoch festgesetzt, dass insgesamt 8 heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen sind. Neben ihrer ökologischen Funktion dienen sie auch aus städtebaulicher Sicht einer ansprechenden Gestaltung des Gewerbegebietes.

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): 16.755 m²

Aufgestellt im Januar 2017:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Die Bürgermeisterin

gez.
Michaela Besecke
Stadtplanerin