

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 10.01.2019

für den **Rat der Stadt**

Datum: 19.02.2019

TOP: 2 öffentlich

---

**Betr.:** 4. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße"  
hier: Vorstellung einer Planänderung  
-Erhöhung eines Produktionsgebäudes-

---

**Bezug:** Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 23.04.1996, TOP 2.0  
ö.S., Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom  
15.02.2018, TOP 2 ö.S. und des Rates vom 15.03.2018, TOP 2 ö.S.

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** ,-- €

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.:  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

---

Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:  
Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zur Bebauungsplanänderung zu erarbeiten und mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten zu schließen.

---

### **Sachverhalt:**

Der an der Industriestraße gelegene Futtermittelhersteller möchte im Zusammenhang mit der bereits vorgestellten Einhausung der Verladeanlage mit Fahrzeugwaage im Übergang zum Produktionsgebäude eine technisch notwendige Erhöhung vornehmen. In der Begründung führt die Firma wie folgt aus:

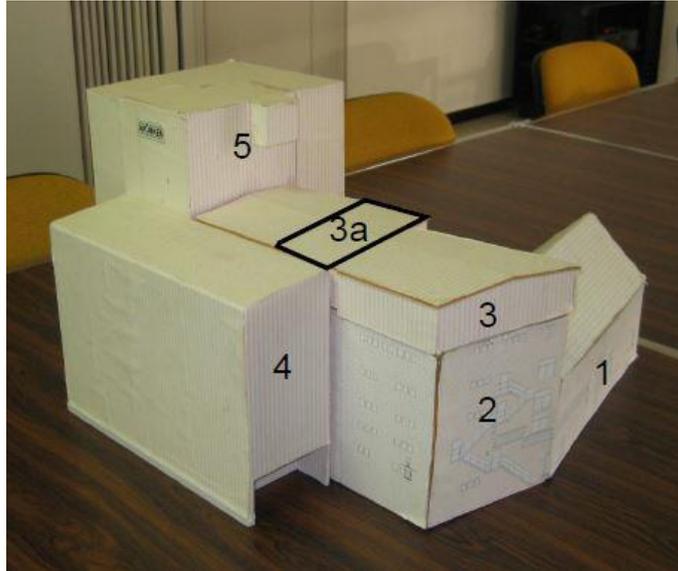
*„Wir möchten gerne das Produktionsgebäude auf einer begrenzten Fläche von ca. 5 x 14 m um ca. 5 Meter erhöhen, da wir einen neuen und bisher noch nicht in unserer Produktionslinie vorhandenen Doppelbrechwalzenstuhl in unsere Mischlinie integrieren möchten. Für diesen wird ein zusätzlicher Vor- und Nachbehälter benötigt. Zum einen benötigen wir den Doppelbrechwalzenstuhl für eine bessere Futterstruktur, die u.a. eine bessere Darmgesundheit für die Schweine mit sich bringt, und zum anderen enorme Energieeinsparungen bewirkt.“*

*Unser Stromverbrauch würde sich um mehrere 100 000 kWh/Jahr reduzieren, da wir sämtliches Getreide (außer Gerste) mit dem Brechwalzenstuhl vermahlen könnten. Unsere jetzige Hammermühle verbraucht 70 Prozent mehr Energie als der Brechwalzenstuhl, zudem würden unsere Nachvermahlung (zusätzliche kleine Hammermühle) und mindestens ein Sieb aus der Produktion wegfallen. Aufgrund der sehr hohen Stromeinsparung wurde uns ein hoher Betrag an Fördermitteln für die Investition bewilligt. Um die Produktionslinie am effektivsten zu betreiben, werden die einzelnen Komponenten einmal (mit einem Elevator) nach oben befördert und durchlaufen dann quasi im freien Fall die einzelnen Mahl- und Mischprozesse. Bei der bisher genehmigten Höhe müssten wir die gemahlene Produkte mindestens einmal wieder überheben, das heißt wieder nach oben fahren, um sie in die nachfolgende Maschine (Mischer) zu führen, was einen sehr hohen zusätzlichen Energiebedarf erfordert und Zeit kostet. Außerdem soll in naher Zukunft auch der Mischer durch einen leistungsstärkeren und somit größeren ersetzt werden, um auch hier Stromkosten und Mischzeit zu sparen. Geplant ist, den derzeitigen (knapp 30 jährigen) 3 Tonnen Mischer durch einen 4,5 Tonnen Mischer zu ersetzen. Dadurch würden wir im Monat über 1000 Mischungen weniger als bisher machen. Der Mischervor- und nachbehälter würde entsprechend größer werden, wodurch wir auch an dieser Stelle zusätzliche Höhe benötigen.*

*Insgesamt ist es für uns zwar noch an anderen Stellen wie der angesprochenen Mittelkomponenten-Dosieranlage sinnvoll mehr Höhe zur Verfügung zu haben, da es für uns immer am günstigsten und am platzsparendsten ist von oben nach unten zu produzieren. Gleiches gilt für unsere geplanten Mittelkomponentenzellen (Aminosäuren/Vitaminkonzentrate). Die für uns zweckmäßigsten Silo-/ Komponentenzellen müssen mind. 25 Tonnen fassen, da wir ab einer Bestellmenge von 25 Tonnen (ganze LKW-Ladung) die geringsten Kosten haben und die Umwelt am meisten schonen.“*

Die technische Notwendigkeit wird Herr Stephan Wübken in der Sitzung erläutern.

Planungsrechtlich ist auszuführen, dass die Begrenzung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan auch aufgrund denkmalpflegerischer Belange aufgenommen wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der planungsrechtlich zulässige Siloturm (32 m) noch nicht errichtet ist. Dieser wurde in einem früheren Ballonversuch simuliert, um zu beurteilen, ob eine Beeinträchtigung der Stadtsilhouette im Zusammenhang mit dem Silo zu befürchten ist. Der Anhang I gibt eine Übersicht zur Lage im Stadtgebiet.



In dem o. a. „Modell Bauabschnitte“ ist der geplante Bauablauf gut zu erkennen. Die Gebäudeteile 1 - 3 sind bereits errichtet. Der Gebäudeteil 4 ist zurzeit im Genehmigungsverfahren. Die Höhe der Baukörper 2 / 3 und 4 beträgt dann 22 Meter. Auf dem Produktionsgebäude 3 würde die Erhöhung (3a) um 5 Metern auf einer Fläche von 5 x 14 m erfolgen. Der Siloturm (5) ist planungsrechtlich zulässig, aber noch nicht umgesetzt und 10 Meter höher als die Bestandsgebäude. Eine mittelfristige Realisierung ist jedoch weiterhin vorgesehen.

Im Anhang II ist der heutige Bestand des Betriebes gut zu erkennen, die verschiedenen Bauphasen der geplanten Erweiterungen sind in den Anhängen IIa – IIc dargestellt.

Die Beurteilung der nun geplanten Höhe hat daher unter Beachtung dieser Zulässigkeit zu erfolgen (s. Anhang III).

Zur Beurteilung der Fragestellung sind verschiedene Bildmaterialien und die Beurteilung des bereits bestehenden Planungsrechtes aus dem Ballonversuch dem LWL - Denkmalpflege Landschafts- und Baukultur Westfalen- zugeleitet worden. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben.

Die Ergebnisse des damaligen Ballonversuchs sind in der Niederschrift wiedergegeben (Anlage IV, Beginn Seite 11 unten). Damals (März 1996) war die Denkmalpflege ebenfalls in die Beurteilung eingebunden.

Die aktuelle Fotoaufnahme (Anhang V) ist aus der Richtung Gantweg (zwischen Weißenburg und Radweg nach Darfeld) gemacht. Auf dieser erkennt man sehr gut, dass die Farbgebung wirklich sehr entscheidend für die Wirkung der Baukörper für die Stadtsilhouette ist.

Eine Erhöhung im Bereich 3 würde sich aus Richtung West und Ost im Wesentlichen im „Schatten“ des zukünftigen Siloturms (5) befinden.

Die zu erkennende Antenne befindet sich auf dem Gebäude 3 und ist 7,50 m hoch, die Höhe der baulichen Veränderung wäre somit ca. 2,50 m niedriger.

Von Süden liegt das Betriebsgebäude vor der Erhöhung mit der Bebauung Oberlau. Im Nahbereich, z.B. von der Industriestraße oder dem Weihgarten, wird die Erhöhung natürlich auffallen. Sie führt jedoch im Verhältnis zum bereits zulässigen Siloturm nicht zu einer weiteren Verschlechterung der städtebaulichen Situation.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, eine Bebauungsplanänderung durchzuführen und im technisch notwendigen Rahmen die Erhöhung im gleichen Farbton wie das Bestandsgebäude zuzulassen. Die nach Bebauungsplan zulässige Errichtung des Siloturms ist viel bedeutsamer für das Stadtbild. Auch wenn diese noch nicht ausgeführt wurde, ist am Modell gut sichtbar, dass bei einer Abwägung der städtebaulichen Belange mit den betrieblichen Belangen die Veränderung gegenüber dem bereits zulässigen nicht so erheblich ist, als dass einer Erweiterung nicht zugestimmt werden sollte. In die Änderung des Bebauungsplanes soll zudem die bereits in der im Bezug aufgeführten Sitzung vorberatene Aktualisierung der Abstandsflächenliste eingearbeitet werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

### **Anlagen:**

#### **Nur Ratsinfosystem:**

Anhang I	Übersicht
Anhang II	Ist-Situation
Anhang IIa	Bauphase 1 – Dacherhöhung (Im Modell 3a)
Anhang IIb	Bauphase 2 – Neubau Verladesilo (im Modell 4)
Anhang IIc	Bauphase 3 – Neubau Pressenturm (im Modell 5)
Anhang III	Ausschnitt aus dem aktuellen Bebauungsplan
Anhang IV	Auszug Sitzungsvorlage Ergebnis des Ballonversuchs 1996
Anhang V	aktuelle Fotoaufnahme