



Stadt Billerbeck

Begründung

5. Änderung des Bebauungsplanes

„Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im November 2018



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 13. Dezember 2018 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südlich des Stadtzentrums und umfasst das gesamte Gewerbegebiet Friethöfer Kamp, in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 24. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 301, 333, 355 bis 357, 370, 371, 373, 380, 381, 385 bis 392, 394 bis 397, 399 bis 403, 408, 409, 411, 422, 518, 522 bis 529, 537 und 538. Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Nordosten durch die Daruper Straße (K 13)
- Im Südosten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 388, 391, 396 und 403
- Im Südwesten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 399 bis 403, 411 und 518
- Im Nordwesten durch die Coesfelder Straße (L 580).

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 13.01.1995 ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“ in Kraft getreten. Er hat unter anderem das damals im nördlichen Bereich bereits bestehende Gewerbegebiet überplant.

Es wurden zum Schutz der Innenstadt sog. innenstadtypische Sortimente ausgeschlossen. Hier soll nun eine Aktualisierung der textlichen Festsetzungen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes erfolgen und der untergeordnete Annexhandel von vor Ort produzierendem Gewerbe aufgenommen werden. Dadurch soll auch die Nachnutzung von Bestandsgebäuden unterstützt werden.

4. Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da sie Maßnahmen der Innenentwicklung fördert. Die Voraussetzungen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt. Die Durchführung der Änderung führt demnach nicht zu einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche, die Größe der zulässigen Grundfläche bleibt unverändert.

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 Sin-



ne 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. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll weiterhin als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen bleiben.

Das Plangebiet ist weitestgehend baulich ausgenutzt. Es ergeben sich durch Aufgabe eines Betriebes oder Eigentumswechsel jedoch immer wieder Änderungen im Bestand, sei es durch Veränderungen oder Erweiterung der Nutzung der bestehenden Bausubstanz oder durch Abriss und Neubau. In dem Zusammenhang sollen die Möglichkeiten der Gewerbebetriebe erweitert werden, auf der anderen Seite soll jedoch im Gesamtinteresse möglichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden.

Bereits in der rechtswirksamen Fassung enthält der vorliegende Bebauungsplan eine Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen, deren Ansiedlung eine Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt hervorrufen können, ausgeschlossen. Vor dem Hintergrund des aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck soll diese Festsetzung an die nunmehr aktuelle Sortimentsliste der Stadt Billerbeck („Billerbecker Liste“) angepasst werden. Die Aktualisierung und Ausdifferenzierung der örtlichen Sortimentsliste für die Stadt Billerbeck (erarbeitet durch die BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster) wurde vom Rat der Stadt Billerbeck am 29. September 2015 beschlossen und am 28. Oktober 2015 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Ausnahmsweise können nach 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes und eines produzierenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Waren angeboten werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die angebotenen Waren im Bebauungsplangebiet produziert werden und in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und die Verkaufsfläche des Fabrik-/Werksverkauf dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und die Verkaufsfläche eines solchen Fabrik-/Werksverkauf nicht mehr als 150 m² umfasst.

In einem konkreten Fall wurde eine ehemalige Schreinerei in eine Strumpffabrik umgenutzt und bietet ihre selbst hergestellten Waren auch vor Ort in einem kleinen Lagerverkauf an. Eine solche Nutzung ist nicht geeignet eine relevante Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches hervorzurufen, ermöglicht jedoch dem Hersteller ohne großen zusätzlichen Personalaufwand seine selbst hergestellten Produkte durch einen zusätzlichen Vertriebszweig zu veräußern und trägt dadurch zu einer Sicherung der Betriebstätigkeit bei. Die eng gesetzten Grenzen sind notwendig, um



zu vermeiden, dass die Verkaufstätigkeit ein so starkes Gewicht erhält, dass sie nicht mehr als untergeordneter Bestandteil des Betriebes zu betrachten ist. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass sich die Verkaufsstätte als eigenständiges Geschäft mit eigenem Personal und dem Zukauf von artverwandten Produkten zu einem klassischen Einzelhandel entwickelt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Das vorhandene Gewerbegebiet zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige und an das Stadtgebiet angrenzende Lage sowie sein vielfältiges Angebot aus. Ein Schwerpunkt des Plangebietes liegt daher in der Ansiedlung arbeitsplatzfördernder Branchen wie z.B. produzierendem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetrieben. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde sich auf diese planerischen Ziele negativ auswirken. Vergnügungsstätten würden für das Plangebiet einen Attraktivitätsverlust mit Auswirkungen auf sämtliche vorhandene Betriebe zur Folge haben und dem Streben nach der Aufrechterhaltung eines vielfältigen, arbeitsplatzfördernden, gewerblichen Angebotes entgegen wirken. Durch die bereits größtenteils intensiv genutzten Gewerbeflächen hätte die Zulassung von Vergnügungsstätten mit einer großen Besucherhäufigkeit wie z.B. bei Diskotheken und Spielhallen zusätzliche Lärmquellen zur Folge, die sich besonders in den Zeiträumen bemerkbar machen würden, in denen im Gewerbegebiet durch das produzierende Gewerbe generell weniger Lärm erzeugt wird, nämlich in der Nachtzeit und an den Wochenenden. Der Straßenverkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm würde in seiner Summe für die benachbarten schützenswerten Wohnnutzungen zu einer unzumutbaren Lärmbelastung führen. Zudem wäre als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein Attraktivitätsverlust zu befürchten und bei einer Häufung von Vergnügungsstätten auch negative soziale Folgen. In einem Gewerbegebiet nimmt die Wohnnutzung nur einen untergeordneten Raum ein, daher ist eine soziale Kontrolle nicht mehr gewährleistet, mit entsprechenden ordnungsrechtlichen Problemstellungen.

6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Freiraum.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt.



7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit und zukünftig durch das bestehende Straßennetz leistungsfähig erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet gemäß Bauordnung NRW entsprechend der Nutzung ausreichend Stellplätze nachzuweisen.

8. Sonstige Belange

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Planänderung nicht betroffen.

Die Löschwasserversorgung ist wie bisher über Hydranten im öffentlichen Straßenraum gesichert. Im Baugenehmigungsverfahren ist die je nach Vorhaben notwendige Leistungsfähigkeit zu prüfen.

Weitere Belange, wie die des Denkmalschutzes, sind nicht betroffen.

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

Stadt Billerbeck, im November 2018

Aufgestellt:

Die Bürgermeisterin
gez.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin