

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 04.12.2019

für den **Rat der Stadt**

Datum: 12.12.2019

TOP: 1 öffentlich

Betr.: 8. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hamern"
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage

Bezug:

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:

1. Für das Plangebiet, welches einen Teil des Bebauungsplangebietes „Industriegebiet Hamern“ umfasst, wird die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ beschlossen.
Der Änderungsbereich umfasst Teile der Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke 6-9, 195, 196 und 234- 236. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
 - nach Nordosten durch die Raiffeisenstraße (Flurstück 248)
 - im Südwesten durch den Wirtschaftsweg (Flurstück 40)
 - im Südwesten durch die Fläche des Regenrückhaltebeckens (Flurstück 5)
 - im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Weges (Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 40, Flurstück 161).
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

Sachverhalt:

Die im südlichen Teil der Raiffeisenstraße ansässige Firma für Reinraumtechnik möchte ihren Betrieb erneut erweitern und hat die übrigen Teilflächen bis zur südöstlichen Grenze des Gewerbegebietes erworben. Nunmehr bittet sie um eine zügige Anpassung des Planungsgerechtes an die bereits bebauten Flächen des Betriebes. Hintergrund ist, dass auch bei dem jetzt geplanten Baukörper der Büroteil dreigeschossig ausgeführt werden soll und durch das Anlegen von Mitarbeiterparkplätzen die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden wird. Für den übrigen Teil der südlich der Raiffeisenstraße liegenden Flächen des Gewerbegebietes wurde bereits durch die 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes eine dreigeschossige Bauweise Richtung Straße zugelassen und die zulässige Grundflächenzahl erhöht. Eine Aufnahme der nun betroffenen Flächen erfolgte damals nicht, da dies Ausgleichsmaßnahmen zur Folge gehabt hätte, die der damalige Eigentümer nicht hätte tragen wollen. Im Bereich südlich der Raiffeisenstraße ist jetzt nur noch ein kleines Teilstück mit dem geringeren Maß der baulichen Nutzung verblieben, welches nun im vereinfachten Verfahren geändert werden kann.

Aufgrund der Dringlichkeit der Baumaßnahme wurde auf eine Vorberatung verzichtet und die Planung direkt erstellt. Der Antragsteller hat die Planungskosten mit dem Wissen übernommen, dass der Rat Entscheidungsträger des Verfahrens ist und sich gegen eine solche Planung aussprechen könnte. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag, in dem ebenfalls Regelungen zu den Baumanpflanzungen und den Ökopunkten enthalten sind, wurde bereits geschlossen.

Verwaltungsseitig wird das Bauvorhaben befürwortet, da es flächenschonend ist, die Betriebserweiterung möglichst kompakt auf der zur Verfügung stehenden Fläche umzusetzen. Zusätzlich ermöglicht es die Betriebsabläufe zu optimieren. Die gebauten und auch der geplante Baukörper weisen zwar ein großes Volumen auf, durch die homogene Bauart und gleichartige Gestaltung haben die Betriebe südlich der Raiffeisenstraße jedoch eine städtebaulich gut vertretbare Wirkung in den Außenbereich. Durch die zukünftig umlaufenden Pflanzstreifen und vor allem die Baumanpflanzungen wird die Wirkung zur freien Landschaft zukünftig noch weiter verbessert. Der Antragsteller hat bereits aus freien Stücken eine Obstbaumreihe entlang der bestehenden Parkplätze gepflanzt. Diese sind nicht Bestandteil von Festsetzungen und sind nicht in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung enthalten, um gegebenenfalls später geplante Betriebserweiterungen nicht zu erschweren.

Zur besseren Übersichtlichkeit der Planzeichnung umfasst der Geltungsbereich der 8. Änderung auch die Teilbereiche der 6. und 7. Änderung. Die damals textlich festgesetzten und mit den Bauherren vereinbarten und realisierten Baumstandorte sind nun auch in der Planzeichnung übernommen worden. Es verbleibt im Rahmen der 8. Änderung ein restliches Defizit in der Eingriffsbilanzierung, welches über das städtische Ökokonto mit dem Antragsteller abgerechnet wird.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

Entwurf der Bebauungsplanänderung

Entwurf der Begründung