



Stadt Billerbeck

Begründung

8. Änderung des Bebauungsplanes

„Industriegebiet Hamern“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im November 2019



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planerfordernis und Planungsziele	3
4. Planverfahren und rechtliche Vorgaben	4
5. Maß der baulichen Nutzung	4
6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	5
7. Sonstige Belange	5
8. Flächenbilanz	6
Anlage: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 8. 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 „Raiffeisenstraße“.

Der Änderungsbereich umfasst die 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).

3. Planerfordernis und Planungsziele

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ ermöglicht. Südwestlich angrenzend an eine frühere Erweiterung wurden durch Verlängerung der Raiffeisenstraße weitere Flächen erschlossen. Im Südwesten liegt die Berkelaue und in Richtung Südosten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, so dass ein weitestgehend freier Blick bis zur Innenstadt möglich ist. 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 Geschossigkeit auf zwei begrenzt.

Im südlichen Teil des Gebietes hat sich ein bereits im ursprünglichen Gebiet ansässiger Betrieb weiter etabliert und fast den gesamten Bereich südlich der Raiffeisenstraße erworben und entwickelt diesen in Abschnitten. Neben einer bereits errichteten Produktionshalle wurde ein dreigeschossiges Bürogebäude errichtet. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist diese Entwicklung ermöglicht worden. Der jetzt betroffene Grundstücksteil wurde jedoch nicht von dieser Änderung erfasst. Die zulässige Gebäudehöhe wurde nicht verändert.



Aufgrund der positiven Entwicklung der Betriebstätigkeit soll sich die nun geplante Betriebserweiterung in gleicher Weise fortsetzen. Um die innerbetrieblichen Abläufe weiter zu optimieren und den Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen gering zu halten, soll der Bebauungsplan daher auch im südöstlichen Teilstück für eine dreigeschossige Bebauung geändert werden.

Aufgrund einer notwendigen Feuerwehrumfahrt wird zudem die zulässige Grundflächenzahl auch für das jetzt zu bebauende Grundstück angepasst. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 wurde sie bereits für die übrigen Grundstücke südlich der Raiffeisenstraße für die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bezeichneten Anlagen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) auf 0,9 erhöht.

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, da die betroffene Bauzeile durch die 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes bereits bis auf den kleineren südöstlichen Teil eine dreigeschossige Bauweise entlang der Straße und eine erhöhte Grundflächenzahl zulässt. 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

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 für die gesamte Bauzeile südlich der Raiffeisenstraße 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 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.

Für das südöstliche Teilstück des Plangebietes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse Richtung Raiffeisenstraße nunmehr auf drei erhöht. Das zulässige Höchstmaß für bauliche Anlagen von 16 Metern in dem Bereich bleibt unverändert.

6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Zur Minderung der Auswirkungen der Erhöhung der Grundflächenzahl wurde in der 7. Änderung bereits eine Anpflanzung von 8 heimischen Laubbäumen festgesetzt. Die damals nur textlich formulierte Änderung soll nun entsprechend der umgesetzten Anpflanzungen in die Planzeichnung aufgenommen werden. Zudem wurden im Rahmen einer Befreiung zur Gestaltung der Vorgartenflächen auch auf dem Flurstück 195 zwei Bäume gepflanzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl um für den 3.865 m² großen südöstlichen Bereich einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz vor. Dieses wird teilweise durch die Anpflanzung von 12 Hainbuchen entlang der Raiffeisenstraße und zum Wirtschaftsweg ausgeglichen. Das verbleibende Punktedefizit von 277 Punkten wird durch das Ökokonto der Stadt Billerbeck ausgeglichen (s. Anlage).

Neben ihrer ökologischen Funktion dient die Baumreihe auch aus städtebaulicher Sicht einer ansprechenden Gestaltung des Gewerbegebietes und mindert die Wirkung der dreigeschossigen Gebäudeteile. Dabei kann der Standort z.B. für Zufahrten oder Gebäudeeingänge verschoben werden.

7. Sonstige Belange

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da der gesamte Bereich bereits als Gewerbegebiet überplant ist. 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.

Die Trafostation wurde im Rahmen des Ausbaus in ihrer geplanten Lage etwas verändert. Entsprechend ihres jetzigen Standortes wird sie planerisch dargestellt.

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. 20.620 m²

Stadt Billerbeck, im November 2019

Aufgestellt:
Die Bürgermeisterin

i. A.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin



Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Berechnungsgrundlage ist das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld, Stand 3.01.2006.

Ausgangszustand der Gewerbegebietsfläche sind die Flurstücke gemäß Bilanzierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes für das südöstliche Teilstück auf den Flurstücken 6 tlw., 7 tlw., 8, 9, 234, 235, 236 tlw.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
	Code lt. Biotopwertliste	Biototyp lt. Biotopwertliste	Fläche qm	Grundwert A (lt. Biotopwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			3.865				3.012
	1.1	versiegelte Fläche	2.538	0	1	0	0
	1.2	eingeschränkt versiegelte Fläche	362	0,5	1	0,5	181
	4.3	Grünflächen, strukturarm	544	2	1	2	1.088
	4.4	Grünflächen, strukturreich	181	3	1	3	543
	7.2	Pflanzstreifen	240	5	1	5	1.200
			3.865	Gesamtflächenwert A			3.012

B. Zustand gemäß Bebauungsplanänderung

1	2	3	4	5	6	7	8
	Code lt. Biotopwertliste	Biototyp lt. Biotopwertliste	Fläche qm	Grundwert A (lt. Biotopwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			3.865				2.735
	1.1	versiegelte Fläche	3.263	0	1	0	0
	4.3	Grünflächen, strukturarm	91	2	1	2	182
	4.4	Grünflächen, strukturreich	91	3	1	3	273
	7.2	Pflanzstreifen	240	5	1	5	1.200
	8.2	Baumreihe mit 12 Bäumen	180	6	1	6	1.080
			3.865	Gesamtflächenwert B			2.735

C. Gesamtbilanz des Untersuchungsraumes			
Gesamtflächenwert A	-	Gesamtflächenwert B	
3.012		2.735	= - 277 Punkte