

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 09.12.2021

für den **Rat der Stadt**

Datum: 16.12.2021

TOP: 2 öffentlich

Betr.: 6. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Friethöfer Kamp"
hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Beteiligungsverfahren

Bezug: Haupt- und Finanzausschuss vom 02.12.2020, TOP 3 n.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:

1. Für das Plangebiet, welches einen Teil des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“ umfasst, wird die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 24, Flurstücke 387 tlw., 388, 541 tlw., 396 tlw. und 403 tlw. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
3. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“ und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
5. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wird die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Sachverhalt:

Wie bereits erörtert, soll im Zusammenhang mit der Ansiedlung des neuen Bauhofes der Bebauungsplan Friethöfer Kamp geändert werden, um die südöstlichen Grundstücksstreifen des Gewerbegebietes neu zu strukturieren. Dabei soll zum einen die angrenzende Wohnnutzung in ihren Schutzansprüchen wie bisher berücksichtigt werden, das Nutzungsspektrum der Gewerbegrundstücke auf der anderen Seite jedoch erweitert werden.

Der Bebauungsplan begrenzt die Nutzung der Gewerbegrundstücke zum östlich gelegenen Wohngebiet durch einen zehn Meter Streifen, welcher mit einem Pflanzgebot festgesetzt ist. Diese Festsetzung soll unverändert bestehen bleiben. Zusätzlich wurde ein zehn Meter breiter Streifen Gewerbenutzung festgelegt, in dem nur Wohngebäude im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (sog. Betriebsleiterwohnungen) zulässig sind. Diese Festsetzung führt dazu, dass heute Gewerbegebietsflächen festgesetzt sind, in denen nur eine im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung zulässig ist. Nach vergleichbaren Rechtsprechungen ist von der Unzulässigkeit einer solchen Festsetzung auszugehen, da ein genereller Ausschluss aller im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen dazu führt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht gewahrt werden kann.

In einem weiteren Streifen von zehn Metern sind nach heutiger Festsetzung nur Betriebsleiterwohnungen und Lager-Gebäude zulässig, deren Öffnungen nicht in nördliche, östliche oder südliche Richtung zulässig sind.

Auch diese Festsetzung ist änderungsbedürftig, da in einem Gewerbegebiet auch weitere allgemein zulässige Nutzungen denkbar sind, die bei gleicher baulicher Voraussetzung vergleichbar geringe Lärmimmissionen emittieren. Beispielhaft seien die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Büro- und Verwaltungsgebäude genannt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“ hat zwar im wesentlichen Bestandsbetriebe überplant. Das Wohngebiet und die gewerbliche Nutzung hatten jedoch auch damals in ihrer bestehenden Nähe eine gegenseitige Rücksichtnahme vorausgesetzt. Die Zielsetzung soll daher weiterhin einen insgesamt 30 Meter breiten Streifen mit einer eingeschränkten Nutzung vorsehen. Der immissionsschutzrechtliche Anspruch der Wohnbebauung ändert sich nicht. Auch das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Höhe der Anlagen) soll nicht geändert werden.

Auf die weiteren Ausführungen in der Begründung wird verwiesen und können in der Sitzung erläutert werden.

Es wird vorgeschlagen, die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit, im Rahmen der Offenlage Stellung zu nehmen. Für persönliche Rückfragen steht die Verwaltung, wie immer, zur Verfügung.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

Entwurf der Planzeichnung

Entwurf der Begründung

