

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 22.02.2022

für den **Rat der Stadt**

Datum: 03.03.2022

TOP: 2 öffentlich

Betr.: 49. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Landmaschinenhandel in Hamern und Aufstellung eines Bebauungsplanes
hier: Vorstellung eines Plankonzeptes

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. Die Verwaltung wird beauftragt sich für die Ermöglichung der Darstellung einer entsprechenden gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplans einzusetzen.
2. Auf Grundlage des Plankonzeptes werden, sobald eine Aussicht auf Erfolg besteht, Planentwürfe erarbeitet. Mit dem Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen.
3. Mit den Planentwürfen wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

Wie bereits berichtet wurde Juni 2021 in den Kommunalgesprächen mit der Bezirksregierung zur Anpassung des Regionalplans an den LEP (Landesentwicklungsplan) NRW über Entwicklungsperspektiven des Landmaschinenbetriebes Hülksen gesprochen. Dieser liegt sowohl auf Rosendahler als auch auf Billerbecker Gebiet. Im Ergebnis des Gespräches wurde festgestellt, dass zwar eine Festlegung als GIB (Be-

reich für gewerbliche und industrielle Nutzung) nicht möglich, aber die Bauleitplanung gemäß der Ausnahmeregelung von Ziel 2.3 LEP zulässig sei. Daraufhin haben die Bürgermeisterin Marion Dirks und der Bürgermeister Christoph Gottheil die Eigentümer informiert, dass eine Bauleitplanung für den Betrieb auf beiden Seiten der Ortsgrenze denkbar ist. Diese haben daraufhin einen Architekten beauftragt ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches Grundlage für die Bauleitplanung sein soll. Dieses Konzept liegt nun vor und ist beigefügt.

Nach einer Rückfrage im Dezember zur Spezifizierung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde im Januar die sehr überraschende Aussage einer entgegenstehenden Handreichung als Hinderung für eine landesplanerische Zustimmung genannt. Diese liegt der Bezirksregierung als Entwurf seit November vor.

Der Betrieb ist keine Neuansiedlung oder ein junges Unternehmen, welches sich erst seit einigen Jahren etabliert hat.

Die erste vorliegende Baugenehmigung ist von 1948 für die Errichtung einer Landmaschinenwerkstatt und wurde aufgrund der Baupolizeiverordnung vom 20.10.1933 erteilt.

Heutiger Stand:

- Rund 50 Mitarbeiter arbeiten an dem Standort.
- Alle dem Betrieb zugehörige Flächen (inkl. Löschteich mit Grünstruktur und Betriebsleiterwohnhäuser) umfassen eine genutzte Fläche von rund 1,6 ha.
- Betrieblicher Fortbestand durch nachfolgende Generation gesichert.
- Der Standort liegt verkehrstechnisch optimal angebunden an einer Landstraße.
- Regional bekanntes und wichtiges Unternehmen sowohl für die Landwirtschaft als auch für andere Unternehmen und Kommunen mit entsprechendem Bedarf an Landmaschinen und Gartenbaumaschinen.
- Dringender Bedarf insb. an Werkstattkapazität mit Kranbahn und Lager- und Stellflächen.
- Der Gebäudebestand ist teilweise veraltet und erneuerungsbedürftig.

Link zur Homepage des Betriebes: <https://www.anton-huelsken.de/>

Zielzustand:

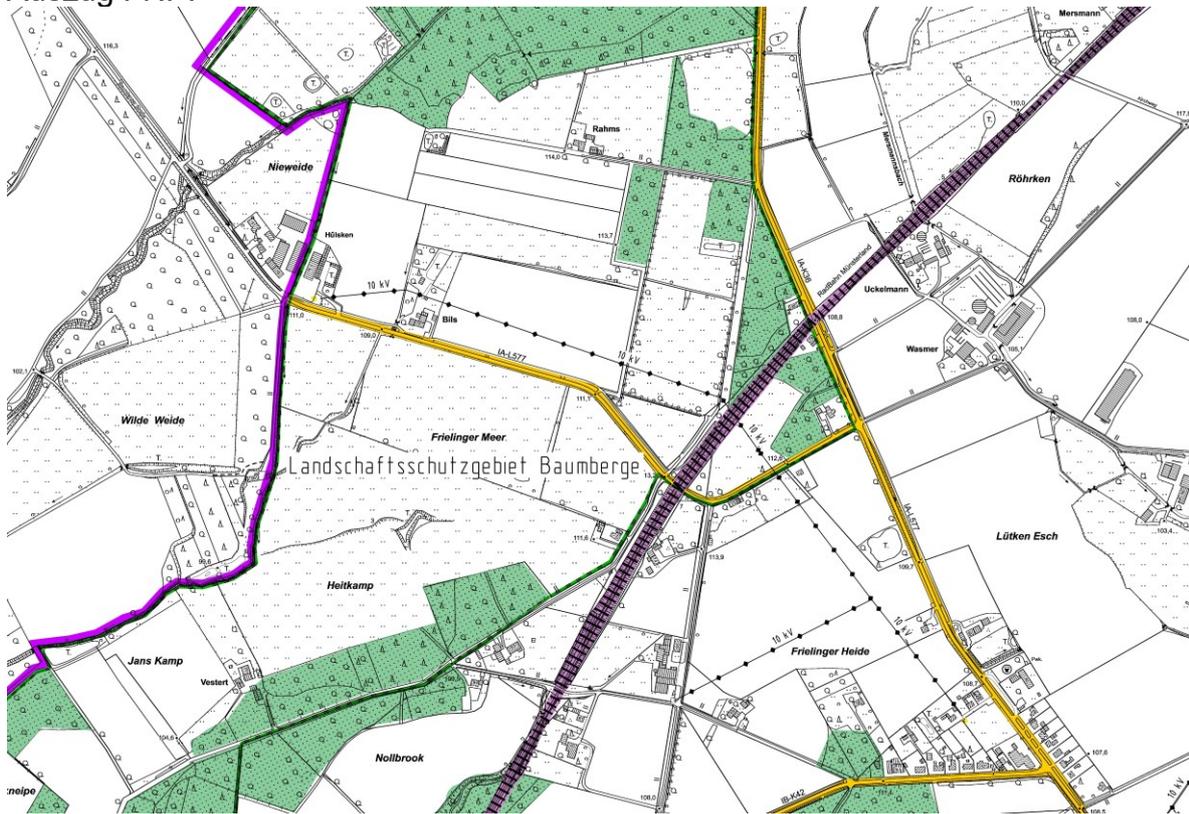
- Der Zweck des Betriebsstandortes bleibt erhalten.
- Im Zielzustand wird die Firma eine Fläche von rund 2,4 ha (inkl. Löschteich und Betriebsleiterwohnhäuser) beanspruchen. Ausgleichsflächen im Rahmen des Naturschutzgesetzes sind nicht mit einzogen worden.
- Nach Errichtung des Neubaus wird es möglich sein, den alten Gebäudebestand über die nächsten Jahrzehnte stetig zu erneuern.

Alternativen:

Eine Umsiedlung in ein Gewerbegebiet in Rosendahl oder Billerbeek ist unrealistisch. Beide Kommunen verfügen nicht über freie Gewerbeflächen in entsprechender Größe. Die Planung neuer Gewerbeflächen nimmt viel Zeit in Anspruch und wird nicht zu einer geringeren Inanspruchnahme von Flächen führen, zudem müssen diese durch neue Straßen erschlossen werden. Auch ist nicht von einem Gesamtumzug des Betriebes auszugehen, da eine hohe Kapitalbindung vor Ort vorliegt. Insofern würde eine Betriebsteilung zu mehr Flächeninanspruchnahme und mehr Verkehren führen

und die Betriebsführung erschweren. Aufgrund der langen Historie und Größe des Betriebes, der Anbindung direkt an eine Landstraße und dem inhaltlichen Bezug ihrer Tätigkeit zur Landwirtschaft wird auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen im Außenbereich gesehen. Denn natürlich ist es nicht im Sinne der Stadt Billerbeck jedes Unternehmen, welches sich im Außenbereich entwickelt hat, planungsrechtlich zu sichern. Dies kann auch nicht im Sinne der Schonung des Außenbereiches sein.

Auszug FNP:



Im Rahmen der Kommunalgespräche zur Anpassung des Regionalplanes an den LEP NRW ist für Billerbeck im Bedarfsentwurf ein Gewerbeflächenpotential von 29 ha und für Rosendahl von 36 ha ermittelt worden. Beide Kommunen sind bereit von diesem Potential den jeweiligen Anteil des Flächenbedarfs für den Standort zur Verfügung zu stellen.

Die Bezirksregierung Münster hat auf Bitten der Gemeinde Rosendahl und der Stadt Billerbeck eine Anfrage zur Prüfung an das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW gesandt, ob die Landmaschinenfirma unter die Ausnahmeregelung des Ziels 2.3, 2. Spiegelstrich des LEP fällt und der Standort planungsrechtlich gesichert werden kann.

Auch wenn noch keine Antwort vorliegt, sollte sich der Rat der Stadt Billerbeck in dieser Frage klar positionieren, um in den Gesprächen eine Unterstützung zu signalisieren. Schließlich ist die Landesplanung kein schnelllebiges Planungsinstrument, sondern über Jahre eine Grundlage auf der Planungen fußen, die mit viel Zeitaufwand und Kostenaufwand betrieben werden. Mit dem Entwurf einer Handreichung die Grundlage entzogen zu bekommen, ist für die Bauherren nicht nachvollziehbar.

Sofern eine Zustimmung erreicht werden kann, soll zügig in das Planverfahren ein-

gestiegen werden. Daher ist auch schon der Beschlussvorschlag formuliert worden auf Grundlage des Planungskonzeptes die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen. Mit einem möglichen Aufstellungsbeschluss und weiteren Planungsschritten würde entsprechend der Zuständigkeitsordnung mit den Beratungen im Bezirksausschuss begonnen werden. Eine erste Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat bereits stattgefunden, da sich das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet befindet.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

Lageplan Entwicklungskonzept

Betriebsbeschreibung des Unternehmens