



Stadt Billerbeck

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes

„Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im November 2021



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südlich des Stadtzentrums im Gewerbegebiet Friethöfer Kamp, in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 24, und umfasst einen dreißig Meter breiten Streifen parallel zur südöstlichen Grenze des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes. Betroffen sind die Flurstücke 387 tlw., 388, 541 tlw., 396 tlw. und 403 tlw. (früher Flurstücke 33, 58 tlw., 59 tlw., 67 tlw. und 365 tlw.).

Der Änderungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke der Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 25, wie folgt umgrenzt:

- Im Nordosten durch das Flurstück 273
- Im Südosten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 234 (Dies ist die bisherige Grenze zum Wohngebiet an der Straße „Zur Dornaue“)
- Im Südwesten dreißig Meter entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 435
- Im Nordwesten durch eine dreißig Meter breite Parallele zu der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 234.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Mit Bekanntmachung vom 13.01.1995 ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“ in Kraft getreten. Er hat damals bestehende Betriebe überplant und zusätzlich Flächen Richtung Süden neu erschlossen.

Im Rahmen der Planung sollte sowohl der schutzbedürftigen angrenzenden Wohnnutzung im Umfeld Rechnung getragen werden, wie auch den teilweise bereits seit Jahrzehnten bestehenden Betrieben und ihren Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet selber. Dieses Planungsziel soll weiterhin Bestand haben, jedoch durch geänderte Festsetzungen, da die jetzigen Festsetzungen nach heutiger Rechtsauffassung unzulässig sind und eine Nutzung der Flächen verhindert. Zusätzlich soll die Bebauungsplanänderung dazu führen, dass die Flächen im Gewerbegebiet einer Nutzung zugeführt werden können. Gewerbeflächen sind knapp und die Erschließung von neuen Gewerbeflächen führt zu weiterer Versiegelung und Verknappung von landwirtschaftlichen Flächen.



4. Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben

Die Planänderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist eine Nachverdichtung als Planungsziel ausdrücklich genannt. Die Voraussetzungen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt.

Es handelt sich um ein Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches. Der Planbereich der Bebauungsplanänderung setzt eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde zu legen, das heißt, der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Fläche. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

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 Sinne 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 und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet des Änderungsbereiches ist weiterhin als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

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. Hintergrund der damaligen Festsetzungen war die Notwendigkeit, das östlich gelegene Wohngebiet vor Lärmimmissionen zu schützen. Dieses Ziel lässt sich jedoch nur eingeschränkt durch diese Festsetzungen erreichen und führt in der Abwägung privater Interessen zu einer im Verhältnis zum Nutzen zu starken Benachteiligung der gewerblichen Betriebe. Vielmehr ist im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens zu prüfen, wie die Schutzansprüche gesichert werden können.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“ hat im wesentlichen Bestandsbetriebe überplant. Nur der südliche Teil wurde neu überplant. Bis dahin hatte sich das Gewerbegebiet westlich des Wohngebietes ohne Planungsrecht entwickelt. Bei der Überplanung wurde der Schutzanspruch des Wohngebietes im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes anerkannt.

Die Zielsetzung soll daher weiterhin einen insgesamt 30 Meter breiten Streifen mit einer eingeschränkten Nutzung vorsehen. In den ersten zehn Metern ist keine bauliche Nutzung möglich, sondern das Pflanzgebot bleibt bestehen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und GEE1 (zehn bis dreißig Meter Abstand) sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VII unzulässig. Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan ausgelegt. Es gibt kein konkretes Vorhaben, welches durch die Planänderung ermöglicht werden soll. Auf eine weitergehende Formulierung von baulichen Vorgaben soll ohne das Wissen über einen konkreten Emittenten verzichtet werden.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgt bei Gewerbebetrieben generell eine Überprüfung möglicher Immissionsschutzprobleme und eine Vorgabe der einzuhaltenden Richtwerte für die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung.

Es erfolgt eine Ergänzung der Nutzungsschablonen in den nördlichen Teilbereichen des Plangebietes. Diese wurden in der damaligen Planzeichnung vergessen. Der Bebauungsplan ist unterteilt in einen nördlichen, damals bereits bebauten Bereich und eine südliche Erweiterung. Diese ist mit einer „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ abgegrenzt. Wesentlicher Unterschied war die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,7 für den neuen Bereich und 0,8 für den bereits bebauten Bereich. Die damalige Bilanzierung für den Eingriff in Natur und Landschaft beschränkte sich daher damals auch nur auf den südlichen neuen Teil. Ohne diese Ergänzung wären die beiden nördlichen Streifen ohne planungsrechtliche Zuordnung.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen bleiben im Wesentlichen erhalten. Aufgrund der Bedenken der Anlieger des südöstlich gelegenen Wohngebietes vor einer erdrückenden Wirkung größerer gewerblicher Bauten ist in dem Streifen zwischen 10 und 20 Meter Abstand als Ergänzung eine Begrenzung der Traufhöhe auf 7 Meter und



eine Reduzierung der zulässigen Firsthöhe auf 8 Meter aufgenommen worden. Die Bezugshöhen sind weiterhin die Oberkante der Straße der jeweiligen Erschließungsstraßen. Ergänzend sind die Kanaldeckelhöhen der angrenzenden Straßen in die Planzeichnung aufgenommen worden.

6. Bauweise und Baugrenzen

Die Bauweise und Baugrenzen sollen unverändert bleiben.

7. Gestalterische Vorgaben

Ergänzend zu den bestehenden gestalterischen Vorgaben soll in Richtung der Wohnbebauung eine Festsetzung zur farblichen Gestaltung von Fassaden getroffen werden. Hintergrund ist die Wirkung von großflächigen Gebäudeteilen. Sofern der zehn breite Grünstreifen keine ausreichende Höhe hat bzw. wenn im Winter eine Durchsicht möglich ist, soll vermieden werden, dass großflächige weiße Wandflächen in Blickrichtung Gewerbegebiet dominieren.

Daher müssen Außenwandflächen, welche eine Größe von 100 m² pro Baugrundstück überschreiten und Richtung Südosten ausgerichtet sind, entweder in einem dunklen Grünton (RAL 6000 bis 6012 oder vergleichbar) oder mit einem Verblendstein in der Farbpalette rot, braun oder anthrazit ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen bis 20 % dürfen anders gestaltet werden.

Die Größe von 100 m² Fassadenfläche ist als Bagatellgrenze gewählt, da ein kleineres Einzelgebäude, ähnlich wie ein Einfamilienhaus, keine dominierende Wirkung erzielt. Der Bezug zum Baugrundstück soll sicherstellen, dass nicht durch eine Mehrzahl an kleineren Gebäuden trotzdem eine nicht gewünschte Prägung entsteht. Das Baugrundstück als Bezug ist ebenfalls Berechnungsgrundlage der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung und somit im Rahmen von Genehmigungsverfahren stets anzugeben.

8. 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.



9. Erschließung und ruhender Verkehr

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

Der Änderungsbereich bleibt weiterhin ausschließlich über die Straße Friethöfer Kamp erschlossen.

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

10. Sonstige Belange

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Planänderung nicht betroffen. Altlasten und Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Löschwasserversorgung ist 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.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10.100 m².

Stadt Billerbeck, im November 2021
Ergänzt im März 2022,
redaktionell ergänzt November 2022

Aufgestellt:
Die Bürgermeisterin

gez.

Michaela Besecke
Dipl.-Ing. Stadtplanerin