

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 23.04.2024

für den **Rat der Stadt**

Datum: 02.05.2024

TOP: 2 öffentlich

Betr.: 9. 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 9. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke 244, 245, 265, 266, 267 tlw. und 268. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten durch die angrenzenden gewerblichen (Flurstück 226) und landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 263)
 - im Nordwesten durch die südliche Seite des nach Südwesten verlaufenden Teils der Raiffeisenstraße (Flurstück 267). Im Kreuzungsbereich wird diese Linie verlängert, bis sie auf die Grenze des Flurstückes 265 trifft. Von dort entlang des Flurstückes 265 in Richtung Nordwest bis zum Kreuzungspunkt mit dem Flurstück 196. Von dort entlang der gemeinsamen Flurstücksgrenze Richtung Südwest.
 - im Südwesten durch die Fläche des Regenrückhaltebeckens (Flurstück 5)
 - im Südosten durch den Wirtschaftsweg (Flurstück 40)
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. Nun bittet sie um eine zügige Anpassung des Planungsrechts an die bereits bebauten Flächen des Betriebes.

Hintergrund ist, dass durch den jetzt geplanten Baukörper und die notwendigen Mitarbeiterparkplätze die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden wird. Während für den übrigen Teil des Firmengeländes bereits eine höhere zulässige Grundflächenzahl von 0,9 sowie eine dreigeschossige Bauweise zugelassen wurde, soll mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin eine zweigeschossige Bauweise auf den bislang nicht bebauten Teilflächen nördlich der Raiffeisenstraße einhergehen, um die Belange der benachbarten Wohngebäude zu wahren.

Aufgrund der Dringlichkeit der Baumaßnahme wurde auf eine Vorberatung verzichtet und die Planung direkt erstellt. Ein städtebaulicher Vertrag, in dem wie bei früheren Erweiterungen ebenfalls Regelungen zu den Baumpflanzungen und den Ökopunkten enthalten sind, soll bis zum Beschluss des Rates geschlossen werden.

Verwaltungsseitig wird das Bauvorhaben befürwortet, da es flächenschonend und geeignet ist, die Betriebserweiterung möglichst kompakt auf der zur Verfügung stehenden Fläche umzusetzen. Die bislang gebauten Baukörper weisen durchaus ein großes Volumen auf, das sich aufgrund der homogenen Bauart jedoch mit guter Wirkung in den Außenbereich einfügt. Der nun geplante Bau ist durch die ähnliche Gestaltung bei geringerer Firsthöhe ebenfalls geeignet, sich in die Umgebung einzufügen.

Durch den südöstlich verlaufenden Pflanzstreifen und die Baumanpflanzungen wird die Wirkung zur freien Landschaft noch weiter verbessert. Die Bepflanzung befindet sich insbesondere an der Grenze zu der benachbarten Wohnnutzung, sodass die Wirkung des Neubaus mit geringerer Höhe auf die benachbarte Bebauung letztendlich vertretbar ist.

Zur besseren Übersichtlichkeit der Planzeichnung, umfasst der Geltungsbereich der 9. Änderung auch den Teilbereich der 8. Änderung. Die damals nachrichtlich dargestellten geplanten Baumstandorte sind nun als tatsächlich umgesetzte Baumstandorte konkretisiert worden. Die aktualisierte Darstellung der Baumstandorte macht eine Ausweitung des Geltungsbereiches der 9. Änderung auf den Bereich südlich der Raiffeisenstraße erst erforderlich.

Es verbleibt im Rahmen der 9. Änderung ein restliches Defizit in der Eingriffsbilanzierung, welches über das städtische Ökokonto mit dem Antragsteller abgerechnet wird.

i. A.

i. A.

Tobias Mader
Sachbearbeiter

Michaela Besecke
Fachbereichsleiterin

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur im Ratsinfosystem:

Entwurf der Bebauungsplanänderung

Entwurf der Begründung