



Stadt Billerbeck

Begründung

9. Änderung des Bebauungsplanes

„Industriegebiet Hamern“



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen

Billerbeck, im April 2024



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. Erschließung	5
8. Sonstige Belange	6
9. Flächenbilanz	6
Anlage: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 9. 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 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)

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 errichte-



ten Produktionshalle wurde eine weitere Produktionshalle mit einem dreigeschossigen Bürogebäudeteil errichtet. Durch die 6. und 8. Änderung des Bebauungsplanes ist diese Entwicklung ermöglicht worden. Der jetzt betroffene Grundstücksteil wurde teilweise bereits von der 8. Änderung erfasst.

Die zulässige Gebäudehöhe wurde jedoch nicht verändert.

Aufgrund der positiven Entwicklung der Betriebstätigkeit soll sich die nun geplante Betriebserweiterung in gleicher Weise fortsetzen. Aus Rücksichtnahme der angrenzenden Wohnhäuser soll weiterhin nur eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden. Um die innerbetrieblichen Abläufe weiter zu optimieren wird die zulässige Grundflächenzahl für das jetzt zu bebauende Grundstück angepasst.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2019 wurde sie bereits für die 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 zulässige Gesamthöhe der Gebäude beibehalten wird.

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 gilt bereits 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 und soll auf den Änderungsbereich nördlich und östlich der Raiffeisenstraße ausgeweitet werden. Eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung wäre sonst nicht möglich, da sich aufgrund der notwendigen An- und Ablieferung Zwangspunkte ergeben. Durch die angrenzenden Nutzungen des Außenbereichs 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.

6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Zur Minderung der Auswirkungen der Erhöhung der Grundflächenzahl wurde in der 8. Änderung bereits eine Anpflanzung von zwölf heimischen Laubbäumen festgesetzt. Die damals nur nachrichtlich aufgenommene Darstellung in der Planzeichnung soll nun entsprechend der umgesetzten Anpflanzungen in die Planzeichnung konkretisiert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl für den 7.072 m² großen nordöstlichen Bereich einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz vor. Dieses wird teilweise durch die Anpflanzung von 12 Hainbuchen entlang der südöstlichen, östlichen und nordöstlichen Grenze des Flurstücks 245 ausgeglichen. Das verbleibende Punktedefizit von 878 Punkten wird durch das Ökokonto der Stadt Billerbeck ausgeglichen (s. Anlage).

Auch die Erweiterung der Raiffeisenstraße in Richtung Süden (s. Punkt 7 Erschließung) geht mit einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft einher. Das entstehende Defizit von 131 Punkten wird ebenfalls durch das Ökokonto der Stadt Billerbeck ausgeglichen. Nach Abzug des Defizits verbleiben aus der letztgenannten Maßnahme **7.444 Punkte** im Ökokonto der Stadt, welche zukünftigen Planverfahren weiter zur Verfügung stehen.

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

7. Erschließung

Der Entwurf des Regionalplanes (Stand Dezember 2022) sieht südöstlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet einen Potentialbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen vor. Auch wenn heute nicht absehbar ist, ob eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche in diese Richtung erfolgen wird, soll durch eine Sicherung der Fläche eine Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet ermöglicht werden. Zum Schutz der nördlich gelegenen Wohnhäuser im Außenbereich sollte keine zusätzliche Erschließung von der nordöstlich gelegenen L 581 erfolgen.

Der Richtung Süden verlaufende und in einem Wendehammer mündende Teil der Raiffeisenstraße soll als Vorratsplanung entsprechend der Planzeichnung aufgeweitet werden und der Wendehammer entfallen. Die notwendige Fläche kann durch einen Flächentausch der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet werden. Auf-



grund der Zugehörigkeit aller Flächen in der Stichstraße zu einem Betrieb entfällt die Notwendigkeit eines Wendehammers auf öffentlichem Straßenraum. Der Betrieb stellt die notwendigen Rangier- und Wendeflächen auf den eigenen Grundstücksteilen zur Verfügung. Die Flurstücke 244 und 245 werden um die Flächen des entfallenden Wendehammers ergänzt (Flurstück 268), im Umkehrschluss werden seitens des Grundstückseigentümers des Flurstücks 266 die entsprechenden Flächen für eine Aufweitung der Raiffeisenstraße Richtung Süden abgetreten. Der Flächentausch ist bereits vollzogen.

8. 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 Stadt Billerbeck verfügt derzeit noch nicht über eine kommunale Wärmeplanung. Für den Änderungsbereich werden daher keine Aussagen zu Wärmelösungen getroffen. Gemäß § 29 Wärmeplanungsgesetz sind Wärmenetze, die nahezu ausschließlich der Versorgung gewerblicher und industrieller Verbraucher mit Prozesswärme dienen, von der Verpflichtung ausgenommen, ab dem 1. Januar 2030 einen Anteil von mindestens 30 Prozent aus erneuerbaren Energien, unvermeidbarer Abwärme oder einer Kombination hieraus zu nutzen.

Soweit der rechtskräftige Plan nicht geändert wird, gelten die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ weiter fort.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche (Gewerbliche Baufläche): ca. 14.716 m²

Stadt Billerbeck, im April 2024

Aufgestellt:
Die Bürgermeisterin

i. A.

gez.
Tobias Mader



Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Berechnungsgrundlage ist das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld, Stand 03.01.2006. Die Bilanzierung umfasst ausschließlich die Flurstücke, auf denen sich Veränderungen ergeben.

Ausgangszustand der nordöstlichen Gewerbegebietsfläche sind die Flurstücke 10 tlw., 14 – 16 (jeweils tlw.) und 21 tlw. gemäß Bilanzierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes. Ausgangszustand der zukünftigen Verkehrsfläche sind die Flurstücke 10 tlw., 11 tlw. und 15 tlw. gemäß Bilanzierung der 8. Änderung des Bebauungsplanes.

C. Gesamtbilanz des Untersuchungsraumes

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes insgesamt								
1	2	3		4	5	6	7	8
	Code lt. Biotopwertliste	Biototyp lt. Biotopwertliste	Flächenanteil in %	Fläche qm	Grundwert A (lt. Biotopwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
				7.230				3.701
	1.1	Straßenverkehrsfläche (Flurstück 268)	100	245				
	1.1	Versiegelte Fläche	70	4.890	0	1	0	0
	1.2	Eingeschränkt versiegelte Fläche	10	699	0,5	1	0,5	349
	4.3	Grünflächen, strukturarm	20	1.211	2	1	2	2.422
	7.2	Pflanzstreifen		186	5	1	5	930
				7.230	Gesamtflächenwert A			3.701

B. Zustand gemäß Bebauungsplanänderung insgesamt								
1	2	3		4	5	6	7	8
	Code lt. Biotopwertliste	Biototyp lt. Biotopwertliste	Flächenanteil in %	Fläche qm	Grundwert A (lt. Biotopwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
				7.230				2.692
	1.1	Straßenverkehrsfläche (Flurstück 266)	100	158	0	1	0	0
	1.1	versiegelte Fläche	90	6.365	0	1	0	0
	4.3	Grünflächen, strukturarm	10	341	2	1	2	682
	7.2	Pflanzstreifen		186	5	1	5	930
	8.2	Baumreihe mit 12 Bäumen		180	6	1	6	1.080
				7.230	Gesamtflächenwert B			2.692

Gesamtflächenwert A - **Gesamtflächenwert B**
 3.701 Punkte - 2.692 Punkte = - 1.009 Punkte