

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 28.01.2025

für den **Rat der Stadt**

Datum: 20.02.2025

TOP: 3 öffentlich

Betr.: 10. 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 10. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke 242, 246 und 264 (jeweils teilweise). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordwesten durch die nordwestliche Grundstückskante des Flurstücks 264
 - im Südwesten durch die Raiffeisenstraße
 - im Südosten durch die Raiffeisenstraße
 - im Nordosten verläuft die Abgrenzung zunächst in gedachter Linie zum weiter nordwestlich liegenden Entwässerungsgraben durch das Flurstück 246. Auf halber Höhe des Flurstücks 246 knickt der Geltungsbereich im rechten Winkel nach Südwesten ab und verläuft bis knapp auf das Flurstück 242, bevor der Geltungsbereich erneut im rechten Winkel Richtung Nordwesten abknickt und das Flurstück 264 in etwa auf halber Tiefe bis zur nordwestlichen Grundstückskante des Flurstücks durchschneidet.
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 Kreuzungsbereich der südlichen Raiffeisenstraße ansässige Fachfirma für Entsorgung, Transport und Recycling möchte ihren Betrieb erweitern. Im Zuge der Erweiterung der bisherigen Büroflächen ist ein Bürogebäude vorgesehen, welches über drei Vollgeschosse verfügt, wodurch die maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen für diesen Bereich überschritten wird.

Aufgrund der Dringlichkeit der Baumaßnahme wurde auf eine Vorberatung verzichtet und die Planung direkt erstellt.

Verwaltungsseitig wird das Bauvorhaben befürwortet, da es flächenschonend ist und die Durchführung der bisherigen Betriebsabläufe und eine Betriebserweiterung auf der bestehenden Fläche ermöglicht.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht wird, während die zulässige Gesamthöhe der Gebäude beibehalten wird.

Der städtebauliche Charakter des Industriegebietes ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nicht erheblich. Die maximale Geschossigkeit war zur Zeit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes auf zwei Geschosse begrenzt, da kein Bedarf für Bürogebäude mit mehr als zwei Geschossen erkennbar war und die Wohnbebauung innerhalb der Gewerbegebietserweiterung geschützt werden sollte. Die jetzige Änderung umfasst daher nur Bereiche, die einen ausreichend großen Abstand zu den Wohnhäusern einhalten und durch die entsprechende Abstandsklassen gekennzeichnet sind. Konsequenterweise werden auch auf dem Nachbargrundstück die Bereiche mit ausreichend großem Abstand zu den Wohnhäusern mit überplant, auch wenn dort der Bedarf nicht geäußert wurde.

Die im Ursprungsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird somit nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt, sondern es wird vielmehr Entwicklungen Rechnung getragen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht absehbar waren.

Zudem existiert bereits heute auf dem Flurstück 264 eine Halle, welche mit 15,70 m die maximale Firsthöhe stärker ausnutzt, als dies durch nun anstehende Betriebserweiterung auf dem Flurstück 242 der Fall sein soll (10,10 m, siehe Anlage 1). Südlich der Erschließungsstraße wurden bereits gleichartige Änderungen vorgenommen und Bürogebäude mit drei Vollgeschossen errichtet.

Im Ergebnis sind nun alle Grundstücke mit der gleichen Abstandsklasse und somit gleichen Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnhäusern mit der gleichen Geschossigkeit festgesetzt.

Neben der Änderung der maximalen Geschossigkeit sollen außerdem vier verpflichtende Baumpflanzungen auf dem Flurstück 242 Eingang in den Bebauungsplan finden.

Mit den Entwürfen der Planzeichnung und der Begründung (Anlagen 2 und 3) soll gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlage durchgeführt werden. Parallel erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

i. A.

i. A.

Tobias Mader
Sachbearbeiter

Michaela Besecke
Fachbereichsleiterin

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

(nur im Ratsinfosystem)

1. Planung der Betriebserweiterung
2. Entwurf der Planzeichnung
3. Entwurf der Begründung