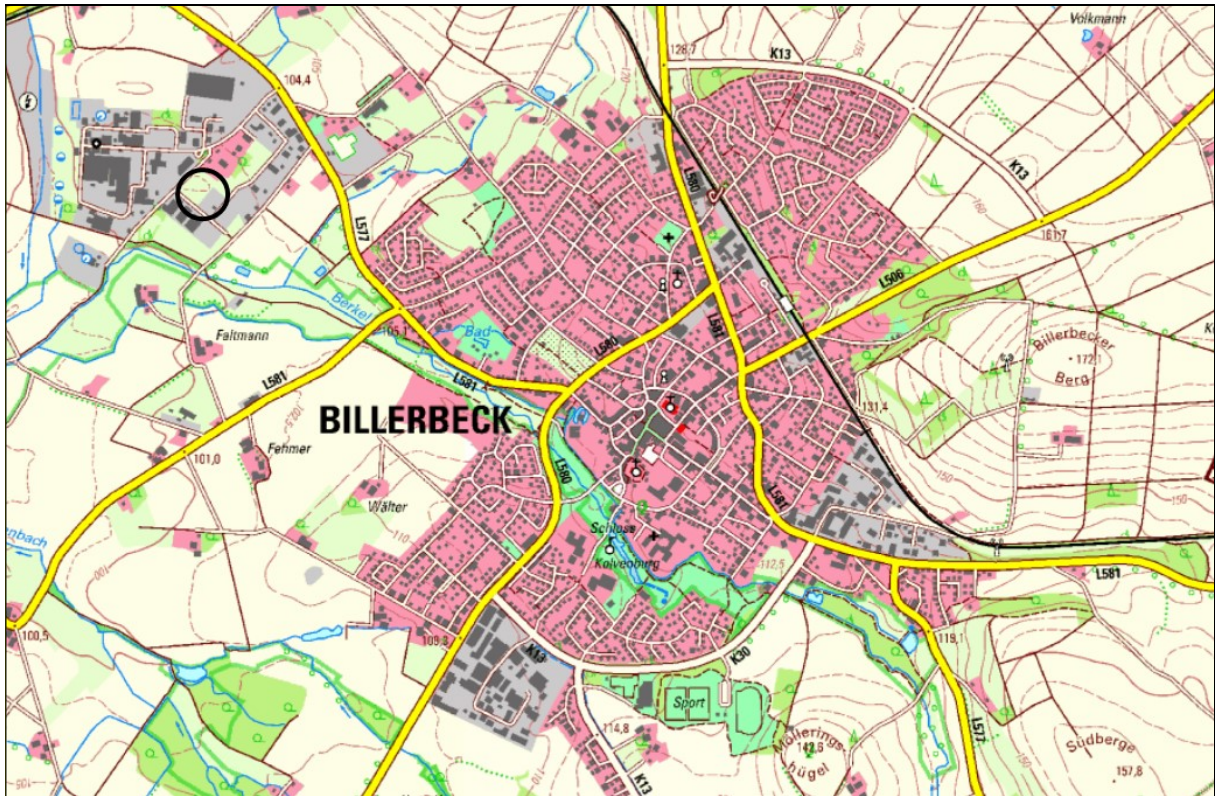




Stadt Billerbeck

Begründung

10. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“



Aufgestellt:

**Stadtverwaltung Billerbeck
Fachbereich Planen und Bauen**

Billerbeck, im Dezember 2024



Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planerfordernis und Planungsziele	3
4. Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben	4
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	5
7. Biotop- und Artenschutz	5
8. Hochwasserschutz, Gewässerschutz	5
9. Klimaschutz und Klimafolgeanpassungen	6
10. Sonstige Belange	7
11. Flächenbilanz	7



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 10. 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 nordöstlich der im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes verlängerten Erschließungsstraße „Raiffeisenstraße“.

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.

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. Die maximale Geschossigkeit wurde außerdem 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.

Aufgrund einer positiven Entwicklung der Betriebstätigkeit und um die innerbetrieblichen Abläufe zu optimieren, soll nun der auf dem Flurstück 242 gelegene Betrieb erweitert werden.

Hierfür ist es erforderlich, die maximale Geschossigkeit des Bereiches von zwei auf drei Vollgeschosse zu erhöhen. Die maximalen Gebäudehöhen bleiben dabei unverändert. Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass die angestrebte Änderung ausschließlich Bereiche betrifft, die von Wohnnutzungen im Umfeld möglichst weit entfernt sind.

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 lediglich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht wird, während 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. Art und 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. Die maximale Firsthöhe beträgt 16,00 m, die maximale Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Aufgrund einer konkret beabsichtigten Betriebserweiterung, soll die Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht werden.

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.

Es ist somit ersichtlich, dass die im Ursprungsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird, sondern vielmehr



Entwicklungen Rechnung getragen wird, die zum Zeitpunkt der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht absehbar waren.

Bereits heute existiert 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). Während es sich aber bei der bestehenden Halle um eine Produktionshalle mit nur einem rechnerischen Vollgeschoss handelt, ist bei der nun anlassgebenden Bebauungsplanänderung der Ausbau eines Bürogebäudes mit drei Vollgeschossen beabsichtigt, was nach den derzeitig bestehenden Festsetzungen unzulässig ist. In Anbetracht der bereits bestehenden Produktionshallen im direkten Umfeld zum Flurstück 242 und der südlich der Raiffeisenstraße entstandenen dreigeschossigen Bürogebäude, welche durch die 6. und 8. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht wurden, wird die geplante Erweiterung des Bürogebäudes städtebaulich nicht ins Gewicht fallen und sich trotz dreier Vollgeschosse einfügen. Negative Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen sind durch die bestehenden Abstände zum Betrieb außerdem ebenfalls auszuschließen.

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

Aus der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz, da es zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommt und das Gebiet landschaftlich bereits stark industriell überprägt ist. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann aus diesem Grund ebenfalls entfallen. Zur stärkeren Begrünung des Industriegebietes wird außerdem die Pflanzung von vier Bäumen im Stil der bislang entlang der Raiffeisenstraße vorgenommenen Baumpflanzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

7. Biotop- und Artenschutz

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.

8. Hochwasserschutz, Gewässerschutz

Belange des Hochwasserschutzes sind durch eventuelle Starkregenereignisse betroffen. Betrachtet werden im Folgenden die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes (Raiffeisenstraße und nordwestlich verlaufender Wirtschaftsweg



518 – Ahlers-Weg). Die Abwasserbeseitigung in diesem Bereich erfolgt ordnungsgemäß unter Beachtung der Regeln der Technik. Das Kanalnetz erfüllt auf der Grundlage der DIN EN 752 den erforderlichen Überflutungsschutz, die Einhaltung der erforderlichen Überstauhäufigkeiten ist gemäß DWA A 118 auf der Grundlage einer durchgeführten Langzeitsimulation nachgewiesen.

Das Plangebiet unterliegt geringen Risiken im Hinblick auf seltene (sog. 100-jährige) und etwas erhöhten Risiken bei extremen ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) Starkregenereignissen.

So können gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Billerbeck in der Raiffeisenstraße sowie auf den privaten Flurstücken im Geltungsbereich stellenweise Wasserstände von bis zu 30 cm bei seltenen und bei extremen Ereignissen erreicht werden. Im Nordosten des Flurstücks 264 sind sogar bis zu 50 cm möglich.

Nennenswerte zu erwartende Fließgeschwindigkeiten bei extremen Starkregenereignissen gemäß Starkregengefahrenkarte des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen sind lediglich im Kreuzungsbereich der Raiffeisenstraße mit dem nordwestlich verlaufenden Wirtschaftsweg 518 zu erwarten. Die Geschwindigkeiten werden mit maximal ca. 0,5 m/s angegeben.

Im Rahmen der Gebäudeplanung ist daher ein hochwasserschutzrechtlicher Mindeststandard zu berücksichtigen. Zu prüfen sind die Notwendigkeit und Möglichkeit zur Umsetzung von geeigneten Maßnahmen des Hochwasserschutzes ausgelöst durch Starkregenereignisse (z.B. entsprechende bauliche Herstellung von Kellerräumen, Berücksichtigung in der Höhenplanung und bei der Gestaltung von Freiflächen), um so Hochwassergefahren und -schäden zu vermeiden bzw. zu verringern. Beeinträchtigungen des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens sind zu vermeiden.

Starkregengefahrenkarten können über die Internetseite der Stadt Billerbeck bezogen werden, ebenso sind dort Maßnahmen des Objektschutzes für bauliche Anlagen in einer Handlungsempfehlung beschrieben.

Belange des Gewässerschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen, das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Rahmen des einzureichenden Entwässerungsantrages nach § 14 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Billerbeck vom 16. Dezember 2021 ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen.

9. Klimaschutz und Klimafolgeanpassungen

Das Untersuchungsgebiet ist dem Klimabereich Nordwestdeutschland zuzuordnen und gehört hier zum Klimabezirk Münsterland, der durch kühl-gemäßigte Sommer und mäßig-kalte Winter gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet ist bereits heute bebaut und weitestgehend versiegelt, eine wesentlich höhere Überbauung ist nicht zu erwarten, so dass nicht mit einer Verschlechterung des Klimas aufgrund der Planung zu rechnen ist.



Durch die Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen außerdem einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt.

10. Sonstige Belange

Die Erschließung erfolgt wie bislang über die Raiffeisenstraße.

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Durch die Erweiterung des Bürogebäudes kommt es voraussichtlich zu einer verbesserten baulichen Abgrenzung der bereits bestehenden privaten Verkehrsflächen zu den nördlich gelegenen Wohnbebauungen.

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.

Altlasten sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Kampfmittelvorkommen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Belange des Denkmalschutzes sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im privaten Besitz. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Forstliche Belange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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

Der Änderungsbereich wird von einer Gasfernleitung durchlaufen. Im Bereich der Leitung inkl. des Schutzstreifens sind alle Einwirkungen und Einträge unzulässig, die eine Beeinträchtigung der Leitung hervorrufen können.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche (Gewerbliche Baufläche): ca. 7.304 m²

Stadt Billerbeck, im Dezember 2024

Aufgestellt:



Die Bürgermeisterin

i. A.

gez.
Tobias Mader