

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 11.12.2025

für den **Rat der Stadt**

Datum: 18.12.2025

TOP: 7 öffentlich

Betr.: 7. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße"
hier: Vorstellung des Plankonzepts

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:

Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage der Planentwürfe ein Bauleitplanverfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ vorzubereiten.

Sachverhalt:

Ein an der Industriestraße beheimateter Produzent von Futtermitteln beabsichtigt eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort um Betriebsabläufe zu optimieren.

Dem Lageplan (Anlage) kann entnommen werden, dass ein neues Maschinenhaus, ein neues Pressenhaus und eine bauliche Anlage für einen Dampferzeuger errichtet werden sollen. Das geplante Pressenhaus geht dabei mit einer maximalen Gebäudehöhe von 160,50 m ü. NHN bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes auf. Gegenüber der an dieser Stelle rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ sind zwei Änderungen maßgeblich:

1. Für weite Teile des Standorts des Maschinenhauses gilt eine maximale Gebäudehöhe von 142,50 m ü. NHN. Bei einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 27 m müssen zukünftig aber Gebäude bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 154,00 m ü. NHN zulässig sein.
2. Teile der baulichen Anlage für den Dampferzeuger liegen außerhalb der überbaubaren Fläche, weshalb eine Erweiterung dieser Fläche notwendig wird.

Städtebaulich wird das geplante neue Maschinenhaus verwaltungsseitig als angemessen eingeschätzt. Der geplante Neubau würde nach seiner Realisierung damit in etwa in der Höhe der bereits bestehenden dunkelroten Werksteile entlang der Bahnschienen abschließen. Bereits Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes war die Errichtung des neuen Pressenhauses, welches gemäß dem aktuellen Bebauungsplan eine Höhe von bis zu 160,50 m ü. NHN erreichen darf.

Es kommt somit durch die jetzt zur Diskussion stehende erneute Erweiterung nicht zu einer höheren Bebauung als bereits im bestehenden Bebauungsplan als zulässig dargestellt.

Die oben erläuterten notwendigen Änderungen am Bebauungsplan „Darfelder Straße“ sind so geringfügig, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Hierdurch entfallen eine frühzeitige Beteiligung und die Erstellung eines Umweltberichts.

Verwaltungsseitig wird die Änderung des Bebauungsplanes empfohlen, um dem bestehenden Gewerbebetrieb eine Erweiterung des Betriebs an diesem herausfordernden Standort zu ermöglichen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ähnlich zu früheren Verfahren dann eine Gestaltung abzustimmen, durch die sich die baulichen Anlagen bestmöglich einfügen.

i. A.

i. A.

Tobias Mader
Sachbearbeiter

Michaela Besecke
Fachbereichsleiterin

Marco Lennertz
Bürgermeister

Anlagen:

(Nur im Ratsinfosystem)

Lageplan