

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 21.06.2012

für den **Rat der Stadt**

Datum: 05.07.2012

TOP: 1 öffentlich

Betr.: 4. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hamern"
hier. Ergebnisse der Offenlage

Bezug: Sitzung des Bezirksausschusses vom 11. 06.2008 TOP 1 ö. S., Sitzung
des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 19.06.2008 TOP 2 ö. S.
und des Rates vom 24.06.2008, TOP 5 ö. S.

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. Der Anregung von Frau Goeben und Herrn Steinert wird entsprechend der Ausführung außerhalb des Planverfahrens gefolgt.
 2. Der Anregung der Anlieger, das Gewerbegebiet an dieser Stelle nicht auszuweisen, wird nicht gefolgt.
 3. Den Anregungen der Eheleute Berghaus, Jörling, Wulle-Fehlker und der Familien Jülicher und Vier sowie von Herrn Ahlers wird entsprechend der Ausführungen teilweise gefolgt.
 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ und der Entwurf mit Begründung mit Umweltbericht werden für die Offenlage gebilligt.
 5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB.
 6. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.
-

Sachverhalt:

Entsprechend der o. g. Beschlüsse wurde in der Zeit vom 17. November 2008 bis zum 16. Dezember 2008 (einschließlich) die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbarkommunen beteiligt.

Der **Landesbetrieb Wald Forst NRW** erhebt gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Der Entwidmung der Waldfläche und ihrem Ausgleich im Plangebiet wird mit der vorgenommenen Ausweisung als Grünfläche zugestimmt.

Die **Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld** stimmt der Eingriffskompensation über das städtische Ökokonto zu. Sie führt weiter aus, dass nach den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchungen der geschützten Vogel- und Fledermausarten davon auszugehen ist, dass eines der vier im (Untersuchungs-) Gebiet vorkommenden Steinkauz-Brutpaaren durch Verlust von Grünland als Nahrungshabitat erheblich beeinträchtigt werden kann. Hierfür werde vor dem Eingriff ein funktional wirksamer Ausgleich durch Neuanlage von Grünland in Verbindung mit der geplanten Regenrückhaltung geschaffen. Außerdem werde der Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 2 (Flur 39) zur Umsetzung des Berkelaufenkonzeptes zugestimmt.

Die **IHK Nord Westfalen** begrüßt in ihrer Stellungnahme die Planung ausdrücklich, mit der die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werde, dass sich in Billerbeck weitere Unternehmen ansiedeln können. Es verbliebe weiterhin bei der positiven Einschätzung des Planentwurfes. Darüber hinaus freue sie sich, dass ihre Anregung, den Einzelhandel im Industriegebiet und die übrigen zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauNVO auszuschließen, übernommen worden sei.

Verwaltungsseitig muss ergänzt werden, dass im jetzigen Planentwurf kein Bereich mehr als Industriegebiet ausgewiesen ist. Im Rahmen der Gespräche mit den Anliegern wurde bezüglich der zulässigen Abstandsklassen darauf verzichtet, die Grenzen des gerade noch möglichen auszureizen (s. Anregung Jörling). Zulässig sind in den Randbereichen nunmehr nur noch ausnahmsweise Betriebe der Klasse V. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren müssen diese nachweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die zu schützenden Bereiche vermieden werden.

Mit der **Thyssengas** (bis 2009 RWE Transportnetz Gas) wurden Gespräche bezüglich der durch das Plangebiet verlaufenden Erdgashochdruckleitung geführt. Sie wurde zusammen mit der Hauptabwasserleitung eingemessen. Letztere liegt unter der zukünftigen Straßenfläche. Die Erdgashochdruckleitung soll nicht unter der Straßenfläche liegen, da sie jederzeit zugänglich sein muss. Im Bebauungsplanentwurf sind entsprechend der Regelwerke Festsetzungen und Hinweise aufgenommen worden, die Aussagen zu den zulässigen bzw. genehmigungspflichtigen Maßnahmen machen. Die Leitung darf nicht überbaut werden, es ist jedoch möglich, gepflasterte Parkplätze oder ähnliches darauf anzulegen. Aufgrund der Anordnung im Randbereich der Grundstücke werden diese Einschränkungen für die zukünftigen Grundstückseigentümer hinnehmbar sein. Die Schutzstreifen sind grundbuchlich gesichert. Eine Verlegung der Leitung würde mit erheblichen Kosten verbunden sein, die in keinem Verhältnis zu diesen Einschränkungen liegen.

Von privater Seite sind folgende Anregungen vorgebracht worden:

Frau Goeben und **Herr Steinert** geben zu bedenken, dass der Kurvenverlauf der heutigen Raiffeisenstraße einen problemlosen Begegnungsverkehr von LKW nicht zulässt. Sie führen aus, dass sie die Gefährdung des Bereiches tagtäglich beobachten können. Aufgrund des Pflanzstreifens auf dem Flurstück 173 sei der Gegenverkehr nicht einsehbar. Durch erhöhtes Verkehrsaufkommen wäre dieser Bereich sicher mit einer hohen Unfallgefahr verbunden.

Verwaltungsseitig ist auszuführen, dass dies offensichtlich richtig ist. Die Kurve ist relativ eng und der Bereich schlecht einsehbar. Da weiterer Schwerlastverkehr zukünftig über diese Straße abgewickelt werden soll, wird es notwendig sein, hier eine Verbesserung herbeizuführen. In der Zwischenzeit wurde von der Stadt im Kurvenbereich ein Teilstück aus dem betroffenen Grundstück erworben. Der Bereich liegt nicht innerhalb des Plangebietes, insofern sind diesbezügliche Festsetzungen in dieser Bebauungsplanänderung nicht möglich. Änderungen werden außerhalb des Planverfahrens im Rahmen der Ausbauplanung u. a. durch eine bauliche Anpassung vorgenommen.

Insgesamt wird die Planung von den Betroffenen weiter kritisch gesehen. Eine gemeinsame Stellungnahme der **Anlieger** ist als Anlage 1 der Sitzungsvorlage beigelegt. Hier wird vor allem noch einmal die Diskussion zu den Flächenalternativen angestoßen. Da es sich um eine wesentliche Entwicklungsentscheidung mit hoher Betroffenheit handelt, sollen die angeführten Argumente und Überlegungen noch einmal behandelt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Sitzungsvorlage für den Bezirksausschuss vom 22.11.2006, TOP 2 verwiesen. Hier wurden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen in drei Bereiche unterteilt. Dabei ist die Variante 2 (nördlich Suwelack) die einzig ernsthaft zu betrachtende Alternative. Im Bereich der Variante 3 ist mittlerweile der Freiflächensolarpark entstanden. Auch die Stellungnahme der Anlieger zielt vor allem auf die Variante 2 als Alternative. Die Ausführungen unter Punkt a) sind prinzipiell richtig, da sich Straßen NRW zwar für die Erschließung über die bestehende Einmündung ausspricht, jedoch davon auszugehen ist, dass unter Anlegung einer Linksabbiegerspur der Stadt Billerbeck eine grundsätzliche gewerbliche Entwicklung in dieser Richtung wohl nicht verwehrt würde.

Auch die Ausführungen zu den absoluten Kosten sind richtig. Allerdings handelt es sich bei den Angaben aus der Tabelle zu den Erschließungskosten um neu angeschlossene Flächen. Tatsächlich umfasst das gesamte Plangebiet der Variante 1 14 ha. Darin enthalten sind jedoch auch bestehende Gebäude und die Regenrückhaltung. Auch bei der Variante 2 liegt die Regenrückhaltung innerhalb der angegebenen 10,3 ha. Ein einfaches Umrechnen hilft daher nicht, um das Kostenverhältnis zu ermitteln. Trotzdem soll nachfolgend versucht werden, ein Kostenverhältnis zum besseren Verständnis darzustellen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Variante 2 nicht genau geplant ist, so dass hier enorme Ungenauigkeiten vorliegen. Abzüglich der Straßenfläche und Regenrückhaltung bliebe eine Fläche von ca. 9 ha gewerbliche Baufläche übrig. Die Flächen der Variante 1 können aufgrund der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung relativ genau ermittelt werden. Insgesamt werden hier ebenfalls ca. 9 ha gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Allerdings ist ein Teil der Flächen bereits bebaut. Werden diese nicht mit eingerechnet, obwohl teilweise genutzt, verbleiben gut 7,5 ha. Nach der damaligen Kostenschätzung ergeben sich dann ca. 4,- € pro qm mehr für die Variante 2 (auf die Fläche bezogen demnach 360.000,-€). Nicht berücksichtigt sind hierbei die Mehrkosten für die Anlegung einer neuen Zufahrt mit Linksabbiegerspur zur Landstraße.

Der finanzielle Aspekt ist jedoch nur einer von mehreren gewesen. Weitere Gesichtspunkte der damaligen Überlegungen waren zudem, dass auch bei der Variante 2 die Flächenverfügbarkeit problematisch ist. Es handelt sich um Flächen benachbarter Vollerwerbslandwirte mit gesicherter Nachfolge. Naheliegende Tauschflächen stehen nicht zur Verfügung. Diese Betriebe wären bei einer Überplanung ohne Ersatzflächen daher deutlich stärker betroffen als im Bereich der Variante 1. Dies wäre im Rahmen der Abwägung auch ein erheblicher privater Belang. Zudem liegen auch hier zwei Wohnhäuser, eines zusätzlich direkt an der Landstraße, und eines mäßig betroffen am Plangebietsrand.

Die frei zur Verfügung stehenden Flächen würden zudem kleiner, je mehr Flächenreserve für die Firma Suwelack eingeplant wird. In einer Anfrage im Zusammenhang mit der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für die aktuelle Regionalplanung wurde von der Firma selbst ein zusätzlicher Flächenbedarf von 5 ha angenommen. Insofern blieben von ca. 9 ha nur noch 4 ha zur Vergabe an andere Firmen.

Zwischenzeitlich wurden Gespräche sowohl mit Vertretern der **Firma Dr. Otto Suwelack Nachf. GmbH & Co. KG** sowie der **Firma Dr. Suwelack Skin Health Care AG** geführt. Hierbei wurden mit beiden Planvarianten die langfristigen Planungen bezüglich Erweiterungen und der Erschließung erörtert. Insgesamt wurde deutlich gemacht, dass eine zusätzliche Erschließung bei beiden Planvarianten angedacht werden soll. Absehbare Erweiterungspläne über das Betriebsgelände Richtung Norden sind insgesamt nicht angedacht. Die verwaltungsseitige Überlegung, östlich des Bürokomplexes über eine Rundfahrt Lkw Stellplätze zu schaffen, ist aufgrund einer geplanten Erweiterung nicht umsetzbar. Konkret wurde angeregt, den neuen Wendehammer so auszuführen, dass Lkw auf einen neu zu erstellenden Straßenverlauf auf das Firmengelände fahren können. Außerdem solle über die Errichtung einer Sanitäreinrichtung im Bereich des Wendehammers nachgedacht werden.

Eine zusätzliche Erschließung der Firma Suwelack wäre zum Schutz der nördlichen Anlieger sicher von Vorteil. Allerdings liegt diese außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung. Sofern hier konkretere Planungen vorgelegt werden, muss der Bebauungsplan für diesen Bereich geändert werden. Hier wären dann aber auch Aussagen zur Verlagerung des Verkehrslärms zu treffen.

Die zusätzliche Erschließung ist im Planentwurf insofern berücksichtigt worden, dass der Wendehammer gegenüber einer möglichen Zufahrt liegt. Ob eine sanitäre Einrichtung durch die öffentliche Hand eingerichtet werden sollte, dürfte schwer zu rechtfertigen sein. Gegebenenfalls wird sich in einem größeren Gewerbegebiet aber auch ein Bistro o. ä. zur Versorgung des Gebietes ansiedeln, da ein solches Angebot vor Ort fehlt.

Zusammenfassend wurde deutlich, dass für den Betrieb weder die 1. noch die 2. Planvariante zwingend notwendig ist. Bei der Variante 2 sind jedoch entsprechende Flächenreserven vorzuhalten und für andere Betriebe nicht frei verfügbar.

Zudem wurde in einem Gespräch mit der **Gelsenwasser AG** erreicht, dass eine Wasserversorgung angelegt wird. Diese wurde bereits von heute ansässigen Firmen und Anliegern gefordert und ist nur in der verfolgten Planvariante 1 für Altanlieger und neue Betriebe realisierbar.

In der Zwischenzeit wurde von insgesamt drei Firmen Interesse an Grundstücken im

Bereich der Variante 1 bekundet. Alle drei Firmen liegen im direkten Umfeld des Plangebietes. Da die Flächen zum Zwecke der Firmenerweiterung notwendig sind, ist auch im Interesse dieser Firmen die Wahl der Variante 1 wesentlich. Zwei Firmen drängen auch auf eine schnelle Planungssicherheit.

In Zusammenfassung all dieser Aspekte wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die Planung der Variante 1 fortzusetzen. Im vergangenen Jahr wurden zudem mit allen Anliegern und Grundstückseigentümern weitere Gespräche geführt, um einen Konsens zu erreichen. Dabei soll versucht werden, soweit wie möglich durch die Übernahme der vorgetragenen Anregungen in die Planung die Situation nach Planumsetzung für die Anlieger so erträglich wie möglich zu machen. Die Ergebnisse, welche in die Planung einfließen sollen, sind zusätzlich zu den Anregungen und Bedenken von 2008 in die nachfolgende Erläuterung aufgenommen worden. In der Sitzung werden anhand des Planes die Änderungen gegenüber dem bisherigen Entwurf deutlich gemacht. Zu einem möglichen Grundstückserwerb wird auf die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses bzw. die GIWo verwiesen.

Von den **Anliegern** sind im Einzelnen folgende Anregungen vorgetragen worden:

Die **Eheleute Berghaus** möchten, sofern die Planung auch gegen den Widerstand der Anwohner zustande kommt, eine Änderung der Festsetzung zu ihrem Grundstück. Zum einen führen sie aus, dass ein nicht eingemessenes Nebengebäude bereits vom Voreigentümer errichtet wurde und zukünftig außerhalb der Baugrenze stünde. Dies solle entsprechend geändert werden. Außerdem regen sie an, nordwestlich ihres Wohnhauses eine private Grünfläche festzusetzen. Diese sei als Schutzabstand zur Josef-Suwelack-Straße, auf der viel Schwerlastverkehr abgewickelt werde, wichtig. Ein weiteres Heranrücken gewerblicher Nutzung, auch wenn dieses Mischgebietscharakter hat, würde ihre Wohnqualität erheblich schmälern.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, diesen Anregungen zu folgen. Die Baugrenzen sollen begrenzt auf den heute baulich genutzten Bereich ausgewiesen werden, also auch das besagte Nebengebäude beinhalten. Der Bereich Richtung Straße soll insgesamt als Grünfläche ausgewiesen werden.

Die **Eheleute Wulle-Fehlker** haben über ihren Rechtsbeistand wie folgt Stellung genommen:

1. Der Planentwurf setze sich nicht mit dem Lärmschutz auseinander. Im Hinblick auf die jetzt schon vorhandenen Lärmimmissionen und Belästigungen durch die Firma Suwelack hätte ein Lärmschutzgutachten eingeholt werden müssen. Grundlage der Lärmuntersuchung muss eine Verkehrszählung nebst Aufstellung der Fahrzeugbewegungen der Firma Suwelack sein. Derzeit sei die Lärmsituation völlig ungeklärt.
2. Mit Schreiben vom 16. August 2004 sei ihnen zugesagt worden, dass die Parkstreifen, welche von Lkw der Firma Suwelack ständig zum Parken genutzt werden, beseitigt würden. Wegen der Eigenart der Firma Suwelack liefen bei diesen parkenden Lkw, welche den Betrieb bei geschlossener Rampe nicht mehr anfahren können, Heizungen und Kühlungen. Die davon besonders nachts ausgehenden Lärmimmissionen seien für sie unerträglich. Der Parkverkehr müsse in dem Bereich, in dem sie wohnen, unterbunden werden. Dieser gelte für den Bereich von der Ecke Raiffeisenstraße ab Firma a.b.a.-tech bis zur ehemaligen Brennerei.

Zum ersten Punkt wird verwaltungsseitig ausgeführt, dass die Problematik der Lärmimmissionen der Firma Suwelack nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufen oder verstärkt wird. Der Schwerlastverkehr der Gewerbegebietserweiterung wird nicht über den Bereich der Straße geführt. Da weder die Firma Suwelack, noch ihre Erschließung Inhalt des Planverfahrens ist, wurde auch keine gutachterliche Untersuchung vorgenommen. Unabhängig davon, ist die beschriebene Problematik nachvollziehbar und bisher unzureichend gelöst. Durch das Aufstellen von Betonringen am Parkstreifen vor den betroffenen Wohnhäusern und einer Beschilderung bezüglich der Kühlaggregate konnte jedoch zumindest eine Verbesserung der Situation erreicht werden.

Zudem wiesen die Eheleute darauf hin, dass der im Entwurf eingetragene Wasserlauf an der südöstlichen Grenze ihres Grundstückes nicht mehr existiere. Auf Anfrage teilte die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld mit, dass der obere Abschnitt des Wasserlaufs Nr. 118 zwischen den Flurstücken 97 und 25, Flur 39, Gemarkung Billerbeck-Kspl. nicht mehr existiere. Eines förmlichen Aufhebungsverfahrens bedürfe es nicht, so dass nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde diese Fläche den zu überplanenden Bereich hinzugezogen werden könne und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen sei.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Planzeichnung dahingehend zu ändern, dass die Signatur für Gewässer entfernt wird und die Fläche mit als Gewerbefläche ausgewiesen wird. Allerdings sollten die Baugrenzen nicht geändert werden. Der Abstand von neuen Gebäuden zur Altbebauung sollte nicht verkleinert werden. So kann auch, wie von den Eheleuten Fehlker gewünscht, eine Durchfahrt zwischen ihrem Nebengebäude und dem neuen Gewerbegrundstück von knapp 8 Metern verbleiben.

Herr **M. Ahlers** geht in seiner Stellungnahme (s. Anlage 2) auf den Erhalt seines landwirtschaftlichen Betriebes ein, der in seiner Entwicklung massiv behindert würde. Hierzu ist auszuführen, dass der landwirtschaftliche Betrieb aus früheren Zeiten so nicht mehr existiert. Die ehemalige Kornbrennerei wird als Schlosserei genutzt und ist zur Bestandssicherung auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes angewiesen. Der Rindviehstall wird von einem Pächter für die Unterstellung von Pferden genutzt und das Wohnhaus mit kleineren Stallungen ist nicht mehr im Eigentum der Familie Ahlers.

Auch mit Herrn Ahlers wurden weitere Gespräche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt. Die Nutzungen auf seinem Grundstück sollen weiterhin möglich sein, bzw. sind erst durch die Bebauungsplanänderung möglich. Einzige Änderung ist die Festsetzung des privaten Feldweges zum Wald. Vorher war diese auch als gewerbliche Baufläche festgesetzt, die aufgrund des Grundstückszuschnittes so jedoch nicht nutzbar ist.

Der Pächter des Stalles und der Weideflächen hat bereits Interesse bekundet, auch ungenutzte Teilflächen weaternutzen zu wollen. So könnte die Pferdehaltung in nächster Zeit dort weiter betrieben werden und eine Pflege der noch nicht genutzten Flächen wäre gewährleistet.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die im Anschreiben vorgetragene Bedenken zurückzuweisen und auch zur Bestandssicherung der Schlosserei gewerbliche Baufläche auszuweisen.

Auch mit der Familie **Vier** sind noch weitere Gespräche geführt worden. Dabei wurde

deutlich, dass durch die Planung, insbesondere durch die heranrückende Bebauung, Probleme gesehen werden. Das Wohnhaus hat die Fenster der Wohnräume in Richtung des zukünftigen Gewerbegebietes. Zunächst wurde angeregt, einen Wall mit mindestens 2,5 m Meter Höhe anzulegen und zu bepflanzen. Dieser würde jedoch erhebliche Fläche benötigen und einen erheblichen Pflegeaufwand hervorrufen. Alternativ käme ggfls. ein Flächentausch in Frage, so dass die Familie Flächen gegenüber ihrem Wohnhaus im Tausch gegen die eigenen Flächen bekämen und somit selbst Einfluss auf die Gestaltung hätte. Da von Seiten der Familie kein Interesse an einem solchen Flächentausch besteht, wurde als Kompromiss vereinbart, dass der Pflanzstreifen gegenüber dem Wohnhaus in einer Breite von 5 Metern ausgewiesen wird. Zudem ist die Baugrenze in dem Bereich so festgesetzt worden, dass ein Mindestabstand von 8 Metern zur Straßenfläche eingehalten wird.

Verwaltungsseitig wird hierzu weiter ausgeführt, dass der Wunsch auf weiterhin freie Aussicht verständlich ist. Allerdings befindet sich die Fläche nicht im Eigentum der Familie Vier. Einen Rechtsanspruch auf freien Ausblick gibt es auch für andere Bereiche nicht. Auch Wohngebiete am Stadtrand müssen immer wieder hinnehmen, dass ihr einstmals freier Ausblick durch weitere Baugebiete verbaut wird. Da es sich jedoch hier um gewerbliche Nutzungen handelt, die heranrücken, wurden im Bebauungsplanentwurf die Gebäudehöhen auf eine geringere Höhe beschränkt. Allerdings sind gewerbliche Gebäude in der Regel erheblich länger, so dass sich hier in Zukunft durchaus ein gravierender Einschnitt ergeben wird. Daher ist die Verbreiterung des Pflanzstreifens im Bereich des Wohnhauses auch gegenüber anderen zu rechtfertigen.

Die Eheleute **Jörling** haben sich anwaltlich vertreten lassen, das Schreiben ist als Anlage 3 beigefügt. Die Stellungnahme ist zur Erhaltung aller Rechtsansprüche der Mandanten sehr umfangreich.

Die dort angesprochene fehlende städtebauliche Rechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB befasst sich mit der Frage, ob überhaupt hinreichend gewichtige Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. So kann eine Gemeinde unbebaute Bereiche für neue Bauflächen in Anspruch nehmen, um im Interesse der Wirtschaftskraft der Gemeinde (auch zur Sicherung oder Erhaltung von Arbeitsplätzen) neue Gewerbeflächen auszuweisen. Einer Bedarfsanalyse bedarf es zur Rechtfertigung einer solchen Planung nicht. Eine Bedarfslage, die sich in der Zukunft abzeichnet, ist nach der Rechtsprechung ausreichend, zumal aufgrund konkreter Abfragen bestehender Betriebe eine Nachfrage nachweisbar ist. Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist langfristiger angelegt, eine vollständige Bebauung innerhalb weniger Jahre ist nicht ihre Zielsetzung. Aufgrund der geplanten Sperrung für Schwerlastverkehr ab der früheren Kornbrennerei und der Ausweisung für stärker emitierende Betriebe im südlichen Bereich (ist aufgrund der Abstände zu den Wohnhäusern nur hier möglich) kommt eine Erschließung in kleineren Abschnitten nicht in Frage. Frühere Brachflächen in den anderen Gewerbegebieten der Stadt sind mittlerweile einer Nutzung zugeführt. Gerade Flächen für Betriebe höherer Abstandsklassen stehen im Innenstadtbereich nicht zur Verfügung.

Bei der Berücksichtigung des privaten Eigentums in der planerischen Abwägung ist zu berücksichtigen, dass für jeden Eingriff in das private Eigentum hinreichend gewichtige öffentliche Interessen angeführt werden müssen. Im konkreten Fall wird ein Teil der besagten Grundstücksflächen für den Bau der Erschließungsstraße erforderlich sein. Es ist richtig, dass die Erschließung unabdingbare Voraussetzung für eine

Bebaubarkeit des Gebietes ist. Sie lässt sich auch nicht wesentlich verschieben. Im Bereich der betroffenen Flurstücke liegt nur ein öffentliches Grundstück, welches maßgeblich zur Erschließung herangezogen wird. Über diesen Punkt und einer möglichen Umlegung wurde bereits vielfältig diskutiert. Im Rahmen der aktuellen Gespräche mit den Anliegern wird versucht, einen Konsens zu erzielen. Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange war und ist dies ein Kernpunkt der Diskussionen. Zum Zeitpunkt der letzten Offenlage war absehbar, dass die Planung nicht direkt beschlossen werden kann. Insofern ist auf weitere Ausführungen in der Begründung verzichtet worden. Dies ist jetzt mit vielen anderen Punkten ergänzt worden.

Es muss an dieser Stelle aber auch erwähnt werden, dass die Entwicklung von Gewerbeflächen dieses Problem auch an anderer Stelle inne hat. Ein Verharren und Handlungsstopp wäre für die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune untragbar, auch wenn die Nachteile für die Anlieger nicht von der Hand zu weisen sind. Aber auch an andere Stelle werden Bürger mit der tatsächlichen Änderung Ihres Umfeldes konfrontiert, sei es durch ein Neubaugebiet, welches die Aussicht verbaut, Windenergie- oder Biogasanlagen, mit Lärm- und Geruchsbelastungen. Aufgabe der Kommune ist es, einen möglichst gerechten Interessensausgleich zu finden, bei dem das Allgemeinwohl im Vordergrund steht.

Im Zusammenhang mit der geforderten Untersuchung der Amphibienarten sei darauf hingewiesen, dass eine Kommune nicht alle gefährdeten Tierarten untersuchen lassen muss. Es müssen nur die planungsrelevanten Arten betrachtet werden, die aufgrund der Strukturen auch vorhanden sein können. Zur Abschätzung, welche Arten betroffen sein könnten, wird von Seiten der Fachbehörden Hilfestellung gegeben. Zudem wird die Artenschutzprüfung durch Fachleute erstellt.

Aufgrund der Begradigung der Berkel und der Strukturarmut an dieser Stelle, sowie der Tatsache, dass die Regenrückhaltung selten Wasser führt, wurde eine weitergehende Untersuchung nicht für notwendig erachtet.

Ergänzend muss erläutert werden, dass seit der Erstellung des Artenschutzgutachtens fast fünf Jahre vergangen sind. Da dies ein kritischer Grenzwert ist, wurde der Auftrag erteilt, das Gutachten zu überarbeiten. Da der Artenschutz in den letzten Jahren auch durch die Gesetzgebung eine immer größere Bedeutung gewonnen hat, ist dies auch aus Gründen der Rechtssicherheit notwendig geworden. Da die letzte Ortsbesichtigung Anfang Juni stattfindet, wird das Gutachten erst zur Ratssitzung vorliegen. Es wird so schnell wie möglich im Rats-Infosystem zur Verfügung gestellt. Nach den bisherigen Ermittlungen haben sich keine Änderungen gegenüber den bisherigen Aussagen ergeben.

In Bezug auf das FFH- und Naturschutzgebiet Berkelaue sind dahingehend Aussagen zu treffen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes des ausgewiesenen Schutzgebietes zu befürchten ist. Es wird hierzu auf das Kapitel 5 der Begründung verwiesen. Im Ergebnis wird dort festgehalten, dass aufgrund des Abstandes von 100 m bis 170 m zwischen dem Wasserkörper und der zukünftigen Bebauung eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist. Diese Einschätzung wird auch von den Fachbehörden geteilt (s. o.).

Zur Unbestimmtheit und Widersprüchlichkeit der Planung sei auf den Abstandserlass 2007 verwiesen. Die Anwendung der Abstandsklassen zur Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten ist in der Rechtsprechung anerkannt. Sie geben die Abstände

zwischen den Gewerbebetrieben und Wohngebieten an. Die Abstandsklassen und ihre Abstandswerte sind für den Schutz von reinen Wohngebieten angelegt. Für Mischgebiete könne entsprechend des Erlasses die übernächste Abstandsklasse gewählt werden, sofern es sich um Betriebe handelt, die aufgrund von Lärmimmissionen in diese Kategorie fallen. Da es sich um die Anordnung von Gebieten zueinander handelt, ist der Erlass auf Einzelhäuser nicht ohne weiteres anzuwenden. Zur Messung des 50 m Radius werden bei Einzelhäusern das Gebäude und Terrassenbereiche als Immissionsort genommen. In der Regel wird im Genehmigungsverfahren eine Einzelfallprüfung erforderlich. Die Einordnung in Abstandsklassen bietet jedoch auch hier die Möglichkeit, bereits vor der Realisierung von Vorhaben zu sehen, welche Gebietstypen zulässig sein werden. Bereits im vorherigen Entwurf wurde die Möglichkeit nicht voll ausgeschöpft. Betriebe der Abstandsklasse VII sind im direkten Umfeld nur ausnahmsweise zulässig. Unabhängig von dem, was rechtlich möglich wäre, wurde verwaltungsseitig über eine für die Familie Jörling günstigere Aufteilung der Grundstücke nachgedacht. Im Bereich des Wohnhauses werden zukünftig an die bisher unbebauten Seiten gewerbliche Nutzungen heranrücken. Im jetzigen Entwurf wurden daher auch die Flächen nördlich und südlich um eine Abstandsklasse verringert. Im Rahmen von Einzelfallprüfungen bei Genehmigung sind Nachweise zu führen, dass der Immissionsschutz sicher gestellt ist. Im Übrigen hat die Immissionsschutzbehörde maßgeblich an der Umsetzung des Abstandserlasses in der Planung mitgearbeitet. Lärmtechnische Untersuchungen können im Genehmigungsverfahren notwendig werden. Da jedoch heute noch nicht feststeht, welche Betriebe sich auf den Grundstücken ansiedeln, hätten diese heute keine Berechnungsgrundlage.

Im Übrigen gibt der Abstandserlass selbst vor, dass durch die Abstandsregelung sich ergebene Zwischenzonen nicht unbebaut bleiben müssen, sondern einer nicht wesentlich störenden Nutzung zugeführt werden können. So gibt es in der bereits bebauten Raiffeisenstraße zahlreiche Betriebe, die diesen Ansprüchen genügen würden. Ein Etikettenschwindel ist dabei nicht zu erkennen, zumal Betriebe auch ihr Grundstück in verschiedenen Bereichen unterschiedlich nutzen können, um so die notwendigen Abstände einzuhalten. Dies kann durch die Anordnung von Betriebsleiterwohnhäusern, geschlossenen Lagerhallen oder die Ausrichtung von Gebäuden und Toröffnungen geschehen. Im Übrigen gibt es in Billerbeck keine größeren unbebauten Mischgebietsflächen.

Gerade um eine bedrängende Wirkung durch zukünftige Gebäude zu vermeiden, werden die zulässigen Firsthöhen begrenzt. Im Bereich der Wohnhäuser werden sie nur zwischen 10 und 12 m hoch sein dürfen. Zusätzlich wurde westlich des Wohnhauses nur eine offene Bauweise festgesetzt, um in dieser Sichtachse Baukörper über 50 m nicht zuzulassen. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, den Bedenken dahingehend Rechnung zu tragen.

In der Stellungnahme wird zudem ein Mangel in der Abwägung angemahnt. Hierzu sei auch auf die zahlreichen Diskussionen in den Sitzungen verwiesen, in dem insbesondere die Belange der Anlieger immer wieder Thema waren. Zur Rechtsschutz- und Nachweisfunktion im Hinblick auf die von der Gemeindevertretung vorgenommenen Abwägung i. s. d. Planrechtfertigung ist im Übrigen nach Rechtsprechung neben der Begründung auch die Niederschrift über die Beratung und Beschlussfassung geeignet.

Im Übrigen ist nicht vorgesehen, durch diese Bebauungsplanänderung einen Großteil des Verkehrs der Josef-Suwelack-Straße über die neue Straße abzuleiten. Der

bestehende Schwerlastverkehr der südlich gelegenen Firmen (zur Zeit Zimmerei Ueding, Firma Herz und Kläranlage) soll über die neue Straße geführt werden. Der Lieferverkehr der Firma Suwelack, der ohne Zweifel den Großteil der Schwerlastverkehrs in dem Bereich ausmacht, soll weiterhin über die bisherige Zuwegung geführt werden (s.o.). Zu bedenken ist zudem, dass die geplante Straße ca. 70 Meter von dem Wohnhaus, welches Mischgebietswerte hinnehmen muss, entfernt ist. Nach dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen wäre erst ab 4000 Fahrzeugen in 24 Stunden (Lkw Anteil nachts 45 % und tags 25 %) bei einer Entfernung von 50 Metern zum Immissionsort mit dem Erreichen der Grenzwerte zu rechnen. Solche Verkehrsströme sind selbst bei hohen Prognosen nicht zu erwarten. Hinzu kommt, dass mit jedem neu hinzukommenden Betrieb die neuen Gebäude zu einer Abschirmung führen können.

In den aktuellen Gesprächen wurde allerdings von allen betroffenen **Anliegern** angeregt, dass auf der neuen Erschließungsstraße im Bereich ihrer Wohnhäuser keine Parkstreifen für LKW angelegt werden sollen. Da die Bebauung der Grundstücke teilweise Jahre dauern könne, würde sonst das Problem im Bereich der Zufahrt Suwelack auch in diesen Bereich gebracht (nachts fahrende LKW und/oder nachts laufende Kühlaggregate). Diese Bedenken können verwaltungsseitig nachvollzogen werden. Auch wenn Grenzwerte nicht erreicht werden, können so Störungen im Wohnumfeld vermieden werden.

Mit dem Ingenieurbüro wurde dieses Problem erörtert. Nach den Erfahrungen von Gewerbegebieten anderer Kommunen wird nicht überall ein Parkstreifen im Gewerbegebiet angeboten. Im Bereich der bestehenden Raiffeisenstraße ist zudem erkennbar, dass durch die vielen Zufahrten die Straße zwar die erforderliche Breite für Parkstreifen hätte, aber ein Parken tatsächlich vielerorts nicht möglich ist. Dadurch wird auch relativ viel Fläche unnötig versiegelt. Zunächst wurde überlegt, nur einen Parkstreifen für Pkw anzulegen. Dieser muss dann jedoch so konstruiert werden, dass Lkw dort nicht parken könnten. Grundsätzlich sollten die Gewerbetreibenden auf ihren eigenen Flächen Parkplätze für die Angestellten und Kunden schaffen. Insofern wird vorgeschlagen, die Nord-Südtangente des Gebietes so anzulegen, dass gar keine Parkstreifen angelegt werden. Von der Abzweigung Richtung Westen zum großen Wendehammer könnten dann wiederum Stellplätze gezielter und mit mehr Fläche angelegt werden.

Die vorgesehenen Änderungen wurden mit den Eheleuten Jörling besprochen. Die Änderungen wurden begrüßt.

Auch mit den Eheleuten **Jülicher** wurden umfangreiche Gespräche geführt. Auch sie sehen die Erweiterung des Gewerbegebietes kritisch. Sollte eine Überplanung erfolgen, überlegen Sie jedoch ihre Grundstücksflächen für ihre Firma (Jülicher Systemtechnik) zu nutzen. Dabei wünschen Sie jedoch einen möglichst großen Abstand zur zukünftigen Bebauung. Da sie mit ihrer Firma nicht ihr gesamtes Grundstück benötigen und auch nicht für alle Flächen Beiträge zahlen möchten, regen sie daher an, auch südlich des Wohnhauses eine private Grünfläche auszuweisen. Dieser Anregung soll gefolgt werden.

Verwaltungsseitig wird unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander vorgeschlagen, die Änderungen des Bebauungsplanes erneut offen zu legen. Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der letzten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sind in den unter Bezug genannten Sit-

zungen und den Niederschriften nachzulesen und werden zum Bestandteil dieser Abwägung gemacht.

Aufgrund der Vielzahl der Änderungen im Planentwurf und der grundsätzlichen Problematik der Planung erscheint es nicht sinnvoll die Offenlage nur auf die seit der letzten Offenlage geänderten Teile zu beziehen. Zumal eine Kenntlichmachung in der Planzeichnung äußerst unübersichtlich wäre. Die letzte Offenlage war zudem 2008. Es wird daher vorgeschlagen die gesamte Planung die gesamte Monatsfrist auszulegen.

Aufgrund des konkreten Flächenbedarfs durch ortsansässige Betriebe soll die Offenlage unbedingt vor den Sommerferien beschlossen werden. Eine Offenlage kann dann bis zur nächsten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses durchgeführt werden. Da die Ermittlung und Einarbeitung aller Daten und Belange sehr zeitintensiv waren und sind können mit der Sitzungseinladung nicht alle Anlagen beigefügt werden. Bis zum 18. Juni wird die Begründung in das Ratsinfosystem gestellt. Jeder Fraktion wird zudem ein Papierexemplar zugestellt. Die Anhänge zur Begründung sollen bis zur Ratssitzung in das Infosystem eingestellt werden. Sollten sich dann noch weitere Änderungen ergeben, werden diese in den Sitzungen nachgetragen. Die Planung wird in der Sitzung ausführlich vorgestellt. Sie beinhaltet gegenüber der 2008 ausgelegten Planung keine grundsätzlichen Änderungen. Gegenüber der früheren Planungen haben sich insbesondere Detailänderungen bezüglich der Anliegerinteressen ergeben.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

1. Eingaben der Anlieger (durch Herrn Jörling)
2. Eingabe Herr Ahlers
3. Eingabe Eheleute Jörling
4. Planausschnitt
5. Begründung (bis zum 18. Juni im Ratsinfosystem)

Nur im Ratsinfosystem bis zur Ratsitzung:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Umweltbericht

Artenschutzprüfung "Erweiterungsfläche Industriegebietes Hamern"