

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 20.09.2012

für den **Rat der Stadt**

Datum: 27.09.2012

TOP: 4 öffentlich

---

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

---

**Bezug:** Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.06.2012,  
TOP 1 ö.S. und des Rates vom 05.07.2012, TOP 3 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. Den Anregungen des Kreises Coesfeld wird entsprechend der Ausführungen gefolgt.
2. Den Anregungen der Telekom Deutschland GmbH und der Thyssengas GmbH wird im Rahmen der Ausbauplanung gefolgt.
3. Der Anregung der Bezirksregierung Münster, Dezernat Immissionsschutz wird nicht gefolgt.
4. Die Anregung 1 von Herrn Ahlers ist durch Gesetzeslage bereits berücksichtigt. Den Anregungen Punkte 2 bis 4 wird nicht gefolgt.
5. Der Anregung 1 der Eheleute Jülicher wird im Rahmen der Ausbauplanung gefolgt. Dem Punkt 2 der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anregung 3 wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Schlosserei berücksichtigt.
6. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird festgestellt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.
7. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ als Satzung.
8. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung

---

### Sachverhalt:

Im Rahmen des o. g. Planverfahrens fand die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 1. August bis zum 31. August 2012 statt. Es sind sowohl von den Trägern öffentlicher Belange als auch von privater Seite Anregungen vorgetragen worden.

Seitens des Kreises Coesfeld wird wie folgt Stellung genommen:

„Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Bei den Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt 7.2 wird folgende Änderung vorgeschlagen:

Freistehende Werbeanlagen dürfen 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche je Seite (statt Grundfläche) und eine Höhe von 3 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Seitens des Fachdienstes **Oberflächengewässer** bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die geplante Anpflanzung des Auewaldes innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Berkel vor Durchführung eine Genehmigung gem. § 113 LWG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Laut Fachdienst **Grundwasser** sollte die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Die **Untere Landschaftsbehörde** erklärt, dass die Planung und Daten zum Umweltbericht gegenüber der ersten Offenlage aktualisiert wurden. Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. Dem Kompensationskonzept wird zugestimmt.

Den der **Brandschutzdienststelle** zur Prüfung vorgelegten Unterlagen wird zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden:

1. Die Erschließungsstraße ist so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 10 t befahrbar ist.
2. Stichstraßen, die länger als 50,00 m sind, sind am Ende der Stichstraßen mit ausreichend groß dimensionierten Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge herzustellen.

3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Gewerbegebiete (GE) mit bis zu 3 Vollgeschossen eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löscheinzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde.
4. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen.
5. Sofern die Löschwasserversorgung auch an dieser Stelle über Löschwasserbrunnen gesichert werden soll, so sind die Vorgaben der DIN 14 220 umzusetzen. Die Details sind zuvor mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
6. Freistehende sowie aneinandergebaute Industrie- oder Gewerbebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m² müssen nach Ziffer 5.2.2 IndBauR eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt haben. Feuerwehrumfahrten sind entsprechend § 5 BauO NRW und Ziffer 5.2ff VV BauO NRW anzulegen, zu unterhalten und entsprechend DIN 4066-2 zu kennzeichnen.
7. Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußböden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg gem. § 17 (3) BauO NRW baulich sicherzustellen, da die Stadt Billerbeck nicht über eine Kraftfahrdrehleiter verfügt.“

**Verwaltungsseitig** wird vorgeschlagen, den Anregungen zu folgen. Die gestalterische Festsetzung zu den Werbeanlagen wird redaktionell zum besseren Verständnis geändert. Den übrigen Anregungen ist bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu folgen.

Die **Telekom Deutschland GmbH** nimmt wie folgt Stellung:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Lageplan ersichtlich sind. Es handelt sich um Grundstücksversorgungen der Adresse "Hamern 16-19" in Billerbeck.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der genannten Adresse in der Signatur so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Die **Thyssengas GmbH** führt wie folgt aus:

„Von dem Bebauungsplan „Industriegebiet Hamern“ ist die o. g. Gasfernleitung betroffen, die Lage unserer Gashochdruckleitung ist bereits in Ihrem Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt.

Die Erdgashochdruckleitung liegt innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m rechts und links der Leitung).

Der Schutzstreifenbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Baumaterial sind ebenfalls nicht gestattet.

Wir haben gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, wenn

1. die im Betreff genannte Ferngasleitung (L7404) bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
2. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
3. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.“

**Verwaltungsseitig** ist auszuführen, dass bereits mit allen Versorgern Gespräche stattgefunden haben und eine gemeinsame Erschließung vorgesehen ist. Den Anregungen soll gefolgt und die Hinweise sollen berücksichtigt werden.

Die **Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen** hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Grundsätzlich bleibt es bei unserer positiven Einschätzung der Planung von Gewerbeflächen der Stadt Billerbeck mit dieser Bauleitplanung. Wir bedauern allerdings, dass nunmehr mit diesem Planentwurf gegenüber dem geplanten Änderungsentwurf (2008) aus wirtschaftlicher Sicht Verschlechterungen eingetreten sind.

Insbesondere die jetzt nicht mehr vorgesehene Ausweisung vom Industriegebiet und auch die damit verbundene Reduzierung der zulässigen Abstandsklassen (ehemals I-IV unzulässig) sind im Sinne einer Angebotsplanung weniger sinnvoll.

Es ist richtig, dass die Reduzierung der Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen wirtschaftlich ungünstiger ist. Andererseits ist so im Rahmen der Planung ein Ausgleich zwischen den privaten Interessen der Anlieger und den öffentlichen und wirtschaftlichen Interessen gefunden worden. **Verwaltungsseitig** wird vorgeschlagen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Die **Bezirksregierung Münster, Dezernat Immissionsschutz** führt in ihrer Stellungnahme wie folgt aus:

„Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hamern" beinhaltet die Umpfanung von bisher als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesener Bereiche zu gewerblichen. Die Firma Dr. Otto Suwelack Nachf. GmbH & Co. KG betreibt eine Ammoniak-Kälteanlage mit mehreren Kälteerzeugungsanlagen in einem Anlagenverbund. Die Kälteanlage dient der Erzeugung von Prozesskälte für die Herstellung von gefriergetrockneten Nahrungsmitteln. Für die Kälteanlage wurde eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erteilt (Anlage gem. Nr. 10.25 Spalte 2 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - 4. BImSchV). Eine Dampfkesselanlage dient zur Erzeugung von Prozesswärme. Die Dampfkesselanlage unterliegt der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß der Nummer 1.2 Buchstabe c Spalte 2 der 4. BImSchV. Aufgrund der in der Kälteanlage vorhandenen Ammoniakmenge liegt ein Betriebsbereich gemäß der Störfallverordnung - 12.

BlmSchV vor, der den Grundpflichten dieser Verordnung unterliegt. Die sich auf dem Betriebsbereichsgelände befindliche Firma Dr. Suwelack Skin & Health Care ist mit an die Betriebseinrichtungen der Kälteanlage angeschlossen.

Betrachtung der Wohnnutzungen im Plangebiet:

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich einige Wohnhäuser (siehe S. 3 der Begründung zum BLP). Innerhalb der im Plangebiet mit GE bezeichneten Flächen sind gem. den Planunterlagen Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Erfahrungsgemäß sind somit zukünftig weitere Wohnnutzungen im Plangebiet zu erwarten.

Aufgrund dessen wird angeregt, dass Sie als Planungsträger eine Beurteilung vornehmen, ob die Wohnnutzungen - obwohl diese sich zukünftig gemäß dem Planvorhaben in einem GE befinden sollen - als schutzwürdige Nutzungen einzustufen sind.

Nach Artikel 12 der Seveso-Richtlinie und § 50 BImSchG sind zwischen Betriebsbereichen und schutzwürdigen Nutzungen Abstände sicherzustellen. Die Ermittlung der Abstände erfolgt hier auf der Basis des Leitfadens mit der Bezeichnung KAS-18 "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit.

Hinweis:

Nach dem Urteil des EuGH vom 15.09.2011 (Az.: C-53/19) sind diese Achtungsabstände auch bei einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen, wenn das Gebot der Abstandswahrung in der Bauleitplanung keine Berücksichtigung finden konnte.

Als für den Betriebsbereich der Firma Dr. Otto Suwelack Nachf. GmbH & Co. KG zuständige Immissionsschutzbehörde werden von hier zu den Abständen nach dem Leitfaden KAS-18 folgende Angaben zur Verfügung gestellt.

- Der Stoff Ammoniak ist gem. des Anhangs I des Leitfadens KAS- 18 in der Klasse II - 500 m eingestuft; der genaue Achtungsabstand von Ammoniak beträgt 398 m.
- Der geringste Abstand von Betriebsgebäuden des Betriebsbereiches zu der am nächsten gelegenen Wohnnutzung des Plangebietes beträgt ca. 275 m.

Eine Verkleinerung des Achtungsabstandes (Ammoniak 398 m) auf den angemessenen Abstand ist möglich, sofern dies durch ein sicherheitstechnisches Gutachten für den konkreten Betriebsbereich abgesichert werden kann. Die Ermittlung des angemessenen Abstandes würde durch einen gem. § 29a BImSchG anerkannten Gutachter erfolgen. Sofern Sie zu dem Ergebnis kommen, die Nutzungen als schutzwürdig einzustufen, wird von hier angeregt, ein Sachverständigengutachten durch einen gem. § 29a BImSchG anerkannten Gutachter erstellen zu lassen. Mit dem Gutachten soll dann nachgewiesen werden, ob die angemessenen Abstände eingehalten werden. In diesem Fall wird empfohlen, sich mit der Firma Dr. Otto Suwelack Nachf. GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen. Als Anlage lege ich Ihnen eine Empfehlung des Landesumweltamtes NRW zum Leistungsumfang eines Gutachtens bei. Zur Beantwortung von fachlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Gutachten stehe ich Ihnen zur Verfügung.“

**Verwaltungsseitig** wird vorgeschlagen, der Anregung nicht zu folgen. Im Bebauungsplan sind alle schutzwürdigen Nutzungen entsprechend der empfohlenen Festsetzungsvorschläge (Gutachten im Auftrag der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), vom 23.01.2012) ausgeschlossen worden.

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG bezieht sich auf die Zuordnung von sog. Störfallbetrieben zu Gebieten, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wie öffentlich genutzte Gebiete (z.B. Schulen), wichtige Verkehrswege oder Freizeitgebiete. Entsprechend des o.g. Gutachtens sind solche Nutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen worden (z.B. großflächiger Einzelhandel, Vergnügungsstätten etc.). Die zu einem Betrieb gehörenden ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in keiner Empfehlung als schutzbedürftige Nutzung im Sinne des § 50 BImSchG gewertet worden. Sie werden dem Betrieb zugeordnet und haben somit auch keinen höheren Schutzstatus. Es handelt sich bei dem geplanten Gewerbegebiet eindeutig nicht um ein Gebiet, welches überwiegend dem Wohnen dient.

Im Übrigen wurde bei der Anregung nicht berücksichtigt, dass heute mehrere Betriebsleiterwohnungen wesentlich näher an der Firma Suwelack liegen, als durch die Planung später ausnahmsweise ermöglicht. Das nächstgelegene Wohnhaus liegt in nur 100 Meter Entfernung zum nächstgelegenen Betriebsgebäude. Eine Verschärfung der Konfliktsituation ist nicht zu sehen. Durch die Neuplanung werden Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der Firma Suwelack daher nicht eingeschränkt. Da im Bebauungsplan in weiten Teilen auch Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen sind, wird tatsächlich auch nur ein sehr geringer Teil an Grundstücksflächen betroffen sein. Zudem verbleibt davon ein Teil beim heutigen Eigentümer, der dort schon ein Wohnhaus hat. Ob auf den Restflächen überhaupt ein Betriebsleiterwohnhaus beantragt wird, ist heute noch nicht abzusehen. Es mag sein, dass es für die Bezirksregierung in einem möglichen Baugenehmigungsverfahren zu einem geplanten Betriebsleiterwohnhaus einfacher wäre, eine Stellungnahme mit Hilfe eines Gutachtens abzugeben. Es erscheint jedoch unangemessen, bereits heute ein Sachverständigengutachten für eine Nutzung anzufertigen, die zum einen nur ausnahmsweise zulässig ist und zum anderen vielleicht nie beantragt wird. Zumal nicht zu sehen ist, dass es sich bei einem Betriebsleiterwohnhaus um eine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Gesetzes handelt. Insofern kann diese Beurteilung auf ein mögliches Baugenehmigungsverfahren verlagert werden (s. auch o.g. EuGH - Urteil).

Von privater Seite sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Herr Michael Ahlers nimmt wie folgt Stellung:

„1. Zu Erschließung, Ver- und Entsorgung

Seite 6 Nr. 7 – Entsorgung/Wasserwirtschaft

Geplant ist, den Grundstückseigentümern eine Übernahme der Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch Anschluss- und Benutzungszwang an den Regenwasserkanal zu versagen.

Insbesondere im Bereich der bereits vorhandenen Bebauungen, die mit dieser Änderung des Bebauungsplanes überplant werden, sollte eine Ausnahmeregelung geschaffen werden.

Diese sollte es den Grundstückseigentümern, soweit gewünscht, wie im angrenzenden Gewerbegebiet Raiffeisenstr. und im bebauten Teil des Plangebietes derzeit bereits praktiziert, ermöglichen, das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

2. Zu Planfestsetzung

Seite 10 Nr. 10 – Maß der baulichen Nutzungen

Die zulässige Firsthöhe im Bereich der vorhandenen Gebäude wurde auf

10,00 m festgesetzt.

Insbesondere für das Gebäude der ehem. Brennerei, welches bereits eine Traufenhöhe von 10,00 m aufweist, scheint dieser Wert zu gering bemessen. Um Probleme bei der weiteren Nutzung zu vermeiden, sollte dieser Wert angehoben werden.

3. Seite 10 Nr. 11 – Bauweise und Baugrenzen

Zum südwestlich gelegenen Wohnhaus (meines Erachtens Haus Nr. 19) soll eine offene Bauweise festgelegt werden. Dies halte ich im Bezug auf das Flurstück 165 für nicht erforderlich, da durch die die Wohnbebauung umschließende Grünfläche eine bedrängende Wirkung m. E. nicht zu erwarten ist.

4. Zu Umweltbelangen

Seite 13 Nr. 14 – Eingriffsregelung

Wie Sie selbst im Anhang III – Umweltbereich zur Bebauungsplanänderung in Ihrer Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ausführen, ist die Bedeutung der Feldgehölzfläche als eher gering anzusehen.

Daher sollte der im Plan befindliche Wald entwidmet und den gewerblichen Flächen zugeschlagen werden, da ein Erhalt von mir unter den gegebenen Umständen nicht gewünscht ist.

Die Herabstufung als Grünfläche und die Auferlegung eines Erhaltungsgebotes ohne erkennbar angemessenen Wertausgleich begründet für mich einen enteignungsgleichen Eingriff in meine Eigentumsrechte, da eine Nutzung der Fläche in Zukunft nicht oder nur in erheblich eingeschränktem Maße möglich ist.“

Verwaltungsseitig wird zu den einzelnen Punkten wie folgt ausgeführt:

Zu 1: Gemäß § 53 Abs. 3a LWG ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundwasserstände die Gemeinwohlverträglichkeit zur möglichen Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Grundstücken nachzuweisen, sofern die Bebaubarkeit des Grundstückes durch einen Bebauungsplan begründet worden ist.

Auf der Grundlage der geologischen Untersuchungen wird festgestellt, dass der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasserspiegel nicht sicher eingehalten werden kann, somit eine Verunreinigung des Grundwassers und auch eine Vernässung nicht auszuschließen ist.

Eine Versickerungsmöglichkeit kann somit im Bebauungsplanverfahren nicht ausgesprochen werden.

Es ist jedoch auch zukünftig möglich, dass jeder einzelne Grundstückseigentümer gem. § 53 Abs. 3a LWG gegenüber der zuständigen Behörde nachweist, dass das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden. Auf der Grundlage des Einzelfalles kann dann seitens der Stadt Billerbeck eine Freistellung von der Überlassungspflicht nach § 53 Abs. 1 vorgenommen werden.

Zu 2: Es ist richtig, dass das Gebäude der ehemaligen Brennerei bereits heute eine Gebäudehöhe von 10 Meter hat. Aufgrund der Nähe zum nächstgelegenen Wohnhaus wurde keine weitere Aufstockung ermöglicht. Im Rahmen der Abwägung zwischen den privaten Interessen darf auch nicht unerwähnt bleiben, dass die vorgesehene Höhe für die üblichen Betriebe ausreichend ist. Bei der auf dem ersten Teil-

stück der Raiffeisenstraße verwirklichten Bebauung ist kein Gebäude annähernd 10 Meter hoch. Die Gebäude sind fast alle unter 8 Meter Firsthöhe. Allein aufgrund der Breite des Grundstückes ist nicht davon auszugehen, dass auch ein neues Gebäude höher würde, da bei Gewerbebetrieben die Nutzungen auf maximal zwei Ebenen üblich ist.

Zu 3: Die Baugrenzen für das Flurstück 165 sind mit nur 3 Meter Grenzabstand festgesetzt. Gleiches gilt für das benachbarte Grundstück, auf dem bereits ein Wohnhaus steht. Zwischen heutigem Wohnhaus und der Baugrenze sind mit Graben 7 Meter Abstand vorhanden. Zudem liegt das Baufeld im Südwesten zur Hausnummer 17. Zwar hat das Wohnhaus einen etwas größeren Grenzabstand, aber auch hier ist eine Bebauung bis zu 3 Meter an die Grenze möglich. Gebäude über 50 Meter Länge würden hier erhebliche Einschränkungen für die vorhandene Wohnnutzung bedeuten. Auch hier sind private Interessen untereinander abzuwägen. Aufgrund der ansonsten guten Ausnutzbarkeit der Fläche durch die großzügigen Baugrenzen erscheint eine Entscheidung für die offene Bauweise als gerechter Interessensausgleich.

Zu 4: Durch den Bebauungsplan wird die besagte Grünfläche als Wald entwidmet und unterliegt zukünftig nicht mehr dem Forstrecht. Den Waldausgleich muss nicht der Eigentümer bezahlen, sondern wird durch die Stadt verwirklicht. Ohne Entwidmung müsste auch der Eigentümer auf seinen gewerblichen Flächen entsprechende Sicherheitsabstände zu den Bäumen einhalten. Die Baumöglichkeiten auch auf dem Flurstück 165 wären dadurch stark eingeschränkt. Insofern ist durch die Planung kein Eingriff in die Eigentumsrechte zu sehen. Durch die Entwidmung ist eher das Gegenteil der Fall. Eine Umnutzung zur gewerblichen Baufläche wäre zwar theoretisch möglich, durch den hohen ökologischen Ausgleich, der zu leisten wäre, würde dies jedoch unrentabel sein. Der Flächenwert ist heute mit 13.815 bewertet. Als Ackerfläche läge der Wert bei 4.556. Nach einer Überplanung als Gewerbegrundstück wäre eine Differenz von 12.676 auszugleichen. Bei Ackerfläche wären dies nur 3.417. Zudem hat die Fläche in Verbindung mit den übrigen verbliebenen Grünflächen auch eine strukturierende und für die verbleibenden Tierarten wichtige Vernetzungsfunktion.

Insofern wird **verwaltungsseitig** vorgeschlagen, den Anregungen aus den o.g. Gründen nicht zu folgen. Der Punkt 1 ist bereits durch die Gesetzeslage berücksichtigt.

Von den **Eheleuten Jülicher** ist durch ihren Rechtsbeistand folgende Stellungnahme eingegangen:

#### „1. Verkehrsrechtliche Situation vor dem Grundstück unserer Mandantschaft

Direkt vor dem Grundstück unserer Mandantschaft führt eine Straße entlang. Bzgl. dieser Straßenanbindung besteht die berechtigte Befürchtung, dass auch diese, obwohl diese offiziell hierzu nicht ausgewiesen und geeignet ist und wäre, zur Erreichung des Gewerbegebietes durch Lkw und Pkw genutzt würde. Diese hätte eine erhöhte Lärmbelastigung zu Lasten unserer Mandantschaft zur Folge und wäre inakzeptabel. Dieses muss somit in jedem Fall durch bauliche Maßnahmen unterbunden werden. Befürwortet wird insoweit ausdrücklich, die Zufahrt zum Gewerbegebiet über den Wendehammer baulich durch Poller etc. zu unterbinden. Hiermit würde sichergestellt, dass der



Verkehr zu dem Gewerbegebiet ausschließlich über die offiziellen Zugangswege erfolgt und diese nicht umgangen werden.

Dabei erschließt sich uns auch nicht, warum dieser Straßenverlauf nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist, um dieses verbindlich mitzklären zu können. Letztendlich fordern wir Sie jedoch dazu auf, dieses entweder im Bebauungsplan oder in sonstiger Weise sicherzustellen, dass der Verkehr des Gewerbegebietes nicht direkt an dem Grundstück unserer Mandantschaft vorbeiführen würde; Schilder sind hierfür jedenfalls nicht ausreichend.

## 2. Kühlwagen

Unsere Mandantschaft begrüßt es, dass Sie dafür sorgen wollen, dass die Kühlwagen nicht mehr an der Josef-Suwelack-Straße parken, sondern in ausgewiesenen Bereichen des Gewerbegebietes. Auf der anderen Seite müsste jedoch sichergestellt werden, dass unsere Mandantschaft sodann nicht von der anderen Seite – aus Richtung des Gewerbegebietes – mit entsprechenden Lärmbelästigungen konfrontiert werden.

Neben der Vermeidung der oben dargelegten Gefahr, dass diese Kühlwagen direkt am Grundstück unserer Mandantschaft vorbeifahren, wäre somit darüber nachzudenken, dass auch ein gewisser Sicht- und Schallschutz an den Parkbuchten zum Grundstück unserer Mandantschaft errichtet wird.

## 3. Schlosserei

Nördlich des Grundstücks unserer Mandantschaft liegt eine Schlosserei. Eine solche Schlosserei stellt einen sehr geräuschintensiven Betrieb dar. Auch Luftverunreinigungen und Lichteinwirkungen kommen hinzu. Diesbezüglich führt der Abstandserlass des Landes NRW aus dem Jahre 2007 bzgl. Schlossereien, Drehereien, Schweißereien und Schleifereien folgendes aus:

*„Im Allgemeinen können an den Schallquellen selbst kaum Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. So lassen sich von der Vielzahl der eingesetzten Maschinen wie z. B. Handtrennschleifmaschinen, Schleifmaschinen, Kaltkreissägen, Drehautomaten, Fräsmaschinen und dergleichen allenfalls die ortsfest betriebenen kapseln oder entdröhnen. Es muss daher im Betriebsinneren mit Schalldruckpegeln bis zu 90 dB (A) gerechnet werden.“*

*Trotz schalldämmender Ausführung der Werkshallen und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese Betriebe normalerweise ein geringes Verkehrsaufkommen aufweisen und in der Nachtzeit nicht arbeiten, ist ein Schutzabstand von 100 m notwendig.“*

Diese Ausführungen zeigen deutlich, dass erhebliche Vorkehrungen bzgl. der Lärmimmissionen bei derartigen Betrieben getroffen werden müssen. Im vorliegenden Fall ist dies allerdings in keiner Weise gegeben und gewährleistet. Insbesondere durch den Umstand, dass Materialien auf dem Hof gelagert und Lärmbelästigungen außerhalb der Hallen nicht immer vermieden werden können, kommt es zu einer erheblichen Lärmbelästigung seitens unserer Mandantschaft, die den Vorgaben auch des Bundesimmissionsschutzgesetzes

nach diesseitiger Auffassung nicht gerecht werden. Dies gilt umso mehr, als der Abstand unterhalb von 50 Metern liegt. Es ist somit nicht ausreichend, dass die Arbeiten nur bei geschlossener Halle durchgeführt werden dürfen.

Vielmehr sollte eine zusätzliche Lärmreduzierung durch eine breite und hohe Hecke oder eine Lärmschutzwand bewirkt werden, um diesen Vorgaben gerecht zu werden.

Außerdem kann es nicht sein, dass gerade bei einem solch geräuschintensiven Betrieb die Abstandsflächen reduziert werden, wie es im vorliegenden Fall gemacht wurde. Der Abstand müsste sogar höher ausfallen, um diesen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Es kann nicht sein, dass dieser oder ein anderer Betrieb die Möglichkeit hätte, mit derartigen Immissionen noch näher an das Wohngrundstück unserer Mandantschaft heranzukommen. Ein gewisser Schutz muss auch unserer Mandantschaft verbleiben.

Wir befürworten und fordern somit, zumindest die üblichen Grenzabstände, die in dem Gewerbegebiet ausgewiesen sind und fast ausschließlich für diesen Bereich nicht eingehalten wurden, auszuweisen. Außerdem sollte zumindest durch eine Hecke oder Lärmschutzwand die bestehende Lärmimmission reduziert werden.“

**Verwaltungsseitig** wird zu den einzelnen Punkten wie folgt ausgeführt:

Der unter 1. erwähnte Weg dient heute den südlich dienenden Betrieben als einzige Erschließung. Zu den Ausführungen der Eheleute Jülicher ist hinzuzufügen, dass der Weg mit einer Ausbaubreite von nur 3 Metern nicht in der Lage ist, Begegnungsverkehr größerer Fahrzeuge zu ermöglichen. Nach der geplanten Verlängerung der Raiffeisenstraße wird diese auch den Schwerlastverkehr dieser Betriebe aufnehmen können. Bereits im Rahmen der vorherigen Bürgerbeteiligungen wurde vereinbart, dass dann eine Sperrung des Weges für LKW erfolgen wird. Es ist sicher richtig, dass dafür eine Beschilderung nicht geeignet ist. Überlegt wurde, eine bauliche Einengung in der Form vorzunehmen, dass nur noch PKW hindurchfahren können.

Der Weg ist im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten und wurde daher zur besseren Eingrenzung und Beschreibung des Plangebietes nicht noch einmal in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Zwar hätte die Straße nachträglich durch Änderung des Aufstellungsbeschlusses mit aufgenommen werden können, um durch entsprechende Festsetzungen konkrete Ausbaumaßnahmen festzulegen, dies hätte jedoch zur Folge gehabt, dass man sich in einem sehr frühen Planungsstand ohne Überlegungen zum genauen Ausbau der neuen Straße hätte festlegen müssen, wie diese Einengung genau aussieht. Auch andere Ausbaudetails sind im Bebauungsplan noch nicht festgesetzt, z.B. auf welcher Seite ein Gehweg angelegt wird. Bei Änderungen, die sich erst durch die Ausbauplanung ergeben, müsste ansonsten der Bebauungsplan geändert werden. Im Übrigen ist nicht in Aussicht gestellt worden, die Straße ganz zu sperren. Pkw-Verkehr soll weiterhin über den Weg fahren können. Dazu ist die Straße geeignet und dies wäre auch nicht im Interesse der südlichen Anlieger, die den Kompromiss ja insgesamt mittragen müssen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, der Anregung im Rahmen der Straßenplanung zu folgen.

Zu den Bedenken unter Punkt zwei ist auszuführen, dass zukünftig die Parkstreifen für LKW erheblich weiter von den Grundstücken mit Wohnhäusern ohne Betriebszugehörigkeit entfernt liegen werden als heute. Die Entfernung zum nächstgelegenen Wohnhaus ohne Betriebszugehörigkeit beträgt zukünftig ca. 140 Meter. Heute sind dies unter 40 Meter. Der Parkstreifen liegt zukünftig an einem Gewerbegrundstück. Einen Schutzanspruch wie die Wohnhäuser im und am Gewerbegebiet haben sie nicht. Insofern ist es nicht vertretbar hier Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dieser Anregung sollte nicht gefolgt werden.

Zu den Bedenken bezüglich der angrenzenden Schlosserei ist auszuführen, dass diese heute noch nicht nach dem neuen Planungsrecht genehmigt ist. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, in dem der Sachverhalt geprüft und bewertet wird. Im Zusammenarbeit mit dem Umweltamt des Kreises Coesfeld wird geprüft, wie der Betrieb an dem Standort betrieben werden muss. Gegebenenfalls wird ein Gutachter Maßnahmenvorschläge unterbreiten.

Verwaltungsseitig ist auszuführen, dass die vorgetragenen Bedenken im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Die Anregung wird entsprechend berücksichtigt.

**Verwaltungsseitig** wird unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander vorgeschlagen, die Änderungen des Bebauungsplanes zu beschließen. Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in den unter Bezug genannten Sitzungen und den Niederschriften nachzulesen und werden zum Bestandteil dieser Abwägung gemacht.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin