

Sitzungsvorlage

für den **Bezirksausschuss**

Datum: 22.11.2006

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 28.11.2006

für den **Rat der Stadt**

Datum: 14.12.2006

TOP: 2 öffentlich

Betr.: 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hamern"
hier: Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen sowie Entscheidung über das weitere Vorgehen

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 22. Januar 2002, TOP 2.0 ö.S. und des Rates vom 5. Februar 2002, TOP 5.0 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 8.500,-€

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 61000.65001
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplanentwurf zur 4. Änderung des "Industriegebietes Hamern" (Variante 1) zu überarbeiten und für die frühzeitige Behördenbeteiligung vorzubereiten.

Die Anregungen und Bedenken der Anlieger bezüglich der verkehrlichen Erschließung werden wie ausgeführt berücksichtigt.

Auf dem Parkstreifen vor dem bewohnten Grundstück werden Kübel aufgestellt, damit dort LKW nicht mehr parken können.

Sachverhalt:

Im Rahmen des Verfahrens zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck und zur Aufstellung der 4. Änderung des Industriegebietes "Hamern" fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 7. März 2002 im Sitzungssaal des Rathauses statt. Es erschienen ca. 20 Personen. Über das Ergebnis und die vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurde die nachfolgend abgedruckte Niederschrift angefertigt.

Niederschrift

Herr Mollenhauer begrüßt die anwesenden Bürger und erklärt den Hintergrund der vorgezogenen Bürgerbeteiligung für die Planverfahren. Im Vorfeld habe er mit den hauptbetroffenen Grundstückseigentümern Gespräche geführt, und zwischenzeitlich sei im Rat beraten und beschlossen worden das Planverfahren einzuleiten.

Zunächst möchte er auf die Bürgeranregung eingehen, welche am 6. März 2002 eingegangen und von fast allen Betroffenen unterschrieben sei. In dieser Bürgeranregung sprachen sich die Unterzeichner gegen die Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet aus. Herr Mollenhauer geht auf die vorgetragenen Punkte dezidiert ein.

In Punkt 1) der Begründung führen die Unterzeichner an, dass es in Billerbeck noch genug Gewerbeflächen gäbe, die voll erschlossen seien und brachlägen (z. B. Hergeth, Tummel, Strumpffabrik Wübken).

Herr Mollenhauer führt dazu aus, dass die Stadt hier ähnlichen Handlungsbedarf sähe wie die Bürger. Er erläutert, dass es sehr schwierig sei hier zu Vermittlungen zu kommen, da es sich um private Gewerbeflächen mit vorhandener Gebäudesubstanz handelt. Es werde versucht Interessenten an die Eigentümer weiter zu vermitteln. Für alle genannten Flächen würden Gespräche laufen.

Zu Punkt 2), dass es Flächen in Billerbeck gäbe, die seit 20 Jahren als Gewerbegebiet vorgesehen und auch schon teilweise erschlossen (Bergstraße) seien, sagt Herr Mollenhauer, dass auch für die Stadt die Situation äußerst unbefriedigend sei. Auch hier werde an Lösungen gearbeitet, würden jedoch am Widerstand des Eigentümers scheitern. Es habe zwar einige neuere Betriebe in dem Bereich gegeben, es würden jedoch noch viele Flächen brach liegen.

Im 3) Begründungspunkt der Bürgeranregung wird ausgeführt, dass durch den Bestandsschutz der vorhandenen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzung anhand der dann vorgeschriebenen Abstandsklassen keine lukrativen Gewerbe für Billerbeck in Hamern angesiedelt werden könnten. Dem widerspricht Herr Mollenhauer, da zwar der Schutz der Anlieger natürlich sichergestellt werden müsse, es jedoch viele Betriebe gäbe, die gerade solche Grundstücke brauchen. Auch heute seien noch Betriebe in der Innenstadt ansässig, die Interesse an einer Aussiedlung in dem Bereich hätten. Außerdem sollen im hinteren Bereich keine Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, um hier mögliche Konflikte zu minimieren.

In Punkt 4) wird von den Antragstellern ausgeführt, dass die finanzielle Bezuschussung der Stadt bei der Erschließung von neuen Gewerbegebieten sicherlich den Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes sprengen würde. Herr Mollenhauer gibt zu, dass die finanzielle Frage nicht außen vor gelassen werden solle. Zu berücksich-

tigen sei jedoch, dass eine Stadt sich nicht nur in Richtung Wohnbauflächen weiterentwickeln könne. Zu berücksichtigen sei auch die gewerbliche Entwicklung und damit auch die Entwicklung der Arbeitsplätze. Er sieht es als wesentlich, dass die Stadt Flächen vorhalten kann um ggf. an interessierte Gewerbetreibende weiterzugeben.

In Punkt 5) regen die Antragsteller an, Planung und Ausrichtung eines neuen Gewerbegebietes in Richtung Autobahn zu präferieren um eine weitere Ortsdurchleitung zu umgehen. Dazu führt Herr Mollenhauer aus, dass dies nicht gehe. Es kämen praktisch keine anderen Flächen für eine weitere gewerbliche Entwicklung in Frage. Die Stadt müsse berücksichtigen, dass sie von Landschaftsschutzgebieten umgeben sei. Dementsprechend sieht der Gebietsentwicklungsplan nur Entwicklungen im Bereich Hamern für Gewerbeflächen vor. Es seien Alternativen vorgeschlagen worden, denen der Bezirksplanungsrat jedoch nicht gefolgt sei. Er bittet die Bürger und Anwohner um Verständnis, dass nur in diesem Bereich eine reelle Entwicklungschance für Billerbeck besteht.

Herr Fehlker führt an, dass es ein Fehler gewesen sei den Rohrhandel im Gewerbegebiet zuzulassen, da dieser sehr viel Fläche benötige und zu erheblichen Störungen der Wohnnutzung führen würde. Auch Frau Fehlker fragt nach dem Nutzen mancher Gewerbebetriebe im Hinblick auf die Arbeitsplätze. Sie fragt konkret wie viele Arbeitsplätze durch die letzten Erweiterungen entstanden seien.

Herr Mollenhauer antwortet, dass diese Zahl ermittelt worden sei, er sie jedoch nicht präsent habe. Er verweist darauf, dass die Entwicklung eines Betriebes durchaus mit nur zwei Arbeitsplätzen beginnen könne, diese sich aber, wie an einer Firma in der Raiffeisenstraße zu sehen sei, relativ gut entwickeln könne. Wenn man solchen Firmen, welche in kleineren Werkstätten in der Innenstadt oder im Keller angefangen haben, keine Entwicklungsmöglichkeiten geben könne, würden sie in andere Städte abwandern. Zu den Entwicklungsnotwendigkeiten einer Stadt würden auch die gewerblichen Entwicklungen gehören.

Herr Thomas Jülicher fragt, wie die späteren Entwicklungen der Gewerbeflächen in Billerbeck aussähen, wo also weitere Entwicklungspotenziale wären, wenn nach Jahren oder Jahrzehnten die Ansiedlung in dem Bereich abgeschlossen wäre.

Herr Mollenhauer erläutert dazu, dass im Gebietsentwicklungsplan derzeit nur noch eine Fläche entlang der Osterwicker Straße nördlich des jetzigen Erweiterungsbereiches liegen würde. Natürlich sei nicht ausgeschlossen, dass in späterer Zeit im Gebietsentwicklungsplan noch andere Möglichkeiten eröffnet würden. Die Fortschreibung würde ca. 2007/2008 erfolgen.

Herr Austerschulte regt an, dass die Stadt die Gebäude der Anwohner aufkauft und eine entsprechende Aussiedlung anstrebt.

Herr Mollenhauer führt dazu aus, dass er diese Fragestellung bisher nicht ins Auge gefasst habe, jedoch seien verschiedene Zwischenlösungen durchaus denkbar. Unwahrscheinlich sei jedoch den Anwohnern entsprechende Wohnmöglichkeiten im Außenbereich zu bieten. Er plädiert dafür gemeinsame Lösungen zu suchen um die Entwicklung in diesem Bereich weiterführen zu können.

Frau Jülicher regt an, dass die Stadt sich eine freie Fläche ohne Anwohner (z. B. auf der Beerlage) sucht und dort Gewerbeflächen ausweist. Sie habe starke Befürchtungen, dass die heute schon starken Lärmbelastungen noch weiter steigen würden. Sie findet es paradox, dass dort wo viele Anwohner seien das Gewerbegebiet weiterverfolgt werden soll.

Herr Mollenhauer gibt dabei zu bedenken, dass eine solche Entwicklung durch die Gebietsentwicklungsplanung nicht ermöglicht würde. Außerdem gäbe es solche freien Flächen auch im Außenbereich nie. An einer unbesiedelten Fläche wäre außerdem eine Ansiedlung praktisch unmöglich, da schon alleine die Erschließungsmaßnahmen, neben Straßen wären das auch Kanalanschlüsse, praktisch und technisch kaum möglich wären. Eine solche Lösung sei faktisch nicht möglich.

Herr Günther Jülicher macht deutlich, dass von den Eigentümern niemand ein Grundstück verkaufen möchte.

Herr Ahlers fragt, seit wann im Flächennutzungsplan die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen sei.

Herr Mollenhauer führt dazu aus, dass diese Entwicklung seit der Umsiedlung des Suwelack-Betriebes in Hamern vorgesehen sei.

Dazu führt Herr Ahlers aus, dass er es unsinnig fände, dass er zunächst aus der Innenstadt ausgesiedelt worden wäre um seine Kornbrennerei als landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich fortzuführen und nunmehr durch die Überplanung wieder umsiedeln müsse, da er seiner landwirtschaftlichen Flächen beraubt würde.

Dazu führt Frau Besecke aus, dass die Kornbrennerei als Gewerbebetrieb in der Ausweisung Gewerbebetrieb Abstandsklasse VI zulässig sei und demnach keine neue Umsiedlung für den Betrieb notwendig würde.

Frau Jülicher fragt nach der Zukunft der eigenen Pachtflächen und Pachtverträge. Sie führt dazu aus, dass sie die Flächen z. Z. an einen Pferdezüchter verpachtet habe. Die Pferde seien in dem benachbarten Stall neben der Kornbrennerei untergebracht. Sie befürchte insbesondere Folgeschäden bei Lärmbelastungen außerordentlicher Art und fragt wer die Folgeschäden ausgleicht bzw. wer die Kosten für Pachtverträge, welche verlängert worden sind, übernehmen würde.

Herr Mollenhauer macht deutlich, dass durch die Planung kein Pachtvertrag nichtig gemacht würde. Die Planung müsse auch langfristig betrachtet werden. Realistisch sei ja nicht, dass im August die Flächen bebaut würden, sondern dass es ein jahrelanger Prozess werden könne.

Herr Thomas Jülicher fragt nach der Entschädigung für entstehende Wertminderungen. Hier stellt er die grundsätzliche Frage des Schadenersatzes.

Herr Mollenhauer führt dazu aus, dass eine Kostenentschädigung sehr differenziert gesehen werden müsse. Dies ließe sich nicht pauschal festhalten. Bei der Flächenaufteilung im Planverfahren und in einzelnen Festsetzungen müsse berücksichtigt werden, dass die einzelnen Eigentümer möglichst günstig gestellt würden.

Herr Jülicher führt dazu aus, dass ihm diese Aussagen zu wage seien. Er müsse mit knappen Ressourcen haushalten und habe kein Vertrauen in die Aussagen der Stadt. Früher habe es auch mal eine Zusage gegeben, die Suwelack-Straße im weiteren Verlauf als Einbahnstraße zu regelt. Dies sei auch niemals verwirklicht worden.

Dazu führt **Frau Fehlker** an, dass im Rahmen der 3. Änderung des Industriegebietes (Entwicklung Raiffeisenstraße) versprochen worden sei einen Wall entlang der Osterwicker Straße zu errichten. Dies sei auch nicht geschehen. Dazu korrigiert Herr Mollenhauer, dass dieses in der Bürgeranhörung zur 3. Änderung des Industriegebietes Hamern angedacht worden sei. Aber auch im Rahmen der Offenlegung des Planes habe man nur Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Diese seien z. Z. ausgeschrieben und würden in Kürze verwirklicht werden.

Herr Thomas Jülicher fragt, wie es mit der Wertabschöpfung der Umwandlung Gewerbegebiet in Mischgebiet aussehe und welche Kosten für die Anwohner entstehen würden.

Herr Mollenhauer erläutert, dass durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten Kosten für Kanalanschlussbeiträge auf den Grundstücken entstehen können.

Herr Fehlker fragt zusätzlich nach Steuererhöhungen. Insgesamt stellt sich die Frage bei allen welche Kosten im Weiteren auf sie zukommen könnten.

Herr Mollenhauer führt dazu aus, dass er dieses nicht pauschal sagen könne. Es sei zum Beispiel denkbar, dass durch entsprechende Ausweisungen von z. B. privaten Grünflächen auf den Grundstücken ein Ausschluss der Beitragspflicht entstehen könne.

Nach einigem Hin und Her zu den Fragen welche Kosten entstehen können, fasst Herr Mollenhauer zusammen, dass er in allen Fällen mit den betroffenen Anwohnern am Tisch im Einzelnen durchgehen wolle welche Kostenfolgen auf sie zukommen könnten. Dabei sei es erforderlich verschiedene Planspiele für die einzelnen Grundstücke durchzuführen. Im Rahmen der Bürgeranhörung wäre dies so detailliert nicht möglich.

Herr Thomas Jülicher fragt, ob es im Rahmen der Bauleitplanung eine Lärmminierungsplanung gebe und wie es mit der Kostenerstattung für Gebäudeschäden durch LKW-Verkehr aussehe.

Frau Besecke erläutert daraufhin, wie die Abstandsflächenregelung im Bebauungsplan zu verstehen sei, dass dadurch, dass man nicht wisse welche Betriebe sich dort ansiedeln heute mit Abstandsflächenkategorien gearbeitet werden müsse. Dabei richte sich die Planzulässigkeit nach der TA-Lärm. Die heute schon vorhandenen Belastungen würden im Bereich der Neuüberplanung nicht dezidiert begutachtet. Diese Frage solle im anderen Rahmen geklärt werden.

Herr Mollenhauer ergänzt dazu, dass die Planung sich nach grundsätzlichen Erwägungen ausrichte. Die Abstandsflächen würden nur als Hilfsmittel benutzt werden. Die endgültige Prüfung würde im späteren Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Wie an der Raiffeisenstraße erkennbar, habe man Einfluss auf die Vergabe der Grundstücke und hätte schon eine gewisse Vorstellung welche Betriebe sich dort ansiedeln könnten.

Herr Austerschulte und **Frau Jülicher** fragen nach konkretem Lärmschutz. Dabei geht es vor allem um die heute schon vorhandenen Betriebe Ramko und Suwelack, welche die Anwohner mit erheblichem Lärm belasten, u. a. die Kühlwagen von Suwelack welche die Aggregate laufen ließen.

Frau Fehlker merkt dazu an, dass sie in der Zeitung gelesen habe, dass an der Darfelder Straße den Anwohnern eine ausschließliche Taganlieferung zugesagt worden sei.

Dazu führt Herr Mollenhauer aus, dass die Sachlage eigentlich ähnlich sei. Auch hier würde nach der TA-Lärm gearbeitet und die entsprechenden Regelungen würden gelten.

Herr Jörling fragt dazu, ob auch die Geruchsproblematik im Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Frau Besecke erläutert darauf hin, dass die Abstandsklassen sich zwar vor allen Dingen mit den Lärmabständen auseinandersetzen würden, jedoch

auch Grundlage für Geruchsimmissionen sei. Es schließt sich eine allgemeine Diskussion über die heute vorhandenen Belastungen durch die ansässigen Firmen an. Dabei geht es neben den Geruchsimmissionen vor allen Dingen um Erschütterungen durch LKW und dadurch bedingte Schäden an den Häusern.

Herr Thomas Jülicher regt dazu an, die Lärmproblematik auch aus heutiger Sicht schon genauer zu untersuchen. Allgemein werde befürchtet, dass durch zusätzliche gewerbliche Ansiedlungen die Wohnbebauung noch weiter in Mitleidenschaft gezogen wird.

Frau Besecke stellt den vorläufigen Planentwurf vor und gibt einzelne Erläuterungen zu den möglichen Festsetzungen. Anschließend ergibt sich eine Diskussion über die Verlängerung der Suwelack-Straße und der angedachten Straßenverbreiterung bzw. den daraus folgenden Erschließungskosten.

Herr Mollenhauer macht deutlich, dass jetzt gerade der richtige Zeitpunkt wäre hier Bedenken und Anregungen vorzubringen. Dazu sei die frühzeitige Bürgerbeteiligung da. Allgemein wird angeregt eine Lösung für das Grundstück Jülicher zu finden, da es besonders stark von den Belastungen betroffen sei.

Herr Günther Jülicher regt an die Straßenführung so zu verändern, dass vor seinem Grundstück die Wegeführung in einem Bogen über den Schlangenbach vom Grundstück weggeführt würde.

Frau Ueding regt dazu an ein LKW-Durchfahrtsverbot für diesen Teilbereich auszuweisen.

Herr Mollenhauer sagt zu, dass verwaltungsseitig Lösungsmöglichkeiten gesucht werden um hier eine Abhilfe zu schaffen.

Herr Thomas Jülicher fragt, ob mit Gefährdungen für das Grundwasser zu rechnen sei. Er merkt an, dass die Anwohner alle über eine Eigenwasserversorgung verfügen. Er fürchte, dass durch zusätzliche Gewerbebetriebe zum einen mit Verunreinigungen zu rechnen sei, aber auch der Grundwasserspiegel weiter absacken würde. Er merkt an, dass durch die Fa. Suwelack und deren starken Wasserverbrauch die Anwohner bereits hätten nachbohren müssen. Dazu erläutert Herr Mollenhauer, dass neue größere Betrieb für die Nutzung von Eigenwasser über das übliche Maß für Haushalte oder kleinere Handwerksbetriebe hinaus eine Genehmigung bei der Bezirksregierung beantragen müssen. Genauere Aussagen über dieses weitere Verfahren könne er z. Z. jedoch nicht machen. Da allgemein eine Verstärkung dieser Problematik gesehen wird, sagt Herr Mollenhauer zu genauere Erkundigungen, wie eine solche Bewilligung zustande komme, einzuholen. Ansonsten macht er deutlich, dass prinzipiell ein allgemeines Nutzungsrecht für das Grundwasser bestünde und niemand auf einzelne eigene Rechte bestehen könne.

Frau Fehlker fragt welche Besteuerung sich durch die geänderte Festsetzung von GE in MI ergeben könne.

Herr Mollenhauer führt aus, dass er über die Steueränderung keine genauen Aussagen machen könne. Er sagt jedoch zu, sich beim Finanzamt zu erkundigen welche Änderungen dadurch zu erwarten seien.

Herr Jörling fragt nach dem evtl. notwendig werdende Umlegungsverfahren. Er fragt mit welchen Abzügen für öffentliche Flächen etc. zu rechnen sei.

Hierzu möchte Herr Mollenhauer keine genauen Aussagen machen, da er kein Fachmann in diesem Bereich sei.

Herr Jülicher sen. macht deutlich, dass er sich nicht wie ein Bittsteller fühlen möchte. Er sei Eigentümer der Flächen und sehe die Entwicklung an dieser Stelle genauso unsinnig an wie die an der Bergstraße. Er denke, dass hier wieder ein Planungsfehler gemacht würde.

Herr Mollenhauer führt dazu aus, dass es bei Planung meistens so sei, dass es nicht allen recht gemacht werden könne. Wünschenswert sei allerdings, dass ein Kompromiss gefunden würde, mit dem alle leben können.

Frau Jülicher fragt, ob es die Möglichkeit gäbe auf höherer Ebene einzuwirken, um im Gebietsentwicklungsplan Alternativen auszuweisen. Es schließt sich eine Diskussion über die Sinnhaftigkeit und Finanzierbarkeit eines solchen Gewerbegebietes an.

Herr Fehlker macht noch einmal deutlich, dass er genaue Zahlen brauche. Er wolle nicht sein Leben lang für etwas zahlen was er im Grunde gar nicht wolle.

Frau Uphues regt an in verschiedenen Planspielen für die einzelnen Grundstücke genauere Aussagen zu machen, damit die einzelnen Eigentümer auch wissen woran sie seien.

Frau Besecke schließt sich dieser Anregung an.

Herr Mollenhauer fasst zusammen, dass vor dem nächsten Sitzungstermin konkrete Gespräche mit den Anwohner stattfinden sollten. Hierbei müssten verschiedene Alternativen entwickelt werden, um genauere Perspektiven für die Anwohner zu entwickeln. Dabei wurde von den Anwohner deutlicher hervorgehoben, dass der Lärmschutz ein wesentlicher Punkt sei, da die heutigen Belastungen schon extrem hoch seien und nicht mehr mitgetragen werden wollen. Der Termin solle ohne die Öffentlichkeit stattfinden, da hier auch Fragen der Kosten genau erörtert werden sollten. Dazu sagte er zu sich beim Finanzamt zu erkundigen, aber auch Erschließungskosten exakter vorhersagen zu können.

Frau Fehlker fragt nach der weiteren Vorgehensweise der Planung.

Herr Mollenhauer erläutert den Gang eines Planverfahrens, insbesondere die Möglichkeit im Rahmen der Offenlegung Widerspruch einzulegen.

Zum Abschluss der Versammlung wird so verblieben, dass nach den Osterferien mit den Eigentümern ein Gesprächstermin stattfindet, in dem gemeinsam detailliert nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden soll.

Herr Mollenhauer bedankt sich bei den anwesenden Bürgern und schließt die Versammlung.

Ende der Niederschrift

Mit den im Plangebiet bzw. direkt angrenzenden Grundstückseigentümern (6 Parteien) wurde am 17. April 2002 ein nicht öffentlicher Erörterungstermin durchgeführt. Für jedes Grundstück wurden Überlegungen vorgetragen, wie eine möglichst günstige Einbindung und Nutzung für die Grundstücke erreicht werden kann. Deutlich wur-

de jedoch auch hier die grundsätzlich ablehnende Haltung der Betroffenen. Ein gemeinsamer Konsens konnte nicht gefunden werden.

Im Ergebnis zu allen Terminen kann festgehalten werden, dass insbesondere die im Bereich der Josef-Suwelack-Straße wohnenden Eigentümer bereits zur Zeit große Einbußen in ihrer Wohnqualität hinnehmen müssen, da der heutige Schwerlastverkehr schon heute sehr belastend ist. Insofern ist keine Toleranz gegenüber weiteren, wenn auch geringer störenden Betrieben, vorhanden. Insbesondere die Anregung von Frau Ueding zur Tonnagebegrenzung des Teilstückes von der ehemaligen Kornbrennerei Richtung Kläranlage sollte in weitere Planüberlegungen einbezogen werden. Gegebenenfalls könnte in dem Zusammenhang im Einmündungsbereich der geplanten Verlängerung der Raiffeisenstraße in diese Straße eine Wendeschleife eingeplant und Parkstreifen für LKW angelegt werden, so dass die über Nacht bleibenden Fahrer dorthin verwiesen werden können und an der direkten Zufahrt zur Firma Suwelack ein Parkverbot im Bereich der Wohnhäuser eingerichtet werden kann (s. Anlage 2 Variante 1).

Neben den Einwendungen der Anlieger des Plangebietes äußerten sich auch die Anlieger der Osterwicker Straße kritisch zu einer Erweiterung des Gewerbegebietes Hamern. In einem Schreiben vom 22. März 2002 führten sie insbesondere aus, dass die Lärm- und Staubbelastung durch den Schwerlastverkehr auf der Osterwicker Straße (als Haupterschließung des Gewerbegebietes) unerträglich sei. Zudem sei die Sicherheit der Kinder im engen Straßenverkehr nicht mehr gewährleistet. Ein Überqueren sei für sie unmöglich. Nach Auffassung der Anlieger könne es nicht sein, dass jedes Wohngebiet als verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet und die Osterwicker Straße davon ausgeschlossen werde. Sie erinnern in dem Zusammenhang an die geplante Umgehung von Haus Hamern zum Gewerbegebiet. Sollte diese nicht weiter verfolgt werden, würden sie sich mit den Anwohnern des Gewerbegebietes solidarisch erklären und Einspruch gegen die Erweiterungspläne einlegen.

Im Anhang war eine Unterschriftenliste mit fast 70 Unterschriften beigelegt.

Den Anliegern der Osterwicker Straße wurde zum damaligen Zeitpunkt mitgeteilt, dass eine öffentliche Bürgeranhörung bereits stattgefunden habe und die weiteren Überlegungen und Beratungen im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stattfinden würden.

Bezüglich der angesprochenen Umgehungsstraße wurden zwischenzeitlich diverse Gespräche geführt. Der Kreis Coesfeld hat sich bereit erklärt, als Straßenbaulastträger eine Umgehungsstraße von der Coesfelder Straße (L 580) bis zur Osthellener Straße (L 581) zu bauen. Die Plananmeldung ist fristgemäß in diesem Jahr erfolgt. Die Einplanungsgespräche im Ministerium werden noch in diesem Jahr geführt. Nach diversen Vorgesprächen wird davon ausgegangen, dass eine Förderung über das GVFG in Aussicht gestellt wird, sodass im nächsten Jahr intensiv an der Planung gearbeitet werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Bau der Umgehungsstraße zügig anzustreben, um auch die Erschließung des Freibades verkehrssicherer zu gestalten. Gleichwohl wird es bis zur Realisierung als vertretbar angesehen, bis dahin zusätzlichen Verkehr zum Gewerbegebiet über die Osterwicker Straße zu führen, zumal nicht davon auszugehen ist, dass mit Erschließung neuer Gewerbeflächen diese unmittelbar insgesamt der gewerblichen Nutzung zugeführt werden können.

Nach der Bürgeranhörung hat das Planverfahren geruht. Aufgrund der damals geringen Nachfrage an Gewerbegrundstücken war die Notwendigkeit gegen den Druck der Grundstückseigentümer die Planung voranzutreiben nicht gegeben. Zwischenzeitlich hat sich die Situation jedoch geändert. Zum einen sind nunmehr alle Grundstücke an der Raiffeisenstraße veräußert worden. Zum anderen sind auch an der Bergstraße weitere Grundstücke erschlossen worden und werden bebaut. Außerdem gibt es weitere konkrete Anfragen insbes. von Billerbecker Betrieben, die dringend Gewerbeflächen suchen. An der Bergstraße sind sie teilweise aufgrund der Abstandsklassen nicht zulässig. Ein Abwandern von Betrieben in eine andere Städte und Gemeinden wäre nicht wünschenswert. Im Bereich der geplanten Erweiterung könnten sie im südlichen Teil untergebracht werden. Außerdem möchte die ansässige Zimmerei zusätzliche Flächen zur Betriebserweiterung erwerben. In der ehemaligen Kornbrennerei hat mittlerweile ein Existenzgründer eine Schlosserei eingerichtet. Allerdings ist sie an der Stelle nur befristet geduldet, da die Flächen im jetzt gültigen Bebauungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind. Durch eine Überplanung könnte der Betrieb planerisch gesichert werden. Aufgrund des aktuellen Gewerbeflächenbedarfes wird daher die Notwendigkeit gesehen tätig zu werden.

Da die Gespräche mit den Anliegern bereits vor 4 Jahre stattgefunden haben, wurde am 29. März 2006 zu einem weiteren Erörterungstermin geladen.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der LKW-Verkehr zur Firma Suwelack weiterhin die Anwohner belastet. Insbesondere durch abgestellte Fahrzeuge, welche mit laufendem Motor bzw. Kühlturbinen in der Josef-Suwelack-Straße auf dem Parkstreifen übernachten, gehen massive Störungen aus. Zudem kommt es immer wieder vor, dass LKW-Fahrer ihren Müll in den Gärten oder Grünstreifen entsorgen. Außerdem wird von den Anwohnern angesprochen, dass die Wasserförderung von Suwelack als große Gefährdung für die eigene Wasserversorgung angesehen wird. Es wird erheblich in Zweifel gezogen, dass die behördlichen Untersuchungen wirklich Aufschluss darüber geben können, ob eine Wasserverknappung zu befürchten ist. Sie fragen wer dafür aufkommen muss, wenn neue Brunnen angelegt bzw. Gelsenwasseranschlüsse bezahlt werden müssten. Ein Hauptbetroffener macht deutlich, dass er ausgesiedelt werden möchte. Es ist für ihn unvorstellbar auch auf der anderen Seite mit gewerblichen Nutzungen umgeben zu werden. Gleiches nimmt ein weiterer Anlieger für sich in Anspruch.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sich die ablehnende Haltung von 2002 nicht geändert hat. Die Situation der Zulieferung der Fa. Suwelack hat sich im Gegenteil noch verschlechtert.

Die Bemühungen der Verwaltung über und mit der Fa. Suwelack ein nächtliches Parken (mit laufenden Kühlturbinen) vor dem bewohnten Anliegergrundstück einzuschränken waren erfolglos. Es wird daher verwaltungsseitig vorgeschlagen, auf dem dortigen Parkstreifen Kübel aufzustellen, damit dort LKW nicht mehr parken können.

Verwaltungsseitig wurden die Bedenken der Anlieger als realitätsnah wahrgenommen. Die Ängste der Betroffenen sind nachvollziehbar und verständlich. Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben besteht jedoch nur im Bereich Hamern die Möglichkeit weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeek sind diese Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Um eine Abwägung innerhalb dieses Spielraumes vornehmen zu können, wurden alle Flächen in die Überlegungen zur Gewerbegebietserweiterung einbezogen und unter-

sucht. Die Flächen der Rohrhandlung wurden dabei nicht weiter mit einbezogen, da diese vom Eigentümer selbst benötigt werden. Es bestehen erhebliche Erweiterungsabsichten.

Die noch nicht erschlossenen Flächen lassen sich in drei größere Freiflächen unterteilen.

Die Freifläche westlich der Firma Suwelack –in der Anlage 1 Variante 3- kann jedoch nicht als echte Planvariante betrachtet werden. Auf den südlichen Teilflächen liegen private Förderbrunnen, so dass die Restfläche sehr begrenzt wäre. Der Mersmannsbach mit einem Zufluss führt längst durch diese Fläche und müsste für die Erschließung mehrfach gekreuzt werden. Hierzu müssten hydraulische Nachweise zum Querschnitt ermittelt werden. Zudem ist davon auszugehen, dass der Mersmannsbach einen eigenen Überschwemmungsbereich hat. Dieser müsste ermittelt und freigehalten werden. Generell muss die Bebauung Abstände von mind. 5 Metern zu Gewässern 2. Ordnung einhalten, so dass die bebaubare Fläche erheblich eingeschränkt würde. Außerdem wäre die Erschließung von der L 577 aus sehr aufwändig und teuer und für die nutzbare Restfläche wirtschaftlich nicht vertretbar. Neben den ökologischen würden hier auch die wirtschaftlichen Aspekte gegen weitere Planüberlegungen sprechen.

Die bisher verfolgte Planvariante 1 (Anlage 2) dagegen hat eine wesentlich bessere Ausnutzbarkeit der Fläche. Ebenso ist die Erschließung relativ einfach durchzuführen und der Eingriff in bestehende Biotope wäre geringer. Der wesentliche Nachteil dieser Variante ist die weitere Belastung der Anwohner. Insbesondere die drei Wohnhäuser mitten im Plangebiet wären quasi umzingelt von gewerblichen Betrieben und Straßen. Durch verschiedene Maßnahmen lassen sich die Einwirkungen zwar minimieren, aber eine grundsätzliche Belastung wird sich nicht ausschließen lassen. Ein weiteres Problem ist die Flächenverfügbarkeit. Die meisten Flächen sind in privater Hand. Es besteht auch nicht die Bereitschaft die Flächen zu veräußern. Eine Teilfläche steht bereits im Besitz der GIWO und ist über die Straße, welche zum Klärwerk führt, erschlossen. Eine Überplanung nur dieses Teilstückes erscheint jedoch nur als Notlösung, da sie die dauerhafte Entwicklung des Bereiches außer Acht lässt. Insbesondere die Verkehrsentlastung der Wohnhäuser durch die Fortsetzung der Raiffeisenstraße und die Sperrung der jetzigen Erschließung für LKW wären dann noch nicht möglich (s.o.).

Die Planvariante 2 (Anlage 2) beinhaltet die Flächen zwischen der Firma Suwelack und der Landstraße. Hier wären zwei Wohnhäuser direkt und eines mäßig betroffen. Insbesondere das nordöstlich des Plangebietes gelegene wäre stark betroffen, da es zusätzlich direkt an der Landstraße liegt. Problematisch ist bei dieser Variante vor allem die Erschließung (Anlage 3).

Die verkehrliche Erschließung würde erhebliche Mehrkosten verursachen . Bezüglich eines zusätzlichen Anschlusses an die Landstraße hat sich der Landesbetrieb Straßen NRW auf Anfrage negativ geäußert. Sie führen aus, dass in Richtung Osterwick ein Bereich anschließt, der durch seine Linienführung mit scharfen Kurven als Unfallhäufungspunkt auffällig ist. Hinzu käme, dass es sich um eine relativ schmale Landstraße handelt; die nur eine Breite von rd. 5,50 m aufweist. Bei Zulassung einer weiteren Anbindung für die Erweiterungsflächen würde auch in diesem Bereich eine Geschwindigkeitsbegrenzung erforderlich werden, wobei die Gefahr der Entstehung eines weiteren Unfallhäufungspunktes nicht auszuschließen sei.

Darüber hinaus ließe die Leistungsfähigkeit des bestehenden Anbindungspunktes Raiffeisenstraße / L 577 die verkehrliche Erschließung weiterer Industrieflächen zu.

Nach Auffassung des Landesbetriebes sollte aus Verkehrssicherheitsgründen die verkehrliche Erschließung über die vorhandene Anbindung angestrebt werden.

Abschließend wird außerdem darauf hingewiesen, dass bei einer zweiten Anbindung des Gewerbegebietes an die L 577 auf jeden Fall eine Linksabbiegerspur im Zuge der Landstraße vorzusehen wäre. Grob geschätzt würde alleine dies Mehrkosten von 80.000 € bedeuten. Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Landstraße 577 wird gebeten, von einer zweiten Anbindung Abstand zu nehmen und die verkehrliche Erschließung über den vorhandenen Anbindungspunkt vorzusehen.

Zusätzlich ist auch die Entwässerung wesentlich höher zu kalkulieren. Bei der anliegenden Kostenschätzung ist ferner zu berücksichtigen, dass das Schmutzwasser bei der Variante 2 nur über ein Pumpwerk abzuleiten ist und insofern auch höhere Betriebskosten anfallen werden als bei der Variante 1.

Insgesamt würde die Erschließung gegenüber der Variante 1 Mehrkosten von 450.000,- € (inkl. 16% Mehrwertsteuer) verursachen, die höheren Betriebskosten nicht berücksichtigt.

Ein weiterer großer Problempunkt ist auch bei der Variante 2 die Flächenverfügbarkeit. Die betroffenen Flächen liegen nicht nur in privater Hand, sondern gehören zudem benachbarten landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben. Bisher wurden noch keine Gespräche mit den Betroffenen geführt, es ist jedoch davon auszugehen, dass keine Bereitschaft besteht Flächen zu veräußern. Bei keinem der Betriebe ist in absehbarer Zukunft mit einer Stilllegung zu rechnen. Nach Aussage der Landwirtschaftskammer sind die Betriebe bereits an die nachfolgende Generation übergeben und mit entsprechenden Investitionen gesichert worden. Da für die landwirtschaftlichen Betriebe naheliegende Flächen existenziell sind, kämen für sie sicherlich nur ebenfalls betriebsnahe Ausgleichsflächen in Betracht, die nicht zur Verfügung stehen. Bei einer Teilfläche ist eine grundsätzliche Bereitschaft zum Flächentausch bekannt, aber auch dafür stehen bisher keine angemessenen Tauschflächen zur Verfügung.

Die Planvariante 0, also keine Entwicklung weiterer Gewerbeflächen, würde dazu führen, dass heimischen und ansiedlungswilligen Betrieben keine Grundstücke mehr angeboten werden könnten. Die Flächen an der Bergstraße sind in der Vermarktung bzw. sind bereits veräußert. Zudem sind hier nicht die Betriebsklassen zulässig für die es konkrete Anfragen gibt. Auf den Teilflächen in Hamern, welche am weitesten von den Wohnhäusern entfernt liegen, könnten sich Firmen ansiedeln, für die in anderen Bereichen keine Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Um zu vermeiden, dass diese Firmen in andere Orte ausweichen müssen, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen in Hamern voranzutreiben und auf Grundlage der Planvariante 1 einen Bebauungsplanentwurf für die frühzeitige Behördenbeteiligung zu erarbeiten.

Nach neueren Überlegungen mit dem Staatlichen Umweltamt würden die Wohnhäuser voraussichtlich über § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. "Fremdkörperfestsetzung") gesichert werden. Hier sind neue Ausarbeitungen des Bebauungsplanes notwendig. Außerdem ist die Überarbeitung des Umweltgutachtens erforderlich, da 2004 das EAG-Bau eingeführt wurde. Der Planentwurf des Bebauungsplanes würde in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt. Die Fortführung der Änderung des Flächennutzungsplanes wäre nicht mehr erforderlich.

Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung würden dann alle Bürger im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit haben sich zu äußern. Mit den di-

rekt Betroffenen sollte, unabhängig von rechtlich notwendigen Verfahrensschritten, vor der Offenlage noch ein Informationsgespräch stattfinden, um die neuen Erkenntnisse und die Planung für ihre Grundstücke zu erörtern.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

1. Übersichtsplan der Varianten
2. Erschließungsskizzen zu Variante 1 und 2
3. Berechnung des Abwasserbetriebes zu den voraussichtlichen Kosten
4. Bewertungstabelle der Belange