



Fachbereich: Planen und Bauen
 Sachbearbeiter: Michaela Besecke
 Gebäude I: Rathaus Zimmer 8
 Durchwahl: 02543/73 - 46
 Telefon: 02543/73 - 0 Telefax: 02543/7350
 E-Mail: besecke@billerbeck.de
 Internet: http://www.billerbeck.de

Datum / Zeichen Ihres Schreibens

Mein Schreiben / Zeichen

Datum

60 bes-na

21. Januar 2022

Allgemeine Informationen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Diese wird im weiteren Verfahren auch dem Rat der Stadt Billerbeck zur Abwägung vorgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen haben jedoch auch Fragen beinhaltet, die sinnvollerweise zeitnah beantwortet werden sollten. Um dies zu rationieren, ist für alle zunächst eine einheitliche Erklärung zusammengefasst worden. Diese soll nur Fragen beantworten und dient keiner Argumentation. Sollte es noch offene Fragen geben oder eine Ihrer Fragen noch nicht ausreichend beantwortet worden sein, bitte ich um eine Rückmeldung per Telefon, E-Mail oder per Post.

Die Bebauungsplanänderung ist nicht notwendig um auf einem der Grundstücke einen Bauhof zulassen zu können. Die Stadt Billerbeck hat bereits im vorletzten Jahr eine Bauvoranfrage diesbezüglich an den Kreis Coesfeld als Baugenehmigungsbehörde gestellt. Diese wurde positiv beschieden. Im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage wurde die Stadt darauf aufmerksam, dass zum einen versäumt wurde in der Planzeichnung für den nördlichen Teil des Grenzbereiches zum Wohngebiet „Zur Dornau“ Festsetzungsschablonen darzustellen und zum anderen wurde festgestellt, dass die Festsetzungen mit den Einschränkungen der Nutzungen im Bereich zwischen 10 Meter und 30 Meter vom Wohngebiet „Zur Dornau“ entfernt nach heutiger Kenntnis rechtswidrig sind und die Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet unsachgemäß benachteiligen.

Die Aufstellung der 6. Änderung des o. a. Bebauungsplanes ist in öffentlicher Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 09.12.2021 und im Rat am 16.12.2021 beraten worden. Hier wurde der Beschluss gefasst ein Verfahren für eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Es ist der erste Schritt in einem Verfahren.

Gläubiger-Identifikationsnummer DE57ZZZ0000023678

Öffnungszeiten:

Montags – freitags 8:30 – 12:00 Uhr
 montags – mittwochs 14:00 – 16:00 Uhr
 donnerstags 14:00 – 18:00 Uhr
 und nach Vereinbarung



Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Westmünsterland (BLZ 401 545 30) 34 000 489
 IBAN DE65401545300034000489 BIC WELADE3WXXX
Volksbank Baumberge eG (BLZ 400 694 08) 2 500 500
 IBAN DE70400694080002500500 BIC GENODEM1BAU
Postgiroamt Dortmund (BLZ 440 100 46) 7 109-465
 IBAN DE61440100460007109465 BIC PBNKDEFF

Die gewählten Vertreter beraten über den Sinn und die Notwendigkeit einer solchen Änderung. Des Weiteren wurde beschlossen eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, die nach Bekanntmachung am 20.12.2021 im Amtsblatt in der Zeit vom 5. Januar 2022 bis zum 4. Februar 2022 im Rahmen einer Offenlage durchgeführt wird. In dieser Zeit können Stellungnahmen eingereicht werden. Es gibt die Möglichkeit Rückfragen per Telefon oder Mail an die Stadtverwaltung zu stellen; dies wird von vielen Bürgerinnen und Bürgern genutzt. Es findet also jetzt gerade eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt, in der die Anlieger die Möglichkeit haben Fragen zu stellen und Stellungnahmen abzugeben und dies auch tun.

Aufgrund der momentan immer weiter steigenden Fallzahlen von an Corona Erkrankten sehen wir von einem Erörterungstermin ab, da zu diesem ja alle Interessierten Zugang bekommen müssten. Eine gesetzliche Verpflichtung eine Versammlung durchzuführen gibt es nicht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden die möglicherweise Betroffenen nicht persönlich informiert. Selbst bei kleineren Verfahren wird der Weg der öffentlichen Bekanntmachung gewählt, damit alle Interessierten die Möglichkeit haben, sich zu informieren. Die zu beteiligende Öffentlichkeit ist im Bauleitplanverfahren Jede bzw. Jeder. In einem Bauleitplanverfahren haben alle das Recht sich zu äußern, also auch ein Mieter oder Pächter oder einfach nur jemand, der ein Interesse an der Stadtentwicklung hat.

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Rahmen der Stellungnahme findet dann ebenfalls in öffentlicher Sitzung statt, eine Abwägung wird vorgenommen und die Ergebnisse mitgeteilt.

Das für diese Bebauungsplanänderung gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ein übliches Verfahren, welches für Vorhaben im Innenbereich regelmäßig in Frage kommt und nicht nur in Billerbeck mehrere Male im Jahr durchgeführt wird. Dabei geht es nicht um eine Umgehung der Beteiligung der Öffentlichkeit, sondern um die Durchführung einer Bebauungsplanänderung im Rahmen eines für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehenen Verfahrens. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist auch in dem Verfahren vorgeschrieben und wird ja gerade durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht weder höhere Immissionsbelastungen bei den nächstgelegenen Wohnhäusern als heute, noch beinhaltet sie eine Änderung der zulässigen Gebäudehöhen oder eine Änderung des bebaubaren Bereiches. Der bisher festgesetzte 10 Meter breite Pflanzstreifen wird ebenfalls nicht verändert. Auch wird weiterhin eine Zonierung Richtung Wohngebiet bestehen bleiben.

Die Änderung im Einzelnen:

Im Abstand zwischen 10 und 20 Meter Entfernung ist heute nur betriebszugehöriges Wohnen zulässig. Diese Festsetzung ist nach heutiger Rechtsauffassung unzulässig.

Im Rahmen der Baunutzungsverordnung sind in verschiedenen Baugebieten unterschiedliche Nutzungen zulässig. In einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind z.B. Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. In einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind z.B. Gewerbebetriebe aller Art und Büro- und Lagergebäude zu-

lässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden. Für diese Wohnungen muss die Notwendigkeit explizit nachgewiesen werden. Nicht jeder Betrieb bekommt eine solche Wohnung heute automatisch genehmigt.

Die heutige Festsetzung, dass nur die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen Wohnungen zulässig sind, wäre vergleichbar mit einer Festsetzung im allgemeinen Wohngebiet, die nur nicht störende Gewerbebetriebe, aber keine Wohnungen zulässt. An diesem Vergleich lässt sich gut erkennen, dass eine solche Festsetzung nicht richtig sein kann. Denn ein Wohngebiet wird ja mit dem Ziel, dass dort gewohnt wird, festgesetzt und nicht um dort Gewerbe zu betreiben.

Auch die Festsetzung im Bereich zwischen 20 und 30 Meter, die neben den Betriebsleiterwohnhäusern auch Lagergebäude zulässt, ist rechtlich nicht haltbar. Ein Lagergebäude kann durchaus mehr Lärm emittieren, als zum Beispiel ein Bürogebäude. Da es bei der Zonierung zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet darum geht, die Schutzansprüche des Wohngebäudes zu sichern, ist es daher aus heutiger Sicht sinnvoller sich auf die Einhaltung dieser Schutzansprüche zu beziehen, anstatt zu versuchen aufzuzählen mit welchen Nutzungen diese wahrscheinlich eingehalten werden.

Es ist also weiterhin so, dass in den Streifen Richtung Wohngebiet nur Gewerbebetriebe, die nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für Lärm in einem Wohngebiet führen, zulässig sind. Dies können zukünftig aber auch andere Teile eines Betriebes, als eine Lagerhalle sein. Denkbar ist hier z.B. auch eine Garage, aber auch eine Halle in der etwas hergestellt wird. Auch hier kann ein Beispiel hilfreich sein. Eine Halle, in der Folien zum Beklebung von LKW geplottet werden, ist eine Produktion, die keinen nennenswerten Lärm verursacht. Eine ungedämmte Halle, in der Metallteile oder Rohre gelagert werden, kann beim Be- und Entladen jedoch erheblichen Lärm verursachen. Die Lagerhalle wäre nicht in der Nähe eines Wohngebäudes zulässig, die Folienproduktion jedoch schon.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen. Konkrete Bauanträge liegen auch nicht vor, so dass an dieser Stelle keine Angaben über das Aussehen und die Gestalt von Gebäuden gemacht werden können.

Die in rot ergänzten Nutzungsschablonen galten in dem Bereich schon vorher. Die Grundflächenzahl 0,8 ist im gesamten nördlichen Teil des Gewerbegebietes bereits heute festgesetzt. Dieser Teil war bereits bebaut als der Bebauungsplan aufgestellt wurde. Dies ist an den bereits eingezeichneten Bestandsgebäuden zu erkennen. Eine Reduzierung würde sowohl den Interessen der Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet widersprechen, als auch dem allgemeinen Ziel im Innenbereich Flächen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu nutzen, um weniger Fläche im Außenbereich neu erschließen zu müssen. Im Übrigen müssen ja auch bei dieser Festsetzung 20 % des Grundstückes Grünfläche bleiben.

Das Pflanzgebot bleibt unverändert bestehen. Die Erörterung zu dem Thema ist also nicht Gegenstand des Verfahrens, soll hier jedoch trotzdem Platz finden. In der Vergangenheit gab es dort bereits einige Bepflanzung. Es ist daher davon auszugehen, dass der vorgesehene Wall auf Grundstücken nicht angelegt wurde, damit nicht erst die Bepflanzung entfernt werden muss um einen Wall anzulegen. Aufgrund der voraussichtlich schlechteren

Pflege auf der Ihnen zugewandten Seite möchten auch nicht alle Anlieger einen Wall. Im Übrigen führt dieser auch nicht zu einer planungsrechtlichen Minderung des möglichen Lärmes auf Ihren Grundstücken. Rechtlich ist es so, dass der zulässige Wert eines allgemeinen Wohngebietes auf Ihrem Grundstück gemessen eingehalten werden muss. Dies bedeutet, dass mit einem Wall der Gewerbebetrieb einfach nur mehr Lärm emittieren kann, da am nächstgelegenen Wohnhaus weniger Lärm ankommt.

Weitergehende Fragestellungen zum Arten- und Naturschutz haben sich im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht gestellt, da die Baugrenzen unverändert bleiben, also die Baufelder keine Änderung erfahren. Ggf. können solche Fragen im Rahmen eines konkreten Bauantrages relevant werden.

Insgesamt führt die Bebauungsplanänderung weder zu einer anderen Festsetzung des Pflanzgebotes noch zu einer Erweiterung der Baugrenzen oder der zulässigen Gebäudehöhen. Auch Ihre Schutzansprüche werden nicht verändert. Die Änderung lässt jedoch ein größeres Nutzungsspektrum des Streifens zwischen 10 m und 30 m Entfernung zu.

Die von Ihnen vorgetragenen Bedenken und Anregungen werden dem Rat der Stadt Billerbeck zur Abwägung vorgelegt. Nach heutigem Kenntnisstand wird die erste Beratung voraussichtlich am 24. März 2022 in öffentlicher Sitzung im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stattfinden. Die Sitzungsvorlage ist eine Woche vor der Sitzung über die Homepage der Stadt Billerbeck einsehbar sein. Wenn Sie noch Fragen oder Anmerkungen haben, melden Sie sich gerne. Da in der Sitzung die Zuhörer kein Rederecht haben, ist es sinnvoll, wenn Ihre Stellungnahmen der Sitzungsvorlage strukturiert beigefügt werden kann. Da die bei mir eingegangenen E- Mails teilweise Fragen oder Einzelanmerkungen enthalten haben, können Sie Anregungen auch gerne jetzt noch weiter konkretisieren oder ausformulieren. Bei Fragen, rufen Sie gerne an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. gez.

Michaela Besecke
Stadtplanerin