

Eigentümer eines Grundstückes in der 1. Reihe

Besecke, Michaela

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Sehr geehrte Frau Besecke,

aufgrund der terminlichen Fristsetzung mit Termin 04.02.2022 möchte ich vorab einige Fragen zur geplanten Änderung stellen.

Da ich aber leider ein Laie in Bezug auf das öffentliche Recht bin, werden sicherlich viele Fragen dabei sein, die Sie schnell und für mich verständlich beantworten können.

Zwar wurde diese Thema der Abstandsflächen bereits vor 30 Jahren für dieses Gewerbegebiet sehr intensiv diskutiert und letztlich mit einer einvernehmlichen Lösung für alle Beteiligten beendet. Aber anscheinend gibt es wieder Bestrebungen einer Neustrukturierung der südöstlichen Grundstücksstreifen, womit wir und ich als Anwohner mehr als direkt betroffen sind.

Somit gilt der Neujahrsgruß auf der Internetseite unserer Bürgermeisterin Marion Dirks

"Wir sind wirklich eine Stadt für alle, in der wir **gut leben können**"

leider nicht für mich!

Nun zu meinen Fragen:

1. Die Stadt Billerbeck hat bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt.

Sie haben zwar in der Begründung einige Aspekte für diese Vorgehensweise angeführt, nur gibt es in der Rechtsprechung klare und deutliche Urteile, wann eine solche Vorgehensweise rechtlich haltbar ist. Denn für dieses beschleunigte Verfahren gelten enge Grenzen. Für diese restriktive Auslegung spricht auch das Europarecht, das mit der Umweltprüfungs-Richtlinie konkrete Vorgaben macht.

Dies sollte auch dem Rat bzw. Bauausschuss der Stadt Billerbeck bekannt sein. Denn nach Ansicht der Kölner Rechtsanwälte Lenz und Johlen hat das BVerwG hier klare Vorgaben gemacht

2. Ihre Begründung: es werden keine höheren Immissionsbelastungen bei den nächstgelegenen Wohnhäusern entstehen.

Wie kommen Sie zu dieser Aussage?

Haben Sie diese Handlungsanleitung bei der Änderungsplanung berücksichtigt?

Geltende Erlasse (SMBI, NRW.) mit Stand vom 11.1.2022

Da es trotz dem Stand der Technik entsprechender Maßnahmen zur Emissionsminderung und bei bestimmungsgemäßem Betrieb emittierender Anlagen dennoch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen z.B. durch Luftverunreinigungen oder Geräuschen kommen kann, kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Industrie- und Gewerbegebieten (dazu werden hier und im Folgenden auch Sondergebiete mit gewerblichem und industriellem Charakter gerechnet) einerseits und Wohngebieten andererseits - unabhängig von der Fernwirkung aus höheren Quellen emittierter Luftverunreinigungen - in der Bauleitplanung, insbesondere bei Neuplanungen, besondere Bedeutung zu.

Mit welcher Begründung können gem. § 31 Abs. 1 BauGB der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden? Gibt es hier bereits Anfragen?

Denn hier gilt m.E. eine Abstandsfläche von 100 mtr.. Oder ist das nicht richtig?

Desweiteren stellen Sie fest, dass die zulässigen Gebäudehöhen sich nicht ändern.

Es ist aber ein deutlicher Unterschied, ob ich in diesem Bereich ein privates Wohnhaus als Nachbar habe oder eine Industriehalle.

Ein weiterer Punkt der mir am Mittwochabend von den [REDACTED] mitgeteilt wurde aufgrund des Gesprächs mit Ihnen am Dienstag ist folgender:

Lt. deren Aussage war es bisher immer möglich, neben einem Wohnhaus für die Grundstückseigentümer auch eine Lagerhalle in diesem Bereich zu bauen.

Dies entspricht aber nicht den Aussagen der damaligen Stadtverwaltung sowie den Vertreter des Rates von vor ca. 30 Jahren.

Denn dort wurde uns klar und deutlich mitgeteilt, es ist nur eine Wohnbebauung zulässig! Sollte es sich jetzt aber anders darstellen, dann muss ich leider feststellen, wir wurden von unserer damaligen Verwaltung inkl. Stadtrat belogen. Ich hoffe das ist nicht so.

Könnten Sie hier bitte für Klarstellung sorgen! War es damals schon möglich eine Lagerhalle in dem Streifen zwischen 10 und 30 mtr. zu bauen und stand das auch so in dem Bebauungsplan? Wenn ja, könnten Sie mir bitte eine Kopie des Beschlusses zukommen lassen.

3. Bauvoranfragen

Für den neugeplanten Bauhof ist eine Bauvoranfrage vom Kreis genehmigt worden. Ist denn bei der Bauvoranfrage der bestehende Bebauungsplan als Grundlage der Entscheidung vom Kreis genommen worden?

[Seite]

Oder war dieser positive Bescheid an Auflagen für den zukünftigen Bebauungsplan geknüpft?

Daran schließt sich die Fragen an.

Gibt es eigentlich bereits weitere Bauvoranfragen - ohne Nennung von Namen - für dieses Gebiet?

Muss bei einer Bauvoranfrage bereits ein Emissionsschutzgutachten eingereicht werden?

Lt. den H. [REDACTED] ist der Anstoß zur Bebauungsplanänderung vom Kreis gekommen. Stimmt das? Ist diese Aufforderung in schriftlicher Form erfolgt und sind dort auch die bestehenden Mängel aufgezeigt worden?

Hat der Rat der Stadt Billerbeck diese Information auch schriftlich vorliegen gehabt?

4. Ästhetik

Damit ein Gebiet als angenehm empfunden, mit Leben erfüllt wird, sollten schon im Stadium der Planung ästhetische Aspekte berücksichtigt werden.

Grundsätzlich wichtig erscheint die „menschliche Dimension“ der Baumassen, ob die Planung ein stimmiges Gesamtbild ergibt.

Ist seitens der Stadt eine 3D Animation erstellt worden mit den dann möglichen Bauten in der max. Breite und Höhe im Gewerbegebiet zum Wohngebiet? Dies sollte in der heutigen Zeit eigentlich kein Problem mehr darstellen.

Denn neben den Bauten spielt die Gestaltung der unbebauten Räume eine wichtige Rolle für das Gesicht und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger einer Stadt.

5. Ein weiterer Aspekt sind Fragen zu den möglichen Gebäuden

- Max. Breite und Tiefe der Objekte
- Öffnung auf der uns zugewandten Seite möglich
- wie muss die Verkleidung der Objekte sein oder ist das dem Grundstückseigentümer überlassen
Dann müsste ich ggfs. mit einer Wellblechhütte rechnen oder?
Sind äußere Klimageräte - die auch in der Nacht laufen - zu unserer Seite erlaubt?

Leider eine Vielzahl an offenen Fragen die sich ein direkt Beteiligter stellt. Nur diese Planung in der jetzigen Form wird für die Zukunft der Siedlung zur Dornaue enorme Auswirkungen haben und da ich auch 1 Kind habe und die dies einmal erben soll, will ich mir im nachhinein nicht sagen lassen, warum habt ihr nichts dagegen unternommen.

Jetzt habe ich mir den die letzten Abende Gedanken zu den offenen Fragen gemacht, so bitte ich Sie, mir zeitnah eine Antwort zukommen zu lassen.

Denn erst danach kann ich meine Bedenken und Stellungnahme - so hoffe ich - schriftlich bei der Stadt Billerbeck zur geplanten Bebauungsplanänderung niederlegen.

Vielen Dank.

[Seite]

Mit freundlichen Grüßen

[Seite]

Besecke, Michaela

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 31. Januar 2022 21:04
An: Besecke, Michaela
Betreff: Einwände - Stellungnahme zur gepl. Änderung BebPlan Friethöfer Kamp

31.01.2022

Anmerkungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“

Mit großer Verwunderung habe ich die Änderung des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

Als direkter Nachbar zum Gewerbegebiet musste ich bereits vor 30 Jahren gegen eine geplante Änderung kämpfen. Damals konnte in konstruktiven Gesprächen mit der Stadt sowie dem damaligen Stadtrat eine Einigung erzielt werden.

Dass diese Einigung nach dem Stand der heutigen Rechtsauffassung nicht mehr zulässig ist, kann ich nicht beurteilen.

Nur die alte Regelung wurde zum Schutz der Anwohner der Siedlung zur Dornaue gewählt.

Warum wurde bei der Änderung des BebPlan keine Alternative gesucht?

- Erweiterung des Planzstreifen auf 20 mtr
- Gebäudehöhe max. 5 mtr. in dem Bereich 10 – 20 mtr., erst danach sind Gebäudehöhen von max. 10 mtr. zulässig

Die Stadt bzw. der Stadtrat hat hier die Planungshoheit und könnte dieses umsetzen und im Bebauungsplan festlegen.

Alle Grundstückseigentümer im Friethöfer Kamp wussten bei Kauf der Grundstücke von den bestehenden Auflagen mit der 30 mtr. Zone.

Also wären die bisherigen Eigentümer im Friethöfer Kamp auch nicht schlechter gestellt worden bei einer Alternative wie oben beschrieben.

In keiner Weise wird ferner berücksichtigt, dass die Siedlung bereits lange vor dem Gewerbegebiet gegründet wurde und wir zukünftig mit immer mehr Emissionen leben müssen!

Die Feststellung seitens der Stadt Billerbeck, dass die BebPlan Änderung weder zu einer Erweiterung der Baugrenzen oder der zulässigen Gebäudehöhen kommt ist für uns als Anwohner falsch.

Denn es ist ein sehr großer Unterschied ob da nun ein EinfamHaus von einem Grundstückeigentümer in 10 mtr. Entfernung steht oder eine Industriehalle.

Gleichzeitig würde jemand, der dort ein privates Wohnhaus für sich bauen würde, schon aus Eigennutz sämtliche Emissionen viel eher einhalten. Aber das ist ja anscheinend nicht gewünscht. Gleichzeitig würde sich dieses Einfamilienhaus auch wunderbar als Bindeglied zwischen Gewerbegebiet und Wohnsiedlung einordnen.

Desweiteren müssen wir als Nachbarn über die Konsequenzen dieser Änderung nachdenken.

Denn zukünftig wird der Kreis als zuständige Behörde die Baugenehmigungen erteilen inkl. der Auflagen und wir müssen dann als Nachbarn auf die strikte Einhaltung der Auflagen hinsichtlich Lärm und sonstigen Emissionen achten. Aus eigenen Erfahrungen ist mir diese Situation am Friethöfer Kamp leider bestens bekannt. Ständige Kontakte mit dem Gewerbeaufsichtsamt, Gerichtsprozesse und dgl.

Also sind wir Nachbarn bei dieser Planänderung leider die Verlierer.

Denn das Argument der Stadt „es sind nur Gewerbetreibende, die nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für Lärm in einem Wohngebiet führen zulässig“ ist leider nicht alltagstauglich. Die gelebte Praxis zeigt hier leider einen ganz anderen Tatbestand, Wirtschaftsbetriebe versuchen hier das Optimum zu erreichen und ggfs. werden die genehmigten Gebäude nach der Bauabnahme einer anderweitigen Nutzung unterzogen

mit der Konsequenz, wir Nachbarn müssen dieses alles haarscharf beobachten und Widerspruch bei unterschiedlichen Stellen einlegen und wie oben bereits beschrieben, ggfs. den Weg über die Gerichte gehen.

Hier komme ich zu einem weiteren Punkt meiner Ausführungen.

Jede Stadt und besonders hier das Bauamt bzw. auch der Stadtrat sollte bei Bebauungsplanänderungen auch immer das Landschaftsbild im Blick haben.

Hat sich das Bauamt die Mühe gemacht, den Bebauungsplan mit den möglichen Hallen/Gebäuden in einer visuellen Form darzustellen? Bei den möglichen Gebäuden würde ich von einer Worst Case Situation ausgehen, also alles was möglich ist in diesen 20 mtr. sollte planerisch berücksichtigt werden und dann visuell dem Stadtrat vor Augen geführt werden.

In der heutigen Zeit sollte dieses m.E. kein Problem darstellen und der zeitliche Aufwand wäre mehr als vertretbar.

Eine Berücksichtigung der Interessen der Nachbarn der Siedlung Zur Dornau sowie ein Rücksichtnahmegebot sehe ich leider nicht. Warum diese Planänderung in dieser Form durchgeboxt werden soll erschließt sich mir leider nicht.

Das bisherige gute Miteinander der Eigentümer des GewGebietes sowie der Anwohner der Wohnsiedlung Zur Dornau wird nach der Umsetzung der

Bauvorhaben sicherlich der Vergangenheit angehören!

Alles in allem muss ich leider feststellen, dass eine gelebte Kommunikation zwischen Stadt – Stadtrat und Bürgern dieser Stadt nicht gewollt ist!

