

Stellungnahmen nach Themen sortiert (Stellungnahmen unterstrichen / *Ausführungen der Verwaltung kursiv*):

Planverfahren:

Die Anlieger wurden nicht ausreichend informiert. Es sollen hinter ihrem Rücken Tatsachen geschaffen werden, in der Hoffnung, dass dies niemand mitbekommt. Die Art des Verfahrens ist rechtswidrig und soll ohne Bürgerbeteiligung stattfinden.

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.

Die gewählten Vertreter beraten über den Sinn und die Notwendigkeit einer solchen Änderung. Des Weiteren wurde beschlossen eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, die in der Zeit vom 5. Januar 2022 bis zum 4. Februar 2022 im Rahmen einer Offenlage durchgeführt wurde. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt vom 20.12.2021, in der Presse erschien ein Hinweis auf die Erscheinung des Amtsblatts und dessen Inhalt.

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 hohen Fallzahlen an Corona Erkrankten wurde von einem Erörterungstermin abgesehen, 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.

Immissionsschutz/Art der baulichen Nutzung:

Das Wohngebiet besteht schon seit den 1950er Jahren. Die heutigen Gewerbetreibenden haben die Grundstücke erst später erworben. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Friethöfer Kamp mit Rechtskraft im Januar 1995 wurde zur Sicherstellung der Schutzansprüche des angrenzenden Wohngebietes die Abstände für die verschiedenen Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Seit Rechtskraft des o.g. Bebauungsplanes kannten die Grundstückseigentümer die Einschränkungen innerhalb der Grundstücksstreifen zur Wohnbebauung. Den Anliegern wurde zugesagt, dass diese Absprache nicht wieder angetastet wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich der Schutzanspruch im angrenzenden Wohngebiet nicht. Es sind weiterhin die Werte eines allgemeinen Wohngebietes einzuhalten. Der damals im Bebauungsplan festgesetzte Kompromiss ist aus heutiger Sicht rechtsunwirksam. Im Übrigen konnte der damalige Rat sich nicht dahingehend binden, zuzusagen, dass sich nie wieder etwas ändert. Auch dies ist rechtlich nicht möglich, da ein heutiger Rat zukünftige Ratsentscheidungen nicht vorwegnehmen darf. Bei allen Bauleitplanungen würde ein Verharren im Bestand zudem dazu führen, dass im Extremfall keine weiteren Gewerbegebiete oder Wohngebiete ausgewiesen und keine neuen Straßen mehr gebaut werden könnten. Auch bei der letzten Erweiterung des Gewerbegebietes Hamern gab es Anlieger, die bereits viele Jahrzehnte dort gewohnt haben und nun mit heranrückenden Gewerbebetrieben leben müssen. Auch im Bereich der Gewerbegebiete an der Darfelder Straße und Bergstraße gibt es immer wieder die Notwendigkeit zu Erweiterungen und Erhöhung von Betriebsteilen (s. Futtermittelbetrieb). All dies verändert immer das Wohnumfeld betroffener Anlieger, deren Belange dabei jedoch berücksichtigt und abgewogen werden müssen.

Das Gebiet ist ein gemischtes Gewerbegebiet und heute müssen Gebäude 100 Meter Abstand einhalten. Die Bebauungsmöglichkeiten nach der Änderung führt zu mehr Lärmbelastungen und Lichteinbußen. Bei der Abstandsklasse VII sieht der Gesetzgeber in Bezug auf den Immissionsschutz grundsätzlich einen Abstand von 100 Metern zur nächsten Wohnbebauung vor (dazu gehört auch ein Bauhof). Eine Ausnahmegenehmigung im Bereich GEE sehen wir dazu im Widerspruch zum ursprünglich angedachten Schutz der Wohnbebauung. Es wird befürchtet, dass der Immissionsschutz nur durch temporäre Messungen nachgewiesen werden muss und dieser Nachweis sich nicht mit der realen Immissionsbelastung für die Anwohner deckt. Der Winterdienst des Bauhofs beginnt nachts und führt daher zu besonderen Problemen.

Das Gebiet ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und soll es auch bleiben. Es war nie ein Mischgebiet und kann auch kein Industriegebiet werden. Die auf dem Bebauungsplan abgedruckte Abstandsliste dient der Vereinfachung von Genehmigungsverfahren. Bei der Anwendung der Abstandsliste ist der Abstand zwischen der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzung von Wohngebieten zu messen. Geringfügige Unterschreitungen der Abstände sind akzeptabel. Die Abstände beziehen sich auf den Schutz von reinen Wohngebieten. Zu allgemeinen Wohngebieten, wie der Bebauung Zur Dornau, gelten geringere Abstände. Bei Betrieben, welche aufgrund des zu erwartenden Lärms in die jeweilige Abstandsklasse fallen, darf diese daher für allgemeine Wohngebiete um eine Abstandsklasse verringert werden. Bereits im vorletzten Jahr wurde die Bauvoranfrage für einen Bauhof positiv beschieden ohne dass dafür eine Befreiung aufgrund der Abstände notwendig gewesen wäre.

Es ist richtig, dass z.B. der Winterdienst angrenzend an ein Wohnhaus zu Konflikten führen würde. Daher ist eine solche Planung auch nicht vorgesehen. Das Salzlager soll nordwestlich der Bestandshalle eingerichtet werden. Dort ist auch eine Torzufahrt. Die Fläche zwischen bestehender Halle und dem Pflanzstreifen könnte jedoch zukünftig für den Bauhof z.B. für eine Garage oder Lagerhalle genutzt werden. Auf den Grundstücken des Wohngebietes stehen Garagen bis auf die Grenze zum Gewerbegebiet, die Gewerbetreibenden dürfen jedoch heute nicht einmal in einer Entfernung von 10 bis 20 Metern zur Nachbargrenze eine Garage errichten. Das ist etwas absurd.

Die Berücksichtigung der Anwohner und Eigentümer des angrenzenden Wohngebietes sind nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird als bedenklich angesehen keine Einschränkung von Fassadenöffnungen Richtung Wohnbebauung aufzunehmen. Es wird kein Grund gesehen an diesem Kompromiss etwas zu ändern. Die Anlieger befürchten, dass sich sowohl Lärm- als auch Staub- und Geruchsmissionen erhöhen und den Wohnwert der angrenzenden Wohnimmobilien schmälern und somit auch den Wert der eigenen Immobilie.

Diese Festsetzung hat keine tatsächliche Auswirkung auf einen Immissionsschutz, denn dieser muss auf jeden Fall im Genehmigungsverfahren geprüft und sichergestellt werden. Der § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch ermöglicht zwar grundsätzlich Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Grundsätzlich müssen die Festsetzungen jedoch auch geeignet sein den Schutz sicherzustellen, also die Zielsetzung des Immissionsschutzes erreichen können. Dabei muss die Festsetzung hinreichend bestimmt sein. Zusätzlich muss die Beschränkung privater Nutzungsmöglichkeiten auch aus dem Gewerbegebiet heraus in die Abwägung ein-

gestellt werden. Die Vorgaben des Immissionsschutzrechtes bleiben von diesen Festsetzungen im Übrigen unberührt. Konkret bedeutet dies, dass ich in der Abwägung auch überlegen muss, ob die Einschränkung in der Ausnutzung des Grundstückes durch das Ziel gerechtfertigt ist. So verursacht z.B. eine Tür als zweiter Rettungsweg keine zusätzlichen Immissionen, ein Klima- oder Lüftungsgerät an der Fassade Richtung Wohnbebauung angebracht jedoch schon. Natürlich würde ein Tor mit einer Zufahrt Richtung Wohnbebauung zu einer unzulässigen Immissionsbelastung führen, diese wäre aber auch erschließungstechnisch unsinnig. Von Norden oder Süden wäre jedoch eine Einhausung der Zufahrt denkbar, wie sie auch bei Anlieferungen für Supermärkte in Wohnlagen zum Einsatz kommen. Insgesamt ist eine Verlagerung des Immissionsschutzes und mögliche Auswirkungen auf den Immissionsschutz im Genehmigungsverfahren wesentlich praktikabler und wird auch in allen anderen Gewerbegebieten so gehandhabt. Eine konkrete Schutzfestsetzung ist immer dann sinnvoll, wenn es um ein konkretes Vorhaben geht. Hier sei beispielhaft die Festschreibung eines glatten, fugenfreien Pflasters auf der Stellplatzanlage des Aldi genannt.

Die Befürchtung vor Staubbelastungen aufgrund von offenen Lagerflächen sind aufgrund der Hauptwindrichtung durchaus zu berücksichtigen. Dies ist jedoch nur konkret im Genehmigungsverfahren möglich und sinnvoll.

Bei diesen Bedenken ist deutlich das fehlende Vertrauen der Anlieger zu erkennen, dass in einem Genehmigungsverfahren an dem sie selber nicht teilhaben, ihr Schutzbedürfnis ausreichend berücksichtigt wird. Das ist zwar absolut nachvollziehbar, aber generell nicht anders praktikierbar, da es bei solchen Genehmigungsverfahren um die Einhaltung rechtlicher für alle geltenden Vorschriften handelt, aber nicht um persönliche und eventuell subjektive Einschätzungen. Ähnliche Bedenken gibt es immer wieder bei Neubauten z.B. von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie der Feuerwehr oder neuer Verkehrsinfrastruktur.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits heute Lärmbelastungen durch LKW Bewegungen und offenstehende Hallentüren im Sommer bestehen. Wenn Gewerbetreibende sich nicht an geltende Regeln halten, sind es immer die betroffenen Anlieger die tätig werden müssen, um ihr Recht zu bekommen. So liegt die Zuständigkeit dann bei den Anwohnern, die sich an die Kreisbehörde wenden müssen, die Planungshoheit liegt jedoch bei der Stadt.

Das ist nicht von der Hand zu weisen und betrifft jeden Menschen der auf dem Nachbargrundstück einen Emittenten hat. Ob ein Nachbar sonntags Rasen mäht oder der Gewerbetreibende Vorgaben nicht einhält, es ist immer der Geschädigte, der sich kümmern muss, dass die Störung endet. Dies wird ein Bebauungsplan leider nicht verhindern können. Um einen möglichst großen Immissionsschutz zu sichern, wären entsprechend hohe und durchgehende Gebäude das richtige. Dies würde jedoch den anderen von den Anliegern angesprochenen Belangen widersprechen.

Natur- und Umweltschutz:

Die heutigen Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken bieten zahlreichen, auch geschützten, Tierarten einen Lebensraum.

Die heutige Freifläche zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wird von der grundsätzlichen Bebaubarkeit nicht geändert. Nach dem 10 Meter breiten Pflanzstreifen beginnt das Baufeld. Sicherlich ist dort in den heute unbebauten Bereichen Lebensraum für Tiere, aber dies ist kein Grund ein Grundstück nicht baulich nutzen zu können. Ansonsten dürfte auch niemand im eigenen Garten eine Hecke entfernen oder an ein Wohnhaus anbauen, da auch damit Lebensraum für Tiere verloren geht.

Auf etlichen Grundstücken ist der im Bebauungsplan angegebene Wall nicht angelegt, zudem sind die Pflanzgebot teilweise unzureichend umgesetzt worden.

Das ist richtig. Die Festsetzung mit dem Wall wurde wahrscheinlich nicht überall umgesetzt, da ein Teil der Bepflanzung schon da war als der Bebauungsplan aufgestellt wurde. Es hätte dann die Bepflanzung erst entfernt werden müssen. Darauf wurde aus nachvollziehbaren Gründen verzichtet. Zudem wollen auch nicht alle Anlieger diesen Wall. Als ein Gewerbetreibender die Anpflanzung entfernt hat und in einem Ortstermin besprochen wurde wie eine neue Anpflanzung erfolgt, wurde der Wall ausdrücklich nicht gewünscht (schlechter Pflegezustand zu den Nachbarn wurde befürchtet), zudem möchten einige lieber mehr Abendsonne. Im Übrigen ändert sich durch die jetzige Bebauungsplanänderung an der Festsetzung dieses Streifens nichts.

Ergänzend ist zu erläutern, dass ein Wall auch keine Veränderung des Immissionsschutzes bringt. Der Wall würde den emittierenden Betrieb begünstigen und nicht zusätzlich den Anlieger schützen, da die einzuhaltenden Lärmwerte auf der Seite der Anlieger, also hinter dem Wall gemessen werden.

Durch die Errichtung von Gebäuden direkt an den Pflanzstreifen wird sich dieser durch weniger Lichteinfall und Bewitterung nicht entfalten können.

Es ist wahrscheinlich, dass direkt angrenzend an ein Bauwerk aus o.g. Gründen eine Bepflanzung nicht gut wächst. Da der Bebauungsplan das Baufeld jedoch heute identisch festsetzt, besteht durch die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung.

Maß der baulichen Nutzung/Gestaltung:

Gewerbliche Gebäude mit einer Höhe von bis zu 10 Metern führen zu einer Beeinträchtigung des Freiraumes des Wohnbaugrundstückes. Auch wenn im Bebauungsplan bisher auch schon eine solche Höhe zugelassen worden ist, bedeutet es einen erheblichen Unterschied ob diese Höhe durch ein Wohnhaus oder z.B. eine Lagerhalle genutzt wird. Hierbei werden auf die Gestaltung der Gebäude und die mögliche Länge eines gewerblichen Gebäudes im Verhältnis zur wahrscheinlichen Länge eines Wohngebäudes verwiesen. Dies sei auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und könnte in einer Visualisierung sichtbar gemacht werden. So ist mit einem Abstand von 10 Metern zu den Nachbargrenzen ein Gebäude von 50 m (Länge) x 10 m (Höhe) möglich.

Ob dieses worst case Szenario eintreten wird ist aufgrund der einzuhaltenden Grundflächenzahl nicht sehr wahrscheinlich, soll hier jedoch betrachtet werden, da es nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Visualisierung ist nicht notwendig, da es zahlreiche Beispiele vergleichbarer Baukörper in Billerbecker Gewerbegebieten gibt. Natürlich ist sie technisch möglich, aber führt in der Regel nicht zu anderen Erkenntnissen, als wenn vergleichbare vorhandene Bebauungen als Beispiel herangezogen werden. Es ist zudem unstrittig, dass ein Einfamilienhaus und eine Lagerhalle eine deutlich unterschiedliche Wirkung haben. Zur Beurteilung der Gebäudehöhe sollen hier einige benachbarte Gewerbebauten aufgelistet werden. (Friethöfer Kamp 5-9 - Firsthöhe am höchsten Bauteil ca. 9,30 m von Oberkante Fußboden, Nr. 11 (zukünftiger Bauhof) - Firsthöhe der großen Halle 6,50 m von Oberkante Fußboden).

Die Grundflächenzahl soll mit 0,8 festgesetzt werden. Bei der südlichen Bebauung ist diese mit 0,7 festgesetzt.

Die in rot ergänzten Nutzungsschablonen galten in dem Bereich schon vorher. Es wurde jedoch versäumt eine Nutzungsschablone in den Plan einzutragen. 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. In der Planzeichnung war bereits das Planzeichen zur Abtrennung unterschiedlicher Nutzung (sog. Knödellinie) auf Höhe des Grundstückes Zur Dornaue 16 eingetragen.

Konkrete Anregungen aus den Stellungnahmen:

Der ursprüngliche Bebauungsplan bleibt weiterhin gültig und die geplante Änderung wird nicht fortgeführt.

Der Anregung soll nicht gefolgt werden, da eine solche Befolgung eine Beendigung jeglicher Planung aufgrund von Bedenken der Anlieger zur Folge hätte. Auch das Baugebiet selber hat sich in den letzten 20 Jahren verändert. Wohngebäude wurden erweitert und

sind bis zu drei Meter an die Nachbargrenze herangerückt. Eine Höhe von 9 Metern wird auch bei Einfamilienhäusern häufig erreicht. Auch Garagen dürfen, wie überall anders auch, direkt auf die Grenze zum Nachbarn gebaut werden. Aufgrund der Grundstücksausrichtung führen solche Bebauungen bei dem nördlichen Nachbarn zu erheblich mehr Verschattung, als die Gewerbebauten, welche nordwestlich von den Häusern stehen. Außerdem ist die bisherige Festsetzung rechtsunwirksam.

*Zudem sei darauf hingewiesen, dass, anders als in früheren Zeiten, heute in Gewerbegebieten das Wohnen am Betrieb nur in Ausnahmen genehmigt wird. Im Gegenteil, die Genehmigungsbehörde ist hier richtigerweise sehr restriktiv, denn Gewerbegebiete dienen dem Gewerbe und nicht dem Wohnen. Damit entspricht die Festsetzung für viele Betriebe einem faktischen Bauverbot in dem Bau-
feld. Auch wenn dies für die Anlieger angenehm ist, ist es im Interesse der Allgemeinheit, Innenbereiche zu nutzen um Flächen im Außenbereich zu schonen. Im Übrigen sind in die Abwägung die Interessen aller Privaten einzustellen.*

Als Kompromissvorschlag für Nutzungsvielfalt und Anwohnerschutz wird eine Nutzung der Fläche GEE1 (Abstand 10 bis 20 Meter zur Wohnbebauung) ausschließlich für Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Dies ist zwar ein nachvollziehbarer und wohlüberlegter Vorschlag, begünstigt jedoch nicht Nebenflächen und Nebenanlagen, wie Garagen oder andere Lagerflächen, die baulich sogar weniger beeinträchtigend sein können. Zudem bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung Nutzungen, welche in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, auszuschließen. Da diese nicht strukturell sind (z.B. bei einem Ausschluss von Einzelhandelsbereichen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche oder Tankstellen aufgrund nicht ausreichender Erschließungsstraßen) und den Immissionsschutz nicht garantieren, fehlt es nach Auffassung der Verwaltung an einer rechtssicheren Begründung.

Die Grundflächenzahl für die an die Wohnbebauung angrenzenden Grundstücksteile wird auf 0,7 festgesetzt. Der Pflanzstreifen als Puffer zur Wohnbebauung wird auf 20 Meter erweitert.

Diesen Anregungen soll nicht gefolgt werden, da sie die Nutzung der gewerblichen Bauflächen, welche heute sehr knapp sind, weiter einschränkt. Die Anregung widerspricht sowohl den Interessen der Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet als auch dem allgemeinen Ziel im Innenbereich Flächen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu nutzen, um weniger Fläche im Außenbereich neu erschließen zu müssen.

Zum Schutz des Pflanzstreifens (0 m bis 10 m Abstand zur Wohnbebauung) wird ein zusätzlicher Abstand eingehalten bis die Bebauung beginnt.

Dieser Anregung soll nicht gefolgt werden, da bereits heute das Baufeld in gleicher Weise festgesetzt ist und in die Abwägung auch die Rechte der Grundstückseigentümer des Gewerbegebietes in die Abwägung eingestellt werden müssen. Eine Reduzierung der Baufelder gegenüber dem jetzigen Bebauungsplan bedürfte einer städtebaulichen Begründung, welche auch vor Gericht standhalten müsste.

Die Freifläche, welches sich aus der Grundflächenzahl von 0,8 (20% des Grundstückes) ergibt, soll direkt an den Grünstreifen anschließen.

Für eine solche Vorgabe gibt es im Rahmen des Festsetzungskataloges leider keine Möglichkeit, ansonsten wäre dies ein guter Gedanke. Es wird sich allerdings in der Regel automatisch so ergeben, da die Bebauung schon aus betrieblichen und ökonomischen Gründen an den Erschließungsstraßen angeordnet wird.

Die Gebäudehöhe soll in Bezug auf die zulässige Trauf- und Firsthöhe gestaffelt festgesetzt werden und mehr einem (wohn)hausähnlichen Charakter entsprechen. Hierzu gibt es die drei folgenden unterschiedlichen Vorschläge:

- Im Bereich zwischen 10 und 20 Meter mit einer Höhe von max. 5 Meter, erst danach mit der Höhe von 10 Metern.
- Im Bereich zwischen 20 und 30 Meter mit einer Traufhöhe von 4 Meter und ab 30 Meter ohne Öffnungen zum Wohngebiet
- Die künftigen Gebäude sollte anstatt einer Traufhöhe eine Firsthöhe von 10 Metern haben (war im Entwurf so vorgesehen)

Verwaltungsseitig wird ausgeführt, dass diese weitere Ausdifferenzierung grundsätzlich ein guter Gedanke ist. Dabei muss jedoch auf eine Gleichbehandlung im Kontext anderen durch Planung Betroffener geachtet werden. Auch Wohnhäuser in der Stadt können eine erhebliche Dimension erreichen (s. Planung Voßkamp) und Anlieger müssen sich damit arrangieren. Selbst ein Einfamilienhaus erreicht schnell 9 Meter Höhe. Zudem sei auf die Erweiterung des Gewerbegebietes Hamern verwiesen wo Anlieger mit einem Abstand von 5 Metern Gebäude mit einer maximalen Höhe von 10 Metern erwarten müssen. Das für die Anlieger der Dornaue das benachbarte Gewerbegebiet als Freiraum für den eigenen Wohnwert im Garten als wichtig wahrgenommen wird, hängt natürlich auch mit der erfolgten Nachverdichtung im eigenen Wohngebiet zusammen. Dies ist in Hamern anders, dort bieten die eigenen Grundstücke einen erheblich größeren Freiraum.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist zudem im Kontext mit dem Pflanzstreifen zu sehen. Dort wo dieser wirklich als Wald ausgewachsen ist, sind großkronige Bäume in der Regel höher als 10 Meter. Manche Pflanzstreifen werden jedoch eher als Wallhecke gepflegt, was auch im Interesse einiger Anlieger ist.

Die Problematik liegt eher in der Kombination aus Höhe und Länge der möglichen Baukörper. Zwar muss zu Nachbargrenzen der anderen Gewerbetreibenden ein Abstand nach Norden und Süden eingehalten werden, aber für die kleinen Grundstücke der Wohnbebauung könnte es eine durchgehende Bebauung im Angesicht ihres Grundstückes bedeuten. Es daher wird vorgeschlagen diesen Anregungen dahingehend zu folgen, dass im Abstand zwischen 10 und 20 Metern eine Firsthöhe von maximal 8 Metern festgesetzt wird. Diese Höhen sind im Bezug zur Straßenhöhe (NHN) festgesetzt. Diese sind ergänzend im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. So ist ersichtlich, dass die Straße Zur Dornau erheblich höher liegt als die Straße Friethöfer Kamp. Die Landstraße liegt ungefähr auf gleicher Höhe.

Die Gestaltung der Wandflächen soll sich an das angrenzende Wohngebiet anpassen. Eine Anregung bezieht sich konkret auf die Vorgabe von Klinker.

Im Wohngebiet Dornau gibt es neben mit Klinker verblendeten Gebäuden auch viele verputzte Häuser, teilweise auch mit Holz oder anderen Fassadenverkleidungen kombiniert. Entscheidend ist jedoch bei einer Festsetzung weniger das Material, sondern die kleinteilige Wirkung der Gebäude. Von den Anliegern wurde diese Anregung häufig in Kombination mit der Höhenbegrenzung vorgeschlagen. Einfach nur die Fassadenmaterialien aus dem Wohngebiet vorzuschreiben würde auch nicht zu einer kleinteiligen Wirkung der Baukörper führen. Kleinere Baukörper lassen sich jedoch im Rahmen der Baunutzungsverordnung nicht vorschreiben. Also die Möglichkeit zu sagen, dass ein Baukörper maximal 20 Meter lang sein darf, ist nicht vorgesehen. Es würde auch nur einige Nachbarn begünstigen. Daher ist die Höhenbegrenzung fairer. Um hinter dem Pflanzstreifen wenig sichtbar zu sein, müsste die Fassade in grünen oder dunklen Farbtönen ausgebildet werden, um eine kleinteiligere Wirkung zu erhalten, ist ein Wechsel innerhalb der Fassadenfläche sinnvoll. So wird vorgeschlagen, dass Außenwandflächen über 100 m² Fläche pro Baugrundstück, welche in Richtung Wohnbebauung ausgerichtet sind entweder in einem dunklen Grünton (RAL 6000 bis 6012 oder vergleichbar) oder mit einem Verblendstein in der Farbpalette rot, braun oder anthrazit ausgeführt werden. Untergeordnete Flächen bis 20 % dürfen anders gestaltet werden.

Der Bebauungsplan setzt bereits heute fest, dass die Fassaden alle 12 Meter vertikal zu gliedern sind.

Eine Dachbegrünung soll Pflicht werden.

Im Gewerbegebiet gibt es bereits umfangreiche Vorgaben zur Dachbegrünung.

Statt offene Lagerflächen für Schüttgut oder ähnliches zuzulassen wird angeregt eine Bedachung und Seitenverkleidung vorzuschreiben, um die Belastung von Lärm- und Staubimmissionen zu verringern. Das Verbot von Öffnungen in den Fassaden von Lager- und Produktionsgebäuden Richtung Wohnbebauung bleibt bestehen.

Der Immissionsschutz sowohl in Bezug auf Lärm als auch Staub und Geruch sind im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen, da nur dann in Bezug auf die konkrete Planung der Schutzanspruch gewährleistet werden kann.

Der Bauhof sollte im Gewerbegebiet Hamern angesiedelt werden.

Die Entscheidung, wo der neue Bauhof sinnvollerweise angesiedelt wird, unterliegt verschiedenen Kriterien. Der Schutz der Anlieger wird sowohl im Rahmen der Planung als auch der Genehmigung berücksichtigt. Im Übrigen wohnen auch im Gewerbegebiet Hamern Menschen.

Auch bei anderen Neuplanungen wie der Ansiedlung der Feuerwehr oder der Rettungswache gibt es neue Betroffene. Mögliche Störungen anderen vor die Tür zu wünschen, ist keine Abwägung aller Interessen. Zudem ist zu bedenken, dass das Grundstück, wenn nicht durch die Stadt, dann von einem anderen Gewerbetreibenden erworben und genutzt worden wäre.