

6. Änderung des Bebauungsplanes „Friethöfer Kamp“

hier: Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

hier: Abwägungstabelle aus der erneuten Offenlage

IHK Nord Westfalen Schreiben vom 20. Oktober 2022

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Wir begrüßen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Nutzung der Fläche beschleunigt wird.

Um eine möglichst effiziente Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen und Einschränkungen der gewerbegebietstypischen Nutzungen zu verhindern, regen wir regelmäßig an, betriebsbezogenes Wohnen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auszuschließen. Daher begrüßen wir, dass der bisherige Abschnitt des Plangebietes nicht mehr ausschließlich für betriebsbezogenes Wohnen vorgesehen ist. Aus den oben genannten Gründen regen wir an, dass betriebsbezogenes Wohnen in den bisher unbebauten Teilen des Bebauungsplanes vollständig ausgeschlossen wird. Der Bebauungsplan senkt die Trauf- und Firsthöhe ab. Hier regen wir an abzuklären, ob geplante Bauvorhaben von einer Absenkung der Trauf- und Firsthöhe betroffen wären.

Stellungnahme:

Grundsätzlich kann der Denkansatz der IHK nachvollzogen werden, dass betriebsgebundenes Wohnen in Gewerbegebieten eine möglichst effiziente Nutzung behindern kann. In Übergangsbereichen zu bestehenden Wohngebieten können Sie jedoch auch als Puffer fungieren. Ein Ausschluss zu den Grundstücken Zur Dornaue würde dort auf großes Unverständnis stoßen.

Es sind keine Bauvorhaben bekannt, die aufgrund der niedrigeren Trauf- und Firsthöhe unmöglich würden.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung zum Ausschluss des betriebsgebundenen Wohnens wird nicht gefolgt, die Bedenken bezüglich der Senkung der Trauf- und Firsthöhe werden zurückgewiesen.

Eigentümer an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes Mail vom 24.10.2022

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Vielen Dank für den durchgeführten Informationstermin zur Bebauungsplan-Änderung „Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“ am 18.10.2022.

Grundsätzlich sind wir immer noch der Meinung, dass unsere Anwohnerinteressen im vorliegenden B-Plan nicht ausreichend Berücksichtigung finden.

Besonders der Punkt bzgl. der Festsetzung der Abstandsklasse VII (eigentlich Abstand von 100 Metern zur nächsten Wohnbebauung) sehen wir im Widerspruch zum Schutz der nähergelegenen Wohnbebauung.

Aus diesem Grund haben wir einen Einwand bezüglich der festgesetzten Traufenhöhe von 7,0 m und Firsthöhe von 8,0 m für den Bereich GEE1. Wir schlagen den Kompromiss vor, die Traufen- und Firsthöhe weiter abzusenken und damit auf der einen Seite die Möglichkeiten der betrieblichen Nutzung einzuschränken und auf der anderen Seite eine betriebliche Nutzung zuzulassen (z.B. Parkplätze und Abstellflächen).

Stellungnahme:

Durch die Änderung wird die früher vorgegebene Firsthöhe von 10 Metern bereits erheblich gesenkt und schränkt die Nutzung der gewerblichen Betriebe ein (s.a. Stellungnahme IHK). Dies wird bewusst in Kauf genommen, um den betroffenen Grundstücksnachbarn entgegen zu kommen. Eine weitere Reduzierung der baulichen Nutzung wird nicht befürwortet. Zudem können offene Stellplätze und Lagerflächen ebenfalls ungewollte Immissionen hervorrufen. Eine weitere Senkung der Gebäudehöhen oder eine Einschränkung der Überbaubarkeit führt daher nicht zu einer Verminderung von möglichen Immissionen

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eigentümer eines angrenzenden Grundstückes

Mail vom 23.10.2022

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Ich bin nach der öffentlichen Anhörung schwer enttäuscht.

In der öffentlichen Sitzung zu diesem Thema wurde mein Vorschlag Zitat: „als gut und durchaus sinnvoll“ bezeichnet.

Wie ich dann in der öffentlichen Anhörung feststellen musste, wurde dieser nun aber gar nicht berücksichtigt und auch nicht mal erwähnt.

Daher möchte ich nochmals anregen, dass Fahrsilos/Schüttsilos nur vom Wohngebiet abgewandt geöffnet sein dürfen und die anderen drei Seiten geschlossen sind. Des Weiteren müssten diese überdacht werden, um das Wohngebiet vor Staub/Feinstaub und Lärm beim Abladen zu schützen.

Die meiste Zeit des Jahres kommt der Wind aus Richtung des Gewerbegebiets, dieser würde den entstehenden Schmutz und Lärm ins Wohngebiet tragen.

Stellungnahme:

Die Anregung ist zwar nachvollziehbar, führt jedoch nicht unbedingt zum gewünschten Ziel. Ein Fahrsilo kann seitlich angefahren werden, aber durch eine seitliche Wand trotzdem ausreichend abgeschirmt sein. Auch ist die Sinnhaftigkeit einer Überdachung je nach zu lagernden Materialien zu überlegen. Die Staubbelastung ist ein in den Genehmigungsverfahren zu prüfender Punkt und wird aufgrund der in Hauptwindrichtung liegenden Wohnbebauung bei feinen Schuttgütern genauer betrachtet werden müssen

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Anregungen aus der Informationsveranstaltung am 18. Oktober 2022

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Die Firstrichtung sollte so festgelegt werden, dass die Gebäude mit der Giebelseite zum Wohngebiet stehen.

Stellungnahme:

Da die Trauf- und Firsthöhe nur mit einem sehr geringen Unterschied festgesetzt sind, wird sich nur ein geringer positiver Effekt bzgl. der Besonnung der Nachbargrundstücke einstellen. Je nach Art des Gebäudes führt ein benachbartes giebelständiges Gebäude demgegenüber auch zu Nachteilen.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Der 10 Meter breite Wallstreifen soll höher angelegt werden, so dass die Lautstärke eingedämmt wird.

Stellungnahme:

Wie bereits in der Versammlung erörtert, wird hierdurch keine Verbesserung in den Lärmwerten, welche im Wohngebiet ankommen dürfen, erreicht, da die Werte hinter dem Wall zählen. So führt ein höherer Wall nur zu höheren zulässigen Werten im Gewerbegebiet. Zudem sind die Pflanzungen bereits getätigt und müssten dafür ja entfernt werden. Auch möchten nicht alle Anlieger Richtung Westen eine hohe Barriere.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.