

## Sitzungsvorlage

für den **Bezirksausschuss**

Datum: 11.06.2008

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.06.2008

für den **Rat der Stadt**

Datum: 24.06.2008

TOP: 1 öffentlich

---

**Betr.:** 4. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Hamern"  
hier: Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

---

**Bezug:** Sitzung des Bezirksausschusses vom 13.06.2007, TOP 1 ö.S., Sitzung  
des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 14.06.2007, TOP 1 ö.S.  
sowie des Rates vom 19.06.2007, TOP 4 ö.S.

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,-- €

---

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

---

Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Die Bedenken von den Eheleuten Fehlker, den Eheleuten Jörling und Frau Jülicher bezüglich der zu erwartenden Belastungen durch die zukünftigen Betriebe werden durch die beschriebenen Maßnahmen und Festsetzungen berücksichtigt.
2. Den Bedenken von Herrn Austerschulte bezüglich der Industriegebietsfestsetzung wird entsprechend der Ausführungen begegnet.
3. Den Anregungen des Landesbetriebes Wald und Forst. NRW, der IHK NRW und der Fachdienste des Kreises Coesfeld werden gefolgt.
4. Die angeregten Leitungsrechte und Schutzstreifen für die RWE und die Bitte zur frühzeitigen Einbindung aller Versorgungsträger in die weitere Planung werden berücksichtigt.
5. Es wird beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ aufzustellen. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39 und 40, und wird umgrenzt:

- |               |   |
|---------------|---|
| im Nordosten  | durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 98, Flur 39   |
| im Nordwesten | durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 153 (Flur 40), 174 (Flur 40), 151 (Flur 39) und 161 (Flur 40), bis zur südwestlichen Grenze des Flurstückes 59, Flur 40 |
| im Südwesten  | durch die Berkel  |
| im Südosten   | durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 40, Flur 39, ausschließlich des Flurstückes 16, bis zum gemeinsamen Grenzpunkt mit dem Flurstück 98, Flur 39.          |
6. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden für die Offenlegung gebilligt.
  7. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB.
  8. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.

---

### Sachverhalt:

Nach zweiwöchigem Aushang fand am 12. September 2007 die frühzeitige Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Es waren 16 Bürger/innen (insbesondere Anwohner/innen) anwesend. Es wurde eine Niederschrift angefertigt, welche nachfolgend abgedruckt ist.

## NIEDERSCHRIFT

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in dem Bauleitplanverfahren 4. Änderung Bebauungsplan „Industriegebiet Hamern“ im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Billerbeck am 12. September 2007

Dauer: 19:00 Uhr – 20:40 Uhr

Teilnehmer: Herr Mollenhauer  
Frau Besecke

lt. Anwesenheitsliste

**Herr Mollenhauer** begrüßt die anwesenden Bürger und führt aus, dass im März 2002 eine vorgezogene Bürgeranhörung für das Plangebiet durchgeführt worden sei. In der Zwischenzeit habe es viele Gespräche mit den Anliegern gegeben und der Rat der Stadt Billerbeck habe beschlossen, das Planverfahren fortzuführen. Er erwähnt die damals bereits vorgetragenen Bedenken der Anlieger.

**Frau Besecke** erläutert die vorgesehene Planung und führt aus, dass für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt werden müsse, zu dem die schützenswerten Arten untersucht würden. Sie geht auf die geplante Erschließung, die Festsetzungen über die Abstandsklassen und die Bestandsfestsetzungen zu den bestehenden Wohnhäusern ein.

**Frau Wulle-Fehlker** fragt in welcher Abstandsklasse die Firma Deurohr einzuordnen wäre. Damals bei der Planung sei zugesichert worden, dass der Wall bis in den Kur-

venbereich durchgezogen würde. Es erfolgt eine Erörterung welche Zusagen damals von der Stadt gemacht worden wären.

Herr Mollenhauer geht davon aus, dass der zu den Anliegern gerichtete Teil bereits überplant worden sei bevor festgestanden hätte, dass die Firma Deurohr sich dort niederlassen würde. Eine abschließende Klärung dieser Frage wäre jedoch heute nicht möglich.

**Frau Jörling** macht deutlich, dass solche Geschichten nicht zur Glaubwürdigkeit der Zusagen der Stadt beitragen würden. Herr Mollenhauer gibt zu bedenken, dass im Vorfeld von Bebauungsplänen selten feststände welche Betriebe sich dort ansiedeln würden. Er ginge davon aus, dass sich im neuen Plangebiet die Gewerbebetriebe ähnlich wie an der Raiffeisenstraße entwickeln würden.

**Herr Jörling** weist darauf hin, dass auch die Hecke nicht in der erforderlichen Breite zum Wirtschaftsweg hinter der Raiffeisenstraße angelegt worden sei.

Herr Mollenhauer führt aus, dass die Fläche auch nicht in gleicher Breite durchgeplant worden wäre.

**Frau Jülicher** hat Bedenken, dass zwar Firmen während ihrer Ansiedlung genau platziert werden könnten. Dies aber, wenn eine solche Pleite ginge, nicht mehr möglich sei. Dann wäre es denkbar, dass sich dort z. B. nach einer Schreinerei eine Spedition ansiedeln könne und die Probleme wären da.

**Herr Mollenhauer** erläutert die Baugenehmigungspflichtigkeit solcher Maßnahmen und dass in einem Genehmigungsverfahren geprüft würde, ob dann ein solches Unternehmen an diese Stelle angesiedelt werden könnte.

Daraufhin gibt **Herr Jörling** an, dass das Betriebsgelände der früheren Zeltverleihfirma ja heute von einer Spedition erworben wäre und dort bereits vor 6:00 Uhr LKW-Verkehr stattfinden würde.

**Herr Mollenhauer** bittet die Bürger solche Vorfälle zu melden, damit dieses Vorgehen Konsequenzen hätte. Der neue Eigentümer hätte gewusst, dass er dort nicht vor 6:00 Uhr losfahren dürfe.

In diesem Zusammenhang äußert **Herr Fehlker** seine Befürchtung, dass, wenn das Sonntagsfahrverbot nicht mehr existieren würde, die Problematik sich verstärken würde. Diese Bedenken werden allgemein geteilt.

**Herr Mollenhauer** führt dazu aus, dass die Lärmwerte über das Baurecht geregelt würden bzw. die entsprechenden Richtwerte gelten würden. Diese hingen nicht mit einem Sonntagsfahrverbot zusammen.

**Frau Jörling** gibt zu bedenken, dass die LKWs auf der Straße stehen würden, um die Beschränkungen auf dem Betriebsgelände durch die Auflagen in der Baugenehmigung zu umgehen.

**Herr Fehlker** macht deutlich, dass er durch eine solche Planung nur Nachteile und keinen Nutzen habe.

**Herr Mollenhauer** antwortet dazu, dass dies auch bei anderen Planungen der Fall sei. Wenn zum Beispiel Eignungsflächen für Windenergieanlagen ausgewiesen würden, sähe die Problematik für die unbeteiligten Anlieger ähnlich aus. Er appelliert an das Verständnis der Bürger, dass die Stadt Billerbeck aufgrund der Flächen, welche im Gebietsentwicklungsplan ausgewiesen wären, nicht einfach woanders ein Gewerbegebiet entwickeln könne. Um die Zukunft einer Stadt zu sichern, müsse eine Weiterentwicklung möglich sein.

**Herr Fliss** sieht Probleme mit der weitergehenden Infrastruktur. In diesem Zusammenhang weist er auf die seines Erachtens nicht geeignete Landstraße Richtung Osterwick hin. Er fragt, ob eine Sperrung für 7,5 t in Richtung Hamern hier nicht angezeigt sei.

Zudem fragt er, welche Flächen bereits im Eigentum der Stadt wären und ob der Radwegebau in Richtung Hamern in der Planung sei.

**Herr Mollenhauer** führt dazu aus, dass der Radwegebau als Provisorium in Planung sei. Hier habe es Gespräche gegeben. Zudem seien die Verkehrsbelastungen an der Landstraße Richtung Osterwick nicht so hoch wie auf anderen Landstraßen. Das Land sehe gar keine Probleme LKWs auf dieser Straße zuzulassen. Sehr wohl sehe auch er Probleme mit den Landstraßen. In diesem Zusammenhang verweist er auf die geplante Umgehungsstraße. Insbesondere der erste Teil befände sich in einer konkreten Planungsphase. Der restliche Teil sei im Straßenbedarfsplan enthalten, was jedoch für die Realisierung nicht sehr viel hieße. Er erinnert an die Anlieger der Osterwicker Straße, welche sich in der damaligen Bürgeranhörung mit einer Unterschriftenliste gegen die Erweiterung des Industriegebietes gewandt hätten, da die Belastungen für sie heute schon sehr massiv seien. Insofern sei auch der Stadt daran gelegen die Planungen zur Umgehungsstraße zu forcieren. Bereits der erste Teil des Ausbaus dürfe zu einer erheblichen Verkehrsentlastung der Osterwicker Straße führen.

**Frau Jörling** fragt warum sie nicht mit ihrem Gebäude im Plangebiet enthalten seien.

**Frau Besecke** führt dazu aus, dass es damals ihr eigener Wunsch gewesen sei nicht in das Plangebiet aufgenommen zu werden. Natürlich könnte man im Rahmen des Planverfahrens über Alternativen nachdenken, um insbesondere zur Nutzung des Nebengebäudes ihr Grundstück mit in das Plangebiet aufzunehmen. Dazu sollten dann Gespräche geführt werden.

**Frau Jülicher** fragt wie die Sperrung des Weges vor ihrem Haus aussehen solle.

**Frau Besecke** erläutert darauf hin, dass im Bebauungsplan solche Festsetzungen nicht getroffen würden. Aufgrund des geplanten Wendehammers sei aber bereits sichtbar, dass kein Schwerlastverkehr diesen Weg mehr nutzen solle. Ob auch eine PKW-Sperrung angedacht sei, wäre zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu sagen.

**Herr Fliss** erwähnt die Problematik, dass eine Überplanung des Gebietes dazu führen könne, dass Erschließungskosten auf die Grundstückseigentümer zukämen.

**Herr Mollenhauer** führt dazu aus, dass die Eigentümer über die Problematik informiert seien.

Es folgt eine allgemeine Diskussion, dass über eine Umlegung Zwang auf die Eigentümer ausgeübt werden könnte.

**Herr Mollenhauer** macht deutlich, dass diese Entscheidung durch den Rat nicht getroffen worden sei. Es sei die Entscheidung getroffen das Planverfahren fortzuführen. Über eine mögliche Umlegung würde zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

**Frau Wulle-Fehlker** regt an, in der neu zu bauenden Straße keine Parkplätze auf öffentlichem Grund anzulegen. Somit seien keine Möglichkeiten zum Parken für LKWs gegeben und die Problematik des Losfahrens vor 6:00 Uhr würde sich nicht mehr ergeben.

In diesem Zusammenhang weist **Herr Berghaus** darauf hin, dass zwar durch die Blumenkübel vor dem Wohnhaus Wulle-Fehlker nicht mehr direkt geparkt würde, die

LKW's aber nunmehr auf der Bushaltestelle parken würden, was zu Problemen bei dem Schulwegverkehr führe.

Es folgt eine Diskussion über die Anlieferung der Firma Suwelack und die sich daraus ergebenden Probleme für die Anlieger, insbesondere dann, wenn sich längere Warteschlangen der LKW bilden würden und der Motor laufen gelassen würde.

**Herr Mollenhauer** sieht diese Probleme ebenfalls und kann auch keine Dauerlösung anbieten. Die Firma Suwelack ist mit ihren Spediteuren in ständigem Kontakt. Da es sich jedoch um einen wechselnden Personenkreis handelt, ist eine komplette Überwachung schwierig.

**Herr Austerschulte** gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass durch eine Erweiterung sich solche Probleme natürlich verstärken würden. Er fragt nach der Ausweisung des GI-Bereiches im südlichen Bereich, wo die lärmintensivsten Betriebe angesiedelt werden können. Er sieht insbesondere in diesem Bereich für die angrenzenden Anlieger zukünftig Probleme.

**Frau Besecke** weist darauf hin, dass es sich bei den Wohnhäusern in der Nähe um Betriebsleiterwohnhäuser handelt, welche GI-Werte hinnehmen müssten. Diese seien nicht vergleichbar mit den Wohnhäusern im nördlichen Plangebiet.

**Frau Schlüter** fragt, ob es nicht möglich sei das Grundstück der Stadt separat zu erschließen. Hierzu führt Herr Mollenhauer aus, dass dies nur über den bestehenden Erschließungsweg möglich wäre, was zu Problemen mit dem dortigen Wohnhaus führen könne.

**Frau Jülicher** gibt in diesem Zusammenhang an, dass an ihrem Wohnhaus keine Geschwindigkeitsbegrenzung gelten würde. Die Verwaltung sagt zu, sich über die rechtlichen Zusammenhänge zu erkundigen. Bei einer Erweiterung des Gebietes sei davon auszugehen, dass es sich nicht mehr um Außenbereich handle und somit eine Geschwindigkeitsbegrenzung auszuweisen sei. Da dies jedoch ordnungsbehördliche Festlegungen seien, könnten hier keine konkreten Zusagen gemacht werden.

In der Folge schließt sich eine Diskussion an, warum der nördliche Teil des im Flächennutzungsplan festgelegten Gewerbegebietes nicht weiter überplant wird.

**Herr Austerschulte** fragt ob es richtig sei, dass die Firma Suwelack über die neue Erschließungsstraße im Süden ebenfalls angebunden werden solle. Herr Mollenhauer antwortet, dass dies theoretisch möglich sei aber kein solcher Antrag vorläge.

**Frau Fehlker** regt an, auf dem Parkstreifen vor ihrem Haus einen Lärmschutzwall zu errichten.

**Herr Mollenhauer** gibt dazu an, dass dies planungsrechtlich nicht erforderlich sei und die Stadt eine solche Maßnahme daher nicht einfach finanzieren könne.

Im späteren Verlauf der Bürgeranhörung wird dagegen überlegt, ob es nicht möglich sei auf dem Grundstück der Familie Fehlker eine Lärmschutzwand anzulegen. Diese würde im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern könne ggf. im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung durchgeführt werden. Hierzu müssten noch Gespräche erfolgen.

**Frau Jörling** regt an, ein Parkverbot im Bereich ihres Grundstückes im Straßenraum festzulegen um die Problematik mit den LKW's hier gar nicht erst entstehen zu lassen.

**Herr Mollenhauer** sagt, dass gemeinsam an Lösungen gearbeitet werden solle. Denkbar wäre ja auch Flächen zu tauschen, um ggf. selbst Einfluss darauf nehmen zu können, wer ein Grundstück erwirbt bzw. die eigenen Abstände zu erhöhen. Er ginge davon aus, dass die so erschlossenen Gewerbegebietsflächen 10 oder vielleicht sogar 20 Jahre reichen würden. Natürlich würde man nicht die Grundstücke verstreut vergeben sondern nacheinander, so dass noch größere Freiflächen über einen größeren Zeitraum zur Verfügung stünden. Insofern wären solche Flächen auch weiter landwirtschaftlich nutzbar

**Die Anlieger** äußern ihre Bedenken bezüglich der Planung, da die tatsächliche Belastung im Nachhinein eine andere sei als auf dem Papier.

**Frau Jülicher** fragt, ob das der Stadt gehörende Grundstück ggf. separat über den Weg vor ihrer Tür erschlossen werden würde.

**Herr Mollenhauer** führt aus, dass dies sicherlich nicht sinnvoll sei, aber in diesem Zusammenhang drehe man sich hier im Kreis, denn die Anderen würden die Straße nicht wollen, Jülichers aber schon, um Verkehrsberuhigung zu bekommen.

**Herr Fehlker** fragt, ob Gelsenwasser in das Gebiet gelegt werden solle oder ob die Anwohner befürchten müssten, letztendlich kein Grundwasser mehr zur Verfügung zu haben.

**Herr Mollenhauer** führt dazu aus, dass die Gelsenwasser nicht gezwungen werden könne, es aber sehr wünschenswert wäre die Leitung zu legen, da auch Gewerbebetriebe dies wollten. Da in Billerbeck kein Anschlusszwang bestünde, könne er dies jedoch nicht zusagen.

Nachdem keine neuen Argumente mehr vorgebracht wurden, schließt Herr Mollenhauer die Sitzung und bedankt sich bei den anwesenden Bürgern.

### **Ende der Niederschrift**

Den vorgebrachten Bedenken bezüglich der Steuerung der zukünftigen Betriebe kann verwaltungsseitig nur bedingt begegnet werden. Natürlich erfolgt über die festgesetzten Abstandsklassen eine Zuordnung über die Zulässigkeit von Betrieben. Auch soll über die Anordnung der Betriebsleiterwohnhäuser eine Steuerung auf den Betriebsgeländen selbst erfolgen. Zur Straße orientiert sind solche Wohnungen unzulässig, so dass sie nur in Richtung der heute vorhandenen Wohnhäuser errichtet werden können. Allerdings zeigen sich in der Praxis immer wieder Probleme. Bei manchen Firmentypen ist eine Einordnung der Immissionen schwierig. So hat im Vorfeld wahrscheinlich kaum jemand die zu erwartenden Immissionen des ansässigen Rohrhandels richtig einschätzen können. Auch sind gewerbliche Betriebe manchmal unter äußerem Druck und agieren nicht immer baugenehmigungskonform. Die Anwohner sind dann gezwungen dies zu melden. Sie müssen oft Wartezeiten in Kauf nehmen bis die zuständige Behörde tätig wird. Dass dies zu Unverständnis führt, ist nachvollziehbar. Insbesondere das im Plangebiet nördlichste Wohnhaus ist dabei am meisten betroffen. Bereits die vorhandenen Betriebe verursachen die Konflikte. Die neue Planung wird die betrieblichen Immissionen vielleicht geringfügig erhöhen, die Erschließung der neuen Betriebe führt jedoch nicht an den Wohnhäusern vorbei. Durch die Umleitung, insbesondere der LKW über die neu zu erstellende Straße, wird eher etwas weniger Verkehr zu erwarten sein.

Die Bedenken von Herrn Austerschulte bezüglich der zu erwartenden Belastungen durch die südliche GI-Ausweisung sind prinzipiell richtig. Allerdings sind die betroffenen Wohnhäuser Betriebsleiterwohnungen bzw. haben sie bereits heute GI-Werte hin zunehmen (siehe Begründung Kapitel 16). Insofern wird verwaltungsseitig vorgeschlagen diese Bedenken zurückzuweisen, da die Wohnungen keinen Schutzstatus wie die im nördlichen Bereich haben.

Zu den Bedenken von Frau Jülicher, dass keine Geschwindigkeitsbegrenzung vor ihrem Haus gelten würde, ist auszuführen, dass dies zwischenzeitlich geändert wurde.

Zu den Überlegungen hinsichtlich der Bereiche mit Parkverbot im öffentlichen Straßenraum und einem möglichen Lärmschutzwall auf einem Privatgrundstück ist anzumerken, dass dies nicht im Bebauungsplan geregelt wird bzw. werden sollte. Die Ausbauplanung der Straße wird erst später erfolgen. Auch ist zu überlegen, ob die LKW-Parkplätze nicht extra an der neuen Straße geplante werden sollten, um die Parkstreifen an den heutigen Wohnhäusern aufgeben zu können. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles auf dem Privatgrundstück sollte privatrechtlich geregelt werden, da er ansonsten auch dazu führen könnte, dass auf der anderen Seite höhere Immissionen erzeugt werden dürften. Denkbar wäre zum Beispiel Bodenaushub aus dem Straßenausbau zu verwenden. Dies sollte bei der Umsetzung mit den Betroffenen besprochen werden.

Im Ergebnis wäre es für alle Beteiligten wünschenswert ein Gewerbegebiet auf einer Fläche zu errichten, wo niemand wohnt und keine landwirtschaftlichen Betriebe betroffen sind. Dies ist jedoch ein unrealistischer Wunsch. Das Plangebiet ist bereits im ersten Entwurf des Flächennutzungsplanes 1979 als Gewerbe- und Industriefläche ausgewiesen worden. Die Stadt Billerbeck hat durch die Ansiedlung der heutigen Gewerbebetriebe und der bereits erfolgten Erweiterungen ein klares Bekenntnis zu diesem Standort und seiner Entwicklung gegeben. Die Infrastruktur ist größtenteils vorhanden und kann genutzt werden. Durch die geplante Umgehungsstraße soll der Standort zukünftig besser an die überregionalen Verkehrsachsen angeschlossen werden. Unter Abwägung der Allgemeininteressen mit denen der Betroffenen wird daher vorgeschlagen die Anregungen so weit wie möglich zu berücksichtigen, an der Planung jedoch grundsätzlich festzuhalten und die Offenlage durchzuführen. Dabei können sich die Betroffenen noch einmal sehr ausführlich mit allen Inhalten der Planung beschäftigen und auseinandersetzen. Die Verwaltung steht natürlich für weitere Gespräche zur Verfügung. Sollten sich durch Anregungen noch Änderungen im Bereich von Festsetzungen ergeben, sollte damit sehr offen umgegangen werden und gegebenenfalls eine erneute Offenlage durchgeführt werden.

Des Weiteren wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Der **Landesbetrieb Wald und Holz. NRW** gibt zu bedenken, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Hamern“ eine Waldfläche vorhanden ist. Diese soll als Grünfläche gewidmet werden und der Baumbestand erhalten bleiben.

Er führt weiter aus, dass der Planung nur zugestimmt werden könne, wenn die Inanspruchnahme dieser ca. 2000 qm großen Fläche zusammen mit dem ca. 1000 qm aus dem Bebauungsplan „Gantweger Bach“ auf den Grundstücken Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke 2 und 59, ausgeglichen wird. Hier soll im Rahmen des Berkelaunenprogramms ein Auenwald entstehen. Dieser wäre dann nach Maßgabe des Regionalforstamtes Münsterland zu gestalten. Zwecks detaillierter

Festlegung und Gestaltungsplanung hat zwischenzeitlich ein Termin mit einem Vertreter der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld und dem Forstamt stattgefunden. Ca. ein Drittel der Ausgleichsfläche wird nach Vorgabe des Forstamtes bepflanzt.

Verwaltungsseitig wird ergänzt, dass die Fläche mit dem bisherigen Wald als Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Unabhängig von zukünftigen Eigentumsverhältnissen ist somit der Baumbestand geschützt. Pflegemaßnahmen oder das Fällen von nicht mehr standsicheren Bäumen sind davon natürlich unabhängig zu sehen.

Die **IHK Nord Westfalen** begrüßt und unterstützt die vorliegende Planung, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich in Billerbeck weitere Unternehmen ansiedeln können.

Zur Art der baulichen Nutzung werde begrüßt, dass es neben der Ausweisung von GE auch zur Industriegebietsfestsetzung komme. Damit würden auch Betriebe mit immissionsschutzrechtlich zu genehmigenden Anlagen (4. BImSchV) möglich. Zur Art der baulichen Nutzung seien auch der Ausschluss der Betriebsleiterwohnungen im GI und (teilweise) im GE, die Unzulässigkeit des Einzelhandels im gesamten Gewerbegebiet sowie die Inanspruchnahme des § 31 Abs. 1 BauGB (bei der Abstandsklassenproblematik) positiv zu erwähnen.

Zur Art der baulichen Nutzung werde lediglich vorgetragen, den Ausschluss des Einzelhandels auch im Industriegebiet vorzunehmen und um das Gebiet „klassischen Gewerbebetrieben“ vorzuhalten und im gesamten Plangebiet die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auszuschließen.

Verwaltungsseitig ist auszuführen, dass der Ausschluss des Einzelhandels genauso wie im Gewerbegebiet auch im Industriegebiet vorgesehen ist. Die Gewerbegebietserweiterung soll ausdrücklich für das produzierende Gewerbe und Handwerk erschlossen werden. Insofern kommt hier auch keine Negativliste von Einzelhandels-sortimenten zum Einsatz. Einzelhandel im Zusammenhang mit o. g. Gewerbe und Handwerk soll natürlich zulässig sein.

Auch der Ausschluss der Anlagen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke) ist im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, da sie zu Konflikten mit Industriebetrieben führen können.

Ein Ausschluss der Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (wie vor: Anlagen für kirchliche...Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügensstätten) im Gewerbegebiet sollte vor einem Ausschluss zumindest diskutiert werden. Beide Kategorien sind keine produzierenden Betriebe. Insbesondere die Einrichtungen nach Nr. 2 gehören nach Auffassung der Verwaltung in die Stadt, in die Nähe der Nutzer solcher Einrichtungen. Bei den Einrichtungen nach Nr. 3 handelt es sich zum Beispiel um Diskotheken, welche im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden können. Insbesondere Großraumdiscos werden aufgrund ihres Störungsgrades nur in Gewerbegebieten möglich sein. Allerdings führen solche Einrichtungen auch regelmäßig zu Konflikten mit den umliegenden Gewerbebetrieben und Anwohnern. Gerade letzteren ist nach Auffassung der Verwaltung ein zusätzlicher nächtlicher Störfaktor nicht zuzumuten. Zwar wäre eine solche Anlage nur ausnahmsweise zulässig, um jedoch den Anwohnern und zukünftigen Nutzern eine klare Aussage gegenüber zutreffen, sollte der Anrengung gefolgt werden und der Ausschluss für alle aufgezählten Anlagen erfolgen.

Der **Kreis Coesfeld** nimmt mit seinen Fachdiensten wie folgt Stellung:

Die **Untere Bodenschutzbehörde** teilt bezüglich der Fläche der ehemaligen Kornbrennerei (welche zurzeit durch eine Schlosserei genutzt wird) mit, dass die Fläche als altlastenverdächtige Fläche einzustufen sei. Im weiteren Planverfahren sei nach Abstimmung mit ihr und dem Planungsträger zu prüfen, ob es konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen gäbe. Lägen konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte vor, seien ggf. Bodenuntersuchungen erforderlich um sicherzustellen, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bliebe sowie die Auswirkungen auf den Boden berücksichtigt werden. Die Bauleitplanung dürfe keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Zwischenzeitlich hat es eine Ortsbegehung und eine Durchsicht der Bauakten gegeben. Dabei konnte festgestellt werden, dass keine Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen. Dies ist insbesondere der Fall, da die Brennerei mit einer externen Energieversorgung (Dampfdruckleitung) betrieben wurde. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen daher keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Seitens der **Immissionsschutzbehörde** sind keine Bedenken vorgebracht worden, da im Vorfeld mehrere Abstimmungsgespräche geführt und die Anregungen umgesetzt wurden.

Die **Untere Landschaftsbehörde** stimmt der Eingriffskompensation über das städtische Ökokonto zu. Die endgültige Bilanzierung sei mit ihr abzustimmen. Nach den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchungen der geschützten Vogel- und Fledermausarten ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Steinkauz Brutpaares nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lokalen Steinkauzpopulation insgesamt führen würden. Gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG läge daher kein Verstoß gegen die Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor. Er würde begrüßt, dass dennoch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Steinkauzpopulation vorgesehen seien.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass durch die Anlegung des naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens ein Ausgleich für das verlorene Jagdrevier geschaffen werden soll. Da es sich bei der Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung um einen Prozess über viele Jahre handeln wird, bei der viele Flächen lange brach liegen oder noch landwirtschaftlich genutzt werden, ist ein Verlust des gesamten Lebensraumes nicht von heute auf morgen gegeben, so dass ein Ausgleich hier funktionieren kann. Der übrige Ausgleich erfolgt im Bereich der Berkel sowohl innerhalb des Plangebietes als auch über die Maßnahmen, welche im Rahmen der Berkelrenaturierung erfolgt sind (siehe Anhang I der Begründung).

Die **Brandschutzdienststelle** gibt zum Bebauungsplan den Hinweis, dass zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von 1600 Litern in der Minute für mindestens 2 Stunden im Plangebiet sicherzustellen sei. Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das geplante Objekt. Falls eine Löschwasserversorgung über die Versorgungsträger nicht erfolgen sollte, ist ein Löschwasserteich nach DIN 14210 mit mind. 1000 qm Inhalt und einer Mindestdiefe von 2 m einzurichten. Alternativ könne bei günstigen Grundwasserverhältnissen ein Löschwasserbrunnen nach DIN

14220 eingerichtet werden. Einzelheiten dazu seien mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Dies ist verwaltungsseitig bekannt. Im bestehenden Teilstück der Raiffeisenstraße wurde am Wendehammer ein Bohrbrunnen angelegt. Dieser kann auch zur Versorgung des nordöstlichen Planbereiches benutzt werden. Für den südwestlichen Planbereich wird eine zusätzliche Einrichtung erforderlich sein, welche im Rahmen der Ausbauplanung des Plangebietes umgesetzt werden müsste.

Die **Deutsche Telekom AG** weist darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches die Verlegung neuer Leitungen erforderlich sei. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig abgestimmt würden.

Dies gilt auch für die **RWE** und die **Gelsenwasser AG**, wobei sich letztere noch nicht dazu geäußert hat, ob sie dort ein Versorgungsnetz aufbaut. Dazu werden noch Gespräche erfolgen, wenn die Planung konkreter wird.

Die **RWE** weist zudem darauf hin, dass sie eine zusätzliche Trafostation benötige. Eine entsprechende Ausweisung ist in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Zudem führt sie aus, dass im südöstlich verlaufenden Wirtschaftsweg ein 10 kV Kabel liegt, welches an diese Station angeschlossen werden soll.

Die Versorgungsstraße innerhalb der 11 Meter breiten Verlängerung der Raiffeisenstraße bittet sie so festzulegen, dass ein Mindestabstand von 0,5 Metern zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Diese Anregung soll im Rahmen der Ausbauplanung Berücksichtigung finden.

Zusätzlich teilt die RWE mit, dass innerhalb des Planbereiches eine Erdgashochdruckleitung liegt. Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten seien, müsse anhand von Detailplanungen rechtzeitig eine Abstimmung erfolgen. Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten verweist sie auf die entsprechenden Regelwerke. Sie regt an die Leitung nach § 9 Nr. 13 BauGB (Führung von Versorgungsleitungen) darzustellen. Innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke verlaufe die Erdgasleitung in einem Schutzstreifen von 4 Metern (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung). Der Schutzstreifen sei von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfe auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenauf- und -abträge (>0,20 m) seien ebenfalls nicht zulässig.

Verwaltungsseitig ist dazu auszuführen, dass die Gasleitung äußerst ungünstig liegt. Für die Grundstücke ergibt sich ein relativ großer Bereich, der von dem Schutzstreifen überdeckt wird. Eine Verlegung der Straßenfläche würde keine Verbesserung bringen, da dann die Hauptabwasserleitung der Stadt in den südwestlichen Baufronten liegen würde. Insofern sollte über die Verlegung der Gasleitung nachgedacht werden. Durch die letzte BauGB-Novelle wurde die Möglichkeit eröffnet Festsetzungen zu treffen, welche bauliche Nutzungen erst zum Eintritt bestimmter Umstände ermöglichen. Insofern sieht der jetzige Bebauungsplanentwurf den vier Meter breiten Schutzstreifen vor bis die Leitung verlegt ist. Eine Festsetzung nach § 9 Nr. 13 BauGB sollte nicht erfolgen, sondern eine nachrichtliche Übernahme der Leitungen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Planentwurf offen zu legen.

i. A.

i. V.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Allgem. Vertreter

**Anlagen:**

Planausschnitt

Begründung

Alle Anlagen sind im Internet unter Ratsinfosystem hinterlegt

Jede Fraktion erhält ein komplettes Exemplar: Bebauungsplanentwurf, Begründung, Anhänge I und II