

Stellungnahmen

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 578: Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/0059/2018

1 Stellungnahmen von 2 Bürgern (E-Mails vom 03.11. und 07.11.2017)

Die Eingeber bewirtschaften landwirtschaftliche Flächen im Bereich des Oberlaufs der Emmerbachniederung. Durch die bereits erfolgten Flächenversiegelungen (Ausbau A1, Hansa-BusinessPark) sei der Emmerbach bereits heute in seiner Wasserführung stark belastet.

Durch Rückstauwirkungen seien die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen häufiger als früher überflutet, was die aufstehenden landwirtschaftlichen Kulturen schädige.

Die Eingeber lehnen das geplante Baugebiet ab, weil sich hierdurch die geschilderte Problematik weiter verschärfen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zusammenhang mit der Planung des neuen Baugebietes wurden alle wasserrechtlichen Vorgaben, die insbesondere unter dem Ziel einer weitgehenden Hochwasser- bzw. Überflutungsschutzvorsorge stehen, beachtet. So wird das aus dem Baugebiet anfallende Regenwasser zunächst in ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken eingeleitet, bevor es gedrosselt dem Emmerbach als Vorfluter zugeführt wird. Den Befürchtungen der Eingeber wird im Rahmen einer angemessenen und allen gesetzlichen Vorgaben genügenden Vorsorgeplanung begegnet.

Es besteht daher kein Anlass, aus den vorgebrachten Gründen von der Baugebietsplanung Abstand zu nehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ablehnung des geplanten Baugebietes aufgrund einer befürchteten Verschärfung der Hochwasserproblematik auf in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Flächen wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.1).

2 Stellungnahme eines Bürgers (E-Mail vom 10.11.2017)

Der Eingeber wendet sich gegen die dreigeschossige Bebauung entlang der Straße „Am Dornbusch“, die dem ländlichen Erscheinungsbild Amelsbürens nicht zuträglich sei. Außerdem ergäbe sich durch diese verdichtete Bauweise in der Straße ein Parkproblem. Es wird eine (nur) zweigeschossige Bebauung befürwortet.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den angesprochenen, kleinteilig strukturierten Baufeldern ist eine dreigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Dach (15°-30°) zulässig. Das Konzept der Geschossigkeiten im Bebauungsplan folgt der städtebaulichen Grundidee einer von Südosten nach Nordwesten abnehmenden städtebaulichen Dichte, die einerseits das Ziel,

der eher dörflich geprägten Struktur Amelsbürens zu entsprechen und andererseits die angestrebten Mengenziele umzusetzen, gleichermaßen berücksichtigt.

Da alle erforderlichen Stellplätze für die angesprochenen Mehrfamilienhäuser auf eigenem Baugrundstück nachzuweisen sind, kann davon ausgegangen werden, dass ein genereller Mangel an Parkflächen nicht entstehen wird.

Beschlussvorschlag:

Dem Einwand gegenüber der geplanten dreigeschossigen Bebauung und der damit verbundenen Anregung, lediglich eine maximal zweigeschossige Bebauung festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.2).

3a) Stellungnahme eines Bürgers (Schreiben vom 11.10.2017)

3b) Stellungnahme der Handwerkskammer Münster – HWK – (Schreiben vom 02.11.2017)

3c) Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen – (IHK) – (Schreiben vom 09.11.2017)

3a) Der Eingeber vertritt die Interessen des südwestlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebes.

Nach Auffassung des Eingebers rücke die geplante Wohnbebauung zu nah an das Betriebsgelände, sodass es zu Immissionskonflikten kommen könne. Insbesondere könne nicht ausgeschlossen werden, dass zeitweilige Lärmbelastungen auftreten.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, das Betriebsgelände als Mischgebiet oder alternativ als Gewerbegebiet auszuweisen.

3b) Die Eingeblerin verweist ebenfalls auf die entstehende Konfliktsituation durch die heranrückende Wohnbebauung im Südwesten. Insbesondere müssten in die Betrachtung auch mögliche Entwicklungs- und bauliche Erweiterungsmaßnahmen eingestellt werden.

In diesem Zusammenhang weist die Eingeblerin darauf hin, dass der Betrieb konkret beabsichtige, nordöstlich des bestehenden Betriebsgebäudes eine seit langem notwendige Lagerhalle zu errichten.

Diese Lagerhalle könne bei entsprechender Ausrichtung sehr gut geeignet sein, das bestehende Konfliktpotential zu mindern. Die Errichtung der Lagerhalle wäre damit eine ideale Planungsalternative, die sowohl der geplanten Wohnbebauung als auch dem Betrieb dienen könne.

Insofern wird angeregt, die v. g. Planung in das lfd. Planverfahren miteinzubeziehen und somit auch für den bestandsgeschützten Betrieb entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

Ferner wird angeregt, die zwei als dreigeschossig ausgewiesenen Baufelder direkt im Nordosten angrenzend um mindestens ein Geschoss zu reduzieren, da erfahrungsgemäß die Obergeschosse am stärksten möglichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt seien.

-
- 3c) Die Eingaberin regt ebenfalls eine Einbeziehung des Betriebsgrundstückes in die lfd. Planungen an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Eingaben 3a)-c) beziehen sich gleichermaßen auf die Problematik der heranrückenden Wohnbebauung an einen bestehenden, bestandsgeschützten Gewerbebetrieb.

Insofern können sie zusammenfassend behandelt werden:

Die generelle Zielplanung der städtebaulichen Entwicklung in Nordosten des Stadtteils Amelsbüren ging von einer umfassenden Baugebietsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsbebauung im Südwesten, die durch den Bebauungsplan AM 5 planungsrechtlich vorbereitet wurde, aus.

Da die gem. den vom Rat beschlossenen „Grundsätzen für die sozialgerechte Bodennutzung“ liegenschaftlichen Voraussetzungen für eine südwestlich gelegene Teilfläche z.Zt. nicht vorliegen, soll das Gesamt-Baugebiet in einem zeitlich gestuften Verfahren entwickelt werden.

Insoweit werden, sobald die v. g. Voraussetzungen gegeben sind, die Teilflächen zwischen der Bestandsbebauung und dem Bebauungsplan Nr. 578 in einem weiteren, neu aufzustellenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert bzw. förmlich überplant. Im Rahmen dieser Planung würde der bisher nur bestandsgeschützte Gewerbebetrieb planungsrechtlich angemessen abgesichert.

Der Anregungen der Eingabe a-c kann somit zwar nicht im Rahmen dieses Verfahrens, jedoch im Falle einer weiteren Überplanung (2. Entwicklungsstufe) angemessen Rechnung getragen werden.

Unabhängig von der angeregten planungsrechtlichen Absicherung des in Rede stehenden Betriebes ist die bestehende Immissionssituation infolge der mit dem Bebauungsplan Nr. 578 vorbereiteten, heranrückenden Wohnbebauung nach den Grundsätzen der Konfliktbewältigung hinreichend abgewogen worden.

Die berücksichtigten Schutzabstände sind so dimensioniert, dass keine Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm zu erwarten stehen.

Darüber hinaus wird im Textteil zum Bebauungsplan (Pkt. 3.3) auf die Möglichkeit zeitweilig auftretender Geräuschbelastungen ergänzend hingewiesen.

Auf der anderen Seite ist das Wohngebiet so begrenzt, dass dem Gewerbebetrieb ausreichende, potentielle Entwicklungsflächen verbleiben, um etwaige, bauliche Erweiterungsabsichten immissionsschutzverträglich realisieren zu können.

Die festgesetzte Dreigeschossigkeit folgt dem, dem Bebauungsplan zugrundeliegenden, städtebaulichen Gesamtkonzept.

Erhöhte Lärmeinwirkungen, insbesondere für die Obergeschosse, sind, entgegen der Auffassung der Eingaberin unter b), nicht zu besorgen.

Beschlussvorschläge:

Der Auffassung, die geplante Wohnbebauung rücke zu nah an das benachbarte Betriebsgelände des südwestlich gelegenen Gewerbebetriebes, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.3).

Der Anregung, das Betriebsgelände als Mischgebiet oder alternativ als Gewerbegebiet auszuweisen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.4).

Den Anregungen, das Betriebsgrundstück in die laufenden Planungen einzubeziehen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1.5).

Dem Einwand gegenüber der geplanten dreigeschossigen Bebauung und der damit verbundenen Anregung, lediglich eine maximal zweigeschossige Bebauung festzusetzen, wird nicht gefolgt (s.o., Beschlussvorschlag 1.1.2).