Anlage 2 zur Beschlussfassung des Rates am 13.12.2012 über die Anregungen zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 52.1 „Grevener Damm Süd“ I. Bauabschnitt (Vorlagen 2012/207/2 und 2012/208/1)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 03.12.2012

Anregung:

Für die Übersendung der Bauleitplanunterlagen bedanke ich mich.

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB trage ich die nachfolgenden Anregungen und Bedenken zu den beiden o. a. Bauleitplanverfahren vor:

A: FNP - Änderung:

Die Baulandausweisung der Flächennutzungsplanänderung überschlägt aus mir nicht verständlichen Gründen unser gesamtes Betriebsgrundstück; d. h. unser rechtmäßig bebautes und genutztes Betriebsgrundstück stellen Sie als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Unter der Ziff. 1.3 der Begründung führen Sie aus, daß die Darstellung der Wohnbaufläche noch nicht an die im Osten dargestellten Wohnbauflächen anschließt und hier die Außenbereichsdarstellung so lange bestehen bleibt, bis die Entwicklung für das hier liegende Betonsteinwerk geklärt ist???

Diese Aussage halte ich für einen Affront unseres alteingesessenen, gesunden Industrie-/Handwerksbetriebs, der seit 65 Jahren von meiner Familie und z. Zt. 8 Mitarbeitern dort geführt wird.

Unser Betrieb ist wirtschaftlich gesund und seine Entwicklung ist geklärt!!!

Ich bitte Sie Herr Schinder, mir und meiner Familie diese für uns nicht nachvollziehbare Aussage in einem persönlichen Gespräch zu erläutern. In diesem Zusammenhang weisen wir Sie darauf hin, daß unser legal mit gemeindlichem Einvernehmen hier entstanden und gewachsen ist, sowie Bestandschutz gem. Artikel 14 Grundgesetz genießt.

Auch die Aussage in Ziffer 3.5 der Begründung, wonach die künftig mögliche Entwicklung unseres Betriebes ohnehin auf die bestehende näher liegende Wohnbebauung Rücksicht nehmen muß, bitte ich zu prüfen; diese Aussage kann sich m. E. nur auf Wohnnutzungen beziehen, die vor unserem Betrieb bereits dort bestand. Im Bezug auf diese Aussage bestand unser Betrieb eher als alle der umliegenden Wohnnutzungen. Für diese heranrückende Wohnnutzung trägt allein die Gemeinde die Verantwortung. Sofern die Gemeinde beabsichtigt, unseren rechtmäßigen Betriebsstandort und dessen Entwicklung durch Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen durch ihre Bauleitplanung weiter zu gefährden, machen wir bereits heute Schadensersatzansprüche geltend. (Planungsschaden).

Ich bitte abschließend darum, mit uns -meiner Familie- wegen der sich von existenzieller Wichtigkeit dargestellten Fragen kurzfristig einen klärenden Gesprächstermin zu vereinbaren, damit jedwede Gefährdung unseres Familienbetriebes ausgeschlossen wird.

Hierzu regen wir bereits heute an, unsere Betriebsgrundstücksflächen als gewerbliche Bauflächen im FNP darzustellen (G/GI/GE), damit unser Familienbetrieb planungsrechtlich abgesichert ist und Erweiterungs- bzw. Modernisierungsbaumaßnahmen möglich sind und bleiben.

B: Bebauungsplan Nr. 52.1 "Grevener Damm Süd" I. Bauabschnitt:

Wie aus der Planzeichnung durch die Stichstraßen erkennbar ist und in der Begründung unter Ziff. 12.1 aufgeführt, soll mittelfristig die bauliche Entwicklung südlich des Grevener Damms weiter entwickelt werden. Ich bitte darum, unser Betriebsgelände dann zur Konfliktbewältigung in die Plangebietsflächen hinzubeziehen und der Realität entsprechend als Gewerbegebiet – GI - auszuweisen, einschließlich der für eine Entwicklung notwendigen überbaubaren Grundstücksflächen.

Nur wenn diese untervorgetragenen bauplanerischen Anregungen möglich sind und bleiben, stelle ich meine grundsätzlichen Bedenken gegen die zwei offenliegenden Planungen (F-Planänderung und B-Planaufstellung) zurück.

Im übrigen mache ich auch alle zur frühzeitigen Beteiligung § 3 Abs. 1 BauGB mit meinen Bezugsschreiben vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Rahmen der derzeitigen Offenlage gebend.

Ich bitte Sie, uns wohlwollende Prüfung und entsprechende Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken sowie um rechtzeitige Beteiligung bei allen weiteren Bauleitplanungen, die unseren Betrieb tangieren.

Abwägung:

Der Hinweis, dass das Betriebsgrundstück Holtkemper in der Darstellung des Flächennutzungsplanes „überschlagen“ wird, da das zwischen der neuen Wohnbaufläche und der Ortslage liegende Betonsteinwerk „mit seiner Entwicklung nicht geklärt“ ist, wird wie folgt beantwortet:

Mit dem Zitat der Ziffer 1.3 aus der Begründung ist nicht die „wirtschaftlich gesunde“ Zukunft des Betriebes gemeint, sondern die „planungsrechtliche“ Zukunft. Diese Aussage ist richtig, da noch keine planungsrechtliche Entscheidung darüber gefallen ist, wie das Betonsteinwerk zukünftig im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Bisher ist es Außenbereich und im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die vorliegende 46. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer kleinen Wohnbaufläche südlich des Grevener Damms ist hiervon unabhängig.

Baurechtlich hat der Betrieb des Einwenders A Bestandsschutz am Betriebsort. Dieser Bestandsschutz gilt unabhängig von der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Im Übrigen sind mit der neuen Wohnbauentwicklung für den Betrieb keine zusätzlichen Einschränkungen der Immissionstätigkeit gegeben, da planungsrechtlich über Bebauungsplanung abgesichert ein „allgemeines Wohngebiet“ (Arenwiese Teilbereich III) sehr viel näher an das Betriebsgrundstück heranragt als die geplante Bebauung und somit ausschlaggebend für die Immissionsbewertung ist. Es ist bei der Immissionsbetrachtung nicht nur auf die Alt-Wohnbebauung Bezug zu nehmen.

Das Gutachten für die Bauleitplanung Arenwiese III beruht auf der Beurteilung des Betriebes als Außenbereich im Sinne von „Mischgebiet“ und seinen tatsächlichen Immissionen, die die neue Wohnbebauung ohne Probleme ermöglichte.

Dieses Gutachten wurde mit Schreiben vom 11.09.2012 durch die Fa. Kötter Consulting Engineers bestätigt und aktualisiert. Somit sind die vorgebrachten Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 52.1 „Grevener Damm Süd“ hier zurückzuweisen.

Für eine Darstellung des Betriebsgrundstückes als „Gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan ist die Betriebstätigkeit der nächstliegenden Wohnbauflächendarstellung auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Hierfür ist ein gesondertes Planverfahren durchzuführen.

Hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 52.1 „Grevener Damm Süd“ I. Bauabschnitt wird ausgeführt, dass auch die mit dem Bebauungsplan angedeutete weitere südliche Entwicklung die tatsächlichen Immissionen des Betriebes, die heute wohnverträglich sind, künftig berücksichtigen muss.

Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Betriebsbereich wäre im Übrigen eine Gewerbegebiets- oder erst recht eine Industriegebietsfestsetzung planungsrechtlich nicht möglich, da dann die Abstandsliste 2007 zu beachten wäre. Eine Behandlung im Sinne der Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO kommt voraussichtlich nicht in Frage, da dazu die Vorgabe ebenfalls zu beachten wäre, dass eine mögliche Erweiterung oder planungsrechtliche Sicherung den Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen habe.

Zusammenfassend ist somit nochmals festzustellen, dass die derzeitige Außenbereichsdarstellung bis zur endgültigen Klärung einer planungsrechtlichen Zukunft für den Betrieb aus heutiger Sicht am Sinnvollsten ist.

Mit dem Einwender ist kurzfristig ein Gespräch zur Klärung der angesprochenen Erweiterungsabsichten geplant.