

Anlage 3 zur Beschlussfassung des Rates am 25.06.2015 über die Anregungen zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage 2015/104/1)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 04.05.2015

Anregung:

A) Vorwort:

Ihrem Bezugsschreiben entnehme ich, dass Sie mein form- und fristgerecht vorgetragenen Anregungen und Bedenken lediglich zur Kenntnis genommen haben. Ich hatte erwartet, dass Sie sich inhaltlich mit den für uns durch diese Planung zu erwartenden Entwicklungseinschränkungen befassen und Stellung dazu beziehen, damit ich einschätzen kann, was künftig auf unseren Familienbetrieb zukommt. Ihre Entscheidung, eine abschließende Abwägung erst zum Satzungsbeschluss zu tätigen, halte ich für wenig bürgerfreundlich, da damit ein Austausch der unterschiedlichen Interessen unmöglich wird. Ich betrachte dieses Vorgehen für ein Abwägungsdefizit, welches zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen wird; das Gebot der Konfliktbewältigung wird so nicht erfüllt.

B) Bestandssituation:

Wir betreiben an unserem o. a. Firmenstandort seit über 65 Jahren einen Handwerks- und Industriebetrieb, familiengeführt in der 3. Generation mit z. Zt. 8 Mitarbeitern. Unser Betrieb ist wirtschaftlich gesund und seine Entwicklung ist geklärt (vgl. hierzu unser Schreiben vom 03.12.2012). Unser Betrieb genießt an diesem Standort Bestandsschutz gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes. Für den Gebäude- und Freiflächennutzungsbestand liegen alle erforderlichen immissionsschutzrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Genehmigungen nach BImSchG / BauO NW / BauGB vor. In sämtlichen Bau- und Nutzungsanträge wurde stets das für Vorhaben gem. § 34 BauGB notwendige gemeindliche Einvernehmen gem. § 36(1) BauGB erteilt. Für unsere künftige Entwicklung hält unser im Eigentum stehendes Betriebsgrundstück ausreichend Reserveflächen vor.

C) Anregungen/Bedenken:

zum aktuellen REGIONALPLAN und zum RAHMENPPPLAN vom 10.04.2014: Bauliche Entwicklung „Wohnen und Gewerbe“ / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 35. Änderung / sowie Bebauungsplan Nr. 52.2

Der Rahmenplatz zur baulichen Entwicklung „Wohnen und Gewerbe“ der Gemeinde Ostbevern mit den Zielsetzungen der Innenentwicklung, überplant unser gesamtes Betriebsgrundstück mit Wohnbauflächen. Zu dieser Zielplanung erbitten wir dringend eine erläuternde Begründung, wie und in welchen Zeitraum die Realisierung beabsichtigt ist und wie hierbei mit unserem Betrieb verfahren werden soll. Auch der zurzeit aktualisierte Regionalplan der Bezirksregierung Münster setzt über unser gewerb-

lich genutztes Betriebsgrundstück komplett ASB-Flächen fest = Allgemeiner Siedungsbereich. In der „Flächennutzungsplanänderung“ jedoch wird unser Betriebsgrundstück als „Insellage“ von der Beplanung ausgeklammert. Unter Ziffer 1.3 der zugehörigen Begründung vom April 2015 wird behauptet, dass die geplante wohnbauliche Entwicklung gemäß erfolgtem gutachterlichem Nachweis, keine Immissionskonflikte zu unserem Gewerbebetrieb auslöst. Wir betrachten diese Aussage als falsch und gehen davon aus, dass bei den südwestlich von unserem Betriebsgrundstück geplanten Wohnbauflächen die nach TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für WA-Gebiet: 55 dB(A) / 40 dB(A) überschritten werden.

Das aktualisierte Schallgutachten vom 01.04.2015 geht fälschlicher Weise von geschlossenen Fenstern und Toren an unseren Betriebsgebäuden aus. Dies ist nicht Gegenstand der Baugenehmigungen und auch nicht mit den Arbeitsschutzrichtlinien vereinbar. Das Schallgutachten geht insofern von falschen Voraussetzungen (geschlossene Fenster und Türen) aus. Die mit Lärmwerten von über 55 dB beaufschlagten Wohnbauflächen erstrecken sich definitiv weiter nach Südwesten in das Plangebiet hinein. Dies hat zu Folge dass nach Realisierung der innerhalb dieser lärmbeaufschlagten Flächen liegenden Wohnbebauung Einschränkungen auf unseren bestandgeschützte Betrieb zukämen.

Ihre Argumentation: „Mögliche künftige Entwicklungen des Betriebes müssen ohnehin auf die bestehende näher liegende Wohnnutzung Rücksicht nehmen, so dass mit der vorliegenden Planung keine Einschränkungen für den Betrieb entstehen“ halten wir für höchst befremdlich. Es gab vor Gründung unseres Betriebes **keinerlei** Wohnbebauung die unserem Betrieb nahelag. Für alle inzwischen an unseren Betrieb herangerückte Wohnbebauung trägt allein die Gemeinde die Verantwortung, sei es durch Bauleitplanungen wie z. B.: „Arenwiese“ oder „Grevener Damm Süd“ I. Bauabschnitt oder aber durch Einvernehmenserteilung zu Wohnbauvorhaben im Innenbereich § 34 BauGB. Auch durch ständiges Wiederholen der v. g. Entwicklungseinschränkung für unseren Betrieb (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52.1 „Grevener Damm Süd“ I. Bauabschnitt Ziffer 7) wird diese Aussage nicht richtig. Obwohl wir uns immer gegen diese heranrückende Wohnbebauung gewehrt haben, sind wir inzwischen von der durch die Gemeinde betriebene Bauleitplanung mit dem jetzt vorgelegten Planentwurf bis zu über 80 Prozent von Wohnbebauung eingekesselt. Wir befürchten daher, dass es hierdurch für unseren Betrieb zu Einschränkungen der Arbeitsabläufe kommt und unsere Betriebsentwicklung stark eingeschränkt wird bis hin zur Unwirtschaftlichkeit. Sollte sich dieses Szenario bewahrheiten und wir auf diesem Wege zur Betriebsaufgabe und Aussiedlung gezwungen werden (Enteignung), machen wir bereits heute entsprechende Schadenersatzansprüche (Planungsschaden) gegenüber der Gemeinde geltend (vgl. Hierzu auch unsere o. a. Bezugsschreiben).

Um unserem Betrieb im Bestand und in seiner Fortentwicklung zu schützen beabsichtigt ich unmittelbar nach Rechtskrafterlangung den Bebauungsplan in eine Normenkontrollverfahren beim Oberwaltungsgericht auf Rechtmäßigkeit überprüfen zu lassen.

Damit dann zwischenzeitlich durch die Errichtung von Wohngebäuden, sei es mit Baugenehmigung oder mit „Freistellung“, keine uns einschränkenden Fakten geschaffen werden, bitte ich bereits heute das Kreisbauamt Warendorf sowie die Gemeindeverwaltung Ostbevern darum, mich rechtzeitig über Bauvorlagen schriftlich zu informieren, damit ich fristgerecht Rechtsmittel gegen Genehmigungen bzw. „Freistellungen“ beim Verwaltungsgericht einlegen kann. Diese rechtzeitige Information über Bauabsichten erbitte ich, damit keine Bürger/Bauherren dadurch finanziellen Schaden erleiden, dass erst nach für mich sichtbarem Baubeginn Rechtsmittel mit evtl. Baustopp drohen.

Diese Selbstschutzmaßnahme beabsichtige ich für die in der Anlage / Planauszug gekennzeichneten Wohnbaugrundstücke südwestlich unseres Betriebsgrundstückes zu tätigen (vgl. Anlage Planausschnitt A4). Der Plan kann im Bauamt eingesehen werden.

Da dies grundsätzlich nicht unser Ansinnen ist und wir erwarten, dass es nicht dazu kommt, regen wir nochmals dringend an, unseren Immissionsschutzradius von jedweder schutzbedürftige Wohnnutzung freizuhalten. Unsere Immissionsschutzradien ergeben sich aus den von uns genehmigten Bau- und Nutzungsobjekte. Beispielhaft führen wir die am 11.04.79 gem. BImSchG vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt erteilte Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Zementsilos an. Als Bestandteil diese Immissionsschutzradius auch deutlich erkennbar aus der Lärmkarte lt. Darstellung der Gewerbelärmimmissionen **bei geöffneten Fenstern, Türen und Toren**.

Wir regen ergänzend weiter an, 9 Bauflächen, die an unseren Immissionsschutzradius angrenzen sicherheitshalber nicht als Wohnbauflächen – WA- sondern als gemischt Baufläche –MI- festzusetzen, damit gegenseitige Abwehransprüche minimiert werden. Gleichzeitig bitten wir darum in der Begründung sowie in textlichen Festsetzungen ein Rücksichtnahmegebot für die künftigen Grundstückserwerber und Bauherren/Mieter aufzunehmen oder aber ein entsprechendes Rücksichtnahmegebot im Rahmen des Grunderwerbes im Grundbuch abzusichern.

Zusammenfassend bitten wir abschließend noch einmal darum, die vorgetragenen Anregungen / Bedenken im Interesse unserer Familie zu berücksichtigen und die fortschreitende „Einkesselung“ unseres Familienbetriebes nicht weiter zu betreiben. Gleichzeitig erwarten wir, dass uns die Zielplanung der Gemeinde in Bezug auf unseren Betriebsstandort verbindlich erklärt wird, damit wir die nötigen künftigen Schritte vorbereiten und einleiten können. Die bis heute praktizierte „Einkesselung“ unseres Betriebes in Salami-Taktik können und werden wir im Interesse unserer Familie nicht länger hinnehmen, da diese für uns einer Enteignung und erzwungenen Aussiedlung auf „kaltem Wege“ gleich käme.

Abwägung:

A) Vorwort:

Aufgrund noch offener Abstimmungen zwischen der Immissionsschutzbehörde beim Kreis Warendorf und dem Betriebsinhaber konnte einige lärmrelevante Aspekte zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses nicht abschließend geklärt werden und wurden zurück gestellt.

Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB), wird verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Somit kann kein Abwägungsdefizit erkannt werden.

B) Bestandssituation:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

C) Anregungen/Bedenken:

Der Rahmenplan der Gemeinde Ostbevern hat keinerlei Rechtscharakter und bildet eine mittelfristige Entwicklungsabsicht der Gemeinde Ostbevern ab. Aus landespolitischen Gründen wird das Gebot der Innenentwicklung weiterhin dargestellt und soll mittelfristig verfolgt werden.

Der Betrieb befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der Rahmenplan unterscheidet farblich lediglich zwischen Wohn- und Gewerbeflächen. Somit werden einzelne Betriebe, die außerhalb von planungsrechtlichen Gewerbegebieten liegen, mit der gleichen farblichen Markierung versehen wie Wohnbauflächen. Es handelt sich hierbei nicht um eine Besonderheit des Betriebes des Einwenders. Alle weiteren Betriebe in der Ortslage sind vergleichbar dargestellt.

Das Lärmgutachten vom 01.04.2015 kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden, wenn die Fenster und Tore der Halle 1 und Halle 2 bei der Produktion geschlossen gehalten werden. Die Fenster der Halle 3 sind ohnehin gemäß der Baugenehmigung vom 314/69 nicht zu öffnen.

Mit Datum vom 20.05.2015 (Az: 63-00519/2015) hat der Kreis Warendorf den Vorbescheid zur Sanierung und Erweiterung des Betriebes in Form einer Lagerhalle zugestimmt. Eine Erweiterung des Betriebes ist somit möglich.

Nach eingehender Beratung mit den zuständigen Fachbehörden wird den Anregungen der Handwerkskammer und der Industrie- und Handelskammer dahingehend nachgekommen, dass ein ergänzendes Gutachten erstellt worden ist, welches auch die Fenster der Hallen 1 und 2 bei der Produktion als geöffnet berücksichtigt (worst-case Betrachtung).

Dies hat jedoch zur Folge, dass zwischen dem Wohngebiet und dem Betrieb außerhalb des Betriebsgrundstücks eine 7 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden muss. Die südlich daran angrenzenden Grundstücke werden im Bebauungsplan (Ausweisung als WA⁵) zur I-geschossigen Wohnbebauung fest gesetzt. Die Wand soll auf den zukünftigen Flächen der Gemeinde Ostbevern unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen errichtet werden.

Somit kann der Immissionsschutz der geplanten Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der im worst-case von dem betrieb ausgehenden Immissionen gewährleistet werden. Vor dem Hintergrund, dass das bestehende Betriebsgrundstück nach Aussage des Betriebsinhabers für die künftigen Entwicklungen des Betriebs ausreichend dimensioniert ist (siehe Stellungnahme) ist festzustellen dass durch Umsetzung der o.g. Lärmschutzmaßnahme weder der Bestand noch die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes beeinträchtigt werden.

Da die Umsetzung der o.g. Lärmschutzmaßnahme das vorliegende planungsrechtlich auf Ebene des Bebauungsplanes gesichert wird, ergeben sich somit für die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Änderungen.