

## Anlage

**C**

### **Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu dem Entwurf der 2. Änderung**

- Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Änderungsvorschläge der Verwaltung

## 1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 10/2 „Feldmühle MPB“ mit der Begründung lag vom 14.08. bis einschließlich 14.09.2015 in der Bauberatung des Bauamtes, August-Bebel-Straße 92, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Unterlagen konnten ergänzend auch im Bezirksamt Heepen, Salzufler Straße 13 und im Internet eingesehen werden. In diesem Zeitraum ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Stellungnahme der Eigentümer des Grundstücks Niedernholz 8:**

#### a) Zum B-Plan-Verfahren

In den offen gelegten Unterlagen befand sich die Bekanntmachungsanordnung des Oberbürgermeisters vom 28.07.2015, in der es heißt, am 17.07.2015 hätten im Wege der Dringlichkeit gem. § 60 Abs. 2 GO NW der Stadtkämmerer als Vertreter des OB und ein namentlich nicht genannter Ausschussvorsitzender beschlossen, den bezeichneten Bebauungsplan für das Teilgebiet, das in Rede steht, zu ändern. Gleichzeitig hätten die beiden genannten Personen die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Entwurf beschlossen. Keiner der beiden Beschlüsse befindet sich in den offen gelegten Unterlagen, Die Auslegung der Beschlüsse ist jedoch zwingend notwendig, so dass die Offenlage ins Leere geht.

Es muss angesichts dieser Umstände in Abrede gestellt werden, dass überhaupt ordnungsgemäße und wirksame Beschlüsse bzgl. der Aufstellung der Änderung und des Entwurfes vorliegen.

#### b) Zum B-Plan-Inhalt

In den offen gelegten Unterlagen befand sich die Verwaltungsvorlage mit der Drucksachen-Nr. 1751/2014-2020. Unabhängig davon, ob die beiden nicht offen gelegten (angeblichen) Beschlüsse den Beschlussvorlagen entsprechen, wird vorsorglich darum gebeten, auf die Änderung zu verzichten. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist für den Bereich, für den die Änderung vorgenommen werden soll, ein Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke ebenso wie für andere Bereiche des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt. Zur Begründung wurde seinerzeit darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Belastung ansonsten nicht mehr gebietsverträglich wäre. Daran hat sich nichts geändert. Die beabsichtigte Anlage für soziale Zwecke würde zu einem erheblichen Mehrverkehr führen, der auch mit Blick auf Immissionen nicht zumutbar ist.

Im Übrigen hätte die Zulassung der beabsichtigten neuen Nutzung mit Blick auf Geräuschimmissionen untersucht werden müssen. Es hätte sich dabei mutmaßlich herausgestellt, dass die zu unseren Gunsten geltenden Lärmrichtwerte aller Wahrscheinlichkeit nach überschritten werden. Eine solche Untersuchung hätte auf der Hand gelegen, so dass ihr Unterbleiben einen beachtlichen Fehler darstellte.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### a) Zum B-Plan-Verfahren

Im Wege der Dringlichkeit haben gemäß § 60 GO NRW für den Stadtentwicklungsausschuss der Stadtkämmerer Herr Löseke (als allgemeiner Vertreter des Oberbürgermeisters) und Herr Fortmeier (Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses) und Frau Steinkröger (Ratsmitglied und Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses) gemäß der beigefügten Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 1751/2014-2020) beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und wei-

terhin den Entwurf der Änderung auszulegen. Der Dringlichkeitsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Der Stadtentwicklungsausschuss hat diesen Beschluss in seiner Sitzung am 08.09.2015 genehmigt. Eine Pflicht zur Benennung der Ratsmitglieder, die zusammen mit dem Oberbürgermeister bzw. seinem allgemeinen Vertreter einen Dringlichkeitsbeschluss fassen, existiert nicht.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden, auch der Entwurfsbeschluss wurde – wenngleich hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht – veröffentlicht. Auszulegen ist der Entwurf mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, das ist vom 14.08. – 14.09.2015 erfolgt.

#### b) Zum B-Plan-Inhalt

In den Gewerbegebieten dieses Bebauungsplanes sind u.a. „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ ausgeschlossen worden. Durch ihre Zugehörigkeit zum Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen und Nutzungen in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990/93 nehmen sie jedoch an der städtebaulich gewollten und hinsichtlich der Störintensität abgestuften Zuordnung aller Baugebietstypen zueinander teil. Ihr gebietstypischer Störgrad ergibt sich aus der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, wonach Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, und ist schon deshalb nicht höher anzusetzen als der anderer Nutzungsarten eines Gewerbegebietes.

Nach der Schließung des Hotelbetriebes in dem nördlichsten Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> sollen hier – und nur hier – die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als Ausnahme zugelassen werden, um eine flexiblere Bodennutzung zu ermöglichen.

Das bisherige Verkehrsaufkommen auf der Straße Niedernholz und auch in den Einmündungsbereichen in die Dingerdisser Straße und von dort in die Straße Ostring (L787) führte zu keinerlei Behinderungen. Es gibt keinen Anlass, anzunehmen, die genannten Straßen könnten durch die ergänzende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung höher belastet oder sogar in ihrer Funktionsweise beeinträchtigt werden.

Die Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs zur Art der baulichen Nutzung bedarf keiner neuen Gewerbelärmbeurteilung. Die Belange des Immissionsschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2000 bis 2003 ausführlich abgewogen. In einem Gutachten zum vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz erfolgten die Ermittlung der bestehenden Immissionssituation und die rechnerische Ermittlung von festzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das Plangebiet (vgl. Nr. 6.4 der B-Plan-Begründung). Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind in allen Gewerbegebieten Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nur dann zulässig, wenn unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen gewährleistet ist, dass innerhalb der jeweiligen Gewerbegebiete die im Planwerk festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Im GE<sub>1</sub>-Gebiet gilt ein Wert von max. 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und von max. 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts. Daran ändert sich durch die 2. B-Plan-Änderung nichts, so dass dies künftig auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gelten wird.

An dem Planungsziel der Flexibilisierung der Art der potentiellen Bodennutzung im GE<sub>1</sub>-Gebiet soll festgehalten werden. Es besteht keine Veranlassung, hierfür neue Verkehrs- oder Gewerbelärmgutachten zu beauftragen.

Es wird vorgeschlagen, die Stellungnahme zurückzuweisen.

## 2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel zur Offenlage wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Hierzu sind keine das Planungsziel der Änderung betreffende Stellungnahmen eingegangen.

## 3. Änderungsvorschläge der Verwaltung

Bei der Auswertung der Offenlage ist festgestellt worden, dass in der **Begründung** einige Formulierungen zu korrigieren bzw. zu aktualisieren sind:

a) In der Mitte des Begründungstextes heißt es fälschlicherweise:

„In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Hotelbetrieb in seinem derzeitigen Ausbauzustand durch den Bebauungsplan mit einem Gewerbebetrieb überplant wurde, ....“

Statt „Gewerbebetrieb“ muss es selbstverständlich „Gewerbegebiet“ lauten. Der Begründungstext wird dahingehend korrigiert.

b) An vier Stellen des Begründungstextes heißt es versehentlich:

„Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“.

Da Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO zu den allgemein zulässigen Arten von Nutzungen gehören, sind sie hier zu streichen. Die korrekte Formulierung lautet also „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“.

c) Im Übrigen wurde die Begründung im Hinblick auf die textliche Änderung vertiefend erläutert.