48351 Everswinkel, den 09.08.2011
Münsterstraße 42

Gemeindeverwaltung
Everswinkel
Eing 11. Aug. 2011
Amt: 60

Gemeinde Everswinkel
- Bauverwaltung –
Am Magnusplatz 30
48351 Everswinkel

9. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Molkerei"
hier: Stellungnahme zum Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB
Ihr Schreiben vom 26.07.2011, Az. 60-61.82.21/0

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Molkerei" nehme ich aufgrund der mir mit o.a. Schreiben vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 ist entgegen den Aussagen in der Begründung **nicht** geprägt durch eine bestehende „gemischte Nutzung". Es überwiegt die Wohnnutzung auf den Grundstücken Westerstraße 3, 5 und 7, Münsterstraße 38 und 42 sowie die vorhandene Bebauung auf dem zu ändernden Grundstück, Münsterstr. 44. Auch das Gebäude Westerstraße 1 wird nach Verlagerung des Betriebes nördlich der Umgehungsstraße fast ausschließlich nur noch zum Wohnen genutzt. Außerdem wird die auf dem Flurstück 460 durch diese Änderung vorgesehene Wohnbebauung die Wohnnutzung im Planbereich weiter prägen. Aus diesem Grunde treffen die Aussagen an vielen Stellen in der Begründung nicht zu, dass im Plangebiet eine „gemischte Nutzung" überwiegt und eine Wohnbebauung erst östlich der Westerstraße beginnt.

Das Plangebiet im Änderungsbereich wird nicht durch den Betriebsstandort der DMK geprägt. Der Betriebsstandort befindet sich auf der südlichen und westlichen Seite der Münsterstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 setzt lediglich aus Immissionsschutzgründen östlich entlang der Auffahrt zur Umgehungsstraße einen Lärmschutzwall zum Schutz des anschließenden Mischgebietes fest. Die Schnittstelle zwischen DMK und Bebauung im Mischgebiet wird daher nicht von den Grundstücken im Änderungsbereich gebildet, sondern vom Lärmschutzwall.

Die Bestrebungen der Gemeinde, vorhandene innerstädtische Freiflächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, um eine Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich zu nutzen, ist zu begrüßen. Auch eine Verdichtung im Geltungsbereich der 9. Änderung ist deshalb sicherlich sinnvoll. An dieser Stelle jedoch eine weitere Entwicklung des Betriebes des DMK zuzulassen, kann nicht als städtebaulich sinnvoll angesehen werden. Wenn bei der

DMK weiterer Bedarf an Verwaltungsgebäuden besteht, kann dieser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 westlich des Betriebsstandortes gedeckt werden, für den im letzten Jahr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen wurden.

Die geplante Zulassung eines dreigeschossigen Gebäudes mit einem ausnahmsweise zulässigen vierten Staffelgeschoss mit einer Gesamthöhe von 14 m auf einer Länge von 20 westlich entlang meines Grundstücks kann aus folgenden Gründen im Änderungsbereich nicht zugelassen werden.

1. Wie bereits oben dargestellt, handelt es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 **nicht** um eine gemischte bauliche Nutzung. Zu über 90 % dient die vorhandene Bebauung der Wohnnutzung, so dass die geplante Nutzung für diesen Bereich atypisch ist und daher städtebaulich nicht begründet werden kann. Die Festsetzung des Planbereichs als „Mischgebiet" erfolgte seinerzeit ausschließlich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, um die Planungen der seinerzeitigen Milchwerke/Humana zu ermöglichen. Der tatsächliche Charakter des Plangebietes hätte auch die Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebietes" zugelassen.
2. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 ist die vorhandene Bebauung in eingeschossiger Bauweise mit einem Satteldach errichtet. Die jetzt geplante drei- bzw. viergeschossige Bebauung mit einer Höhe von 14 m kann daher sowohl aus städtebaulichen als auch aus nachbarschutzrechtlichen Gründen nicht zugelassen werden.
3. Eine weitere gewerbliche Entwicklung des Betriebes im Änderungsbereich ist städtebaulich nicht begründbar. Die gewerbliche Nutzung des DMK endet mit dem Lärmschutzwall auf der Ostseite der Münsterstraße. Er bildet die Zäsur zwischen gewerblicher Nutzung auf der westlichen Seite und der Wohn-/gemischten Nutzung auf der östlichen Seite im Plangebiet Nr. 21. Diese eindeutige und planungsrechtlich gewollte Abgrenzung wird durch die Planungen der 9. Änderung durchbrochen. Es soll eine Nutzung mit immissionsträchtigen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung, insbesondere auf mein Grundstück, zugelassen werden mit einer erheblich größeren Baumasse, die sich städtebaulich nicht an die Bebauung im Plangebiet Nr. 21 orientiert. Von einer „städtebaulich sinnvollen Weiterentwicklung" des Plangebietes kann daher nicht gesprochen worden, vielmehr handelt es sich um eine einseitig geprägte Berücksichtigung von betrieblichen Belangen des DMK, ohne meine berechtigten Interessen als Eigentümerin des unmittelbar angrenzenden und erheblich von dieser Planung betroffenen Grundstücks zu berücksichtigen.
4. Die geplante Bebauung verstößt daher im erheblichen Maße gegen nachbarschutzrechtliche Belange. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 wird geprägt von eingeschossiger Bebauung. Eine drei- bzw. viergeschossige Bebauung mit einer Höhe von 14 m und mit einer Länge von 20 m in einem Abstand von rd. 10 m westlich meines Grundstücks ist aus nachbarrechtlichen Gründen aufgrund der daraus resultierenden Beschattung und Einsehbarkeit unzumutbar. Bereits heute wird durch das fünfgeschossige Verwaltungsgebäude des DKM auf der Südseite der Münsterstraße eine erhebliche Beschattung meines Grundstücks hervorgerufen. Eine weitere Beeinträchtigung durch die jetzt geplante Bebauung auf der Westseite meines Grundstücks würde ein vollständige Beschattung meines Grundstücks bedeuten, die Nutzung einschränken und zu einer Wertminderung führen. Diese weiteren Einschränkungen werde ich nicht akzeptieren und behalte mir bei einer Beibehaltung der vorgelegten Planung weitere rechtliche Schritte vor. Die nachbarschutzrechtlichen Belange wurden bei der Abwägung überhaupt nicht berücksichtigt. Vielmehr werden ausschließlich und einseitig die Belange des DMK in die Abwägung eingestellt.

5. Das auf dem Betriebsgrundstück der DMK keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen, ist nicht zutreffend und kann nicht als Begründung für die Schaffung von Erweiterungsmöglichen außerhalb des Betriebsgrundstücks in einem Mischgebiet angeführt werden. Auch die Nähe zum bestehenden Verwaltungsgebäude ist kein nachvollziehbarer Grund für eine derart massive Baustruktur und Bauweise. Sie berücksichtigt in keinster Weise die vorhandene Baustruktur im Plangebiet Nr. 21 und meine berechtigten Interessen als unmittelbare Nachbarin.
6. Im Plangebiet sind die Ausnutzungsfaktoren, GRZ, GFZ, für eine eingeschossige Bebauung festgelegt. Diese sollen jetzt im Änderungsbereich um das Doppelte bzw. Dreifache überschritten werden. Dieses stellt einen eklatanten Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme dar. Die Bebauung im Plangebiet 53 kann nicht als Begründung für die Zulassung dieser massiven Bebauung herangezogen werden, da hier ein ganz anderer Gebietscharakter zugrundezulegen ist. Auch kann ich die Aussage nicht nachvollziehen., dass durch die geplante Neubebauung die Ortseinfahrt städtebaulich gefasst wird, Die Ortsdurchfahrt wird eingefasst durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet 53, Kühlhaus, Verwaltungsgebäude auf der südlichen und westlichen Seite, und den in diesem Bebauungsplan zum Schutz des Plangebietes Nr. 21 festgesetzten Lärmschutzwall auf der östlichen Seite.
7. Die Erschließung des geplanten Verwaltungsgebäudes ist ausschließlich westlich entlang meines Grundstücks vorgesehen. Nach der Begründung sollen über diese Zu- und Abfahrt 29 Stellplätze erschlossen werden. Auf diese Stellplatzzahl mit einer nicht näher nachvollziehbaren und begründeten Bewegungshäufigkeit unter Einbeziehung der haustechnischen Anlagen kommt das Ingenieurbüro G. Hoppe in seinem Gutachten vom 30.05.2011 und der ergänzenden Stellungnahme vom 01.06.2011 zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte um 14 bzw. 15 dB(A) unterschritten werden, obwohl der Verkehr in einem Abstand von 5 von meiner westlichen Grundstücksgrenze geführt werden soll, nur geschützt durch eine Grünanpflanzung, die möglicherweise zum Sichtschutz, nicht aber zum Immissionsschutz beiträgt.
   Nach dem Änderungsplan wird eine Stellplatzfläche von rd. 1.500 qm ausgewiesen, die unter Berücksichtigung der erforderlichen Anfahrts- und Rangierbereichen für die Anlage von 70 – 80 Stellplätzen ausreicht. Ich befürchte daher eine erheblich höhere Verkehrs-belastung, die möglicherweise erst im Baugenehmigungsverfahren konkret ermittelt wird und dann eventuell dazu führt, dass zur Einhaltung des Lärmschutzes, wie bei den betriebseigenen Stellplätzen auf der südlichen Seite der Münsterstraße, ein Lärmschutzwall/-wand entlang meiner westlichen Grundstücksgrenze erforderlich wird.
   Die Geräuschimmissionsschutzprognose ist daher auf der Grundlage der im Änderungsplanentwurf festgesetzten Stellplatzflächen zu erstellen. Ich behalte mir vor, die Berechnung fachtechnisch überprüfen zu lassen und abhängig vom Ergebnis weitere Bedenken vorzutragen.

8. Die Aussagen im 2. Absatz unter Ziff. 2.1 der Begründung zu den baulichen Entwicklungen in diesem Bereich entsprechen nicht den Tatsachen. Die Bebauung auf den Grundstücken Münsterstraße 38 (Wohnhaus eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes) 42 und 44 (ausschließlich Wohnnutzung) sowie Westerstraße 5 und 7 (seinerzeit noch ein Einfamilienwohnhaus, das in den 8oer-Jahren abgebrochen wurde) waren bereits vor der Errichtung des Milchtrocknungsanlage durch die seinerzeitige MOLEV vorhanden. Von daher ist es nicht richtig, dass sich die Wohnbebauung im Plangebiet Nr. 21 parallel mit der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück des DMK entwickelt hat. Vielmehr ist bei allen Entscheidungen für eine weitere Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf die Wohnbebauung im Planbereich Nr. 21 Rücksicht zu nehmen. Diese Rücksichtnahme bezieht sich

sowohl auf das Volumen der baulichen Anlagen, die immissionsrechtlichen Auswirkungen sowie auf die nachbarrechtlichen Belange. Obwohl in den bisherigen Planverfahren für den Betrieb des DMK Maßnahmen zum Lärmschutz festgelegt wurden, führen die betrieblichen Aktivitäten dennoch zu einer erheblichen Beeinträchtigung meines Grundstücks.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen erhebe ich gegen die geplante 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Molkerei" zur Zulassung eines Verwaltungsgebäudes in drei bzw. viergeschossiger Bauweise und einer Stellplatzfläche von rd. 1.500 qm **erhebliche Bedenken**. Die für diese Planung vorgenommen Abwägung ist ermessensfehlerhaft, da sie einseitig nur die Belange des DMK berücksichtigt und nachbarschaftliche Belange, insbesondere die dargestellten negativen Auswirkungen auf mein Grundstück, nicht berücksichtigt. Ich bin gerne bereit, Ihnen meine berechtigten und nachvollziehbaren Bedenken in einem gemeinsamen Gespräch ggf. weiter zu begründen und zusätzliche Argumente gegen die von Ihnen vorgesehene Planung vorzutragen. Soweit ein solches Gespräch auch von Ihrer Seite als sinnvoll angesehen wird, müsste dieses in meinem Urlaub bis zum 19.08.2011 stattfinden. Ggf. bitte ich um eine entsprechende Terminabstimmung.

Mit freundlichen Grüßen