



Sitzungsvorlage

084/2012

öffentlich

12.11.2012

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt	22.11.2012
Rat der Gemeinde Nordkirchen	06.12.2012

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

**Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich "Berger",
Ortsteil Nordkirchen**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde beschließt die im Entwurf beigefügte Außenbereichssatzung „Berger“ nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches und die dazugehörige Begründung zur Satzung.

Sachverhalt

Der Ausschuss hat am 24.04.2012 die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Außenbereichssatzung durchzuführen. Die Auslegung hat in der Zeit vom 24.05.2012 bis einschließlich 25.06.2012 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.05.2012 hiervon unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung (Anlage 1) befinden sich verschiedene ehemalige landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsstellen, deren landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde und die mittlerweile überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Auf diesen Grundstücken sind teilweise noch Nebengebäude vorhanden, die in nachbarverträglicher Weise einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten. Auf der Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (Außenbereich nach § 35 BauGB) sind diese weiteren Wohnnutzungen jedoch nicht genehmigungsfähig.

Dies soll durch den Erlass der Außenbereichssatzung ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung der Satzung wird außerdem bezweckt, in den Hallen und den zu Büro- und Sanitärzwecken genutzten Teilen der ehemaligen Maschinenfabrik Voss auch andere verträgliche, gewerbliche Nutzungsarten zuzulassen. Hierdurch soll es ermöglicht werden, die seit etwa drei Jahren leerstehende gewerbliche Immobilie zu vermarkten und auch in Zukunft nachbarverträglich gewerblich nutzen zu können.

Mit Schreiben vom 19.06.2012 sprechen sich die Eigentümer der benachbarten Immobilie Berger 26 gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung aus.

Sie verweisen zunächst auf die nach ihrer Auffassung damit vorgesehene industrielle Nutzung des besonders geschützten Außenbereiches und halten auch die seinerzeit der Firma Voss erteilte Baugenehmigung für rechtswidrig.

Die Verwaltung hält die ehemals der Firma Voss erteilte Baugenehmigung aufgrund der seinerzeit geltenden Rechtsvorschriften für rechtmäßig, insbesondere ist diese Baugenehmigung aber bestandskräftig. Eine industrielle Nutzung des Betriebsgebäudes der Firma Voss soll auch durch die Außenbereichssatzung nicht ermöglicht werden, sondern vielmehr eine begrenzte gewerbliche Nutzung, die jedoch sämtliche Immissionsschutzansprüche der wohnenden Nachbarschaft berücksichtigt. Dies bedeutet, dass jeder neue Nutzer oder auch eine Mehrheit von Nutzern in ihren jeweiligen Nutzungsanträgen darzulegen hat, in welchem Ausmaß die beabsichtigte Nutzung Lärm, Erschütterungen oder andere Beeinträchtigungen der Nachbarschaft mit sich bringen wird. Diese Emissionen der Betriebe sind zu bewerten auf ihre Nachbarverträglichkeit hin. Sollte der zulässige Störungsgrad überschritten werden, sind solche Nutzungen nicht genehmigungsfähig. Ebenso können im Rahmen der zu erteilenden Nutzungsgenehmigungen Vorgaben zur konkreten Betriebsweise innerhalb der Gebäude gemacht werden, sodass die Schutzansprüche der Nachbarschaft in jedem Fall berücksichtigt werden.

Die Grundstückseigentümer bestreiten, dass der notwendige Zusammenhang zwischen den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung besteht.

Diese Auffassung wird von der Verwaltung nicht geteilt. Es handelt sich in allen Fällen um Einzelgebäude oder Gebäudegruppen, die historisch zu sehr unterschiedlichen Zeiten entlang des Wirtschaftsweges „Berger“ entstanden sind und sich entlang dieser Straße ziehen. Dabei sind die Abstände zwischen den Gebäuden im Einzelfall unterschiedlich groß, beim Blick auf die Karte erkennt man jedoch den räumlichen Zusammenhang.

Das Grundstück der Einwänder selbst ist vom Geltungsbereich ausgenommen geblieben, weil das von ihnen bewohnte ehemalige militärische Unterkunftsgebäude bereits vollständig mit einer Wohnnutzungserlaubnis versehen ist und hier keine weiteren Nebengebäude umgewidmet werden könnten.

Die Bezirksregierung Münster äußert in ihrer Stellungnahme vom 31.05.2012 ebenfalls Bedenken dahingehend, dass nach ihrer Auffassung die Grundstücke der ehemaligen Maschinenfabrik und des südlich gegenüberliegenden Wohnhauses Berger 20 nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit der übrigen Bebauung zu sehen seien.

Wie oben bereits ausgeführt, sieht die Verwaltung diesen räumlichen Zusammenhang jedoch durchaus. Es trifft zu, dass auf der Südseite der Straße Berger der Abstand zwischen den Grundstücken Berger 20 und Berger 14 größer ist als zwischen den übrigen Gebäuden im Geltungsbereich der Satzung. Jedoch ist hier zu berücksichtigen, dass das Grundstück Berger 14 über große Freiflächen verfügt und daher auch eigentumsmäßig der direkte Anschluss zum benachbarten Wohnhaus gegeben ist.

Der Kreis Coesfeld, Fachdienst Immissionsschutz, stellt in seiner Stellungnahme vom 22.06.2012 zunächst fest, dass sich der Satzungsbereich im Einwirkungsbereich mehrerer benachbarter landwirtschaftlicher Hofstellen befindet. Im Fall des Erlasses dieser Satzung würden die Grundstücke einen höheren Schutzanspruch bezogen auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Gerüche als die heute vorhandene privilegierte Wohnnutzung auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen genießen.

Die Untere Landschaftsbehörde weist darauf hin, dass das Gebiet der geplanten Außenbereichssatzung innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nordkirchen-Herbern liegt, der hier jedoch keine Festsetzungen ausweist. Die neue Satzung steht inhaltlich nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Landschaftsplanes. Insofern wird seitens der unteren Landschaftsbehörde eine Aufhebung des Landschaftsplanes im Geltungsbereich der Satzung in Aussicht gestellt.

Im weiteren Verfahren sind für die beabsichtigten Umnutzungen artenschutzrechtliche Vorprüfungen vorzunehmen.

Dieser Hinweis betrifft das weitere Vorgehen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in dann folgenden Nutzungsgenehmigungsverfahren für einen gewerblichen Betrieb oder für die Fälle, in denen dann Wohnungen in leerstehende Gebäude eingebaut werden sollen. Hier sind Artenschutzprüfungen regelmäßig Bestandteil der Antragsunterlagen.

Die Abteilung Bauen und Wohnen der Kreisverwaltung hält die Abgrenzung der geplanten Außenbereichssatzung unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes für ungeeignet. Einer Auswertung der Rechtsprechung und die Besichtigung der Situation vor Ort führe zu dem Schluss, dass die vorhandene Bebauung nicht die nach der Rechtsprechung erforderliche Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen ließe. Durch die vorhandenen Freiflächen und die Straße entsteht nach Einschätzung des Fachdienstes Bauen und Wohnen innerhalb des geplanten Satzungsbereiches eine unzulässige Unterbrechung des „bebauten Bereiches“ mit der Konsequenz, dass in dem Bereich des Gebäudes der Firma Voss keine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sei.

Wie oben bereits dargelegt, sieht die Verwaltung diesen Zusammenhang des bebauten Bereiches jedoch als gegeben an und widerspricht daher der Auffassung des Kreises Coesfeld in diesem Punkt.

Die ebenfalls angeschriebenen Träger öffentlicher Belange

- Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen,
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und
- Handwerkskammer Münster

tragen zum Erlass der Außenbereichssatzung keine Bedenken oder Anregungen vor.

Anlagen

Außenbereichssatzung

Lageplan