

## **Verwaltungsvorlage**

### **Bauausschuss am 11.03.2010** **Rat der Gemeinde am 25.03.2010**

#### **Öffentliche Sitzung**

<b>TOP 2.4</b>	<b>Planungsangelegenheiten</b> <b>11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nord-</b> <b>kirchen im Ortsteil Capelle und</b> <b>3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“</b>
----------------	--

#### **Sachverhalt**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“ sollen für den Kunststoff verarbeitenden Betrieb an der Magdheide im Gewerbegebiet Capelle die bebaubaren Flächen auf dem eigenen Grundstück in östliche Richtung erweitert werden.

Im Rahmen dieser Planänderungsverfahren hat zunächst die vorzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden stattgefunden. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 05.02.2009 die Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, nun den nächsten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen hat nach entsprechender öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 19.05.2009 bis einschließlich 19.06.2009 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2009 von dieser öffentlichen Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme zu den beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes gebeten.

Das Regionalforstamt Münsterland des Landesbetriebes Wald und Holz teilt in seinem Schreiben vom 14.06.2009 mit, dass forstliche Belange in den Planungen ausreichend berücksichtigt worden sind, da in der Zwischenzeit zwischen dem Forstamt und der Gemeinde eine Vereinbarung über Art und Höhe des Ausgleichs wegen des Eingriffes in die bisherige Waldfläche erzielt wurde. In dieser Vereinbarung ist geregelt worden, dass die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zahlt, der vom Forstamt für die Erstaufforstung einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche im Bereich der Gemeinde Ascheberg genutzt wird. Diese Aufforstung ist in der Zwischenzeit bereits realisiert worden.

Der Kreis Coesfeld, Fachdienst Immissionsschutz, weist in seiner Stellungnahme vom 17.06.2009 noch einmal auf den Bestand des baurechtlich ungenehmigten Wohnhauses Magdheide 9 hin und erklärt, dass unter Berücksichtigung der Duldung der ungenehmigten Wohnnutzung auch diesem Grundstück ein immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch eines Mischgebietes zusteht.

Da der Bebauungsplan als reiner Angebotsplan konzipiert sei, lässt er generell alle Betriebe der Abstandsklassen VII und VI der Abstandsliste zu. Somit wären Betriebe der so genannten „200-m-Klasse“ in einem Abstand von ca. 30 m zu dem Wohngebäude Magdheide 9 zulässig. Hiergegen meldet die Immissionsschutzdienststelle Bedenken an, insbesondere, da über die gutachterlich bewerteten (und als nicht übermäßig störend ermittelten) Lärmimmissionen hinaus auch bei einer allgemeinen Angebotsplanung Immissionsarten wie Luftverunreinigungen, Erschütterungen oder Licht berücksichtigt werden müssten. Außerdem seien die Minderungsmaßnahmen des Gutachtens zu vage formuliert und planerisch nicht umgesetzt worden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes hat aus Sicht der Gemeinde Vorrang vor der lediglich geduldeten Wohnnutzung auf dem Grundstück Magdheide 9.

Die früheren Eigentümer Blix hatten mit dem Kreis Coesfeld eine schriftliche Duldungsvereinbarung geschlossen. Danach wurde das Wohnhaus Magdheide 9 so lange ausdrücklich geduldet, wie Planungen der Gemeinde ihr nicht entgegen standen oder Dritte sich nicht als Referenz herauf berufen. Der Kreis und die jetzigen Eigentümer gehen wegen der vorliegenden Planung davon aus, dass die frühere schriftliche Duldung erloschen ist. Der Kreis hat also jederzeit die Möglichkeit, gegen die formell und materiell illegale Nutzung mit den Mitteln der Bauaufsicht vorzugehen. Davon wurde bisher nicht Gebrauch gemacht, weil die Planung noch nicht realisiert wurde und weil sich der Eigentümer des Grundstücks mit der Planung einverstanden erklärt hat.

Daher ist die Verwaltung der Auffassung, dass, so lange die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht tatsächlich realisiert und selbst nach Realisierung keine nicht beherrschbaren Immissionen auf das Grundstücke einwirken, die Wohnnutzung auch weiterhin geduldet werden kann.

Dies ist auch die Auffassung sowohl des Grundstückseigentümers Magdheide 9 als auch des Geschäftsführers des Kunststoff verarbeitenden Betriebes.

Sollte eine der oben genannten Voraussetzungen nicht mehr erfüllt werden, ist es am Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld, die unzulässige Wohnnutzung dann auch tatsächlich zu beenden.

Nach Aufgabe dieser Wohnnutzung können auch die in der Stellungnahme des Kreises nur beispielhaft aufgeführten Immissionen Luftverunreinigung, Erschütterung, Licht usw. nicht mehr der Erweiterungsplanung des Gewerbegebietes entgegen gehalten werden. Diese Immissionsarten sind bei gleichartiger Erweiterung des Kunststoff verarbeitenden Betriebes außerdem nicht zu erwarten und können daher auch der Bauleitplanung nicht entgegen gehalten werden.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass daher die Stellungnahme des Fachdienstes Immissionsschutz zurückgewiesen werden sollte.

Der Fachdienst Bauen und Wohnen des Kreises Coesfeld verweist ebenfalls auf aus seiner Sicht unlösbare Immissionsschutzprobleme bei Heranrücken der gewerblichen Nutzung an das (ungenehmigte) Wohngebäude. Er kommt zu dem Schluss, dass die rechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Duldung der Wohnnutzung auf dem Grundstück Magdheide 9 entfallen könnten.

Dieser Schlussfolgerung stimmt die Verwaltung zu. Es wurde bereits ausgeführt, dass die ungenehmigte Wohnnutzung lediglich stillschweigend geduldet wird. Bei Verschlechterung der nachbarschaftlichen Situation könnte diese geduldete Wohnnutzung auch tatsächlich aufgegeben werden müssen.

Insgesamt resultieren aus der Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 17.06.2009 keine Notwendigkeiten zur Änderung der Bauleitplanung.

Die Rechtsanwälte Dr. Stiens und Westhues, Werne, nehmen mit Schreiben vom 16.06.2009 erneut Stellung für die Eigentümer des angrenzenden Grundstückes Magdheide 24. Dabei handelt es sich um ein mit einer Halle und einem Betriebsleiterwohnhaus bebauten Gewerbegrundstück nördlich des Kunststoff verarbeitenden Betriebes.

Die Anwälte äußern sich zunächst zu der Konfliktsituation zwischen dem Betrieb und dem oben angesprochenen Grundstück Magdheide 9.

Hierzu wird auf das Vorstehende verwiesen.

Weiterhin stellen die Anwälte fest, dass die von Ihnen vertretenen Grundstückseigentümer weiterhin mit allen ihnen zu Gebote stehenden Mitteln versuchen werden, dass sich die eigene Grundstückssituation insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen nicht negativ verändert. Hierzu könnte aus deren Sicht die hiermit angeregte Festsetzung eines Lärmschutzwalles in nördlichem Bereich des Plangebietes entlang der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück der Mandanten beitragen.

Zu den Planunterlagen der hier angesprochenen Bauleitplanung gehört ein Schallgutachten von Juli 2008 der Sachverständigen Uppenkamp und Partner, Ahaus. Die Sachverständigen haben seinerzeit zunächst einmal den Bestand des Kunststoff verarbeitenden Betriebes aufgenommen und die einzelnen Betriebsabläufe bewertet. Danach sind auch die Erweiterungsabsichten des Betriebes mit den damit einhergehenden Schallemissionen erfasst und bewertet worden.

Ebenfalls wurde der in der Nachbarschaft von anderen Betrieben herrührende Schallhintergrund erfasst und gutachterlich bewertet.

Im Gutachten sind weiterhin Ausführungen gemacht zu aktivem Lärmschutz, zum Beispiel dazu, dass im Rahmen eines Bauantrages keine Türen oder Fenster in die neu zu errichtenden Gebäude mit einer denkbaren Schallabstrahlung zum Grundstück Magdheide 24 eingebaut werden sollen. Diese Vorgaben sind bei der konkreten Bauplanung des Betriebes zu beachten und vom Kreis Coesfeld als Baugenehmigungsbehörde in die jeweilige Baugenehmigung aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation, der Erweiterungsabsichten, der Vorbelastung, aber auch der aktiven Schallschutzmaßnahmen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass auf dem Grundstück Magdheide 24 keine Lärmbelastung entstehen wird, die außerhalb des von den Grundstückseigentümern zu duldenen Rahmens liegen würde.

Aus diesem Grunde ist es vertretbar, die Bauleitplanung weiter zu betreiben ohne weitergehende Festsetzungen, zum Beispiel in Form eines Lärmschutzwalles, zu treffen.

Von einer abschließenden Konfliktlösung im Bebauungsplan kann Abstand genommen werden, wenn und soweit die Lösung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren – z. B. über § 15 BauNVO – möglich ist. In seinem grundlegenden Beschluss vom 14.07.1994, BRS 56 Nr. 6, hat das Bundesverwaltungsgericht hierzu ausgeführt:

Das Gebot der Konfliktbewältigung hat seine rechtliche Wurzel im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde jedoch Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind indes überschritten, wenn bereits im Planungsstadium sichtbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird.

Hier lässt sich ein etwa auftretender Nachbarkonflikt durch entsprechende Schutzauflagen im Baugenehmigungsverfahren lösen. Dies belegt das Gutachten von Uppenkamp und Partner.

Die Verwaltung schlägt vor, es auch bei den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfes zu belassen.

Darüber hinaus ist die Verwaltung selbstverständlich gerne bereit, mit dem Geschäftsführer des Kunststoff verarbeitenden Betriebes und den Eigentümern Magdheide 24 zusammenzukommen, um über freiwillige aktive Lärmschutzmaßnahmen, zum Beispiel in Form eines Walles auf dem Grundstück des Kunststoff verarbeitenden Betriebes, zu sprechen.

Nach einer obergerichtlichen Rechtsprechung sind dem Rat der Gemeinde zum Zeitpunkt des abschließenden Satzungsbeschlusses auch die Bedenken und Anregungen und die Ergebnisse der Abwägung zur Kenntnis zu geben, die bereits im Verfahren der vorzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung besprochen und entschieden wurden. Aus diesem Grunde liegen dieser Sitzungsvorlage Kopien der Einladung und die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 05.02.2009 zur Kenntnis bei.

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordkirchen im Ortsteil Capelle mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“ mit seiner Begründung zur Satzung nach § 10 BauGB.

  
Dietmar Bergmann

Anlagen

**Gemeinde Nordkirchen**

26.01.2009

**Der Bürgermeister**

Datum ALK 10.12.2008

**Verwaltungsvorlage****Bauausschuss am 05.02.2009****Öffentliche Sitzung**

<b>TOP 3.4</b>	<b>Planungsangelegenheiten</b> <b>11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Capelle</b> <b>und</b> <b>3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“</b>
----------------	---

**Sachverhalt**

Der Bauausschuss hat am 04.09.2008 die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“ die vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen. In diesen Planverfahren soll die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Caplast geprüft und festgesetzt werden.

Den interessierten Bürgern ist die Planung in einer Besprechung im Sitzungssaal des Bürgerhauses am 24.09.2008 vorgestellt worden. In dieser Besprechung sind Bedenken gegen die Ausweitung der gewerblich nutzbaren Fläche von zwei Nachbarn geäußert worden.

Für die Eigentümer des angrenzenden gewerblichen Grundstückes Magdheide 24, welches ebenfalls eine Betriebsleiterwohnung enthält, äußern die Rechtsanwälte Dr. Stiens und Westhues ergänzend mit Schreiben vom 14.10.2008 Bedenken gegen die Planung.

Sie sind der Auffassung, dass der Betrieb Caplast angesichts seines Emissionsniveaus in ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO gehört und nicht in ein Gewerbegebiet, wie bisher dargestellt und auch in der Erweiterung vorgesehen. Begründet wird diese Forderung mit der Tatsache, dass es sich um einen Kunststoff verarbeitenden Betrieb handelt und mit der Erwartung, dass dort in einem Dreischichtbetrieb gearbeitet wird.

Die Frage der Gewerbe- oder Industriegebietsdarstellung ist mit der Immissionsdienststelle des Kreises Coesfeld und dem Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld besprochen worden. Es besteht Einvernehmen darüber, dass die tatsächlich vorhandene Arbeitsweise und die auch künftig geplanten Arbeitsinhalte und Arbeitsabläufe des Betriebes auch in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung zulässig sind und bleiben.

Bemängelt wird von den Anwälten weiterhin, dass wegen der Betriebserweiterung der bisher das Grundstück der Antragsteller schützende Wald teilweise zurückgenommen und die Bebauung näher an das Grundstück der Antragsteller herangeführt wird.

...

Inhaltlich trifft diese Aussage zu. Durch teilweise Wegnahme des Waldes, dem ein geregeltes Waldumwandlungsverfahren vorausgeht, wird die Fläche für eine gewerbliche Erweiterung geschaffen. Für die Inanspruchnahme des Waldes erfolgt eine Wiederaufforstung in der Nähe auf dem Gebiet der Gemeinde Ascheberg. Die Modalitäten hierzu sind bereits mit dem Landesbetrieb Wald und Holz vereinbart worden.

Die Antragsteller haben keinen Anspruch darauf, dass der von Ihnen als angenehm und schützend empfundene Wald auf Dauer Bestand hat. Insofern kann die Gemeinde Nordkirchen auch nicht verpflichtet werden, auf einen solchen Planungsinhalt der Waldumwandlung zu verzichten.

Die Lärmschutzansprüche der Antragsteller bleiben nach der vorliegenden Lärmimmissionsprognose erhalten. Durch entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan und konkrete Auflagen in der späteren Baugenehmigung wird dafür gesorgt werden, dass die Lärmbelastung des Grundstückes der Antragsteller die geltenden Richtlinien nicht überschreitet.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Einwände der Rechtsanwälte vom 14.10.2008 inhaltlich zurückzuweisen.

Planungsrechtlich problematisch bleibt das Nebeneinander der beabsichtigten Betriebserweiterung und des Gebäudes Magdheide 9, welches östlich an das Betriebsgelände angrenzt. Das Haus Magdheide 9 wird als Wohngebäude genutzt, ist aber als ein solches nicht genehmigt. Die Eigentümer sind mit der Erweiterung des Betriebes der Firma Caplast einverstanden, möchten jedoch ihrerseits das gerade erworbene Gebäude weiter bewohnen können.

In einer Besprechung am 11.11.2008 wurde die Problematik mit Vertretern der Immissionschutzdienststelle und der Bauaufsicht des Kreises Coesfeld erörtert.

Im Ergebnis kann es bei der zunächst von der Gemeinde vorgeschlagenen Darstellung des Grundstückes als Gewerbegebiet nicht bleiben, da keine ernsthaften Absichten bestehen, dieses „Wohngrundstück“ vollständig oder teilweise zusätzlich gewerblich zu nutzen. Praktisch bleibt es also bei einem Nebeneinander von Gewerbebetrieb und wohnlicher Nutzung.

In den letzten Jahren war die wohnliche Nutzung lediglich durch eine Duldung des Kreises Coesfeld akzeptiert worden. Diese Duldung ist wegen der anlaufenden Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes zunächst vom Kreis Coesfeld zurückgenommen worden.

Die Verwaltung hat sich in dieser Frage von Herrn Rechtsanwalt Tyczewski, Büro Wolter-Hoppenberg, beraten lassen. Dort wird ebenfalls vorgeschlagen, das Wohngrundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, da diese Frage planungsrechtlich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht lösbar ist. Die Gemeinde sollte dagegen, sofern sie es selbst für richtig hält, beim Kreis Coesfeld auf eine weitergehende Duldung der Wohnnutzung plädieren. Die Entscheidung darüber liegt dann beim Kreis Coesfeld.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass daher der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“ und auch der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes reduziert werden sollte durch Herausnahme des Grundstückes Magdheide 9. Gleichzeitig schlägt die Verwaltung vor, beim Kreis Coesfeld auf eine weitergehende Duldung der Wohnnutzung in diesem Gebäude zu plädieren. Sollte sich später das tatsächliche Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und ausgeübter Wohnnutzung nicht weiter realisieren lassen, kann eine solche Duldung jederzeit zurückgenommen werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.2008 über die Planungsabsichten unterrichtet und um Stellungnahme hierzu gebeten.

Der Kreis Coesfeld - Fachdienst Immissionsschutz - äußert in seiner Stellungnahme vom 21.10.2008 Bedenken gegen die bisher vorgesehene planungsrechtliche Darstellung des Gebäudes Magdeide 9 als Teil einer gewerblichen Baufläche.

Hierzu wird auf die oben gemachten Ausführungen zu diesem Thema verwiesen. Die Verwaltung schlägt vor, das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen und die tatsächlich ausgeübte Wohnnutzung durch eine erneute baurechtliche Duldung zu unterstützen.

Der Fachdienst Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld weist darauf hin, dass durch die Planänderung Eingriffe in den Naturhaushalt ausgelöst werden, die landschaftsrechtlich sowie forstrechtlich auszugleichen sind.

Für das Planvorhaben wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Sowohl die landschaftsrechtliche als auch die forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Wiederaufforstung eines Grundstückes in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz ausgeglichen werden.

Die Untere Gesundheitsbehörde erhebt die Forderung, zur Vermeidung langfristig gesundheitlicher Beeinträchtigung der Bewohner der im Außenbereich vorhandenen Wohnnutzungen die gemäß Abstandserlass NRW vorgegebenen Abstände zur Wohnbebauung und die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Der Abstandserlass NRW sieht für unterschiedliche gewerbliche Aktivitäten pauschale Abstände zu Wohnnutzungen vor. Für dieses konkrete Planungsvorhaben ist über die Forderung des Abstandserlasses NRW hinaus eine konkrete immissionsschutzrechtliche Betrachtung erstellt worden. Diese sagt aus, dass aufgrund der gegebenen und zu erwartenden betrieblichen Situation die pauschalen Abstände des Abstandserlasses unterschritten werden können. Gleichzeitig bleiben jedoch die geltenden Lärmgrenzwerte für die umgebende Wohnbebauung eingehalten.

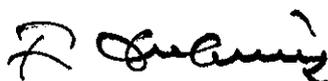
Die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld weist auf Anforderungen an die Löschwasserversorgung gemäß Industriebaurichtlinie hin.

Die Gelsenwasser AG hat die Versorgungsmöglichkeiten aus dem Wasserversorgungsnetz mengenmäßig benannt. Darüber hinaus gehende Anforderungen für den Brandschutz dieses Betriebes sind durch einen ausreichend großen Löschwasservorrat auf dem Betriebsgrundstück zu sichern. Es ist bisher ein Löschwasserteich vorhanden, der jedoch wegen der betrieblichen Umstrukturierungen an der heutigen Stelle nicht verbleiben kann. Aufgabe des Betriebes ist es, im konkreten Bauantragsverfahren den ausreichenden Brandschutz durch entsprechende Löschwasservorräte auf dem Betriebsgelände nachzuweisen.

Es liegen die Voraussetzungen für die öffentliche Auslegung der Planentwürfe mit den oben angesprochenen Änderungen bzw. Ergänzungen vor.

### **Beschlussvorschlag**

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, im Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Capelle die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.



Friedhard Drebing

## **Auszug aus der Niederschrift des Bauausschusses des Rates der Gemeinde Nordkirchen vom 05. Februar 2009**

- öffentliche Sitzung -

### **3 Planungsangelegenheiten**

#### **3.4 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Capelle und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“**

Der Bauausschuss hat am 04.09.2008 die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“ die vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen. In diesen Planverfahren soll die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Caplast geprüft und festgesetzt werden.

Den interessierten Bürgern ist die Planung in einer Besprechung im Sitzungssaal des Bürgerhauses am 24.09.2008 vorgestellt worden. In dieser Besprechung sind Bedenken gegen die Ausweitung der gewerblich nutzbaren Fläche von zwei Nachbarn geäußert worden.

Für die Eigentümer des angrenzenden gewerblichen Grundstückes Magdheide 24, welches ebenfalls eine Betriebsleiterwohnung enthält, äußern die Rechtsanwälte Dr. Stiens und Westhues ergänzend mit Schreiben vom 14.10.2008 Bedenken gegen die Planung.

Sie sind der Auffassung, dass der Betrieb Caplast angesichts seines Emissionsniveaus in ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO gehört und nicht in ein Gewerbegebiet, wie bisher dargestellt und auch in der Erweiterung vorgesehen. Begründet wird diese Forderung mit der Tatsache, dass es sich um einen Kunststoff verarbeitenden Betrieb handelt und mit der Erwartung, dass dort in einem Dreischichtbetrieb gearbeitet wird.

Die Frage der Gewerbe- oder Industriegebietsdarstellung ist mit der Immissionsdienststelle des Kreises Coesfeld und dem Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld besprochen worden. Es besteht Einvernehmen darüber, dass die tatsächlich vorhandene Arbeitsweise und die auch künftig geplanten Arbeitsinhalte und Arbeitsabläufe des Betriebes auch in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung zulässig sind und bleiben.

Bemängelt wird von den Anwälten weiterhin, dass wegen der Betriebserweiterung der bisher das Grundstück der Antragsteller schützende Wald teilweise zurückgenommen und die Bebauung näher an das Grundstück der Antragsteller herangeführt wird.

Inhaltlich trifft diese Aussage zu. Durch teilweise Wegnahme des Waldes, dem ein geregeltes Waldumwandlungsverfahren vorausgeht, wird die Fläche für eine gewerbliche Erweiterung geschaffen. Für die Inanspruchnahme des Waldes erfolgt eine Wiederaufforstung in der Nähe auf dem Gebiet der Gemeinde Ascheberg. Die Modalitäten hierzu sind bereits mit dem Landesbetrieb Wald und Holz vereinbart worden.

Die Antragsteller haben keinen Anspruch darauf, dass der von Ihnen als angenehm und schützend empfundene Wald auf Dauer Bestand hat. Insofern kann die Gemeinde Nordkirchen auch nicht verpflichtet werden, auf einen solchen Planungsinhalt der Waldumwandlung zu verzichten.

Die Lärmschutzansprüche der Antragsteller bleiben nach der vorliegenden Lärmimmissionsprognose erhalten. Durch entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan und konkrete Auflagen in der späteren Baugenehmigung wird dafür gesorgt werden, dass die Lärmbelastigung des Grundstückes der Antragsteller die geltenden Richtlinien nicht überschreitet.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Einwände der Rechtsanwälte vom 14.10.2008 inhaltlich zurückzuweisen.

Planungsrechtlich problematisch bleibt das Nebeneinander der beabsichtigten Betriebserweiterung und des Gebäudes Magdheide 9, welches östlich an das Betriebsgelände angrenzt. Das Haus Magdheide 9 wird als Wohngebäude genutzt, ist aber als ein solches nicht genehmigt. Die Eigentümer sind mit der Erweiterung des Betriebes der Firma Caplast einverstanden, möchten jedoch ihrerseits das gerade erworbene Gebäude weiter bewohnen können.

In einer Besprechung am 11.11.2008 wurde die Problematik mit Vertretern der Immissionsschutzdienststelle und der Bauaufsicht des Kreises Coesfeld erörtert.

Im Ergebnis kann es bei der zunächst von der Gemeinde vorgeschlagenen Darstellung des Grundstückes als Gewerbegebiet nicht bleiben, da keine ernsthaften Absichten bestehen, dieses „Wohngrundstück“ vollständig oder teilweise zusätzlich gewerblich zu nutzen. Praktisch bleibt es also bei einem Nebeneinander von Gewerbebetrieb und wohnlicher Nutzung.

In den letzten Jahren war die wohnliche Nutzung lediglich durch eine Duldung des Kreises Coesfeld akzeptiert worden. Diese Duldung ist wegen der anlaufenden Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes zunächst vom Kreis Coesfeld zurückgenommen worden.

Die Verwaltung hat sich in dieser Frage von Herrn Rechtsanwalt Tyczewski, Büro Wolter-Hoppenberg, beraten lassen. Dort wird ebenfalls vorgeschlagen, das Wohngrundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, da diese Frage planungsrechtlich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht lösbar ist. Die Gemeinde sollte dagegen, sofern sie es selbst für richtig hält, beim Kreis Coesfeld auf eine weitergehende Duldung der Wohnnutzung plädieren. Die Entscheidung darüber liegt dann beim Kreis Coesfeld.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass daher der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“ und auch der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes reduziert werden sollte durch Herausnahme des Grundstückes Magdheide 9. Gleichzeitig schlägt die Verwaltung vor, beim Kreis Coesfeld auf eine weitergehende Duldung der Wohnnutzung in diesem Gebäude zu plädieren.

Sollte sich später das tatsächliche Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und ausgeübter Wohnnutzung nicht weiter realisieren lassen, kann eine solche Duldung jederzeit zurückgenommen werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.2008 über die Planungsabsichten unterrichtet und um Stellungnahme hierzu gebeten.

Der Kreis Coesfeld - Fachdienst Immissionsschutz äußert in seiner Stellungnahme vom 21.10.2008 Bedenken gegen die bisher vorgesehene planungsrechtliche Darstellung des Gebäudes Magdeide 9 als Teil einer gewerblichen Baufläche.

Hierzu wird auf die oben gemachten Ausführungen zu diesem Thema verwiesen. Die Verwaltung schlägt vor, das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen und die tatsächlich ausgeübte Wohnnutzung durch eine erneute baurechtliche Duldung zu unterstützen.

Der Fachdienst Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld weist darauf hin, dass durch die Planänderung Eingriffe in den Naturhaushalt ausgelöst werden, die landschaftsrechtlich sowie forstrechtlich auszugleichen sind.

Für das Planvorhaben wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Sowohl die landschaftsrechtlichen als auch die forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Wiederaufforstung eines Grundstückes in Ascheberg in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz ausgeglichen werden.

Die Untere Gesundheitsbehörde erhebt die Forderung, zur Vermeidung langfristig gesundheitlicher Beeinträchtigungen der Bewohner der im Außenbereich vorhandenen Wohnnutzungen die gemäß Abstandserlass NRW vorgegebenen Abstände zur Wohnbebauung und die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Der Abstandserlass NRW sieht für unterschiedliche gewerbliche Aktivitäten pauschale Abstände zu Wohnnutzungen vor. Für dieses konkrete Planungsvorhaben ist über die Forderung des Abstandserlasses NRW hinaus eine konkrete immissionsschutzrechtliche Betrachtung erstellt worden. Diese sagt aus, dass aufgrund der gegebenen und zu erwartenden betrieblichen Situation die pauschalen Abstände des Abstandserlasses unterschritten werden können. Gleichzeitig bleiben jedoch die geltenden Lärmgrenzwerte für die umgebende Wohnbebauung eingehalten.

Die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld weist auf Anforderungen an die Löschwasserversorgung gemäß Industriebaurichtlinie hin.

Die Gelsenwasser AG hat die Versorgungsmöglichkeiten aus dem Wasserversorgungsnetz mengenmäßig benannt. Darüber hinaus gehende Anforderungen für den Brandschutz dieses Betriebes sind durch einen ausreichend großen Löschwasservorrat auf dem Betriebsgrundstück zu sichern. Es ist bisher ein Löschwasserteich vorhanden, der jedoch wegen der betrieblichen Umstrukturierungen an der heutigen Stelle nicht verbleiben kann. Aufgabe des Betriebes ist es, im konkreten Bauantragsverfahren den ausreichenden Brandschutz durch entsprechende Löschwasservorräte auf dem Betriebsgelände nachzuweisen.

Es liegen die Voraussetzungen für die öffentliche Auslegung der Planentwürfe mit den oben angesprochenen Änderungen bzw. Ergänzungen vor.

Herr Klaas erläutert anhand des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Capelle“ - 2. Änderung - ausführlich den Sachverhalt und beantwortet die hierzu gestellten Fragen.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zu den vorgebrachten Einwänden, Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplanänderungsentwurf zustimmend zur Kenntnis.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, im Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Capelle die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmergebnis:** einstimmig.