

Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 10.10.2019 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens sind auf den folgenden Seiten in tabellarischer Form zusammengefasst.

BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (2) BAUGB			
Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	<b>Bezirksregierung Münster</b>  Schreiben vom 17.10.2019	"(...)  <b>Hinweis:</b> Zu den möglichen Konflikten durch Geruchsimmissionen der Tierhaltungsanlage 100 m südwestlich des geplanten Gewerbegebietes ist die Untere Immissions-Schutzbehörde des Kreises Coesfeld zu beteiligen.  (...)"	<b>zu 1:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	<b>Gelsenwasser Energie-netze GmbH</b>  Schreiben vom 08.11.2019	"(...)  Wir möchten darauf hinweisen, dass uns ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Wassertransportleitung nicht ausreicht. Die vorhandene beschränkte persönliche Dienstbarkeit der DN 600 Wasserleitung mit einem Schutzstreifen von 6 m (siehe Planausschnitt) muss bei Veräußerung des Grundstückes mit überschrieben werden.  (...)"	<b>zu 2:</b> Der Anregung wird entsprochen.

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	<b>Straßen NRW</b> Schreiben vom 08.11.2019	"(...) Hinsichtlich der unter Punkt 3.4 aufgeführten Ausweitung der im Ausnahmefall zulässigen Betriebswohnungen wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung der Bauleitplanung in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird. "(...)"	<u><b>zu 3:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
4.	<b>IHK Nord Westfalen</b> Schreiben vom 13.11.2019	"(...) Hinsichtlich der Ausweitung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen haben wir allerdings Bedenken.  Bisläng war betriebsbezogenes Wohnen nur im östlichen Randbereich des Planareals, festgesetzt als „GE“ – Gewerbegebiet, zulässig. Durch die jetzt vorliegende Änderung soll auch betriebsbezogenes Wohnen im „GI“ –Industriegebiet ermöglicht werden. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Wir regen daher zu prüfen, ob durch die Zulässigkeit einer schutzwürdigen Nutzung im Industriegebiet nicht der Grad der gewerblichen Ausnutzbarkeit im Industriegebiet deutlich eingeschränkt wird. "(...)"	<u><b>zu 4:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>  <i>Siehe auch die Erläuterungen zur lfd. Nr. 5.1 dieser Tabelle!</i>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	<p><b>Kreis Coesfeld</b></p> <p>Schreiben vom 14.11.2019</p>	<p>"(...)</p> <p style="text-align: center;"><b>5.1:</b></p> <p>Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist u.a. gemäß Punkt 3.4 die Ausweitung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen nun auch in südlichen (GI<sup>W</sup>) und südwestlichen (GE<sup>W</sup>-2) Teilbereichen des Plangebietes.</p> <p>Insbesondere gegen die Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2.4 und der daraus resultierenden Zulassung von betrieblichem Wohnen auf der Grundlage des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden aus den Belangen des <b>Immissionsschutzes</b> Bedenken angemeldet.</p> <p>Industriegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in der Lage sind, erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 BImSchG hervorzurufen und aufgrund ihres Immissionsverhaltens in anderen Baugebieten nach BauNVO unzulässig sind.</p> <p>Eine Prüfung der Notwendigkeit von betriebsbezogenem Wohnen muss daher besonders sorgfältig erfolgen. Mit Recht hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg darauf hingewiesen, dass die Rechtfertigung nur in unabwiesbaren betrieblichen Bedürfnissen oder, wie im Falle des Betriebsinhabers und Betriebsleiters, in der persönlichen Gebundenheit an den Betrieb gesehen werden kann.</p> <p>Bei der Zulassung einer Betriebswohnung ist u.a. zu prüfen, ob sie zu einer Behinderung der im Industriegebiet zulässigen immissionsträchtigen gewerblichen Nutzung für Nachbargrundstücke führen kann (OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.11.82 – 6B 69/82). In Industriegebieten haben die dort ansässigen Betriebe aus der Sicht des Nachbarschutzes einen Anspruch darauf, dass dort keine stöempfindlichen Nutzungen zugelassen werden, die sie etwa bei der Erweiterung oder einer notwendigen Produktionsumstellung dazu zwingen, auf die Nutzung eines benachbarten Gebäudes zu Wohnzwecken Rücksicht zu nehmen. Denn trotz der grundsätzlichen Gleichstellung von Betriebswohnungen mit den anderen Anlagen in Industriegebieten besteht der Planungsgrundsatz, dass ungesunde Wohnverhältnisse auch in Industriegebieten nicht entstehen dürfen.</p> <p>Dies führt somit regelmäßig zu Immissionskonflikten, insbesondere dazu, dass emissionsträchtige Betriebe, die nach den Festsetzungen auf der Grundlage des Abstandserlasses planungsrechtlich zulässig wären, aufgrund der Nähe zu einer benachbarten Betriebswohnung nicht oder nur eingeschränkt zugelassen werden können.</p>	<p><b>Zu 5.1:</b> Die Bedenken zur <u>ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen</u> werden zurückgewiesen.</p> <p>Gem. § 9 (3) BauNVO können in Industriegebieten ausnahmsweise auch Betriebswohnungen zugelassen werden.</p> <p>Für die mit der Bebauungsplanänderung gebildete große, zusammenhängende Grundstücksfläche gibt es einen Interessenten, der dort seinen Betrieb ansiedeln wird. Für diesen wird die Erforderlichkeit einer Wohnung "vor Ort" gesehen. Da die Aufteilung der Grundstücksfläche und Details der Betriebsabläufe sowie die Bebauung der Fläche noch nicht geklärt sind, konnte auch keine engere Eingrenzung des Bereiches erfolgen, auf dem die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind.</p> <p>Somit handelt es sich hier um einen Sonderfall. Dem Betriebsinhaber ist bewusst, dass eine Wohnung im Industriegebiet erheblichen Störungen und Belästigungen ausgesetzt sein kann und dass dies i.d.R. zu dulden ist. Aufgrund der Größe des Grundstücks bestehen jedoch ausreichende Optionen, durch geeignete Positionierung der Wohnung und Organisation der Betriebsabläufe ungesunde Wohnverhältnisse abzuwenden.</p> <p>Aufgrund dieser außergewöhnlichen Ausgangssituation ist das Einräumen der "ausnahmsweisen Zulässigkeit" erfolgt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann geprüft werden, ob die geplante bauliche Nutzung mit der Betriebswohnung tatsächlich so angelegt ist, dass einerseits im Sinne der Bewohner ungesunde Wohnverhältnisse vermieden werden und andererseits dem Nachbarschutz Genüge getan wird und die Ansiedlung von emittierenden Betrieben bspw. auf den im Osten angrenzenden "Industriegebietsflächen" nicht beeinträchtigt wird.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	<p>Fortsetzung:</p> <p><b>Kreis Coesfeld</b></p> <p>Schreiben vom 14.11.2019</p>	<p style="text-align: center;"><b>5.2:</b></p> <p>Der Aufgabenbereich <b>Niederschlagswasserbeseitigung</b> gibt folgenden Hinweis:  Auf das erforderliche wasserrechtliche Verfahren gemäß §§ 8, 9, 10 WHG sowie §§ 57.1 und 2 LWG wird hingewiesen (NW-Einleitung aus dem RRB über Vorfluter in Stever).  Der Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist zu beachten.</p> <p>Der Aufgabenbereich <b>Oberflächengewässer</b> erklärt, dass bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in 2016 darauf hingewiesen wurde, dass durch das künftige Gewerbegebiet noch die Wasserläufe 35, 35a und 41b im Wasser- und Bodenverband „Stever-Lippe Olfen“ verlaufen und diese überplant sind. Des Weiteren wurde auch darauf hingewiesen, dass für die Beseitigung der Gewässer eine Genehmigung gem. § 68 WHG zu beantragen sei und die Genehmigung vor Satzungsbeschluss vorliegen muss. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde aber bis heute noch nicht beantragt.</p> <p>Dem vorgelegten Bebauungsplan kann aus <b>brandschutztechnischer Sicht</b> nicht zugestimmt werden, da die vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m<sup>3</sup>) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr enthalten. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.</p> <p>Die Sicherstellung eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BHKG und § 38 LandeswasserG Aufgabe der Gemeinde und sollte in einer Bauleitplanung berücksichtigt und dargestellt werden.</p> <p>Für Gewerbebetriebe mit einer Fläche bis zu 2500 m<sup>2</sup> ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden angemessen. Sollten größere Betriebe zulässig sein, steigt die erforderliche / angemessene Löschwassermenge auf bis zu 192 m<sup>3</sup>/h für den gleichen Zeitraum.</p> <p>(...)"</p>	<p><b>Zu 5.2:</b> Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur wasserrechtlichen Genehmigung (Überplanung von Gewässern) und zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>