

## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Altenberge West“

### I. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Zeitraum 26.10.2020 bis 20.11.2020) (Stand: 28.05.2021)

| Nr.   | Datum      | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss  | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022          |
|---|------------|--------------|---|--|--|
| <b>A.) Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b> |            |              |   |  |  |
| 1.  | 18.11.2020 | Bürger 16052 | <p>in oben genannter Angelegenheit vertreten wir bekanntlich die Interessen von Herrn xx. Auf Wunsch können wir eine auf uns lautende Vollmachtsurkunde gerne nachreichen. Namens und im Auftrag unseres Mandanten machen wir folgende Einwendungen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 9 Altenberge-West, 8. Änderung geltend: I. Ausgangslage Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks xx, 48341 Altenberge. Das Grundstück ist im Bestand mit einem Betriebsleiterwohnhaus bebaut. Ferner befinden sich auf dem Grundstück Hallen, die gewerblich genutzt werden. Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den der Ursprungsbebauungsplan 009 Altenberge- West, Rechtskraft seit dem 19.08.1971, ein uneingeschränktes Gewerbegebiet auf der Grundlage von § 8 BauNVO 1968 festsetzt. Zulässig sind nach § 8 BauNVO 1968 nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. II. Entwurf des Bebauungsplans Planungsziel der Gemeinde Altenberge ist, in einem Bereich die ursprünglich nach dem Bebauungsplan Nr. 9 „Altenberge West“ als Gewerbegebiet festgesetzte Nutzung in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO umzuwandeln? Die Flächen grenzen unmittelbar östlich an das Grundstück unseres Mandanten an. III. Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Es ist im Interesse unseres Mandanten, um künftig sein Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können und eine notwendige Nachnutzung zu ermöglichen, auch für sein Grundstück ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO auszuweisen. 1.In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass die Gemeinde hinsichtlich der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans grundsätzlich frei ist. Unter Beachtung der Grundregeln des §1 BauGB darf sie die Grenzen des Plangebiets nach Ihrem planerischem Ermessen festsetzen und sich dabei auch von Zweckmäßigkeitserwägungen unter Be-</p> | <p>Seitens des Einwänders wird angeregt, die Flurstücke Nr. 12 und 13 in den Plangeltungsbereich einzubeziehen, um sie von einem Gewerbegebiet (GE) zu einem Mischgebiet (MI) umzuwandeln.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, die Nahtstelle zwischen dem zentralen Siedlungsschwerpunkt (mit überwiegender Wohn- und Versorgungsnutzungen) und dem Gewerbebestandort Siemensstraße (mit vorwiegend großflächigen Gewerbe und Industriebetrieben) neu zu strukturieren. Dabei soll der Übergangsbereich, der den Trennungsgrundsatz zwischen den gegensätzlichen Nutzungsarten gemäß § 50 BImSchG angemessen berücksichtigen soll, breiter angelegt werden und damit gleichzeitig in das Wohnen, welches nicht betriebsabhängig ist, anteilig zu ermöglichen.</p> <p>Die gewählte neue Abgrenzungslinie zwischen GE und MI wurde in einem Erörterungsprozess mit der Bezirksregierung und den Trägern öffentlicher Belange (Handwerkskammer / IHK) sowie dem Schallgutachter fixiert. Dem Vorschlag des Gutachters folgend wurde seitens der Gemeinde der Geltungsbereich so festgelegt, dass für die Gewerbebetriebe westlich der Siemensstraße keine unzumutbaren Einschränkungen erfolgen. Diese Linie wurde Bestandteil eines Zielabweichungsverfahrens der Bezirksregierung, welche inzwischen zu dem gemeindlichen Vorhaben ihre landesplanerische Zustimmung erteilt hat. Die Handwerkskammer hätte es eher befürwortet die Änderung in ein Mischgebiet gar nicht vorzunehmen, um kleinteilige Gewerbebetriebe</p> | <p><b>einstimmig,<br/>2 Enthaltung(en)</b></p> |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss   | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|---|---|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>rücksichtigung ihrer Planungs- und Durchführungskapazität und der Finanzierbarkeit der städtebaulichen Maßnahmen leiten lassen. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10. 10.2013 - 4 BN 367 13, Das planerische Ermessen der Gemeinde bei der Festlegung des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans ändert allerdings nichts daran, dass sachlich Gründe die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans rechtfertigen müssen. 2. Die Ausweisung des Mischgebietes wird auf S. 5 des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans damit begründet, dass veränderte Anforderungen an die Nutzungsstruktur von Teilen des Geltungsbereichs des Ursprungsplans gegeben sind. Es würden insoweit bestehenden Tendenzen im Plangebiet als auch der allgemeinen Nachfrage von Wohnraum entsprochen. Diese genannten Gründe gelten gleichermaßen für das Grundstück unseres Mandanten. Unser Mandant will aufgrund der geänderten Nutzungsstruktur auf seinem Grundstück und in der östlich angrenzenden Umgebung gleichermaßen eine Neuordnung vornehmen und aufgrund des steigenden Bedarfs nach Wohnraum Wohnnutzung errichten. Ausgehend hiervon ist nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage im Schreiben der Rechtsanwälte xx vom 20.08.2020 dargelegt wird, keinerlei städtebauliche Gründe" sprächen für die Einbeziehung der Fläche. Das Gegenteil ist der Fall. Die städtebaulichen Gründe, die die 8. Änderung des Bebauungsplans rechtfertigen sollen, gelten gleichermaßen für das Grundstück unseres Mandanten. Auch bei diesem Grundstück besteht eine geänderte Nutzungsstruktur und ein Nachnutzungswunsch in Gestalt von Wohnen. Inwiefern diese Gründe die Planänderung rechtfertigen sollen, für das Grundstück unseres Mandanten hingegen nicht gelten, ist nicht nachvollziehbar und ist abwägungsfehlerhaft. 3. Nach unserer Einschätzung steht der Ausweisung eines Mischgebietes für das Grundstück unseres Mandanten auch nicht die schalltechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Altenberge West" der Gemeinde Altenberge von dem Gutachterbüro Wenker &amp; Gesing vom 12.09.2019 (Bericht Nr. 4125.01/01) entgegen. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm im Falle der Festsetzung eines Mischgebietes kann ohne Weiteres im Baugeneh-</p> | <p>zu berücksichtigen. Insofern spricht diese Auffassung der Handwerkskammer aber insbesondere die zu erwartende Einschränkung des Gewerbestandes westlich der Siemensstraße gegen ein weiteres Heranrücken die Mischgebietes an die Siemensstraße. Die Gemeinde sieht nicht allein durch die Nutzungsausübung der einzelnen unmittelbar gegenüber der Straße gelegenen Betriebe, sondern auch durch die Frequentierung der, von Schwerlastfahrzeugen zu Tag- und Nachtzeiten befahrenen, Siemensstraße erhebliche Immissionsprobleme. Diese Probleme sollen möglichst auf planungsrechtlicher Ebene dadurch gelöst werden, dass keine weitere Verschiebung der Grenze zwischen MI und GE erfolgt. Die alleinige Verlagerung der Problemlösung auf die Genehmigungsebene wird nicht als zielführend erachtet, da eine Konfliktbewältigung auf planerischer Ebene möglich ist.</p> <p>Der Argumentation des Einwänders ist jedoch insofern nachvollziehbar, als das Heranrücken des neuen MI an sein Grundstück ebenfalls zu Einschränkungen führen könnte. Dieser Aspekt wurde bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Deshalb sollen bauliche Nutzungen (die ja eine Wohnnutzung darstellen könnten) weiter von der Grundstücksgrenze abrücken als dies nach den grundsätzlichen bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernissen notwendig wäre. Daneben soll auf den Nachbargrundstücken eine durchgängige Bepflanzung angelegt werden, die eine zusätzliche puffernde Wirkung entfaltet. Weitergehend soll eine Schutzfestsetzung getroffen werden, die in einem etwa 40m breiten MI Streifen für in zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen keine zu öffnenden Fenstern zulässt.</p> <p>Eine Änderung des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich. Die Planzeichnung des B-Planes wird im bestehenden Geltungsbereich entspre-</p> |                                       |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss   | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|---|---|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>migungsverfahren durch entsprechende Grundrissanordnungen und ggf. nicht öffentbare Fenster auf einzelnen Seiten des Gebäudes erbracht werden. Die Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung haben jedenfalls nicht zur Folge, dass der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO auf dem Grundstück unseres Mandanten unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen würden. Gleichmaßen kann dieser Konflikt bereits auf der Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen gelöst werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Diesem Ziel dient der Trennungsgrundsatz des §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm- SchG). Nach § 50 Satz 1 BImSchO sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich der überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Eine Bauleitplanung ist nach der Rechtsprechung regelmäßig verfehlt, wenn sie unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BIm-SchG dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohnnutzungen nicht so weit wie möglich vermieden werden. Vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012, - 4 CN 3/ I = NVwZ 2012, 1338; zur Bauleitplanung für das Mainviertel in Offenbach VGH Kassel, Urteil vom 22.04.2010, - 4 C 246/09.N -, Juris. § 50 Satz 1 BImSchG enthält kein striktes Verbot. Es handelt sich vielmehr um eine Abwägungsdirektive. Schädliche Umwelteinwirkungen sind „soweit wie möglich“ zu vermeiden. Die räumliche Trennung von einander unverträglichen Nutzungen stellt insoweit eines von mehreren dazu in Betracht kommenden Mitteln dar. Es handelt sich somit beim Trennungsgrundsatz um einen ausnahmefähigen Grundsatz. Vgl. zuletzt OVG Lüneburg, Urteil vom 12.05.2015, - I KN 238/13 -, Juris Rdnr. 45 = BauR 2015, 1300. Ausnahmen sind insbesondere in Gemengelagen möglich. Ausnahmen sind auch dann möglich, wenn hierfür gewichtige städtebauliche Gründe sprechen und sichergestellt ist, dass auf andere Weise gesunden Wohnverhältnissen Rechnung</p> | <p>chend der textlichen Ausführungen ergänzt.</p> |                                       |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|---|-----------|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>getragen ist. Das Bundes-verwaltungsgericht stellt hierzu im grundlegenden Urteil vom 22.03.2007 (4 CN 1/06 = NVwZ 2007, 831) Folgendes fest: Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt allerdings auf Grenzen, vor denen auch der Gesetzgeber nicht die Augen verschließt. So soll nach § 1 a Abs. 2 Satz I BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten (, . .) wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Gerade in diesen Gebieten kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Auch kann ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran bestehen, einen vorhandenen Ortsteil zu erweitern und damit dessen Infrastruktur (ÖPNV, soziale Einrichtungen etc.) mit zu nutzen. Auch das Gebot, die Anforderung kostensparenden Bauens zu berücksichtigen (§ I Abs. 6 Nr. 2 BauGB), sowie das legitime Interesse einer Gemeinde, die Grundstücke zu verwerten, die sie in einem im Flächennutzungsplan zur Wohnnutzung vorgesehenen Bereich erworben hat, um sie Bauinteressenten zum Eigentum zu überlassen (), können zu berücksichtigen sein. Wenn in derartigen Fällen das Beinhalt großerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (vgl. hierzu auch § 9 Abs. I Nr. 24 BauGB) dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Das Bundesverwaltungsgericht stellte in Anknüpfung an diese Rechtsprechung im Urteil vom 19.04.2012 (4 CN 3/1 1) fest, dass vom Trennungsgrundsatz gem. §50 Satz I BIm- SchG Ausnahmen zulässig sind, wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe bestehen, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen. Rechtfertigen insoweit städtebauliche Gründe - wie hier - die Abweichung von dem planerischen Grundsatz der Vorsorge durch räumliche Trennung, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Für</p> |           |                                       |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme   | Beschluss | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|--|-----------|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>die Beurteilung der von gewerblichen Anlagen ausgehenden Lärmemissionen im Immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist dabei die TA Lärm maßgebend. Das Bundesverwaltungsgericht stellte zuletzt im Urteil vom 29.11.2012 (4 C 8/1 I) fest, dass der TA Lärm als normkonkretisierender Verwaltungsvorschrift eine im gerichtlichen Verfahren zu beachtende Bindungswirkung zukomme. Die normative Konkretisierung des gesetzlichen Maßstabes für die Schädlichkeit von Geräuschen sei insoweit abschließend, als die TA Lärm bestimmte Gebietsarten und Tageszeiten entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit bestimmten Immissionsrichtweiten zuordnet und das Verfahren der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen vorschreibe. Für eine einzelfallbezogene Beurteilung der Schädlichkeitsgrenze aufgrund trichterlicher Würdigung lasse das normkonkretisierende Regelungskonzept der TA Lärm nur insoweit Raum, als sie insbesondere durch Kann-Vorschriften Bewertungsspielräume eröffne. Die Bindungswirkung der TA Lärm bestehe in gleicher Weise bei der Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze in Nachbarkonflikten, wie sie das in § 15 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 BauNVO konkretisierte Rücksichtnahmegebot fordere. Aus der Spiegelbildlichkeit der gegenseitigen Verpflichtungen aus dem Rücksichtnahmegebot für die kollidierenden Nutzungen ergäbe sich, dass mit der Bestimmung der Anforderungen an den emittierenden Betrieb auf der Grundlage der TA Lärm zugleich das Maß der vom Nachbarn zu duldenen Umwelteinwirkungen und mithin die gemeinsame Zumutbarkeitsgrenze im Nutzungskonflikt feststehe. Die TA Lärm enthält in Nr. 6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden. Der für die Einhaltung der TA Lärm maßgebliche Immissionsort liegt gem. A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums, bei unbebauten Flächen an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans kann insoweit vorliegend der maßgebliche Immissionsort i.S.d. TA Lärm „gesteuert“ werden. Der Bebauungsplan kann z.B. im</p> |           |                                       |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme   | Beschluss | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|--|-----------|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>Mischgebiet durch Grundrissanordnungen die Errichtung eines schutzbedürftigen Raumes an einer bestimmten Gebäudefront ausschließen. Ein maßgeblicher Immissionsort besteht in diesem Fall an dieser Gebäudefront nicht, mit dem die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten sind. Gleichmaßen kann z.B. festgesetzt werden, dass nur eine geschlossene Fassade mit feststehenden, nicht zu öffnenden Fenstern zulässig ist. Der maßgebliche Immissionsort befindet sich dann auf der lärmabgewandten Seite, auf der die Werte der TA Lärm einzuhalten sind. Als weitere Möglichkeit kommt in Betracht, vor den zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen einer Wohnung mit offenbaren Fenstern die Errichtung z.B. einer hintergelüfteten Glasfassade anzuordnen. Die Glasfassade muss sicherstellen, dass vor dem geöffneten Fenster der Richtwert der TA Lärm eingehalten wird. Die Räume innerhalb der Glasfassade wie Wintergärten und Loggien sind keine schutzbedürftigen Räume i.S.d. TA Lärm. Im Ergebnis besteht ohne Weiteres die Möglichkeit, auf dem Grundstück unserer Mandanten ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO auszuweisen. Wir regen deshalb nochmals ausdrücklich an, auch für das Grundstück unseres Mandanten mit der postalischen Anschrift Siemensstraße 3 eine Umwandlung von dem festgesetzten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO in Betracht zu ziehen und entsprechend in das laufende Bebauungsplanverfahren einzuführen. Jede andere Planung hätte eine unzumutbare Ungleichbehandlung unseres Mandanten zur Folge.</p> <p>IV. Heranrückende schutzwürdige Nutzungen Die Planung ohne Ausweisung eines Mischgebietes für das Grundstück unseres Mandanten ist bereits deshalb abwägungsfehlerhaft, weil sie einen wesentlichen Aspekt übersieht. Die Grundstücke östlich der Siemensstraße - dies ist das Grundstück unseres Mandanten - sollen als Pufferzone zwischen dem geplanten Mischgebiet und der gewerblichen Nutzung vorgesehen werden. Diese Argumentation übersieht das bestehende Planungsrecht auf den Grundstücken östlich der Siemensstraße und damit dem Grundstück unseres Mandanten. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Siemensstraße 3, 48341 Altenberge. Das Grundstück ist im Bestand mit einem Betriebsleiterwohnhaus bebaut. Ferner befinden sich auf</p> |           |                                       |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme   | Beschluss | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|--|-----------|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>dem Grundstück Hallen, die gewerblich genutzt werden. Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den der Ursprungsbebauungsplan 009 Altenberge- West, Rechtskraft seit dem 19.08.1971, ein uneingeschränktes Gewerbegebiet auf der Grundlage von § 8 BauNVO 1968 festsetzt. Zulässig sind nach § 8 BauNVO 1968 nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Dieses Baurecht mit der Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebiets wäre durch die Ausweisung eines unmittelbar angrenzenden Mischgebiets betroffen. Bei der Ausweisung eines Mischgebiets wäre dieses bestehende Baurecht nicht abwägungsfehlerfrei berücksichtigt. Die zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelte Rechtsprechung kann insoweit übertragen werden. Welche Anforderungen an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellen sind, hängt wesentlich von den Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die mit den Vorgaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Bei diesem Ansatz kommt es für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits den Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Vgl. BVerwG, Urteil vom 29.11.2012 - 4 C 8,11 -, Juris Rdnr. 16; Kuschnerus/Bischopink/Arnold, Das zulässige Bauvorhaben, 7. Auflage 2016, Rdnr. 143. Das Maß der gebotenen Rücksichtnahme und die Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen für die Nachbarn werden allgemein durch das Bundesimmissionsschutzgesetz mit Wirkung auch für das Baurecht bestimmt. Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 07.04.2016 - 2 B 1261/15 -, Juris Rdnr. 21 f. Ist die Grundstücksnutzung aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, so führt das nicht nur zu einer Verpflichtung desjenigen, der die auf das Grundstück einwirkenden Immissionen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich diesen Immissionen aussetzt. Vgl. OVG NRW, Beschluss</p> |           |                                       |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|---|-----------|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>vom 21.06.2017 - 10 B 15/17 mit Verweis auf BVerwG, Urteile vom 29.II.2012 - 4 C 8.11 -, juris, Rn. 16 und vom 23.09.1999 - 4 C 6.98 -, juris, Rn. 20. Daraus können sich sowohl Obliegenheiten des Emittenten zur Minderung der Emissionen ergeben als auch solche des Bauherrn, bei der Verwirklichung des Vorhabens Vorkehrungen zu treffen, die die Störung der beabsichtigten Nutzung durch die besagten Immissionen spürbar mindern. Wehrt sich insoweit der Betreiber einer emittierenden Anlage gegen die Genehmigung heranrückender sensibler Nutzungen, ist für die Feststellung eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot zulasten des Anlagenbetreibers letztlich maßgeblich, ob er bei Verwirklichung des Vorhabens Einschränkungen für seinen Betrieb etwa in Form von immissionsschutzrechtlichen Auflagen oder der Ablehnung der Genehmigung einer Erweiterung befürchten muss. Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 21.06.2017-10 B 15/17 mit weiteren Nachweisen; BayVGH, Beschluss vom 09.06.2020-15 CS 20.901. Ausgehend von diesen Maßstäben rückt bei Realisierung der geplanten Bebauung in Mischgebiet östlich des Grundstücks unseres Mandanten schutzwürdige Nutzung an das Betriebsgrundstück unseres Mandanten heran. Dies wird zur Folge haben, dass unser Mandant künftig das Grundstück nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (Gewerbegebiet) nutzen kann, sondern vielmehr auf die (neue) schutzwürdige Nutzung Rücksicht nehmen muss und im Bestand als auch künftig immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im künftigen Mischgebiet treffen muss. Die bisherige Planung berücksichtigt diese Konfliktlage nicht. Der als Pufferzone ausgewiesene Streifen ist kein immissionsschutzrechtlicher „Puffer“ sondern vielmehr ein uneingeschränktes (!) Gewerbegebiet mit der Zulässigkeit von Gewerbegebieten. Inwiefern das Nebeneinander von Gewerbegebiet (Grundstück unseres Mandanten) und Mischgebiet (Gebiet der 8. Änderung) zulässig sein soll, bei einer Einbeziehung des Grundstücks unseres Mandanten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans das gleiche Nebeneinander von Mischgebiet und Gewerbegebiet gegen den Trennungsgrundsatz verstoßen soll, erschließt sich nicht. Auch deshalb wird die 8. Änderung im Falle der Beschlussfas-</p> |           |                                       |

| Nr.  | Datum                         | Verfasser/in                 | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss  | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022          |
|--|-------------------------------|------------------------------|---|--|--|
|  |                               |                              | sung ab-wägungsfehlerhaft sein.   |  |  |
| <b>B.) Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB</b> |                               |                              |   |  |  |
| 1.   | 03.12.2020<br>/<br>18.02.2021 | Handwerkskam-<br>mer Münster | <p>gegen die Änderung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet haben wir folgenden Bedenken:</p> <p>Der Wegfall kleinteiliger zentrumsnaher Gewerbefläche mit ihrer lagespezifischen Standortqualität ist aus Sicht der Handwerkskammer grundsätzlich problematisch. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in peripheren Lagen kann den Entfall dieser Flächen nur bedingt kompensieren.</p> <p>Außerdem ist bedenklich, dass die derzeit illegalen Wohnnutzungen durch die Änderung legalisiert werden, obwohl dadurch derzeit legale gewerbliche Nutzungen in der Fläche und in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt bzw. zukünftig verhindert werden.</p> <p>Für die nach der geplanten Umwandlung an das Mischgebiet angrenzende und bereits bestehende Gewerbefläche sind Beeinträchtigungen zu befürchten, da mögliche Immissionskonflikte aufgrund des neuen Gebietstyps zu bewerten und zu lösen sind. Das faktische Heranrücken der Wohnbebauung (Mischgebiet) würde Betriebe in der angrenzenden Gewerbefläche im Hinblick auf die wirtschaftlichen Belange betreffen. Sowohl die Bestandssicherung als auch Erweiterungsmöglichkeiten könnten eingeschränkt werden. Aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB leiten sich, auch im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz, die Grundsätze der Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung ab. Aus der Planung hervorgehende Konflikte sind idealerweise zu vermeiden oder zu lösen. Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 4125.1/01 vom 12.09.2019) kann dies bisher leider nicht vollständig belegen.</p> <p>Der Abstandserlass (2.2.2.5) weist darauf hin, dass bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes (100 m) auch bei Mischgebieten eine Einzelfallprüfung erforderlich ist.</p> <p>2.2.2.5</p> | <p>Der Plangeltungsbereich befindet sich in einer städtebaulichen Übergangssituation zwischen dem Wohnsiedlungsbereich des Ortszentrums und dem großflächigen Gewerbebestandort an der Siemensstraße. Die heutige Nahtstelle dieser sehr unterschiedlichen Nutzungen wird bislang planungsrechtlich nur durch ein kleinflächiges Mischgebiet innerhalb des B-Planes Nr. 9 "Altenberge-West" berücksichtigt. Vor dem Hintergrund dieser minimalen Übergangszone und weil der Nachfragedruck nach Wohnnutzungen allgemein und insbesondere als Folgenutzung aufgegebener Betriebe steigt, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, einen gemäß BauN-VO und BImSchG (§ 50) ausgeprägteren Pufferbereich zwischen Wohnen und Gewerbe in Form eines Mischgebietes einzurichten. In frühzeitig mit den Anwohnern / betrieblichen Nutzern des Gebietes geführten Gesprächen hat sich eine große Zustimmung zu dieser Planungsabsicht ergeben. Es liegen sogar Interessensbekundungen eines unmittelbar westlich angrenzenden Betriebes vor die Mischgebietsausweisung bis zur Siemensstraße zu vergrößern. Insofern sind zumindest keine Immissionsprobleme an der neuen Abgrenzungslinie zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet zu erwarten. Im südwestlich an den Plangeltungsbereich der Änderung des Gewerbegebietes besteht zudem eine Festsetzung als "eingeschränktes Gewerbegebiet". Das impliziert einen Immissionsgrad, der demjenigen eines Mischgebietes entspricht, sodass diesbezüglich auch dort keine Benachteiligungen zu erwarten sind. Bei den verbleibenden Grundstücken sind keine Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten, die eine besondere Konfliktsituation befürchten ließen. Spezielle Bedenken in dieser Hinsicht wurden im Verfahren auch nicht vorgebracht.</p> | <p><b>einstimmig,<br/>2 Enthaltung(en)</b></p> |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme   | Beschluss   | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|--|---|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.</p> <p>Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.</p> <p>Demnach müssten die Betriebe westlich der Siemensstraße in der Schalltechnischen Untersuchung ebenfalls berücksichtigt werden. Die Einschätzung in der Schalltechnischen Untersuchung unter 4.1 und 6.2 zu den Betrieben westlich der Siemensstraße ist nicht im Einklang mit dem Hinweis des Abstandserlasses. Auch die nachgereichten Ausführungen zur Schalltechnischen Untersuchung vom 03.12.2020 haben die genannten Bedenken nicht verringert. Deshalb würden wir eine umfassendere Prüfung begrüßen.</p> <p>Bei einer Einzelfallprüfung ist für Kfz-Werkstätten und -Händler dabei auch der für diese Betriebe typische Lieferverkehr in den Abend- oder Nachtstunden zu berücksichtigen. Vor allem, weil die Schalltechnische Untersuchung in Teilen bereits eine Überschreitung des Immissionsgrenzwert in der besonders schützenswerten Nachtzeit feststellt.</p> <p>Wir hoffen unsere Anregungen sind Ihnen im Rahmen des weiteren Verfahrens von Nutzen. Bei Fragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.</p> <p><b>Nachtrag am: 18.02.2021</b></p> <p>Der Wegfall kleinteiliger, zentrumsnaher Gewerbeflächen mit ihrer lagespezifischen Standortqualität ist aus Sicht der Handwerkskammer grundsätzlich zu bedauern. Auch die mögliche Ausweisung neuer Gewerbeflächen in peripheren Lagen kann den Entfall dieser Flächen nur bedingt kompensieren. Wir hoffen unsere Anregungen sind Ihnen im Rahmen des weiteren Verfahrens von Nutzen. Bei Fragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.</p> | <p>Die Baugebietsumwandlung berücksichtigt in hohem Maße die vorhandene Gesamtsituation und damit auch die großflächigen Betriebsstrukturen westlich der Siemensstraße. Deshalb behält die Gebietsumwandlung auch einen Abstand zur Siemensstraße, der die Bestandssituation und auch mögliche betriebliche Veränderungen berücksichtigt. Es verbleibt ein puffernder Gewerbegebietsraum östlich der Siemensstraße, der bewusst für weniger intensiv emittierendes Gewerbe mit Betriebsleiterwohnen vorgesehen ist. Diese Absicht wird durch die Ergebnisse der Schalltechnischen Betrachtung gestützt. Im Falle von Nutzungsänderungen der großflächigen Betriebe sind i.d.R. schalltechnische Nachweise zu führen, dass keine Richtwertüberschreitungen an sensiblen Umgebungspunkten entstehen. Solche sensiblen Punkte sind sowohl durch die vorhandenen Betriebsleiterwohnnutzungen als auch durch die Wohnnutzungen in den benachbarten Wohngebieten grundsätzlich bereits heute vorhanden. Durch die nun beabsichtigte Gebietsumstrukturierung ändert sich die Situation insofern nicht deutlich. Gegebenenfalls geringe zusätzliche Schutzwertverschiebungen können als zumutbar erachtet werden.</p> <p>Der Zielsetzung eines deutlich abgestuften Übergangs zwischen den zentralen Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde und dem großflächigen Gewerbe- und Industriestandort Siemensstraße/Kümper unter Berücksichtigung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Zentrumsnähe soll mit dieser Planung entsprochen und diese nicht geändert werden. Ggf. geringe Einschränkungen gewerblicher Aktivitäten, die sich bei gewerblichen Nutzungsänderungen evtl. einstellen könnten sind unter dem Aspekt der nachbarlichen Rücksichtnahme und in Abwägung mit der zuvor genannten Zielsetzung zu akzeptieren. Eine Änderung der vorliegenden Planung ist nicht erforderlich.</p> |                                       |

| Nr. | Datum                         | Verfasser/in  | Inhalt der Stellungnahme   | Beschluss  | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022                 |
|-----|-------------------------------|---|--|--|---|
| 2.  | 10.12.2020<br>/<br>17.02.2021 | Industrie- und<br>Handelskammer<br>Nord-Westfalen<br>zu Münster | <p>Zu den vorgenannten Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Rahmen der Stellungnahme zum Zielabweichungsverfahren gem. § 16 Landesplanungsgesetz NRW für die 69. Änderung des Flächennutzungsplans und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Altenberge West der Gemeinde Altenberge haben wir Bedingungen formuliert, unter deren Einhaltung wir gegen die Durchführung der kommunalen Planungen keine Bedenken erheben. Zugleich haben wir geäußert, dass wir die Bedingungen durch die uns zu dem damaligen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen als erfüllt ansehen.</p> <p>Im Nachgang hat sich vor dem Hintergrund verschiedener immissionstechnischer Aspekte bei der Aufstellung der Bauleitpläne unser Meinungsbild geändert. Im Kern geht es um die Frage, ob die Betriebe westlich der Siemensstraße in der Schalltechnischen Untersuchung ausreichend berücksichtigt worden sind. Zur Klärung hat ein Austausch unter Beteiligung der Handwerkskammer Münster, Planungsbüro Hahm, Gemeinde Altenberge und der IHK Nord Westfalen, stattgefunden. Es wurde vereinbart, dass der Immissionsgutachter eine weitergehende Prüfung des Sachverhaltes der möglichen Einschränkung der Gewerbebetriebe vornimmt.</p> <p>In der nachgereichten Ausführung zur Schalltechnischen Untersuchung durch den Gutachter wird erneut vorgebracht, dass weder ein Immissionskonflikt bezogen auf die Betriebe westlich der Siemensstraße zu erwarten sei noch, dass mit Staub- und oder Geruchsemissionen durch die Betriebe zu rechnen sein dürfte. Zudem hat der Gutachter erklärt, dass er eine Fortschreibung der Untersuchung für verzichtbar hält. Der Einschätzung des Gutachters, dass eine weitere Prüfung obsolet ist, haben Sie sich angeschlossen.</p> <p>Eine weitergehende Prüfung des Sachverhaltes hat nach unserem Verständnis nicht stattgefunden. Die Ausführungen des Gutachters basieren augenscheinlich auf Annahmen und Erfahrungswerten durch die gutachterliche Tätigkeit, sie sind aber nicht konkret belegt.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass eine umfassendere Prüfung</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Insbesondere die Aussage, dass die geplanten Festsetzungen den Belangen der Betriebe ausreichend Rechnung tragen, wird als grundsätzliche Zustimmung zur Planung erachtet. Dennoch wurde eine weitergehende Prüfung der schalltechnischen Situation mit Datum vom 14.01.2021 durchgeführt. Dabei wurden die Betriebe Siemensstraße 2,4 und 10 ergänzend berücksichtigt. Im Ergebnis liegen tagsüber keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Nur nachts können in einem kleinen Bereich gegenüber des Bauhofes liegend Orientierungswertüberschreitungen auftreten. Diese liegen mit 2dB(A) in einem Bereich, der im Wege der Abwägung als hinnehmbar eingestuft werden könnte. Aus Vorsorgeaspekten soll jedoch an dieser Stelle eine Festsetzungsergänzung für Maßnahmen am Gebäude durchgeführt werden, die das Entstehen einer Konfliktsituation vermeiden.</p> <p>Auf Basis der aktualisierten Schallberechnung soll eine ergänzende Festsetzung vermeiden, dass eine Konfliktsituation entsteht. Planzeichnung und Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> | <p><b>einstimmig,</b><br/><b>2 Enthaltung(en)</b></p> |

| Nr. | Datum      | Verfasser/in                                   | Inhalt der Stellungnahme   | Beschluss  | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022          |
|-----|------------|--|--|--|--|
|     |            |  | <p>zu dem Ergebnis kommen wird, dass die geplanten Festsetzungen den Belangen der Betriebe ausreichend Rechnung tragen.</p> <p>Im Sinne der Planungssicherheit für die Betriebe unterstützen wir aber die Forderung der HWK Münster, eine weitere Prüfung durchzuführen. Sofern belastbar belegt wird, dass die Belange der Betriebe nicht negativ betroffen sind, erheben wir keine weiteren Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Nachtrag am 17.02.2021:</p> <p>Vielen Dank für die Unterlagen. Durch die weitere Prüfung im aktualisierten Untersuchungsbericht ist für uns nun nachvollziehbar dargelegt, dass die Belange der Betriebe nicht negativ betroffen sind.</p> <p>Wir erheben daher keine weiteren Bedenken gegen die Planung</p> |  |  |
| 3.  | 24.11.2020 | Kreis Steinfurt:<br>Umwelt- und<br>Planungsamt | <p>im Plangebiet befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, für die aufgrund ihrer langjährigen gewerblichen Nutzung und des zeitweisen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen, die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt sollte daher grundsätzlich bei Vorhaben auf gewerblich genutzten Grundstücken, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, beteiligt werden. Ein entsprechenden Hinweis sollte zusätzlich in die Planunterlage und die Begründung mit aufgenommen werden.</p>  | <p>Um mögliche Gefährdungen auszuschließen sind Hinweise auf potenzielle Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe zielführend.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen und ein Hinweis in die Planzeichnung sowie die Begründung aufgenommen.</p> | <p><b>einstimmig,<br/>2 Enthaltung(en)</b></p> |

**II. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage vom 12.07.2021 bis 13.08.2021)**  
(Stand: 02.09.2021)

| Nr.   | Datum      | Verfasser/in        | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss   | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022   |
|---|------------|---------------------|---|---|---|
| <b>A.) Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB</b> |            |                     |   |   |   |
| 1.  | 30.06.2021 | Bürger<br>ID: 18968 | <p>Bezugnehmend auf die Informationsveranstaltung mit Herrn Rövekamp im Juni 2021 vor Ort hier auf der Lindenstraße wollten wir uns auf Ihrer Internetseite über den aktuellen Stand informieren. Leider ist Ihre Internetseite sehr unübersichtlich. Wir finden dazu keine Angaben.</p> <p>Wir möchten hiermit unsere großen Bedenken äußern, falls die gegenüberliegende Gewerbefläche in eine Wohnfläche umgewidmet wird und hier so große Wohnblocks wie an der Bahnhofstraße entstehen würden. Falls Wohnhäuser gebaut werden, sollten diese bitte zu den anderen Häusern auf der Lindenstraße passen.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist der weiterhin vorhandene Durchgangsverkehr zur Siemensstraße, gerade beim Schichtwechsel der Firma Schmitz. Das Schließen der Durchfahrt am Bauhof hat beim Bau des neuen Kreisverkehrs an der Feuerwehr über mehr als ein halbes Jahr reibungslos funktioniert. Falls an der Lindenstraße weiterer Wohnraum entsteht, sollte die Durchfahrt als Rennstrecke nicht mehr möglich sein, gerade für die Sicherheit der dann wohl jungen Familien mit kleinen Kindern. Aus der Lindenstraße sollte dann eine verkehrsberuhigte Straße (gerne Spielstraße) werden.</p> | <p>Die Anmerkung zur Internetseite wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass auch die Verwaltungsmitarbeiter für Auskünfte zu den Planverfahren zur Verfügung stehen.</p> <p>Es ist nicht Zielsetzung der Gemeinde, in diesem Ortsbereich große Wohnblocks zu ermöglichen. Deshalb wurde für alle Teile des Plangeltungsbereiches eine Begrenzung auf maximal 6 Wohneinheiten festgesetzt. Daneben ist auch zu sehen, dass es sich nicht um ein "Wohngebiet" gemäß BauNVO handelt und auch deshalb auch nur in beschränktem Umfang Wohnnutzungen zulässig sind.</p> <p>Die Ausführungen zur Nutzung der Verkehrsflächen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.</p> <p>Anregungen, die eine Planänderung erforderlich machen, liegen nicht vor.</p> | <b>einstimmig,<br/>2 Enthaltung(en)</b> |
| 2.  | 06.08.2021 | Bürger<br>ID: 19497 | <p>In dem Bebauungsplan ist mir bei der Abgrenzung vom MI1 zum MI2 Gebiet aufgefallen, dass die Abgrenzung östlich durch mein Grundstück verläuft. Da gemäß dem Bebauungsplanentwurf an der östlichen Grundstücks ein 3 Meter breiter Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen... bepflanzt werden soll und mein Grundstück als einziges quer zur Lindenstraße liegt, würde es bei mir eine erhöhte Benachteiligung (Flächenverlust ca. 200qm) im Vergleich zu den anderen Grundstücken (Nachbar rechts daneben, Lindenstraße 4, längs zur Lindenstraße liegend, ca. 80 qm, bei nahezu gleicher Grundstücksgröße) im B-Plan Gebiet bedeuten. Zudem dies nun auch im jetzigen Zustand nicht zutrifft und auch in Zukunft im hinteren, fast hälftigem Grundstücksbereich, rechtsseitig (östlich) nicht möglich ist.</p>   | <p>Die angesprochene Knödellinie stellt keine willkürliche Abgrenzung dar, sondern bildet die geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze der Flurstücke Nr. 6 und 117 und ist damit auch ohne Vermaßung eindeutig abbildbar. Daneben handelt es sich um eine Parallele zur Geltungsbereichsgrenze in westlicher Richtung. Dadurch, dass das Flurstück Nr. 2 einen etwas größeren Zugschnitt hat als die nördlich gelegenen, verläuft die Knödellinie durch den östlichen Teil des Flurstückes. Deshalb entsteht im Hinblick auf die bauliche Dichte ein durchgängig ca. 35 m breiter Raum, der als "Übergangs-</p>  | <b>einstimmig,<br/>2 Enthaltung(en)</b> |

| Nr. | Datum      | Verfasser/in        | Inhalt der Stellungnahme   | Beschluss  | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022          |
|-----|------------|---------------------|--|--|--|
|     |            |                     | <p>Da in dem zukünftigen Bebauungsplan dies so verankert ist, als müsse man dies schaffen oder ergänzen, sobald der B-Plan rechtskräftig ist, sehe ich diesen „willkürlich“ gewählten Verlauf der Abgrenzung der Gebiete (MI1 zu MI2) als fraglich an, da ich auch im westlichen Teil eine Umgrenzung einer Pflanzfläche auf ganzer Länge meines Grundstücks sehe. (weiterer Flächenverlust ca. 100-150 qm.) Auch dies stellt eine erhebliche Benachteiligung meiner Fläche da.</p> <p>Sollte ich hier was falsch verstanden haben, bitte ich Sie um Aufklärung. Eine Anpflanzung wird generell nicht ausgeschlossen, nur sollte diese durchaus aufteilbar und Planungsfreundlich sein.</p> <p>Ich bitte dies zu prüfen, hier müsste ggfls. dies etwas angepasst werden müssen</p>   | <p>zone" zwischen den westlich gelegenen Gewerbegebieten und den östlich des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebieten gesehen werden kann. Um Ausnutzungsnachteile der neuen Festsetzung zu kompensieren ist jedoch in den MI2- Gebieten die gleiche Versiegelungsmöglichkeit zugelassen (80 %) wie in den MI1-Gebieten. Bei der Flächeninanspruchnahme existieren insofern keine gebietsbezogenen Unterschiede.</p> <p>Das an der östliche Grenze befindliche Pflanzgebot stellt eine übliche Breite bei abschirmenden Grenzbepflanzungen dar. Bei Gewerbegebieten wird häufig sogar eine größere Breite gewählt. Mit dieser Bepflanzung solle ein verträglicher Übergang zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet ermöglicht werden. Ein Belastung der Grundstücksausnutzbarkeit ist durch die Begrünung grundsätzlich nicht zu erwarten, da der Pflanzgebotstreifen nur einen kleine Teil der 20 % zu begrünenden Grundstücksfläche darstellt.</p> <p>Anregungen, die eine Änderung erforderlich machten, liegen nicht vor.</p> |  |
| 3.  | 26.08.2021 | Bürger<br>ID: 19496 | <p>In meinem Schreiben habe ich auf die „Knödellinie“ hingewiesen. Diese teilt MI1 und MI2. Die Knödellinie verläuft schräg durch mein Grundstück ohne Bemaßung. Dies allein sehe ich schon als problematisch an. Da ein Bebauungsplan Rechtssicherheit schaffen sollte, kann sich zur Zeit wohl niemand erklären, wie bei einer „Grundstücksteilung“ durch eine „Knödellinie“ die Planung auf dem gesamten Grundstück erstellt werden soll, zumal hier die Bemaßung fehlt. Ferner ist dann ein Unterschied zwischen MI1 und MI2 in der Grundflächenzahl. Dies soll wohl deshalb so sein, weil in dem Gebiet westlich der „Knödellinie“ ein 5 Meter breiter Pflanzstreifen hergestellt werden muss, östlich dieser Linie wohl nicht. Somit östlich Grundflächenzahl 0,5 und westlich 0,6. Da die Linie durch mein Grundstück verläuft, habe ich sowohl die Nachteile des Pflanzstreifens zu tragen, als auch</p> | <p>Die angesprochene Knödellinie stellt keine willkürliche Abgrenzung dar, sondern bildet die geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze der Flurstücke Nr. 6 und 117 und ist damit auch ohne Vermaßung eindeutig abbildbar. Daneben handelt es sich um eine Parallele zur Geltungsbereichsgrenze in westlicher Richtung. Dadurch, dass das Flurstück Nr. 2 einen etwas größeren Zuschnitt hat als die nördlich gelegenen, verläuft die Knödellinie durch den östlichen Teil des Flurstückes. Deshalb entsteht im Hinblick auf die bauliche Dichte ein durchgängig ca. 35 m breiter Raum, der als "Übergangszone" zwischen den westlich gelegenen</p>  | <p><b>einstimmig,<br/>2 Enthaltung(en)</b></p> |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss  | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|---|--|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>die durch die fehlende Bemaßung noch nicht ermittelbare Minderung der Grundflächenzahl (geringere Bebaubarkeit). Zudem verspringen die beiden Gebiete zwischen der Firsthöhe von 10 m (westlich der Linie) und 9,50m östlich der Linie.</p> <p>Im gesamten Plan wäre ich somit der einzige Benachteiligte aufgrund dieser schräg und schwer nachvollziehbar laufenden Knödellinie. Ich halte dies für einen Planungsfehler oder zumindest für eine, auch von Ihnen nicht gewollte Nachlässigkeit im B-Plan.</p> <p>Ferner sind in den textlichen Festsetzungen die östlichen und westlichen Richtungen wohl vertauscht worden. Ich beantrage/rege an, die Knödellinie an meine östliche Grundstücksgrenze zu verschieben, wo sie dann auch Sinn macht. Mit dem Pflanzstreifen auf der westlichen Seite bin ich sodann einverstanden.</p> <p>Sollte dies so weiterhin gewollt sein, würde ich gerne von Ihnen wissen, in welcher Form, Größe und in welchem Umfang nun auf meinem gesamten Grundstück gebaut werden darf und wie hierzu der ggfls. zu ermittelnde Umrechnungsfaktor zu Stande kommt.</p> <p>Da ich ungerne ein gerichtliches Verfahren anstreben würde, bitte ich Sie im Vorfeld um Heilung dieses Missstandes.</p> <p>Zusammenfassend:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fehlende Bemaßung der Knödellinie</li> <li>2. Unsichere Planung, da Angaben im B-Plan sich immer auf das Grundstück beziehen.</li> <li>3. Nr. 8 der textlichen Festsetzung: In den MI2-Gebieten darf die Grundfläche durch die zulässigen Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.<br/>(§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO)</li> </ol> <p>Warum gilt dies nur für das MI2 Gebiet ? Auch dies scheint eine deutliche Benachteiligung meiner Fläche zu sein, oder verstehe ich dieses falsch.</p> <p>Aufgrund dieser doch sehr stark einseitigen Benachteiligung zu meinen Lasten, ziehe ich vorerst die Zusage an der Kos-</p> | <p>Gewerbegebieten und den östlich des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebieten gesehen werden kann. Um Ausnutzungsnachteile der neuen Festsetzung zu kompensieren ist jedoch in den MI2- Gebieten die gleiche Versiegelungsmöglichkeit zugelassen (80 %) wie in den MI1-Gebieten. Bei der Flächeninanspruchnahme existieren insofern keine gebietsbezogenen Unterschiede.</p> <p>Dennoch sind die Einwände nachvollziehbar, dass bei einer Neubebauung innerhalb eines Grundstückes z.B. unterschiedliche Gebäudehöhen zu beachten wären. Dies ist bislang nicht als Problem gesehen worden. Aber auch die Baugenehmigungsbehörde sieht an dieser Stelle mögliche Umsetzungerschwernisse. Da dies nicht beabsichtigt war und eine einheitliche Betrachtung für jeweils ein Grundstück prinzipiell befürwortet wird soll an dieser Stelle eine Plankorrektur vorgenommen werden. Diese kleinräumige Verschiebung der Knödellinie auf die östliche Grundstücksgrenze hat keine deutlichen Auswirkungen auf benachbarte Bereiche.</p> <p>Entsprechend der Anregung erfolgt eine Planänderung dahin, dass die Knödellinie im Bereich des Flurstückes Nr. 2 auf die Grundstücksgrenze verschoben wird.</p> |                                       |

| Nr.   | Datum      | Verfasser/in            | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss  | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022   |
|---|------------|-------------------------|---|--|---|
|   |            |                         | tenbeteiligung für die Planung zurück.  |  |   |
| Nr.   | Datum      | Verfasser/in            | Inhalt der Stellungnahme  | Beschlussvorschlag   | Abstimmungsergebnis<br>BauA 13.09.2021  |
| <b>B.) Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB</b> |            |                         |   |  |   |
| 1.  | 13.08.2021 | Handwerkskammer Münster | <p>Der Wegfall kleinteiliger, zentrumsnaher Gewerbeflächen mit ihrer lagespezifischen Standortqualität ist aus Sicht der Handwerkskammer grundsätzlich zu bedauern. Auch die mögliche Ausweisung neuer Gewerbeflächen in peripheren Lagen kann den Entfall dieser Flächen nur bedingt kompensieren.</p> <p>Wir hoffen, unsere Anregungen sind Ihnen im Rahmen des weiteren Verfahrens von Nutzen. Bei Fragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.</p>   | <p>Der Hinweis auf das mögliche Entfallen kleinteiliger Gewerbeflächen wird zur Kenntnis genommen. Diese Art von Gewerbeflächen bleibt aber gerade in einem "Mischgebiet" weiterhin möglich. Es ist den Grundstückseigentümern vorbehalten, im Rahmen der Festsetzungen über die konkrete Grundstücksnutzung zu entscheiden.</p> <p>Anregungen, die eine Planänderung erforderlich machen, liegen nicht vor.</p> | <b>Kenntnisnahme</b>                    |
| 2.  | 16.08.2021 | Kreis Steinfurt         | <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes verweise ich auf meine Hinweise im Rahmen des vorangegangenen Verfahrensschrittes (Schreiben v. 23.11.20).</p> <p>Im Plangebiet befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, für die aufgrund ihrer langjährigen gewerblichen Nutzung und des zeitweisen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen, die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt sollte daher grundsätzlich bei Vorhaben auf gewerblich genutzten Grundstücken, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, beteiligt werden. Ein entsprechender Hinweis sollte in die Begründung mit aufgenommen werden. Die Begründung wurde bislang nicht angepasst.</p> <p>Auskunft erteilt Frau Hakenes, Tel.: 02551 69-1470</p> | <p>Der Anregung wird entsprochen und ein Hinweis in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.</p>  | <b>einstimmig,<br/>2 Enthaltung(en)</b> |

III. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB (Zeitraum 28.09.2021 bis 27.10.2021)

(Stand: 17.11.2021)

| Nr.  | Datum      | Verfasser/in    | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss   | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022          |
|--|------------|-----------------|---|---|--|
| <b>A.) Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB</b> |            |                 |   |   |  |
| 1.   | 26.10.2021 | Bürger ID 20092 | <p>Ich erhebe Einspruch gegen die Änderung der oben angegebenen Planung</p> <p>Begründung:</p> <p>Auch wenn dies fachjuristisch keine Relevanz haben mag möchte ich dem Rat doch in Kenntnis set-zen worüber Sie hier entscheiden.</p> <p>Als die Flächenplanung in den 70ern die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen hat wurden durch die Erteilung von Betriebsleiterwohnrechten doch auch Menschen mit ihren Familien in diesem Bereich angesiedelt.</p> <p>Für diese Menschen sind die Liegenschaften in erster Linie Ihr Heim.</p> <p>Meine Großeltern haben Ihren Lebensabend dort verbracht und sind in unserem Heim gestorben. Meine Eltern haben 3 Kinder in ihm groß gezogen. Unsere Tochter ist in ihm geboren und aufgewachsen. Das Studium der Biomedizin sollte sie in die Welt hinaus führen. Durch Corona hat und wird sie bis zum Bachelor das Studium zu Hause zu Ende führen.</p> <p>Ein bereits angenommenes Arbeitsverhältnis nach dem Studium wird Ihren Lebensmittelpunkt in Altenberge bewahren und sie möchte mit Ihrer eigenen Familie in diesem unserem Heim weiter leben.</p> <p>Der Planungsausschuss hat in seinen öffentlichen Sitzungen immer wieder betont wie wichtig ihm Schwerpunkte/ Konzepte wie Mehrgenerationen- Wohnen etc. sind.</p> <p>Der jetzigen Planung nach gilt das nicht für Familie ...</p> <p>Zwar haben wir in 2019 eine Baugenehmigung zum Ausbau des OG zum Zweck von Wohnraum für meine Tochter und deren Familie erhalten. Allerdings wurde der Zugang durch eine eigene Haustür verweigert. Der Architekt meine Vaters hat in den 70ern ein offenes Treppenhaus in die Mitte des</p> | <p>Seitens des Einwänders wird weiterhin ange-regt, die Flurstücke Nr. 12 und 13 in den Plangeltungsbereich einzubeziehen, um sie von einem Gewerbegebiet (GE) zu einem Mischgebiet (MI) umzuwandeln und eine weitergehende Wohnnutzung zu ermöglichen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt grundsätzlich, die Nahtstelle zwischen dem zentralen Siedlungsschwerpunkt (mit überwiegen den Wohn- und Versorgungsnutzungen) und dem Gewerbebestandort Siemensstraße (mit vorwiegend großflächigen Gewerbe und Industriebetrieben) neu zu strukturieren. Dabei soll der Übergangsbereich, der den Trennungsgrundsatz zwischen den gegensätzlichen Nutzungsarten gemäß § 50 BImSchG angemessen berücksichtigen soll, breiter angelegt werden und damit gleichzeitig in das Wohnen, welches nicht betriebsabhängig ist, anteilig zu ermöglichen.</p> <p>Die gewählte neue Abgrenzungslinie zwischen GE und MI wurde in einem Erörterungsprozess mit der Bezirksregierung und den Trägern öffentlicher Belange (Handwerkskammer / IHK) sowie dem Schallgutachter fixiert. Dem Vorschlag des Gutachters folgend wurde seitens der Gemeinde der Geltungsbereich so festgelegt, dass für die Gewerbebetriebe westlich der Siemensstraße keine unzumutbaren Einschränkungen erfolgen. Diese Linie wurde Bestandteil eines Zielabweichungsverfahrens der Bezirksregierung, welche inzwischen zu dem gemeindlichen Vorhaben ihre landesplanerische Zustimmung erteilt hat. Die Handwerkskammer</p> | <p><b>einstimmig,<br/>2 Enthaltung(en)</b></p> |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme   | Beschluss   | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|--|---|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>Gebäudes geleg.</p> <p>Für die damalige Zeit war das vielleicht modern.</p> <p>Heute bedeutet das allerdings das die Bewohner der oberen Wohnung und deren Gäste und Besucher rein wie raus durch die untere Wohnung laufen.</p> <p>Eine abgegrenzte Privatsphäre der unteren Wohnung ist damit nicht mehr gegeben.</p> <p>Diese Konstellation ist in der heutigen Zeit lebensfern.</p> <p>Paradoxe Weise würde die Baugenehmigung mit Erstellung einer eigenen Haustür erteilt wenn meine Tochter sich dazu entschließen würde in das Unternehmen einzutreten.</p> <p>So stellt das Baurecht eine Abhängigkeit her zwischen der Berufswahl der Familienmitglieder und deren Möglichkeit (sprich baurechtlicher Erlaubnis) familienzusammenhaltend, gemeinsam zu wohnen.</p> <p>Die Gemeinde stellt durch diese Entscheidung das Baurecht im Fall ... so über das Zusammenleben unserer Familie in Ihrem bestehenden Heim; generationenübergreifend dem heutigen Lebensstil entsprechend.</p> <p>Der Schutz der Familie ist in unserem Rechtssystem sehr hoch aufgehangen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der vorab vorgetragenen Sachverhalte stellt sich die Frage ob diese geforderte Abhängigkeit überhaupt zulässig ist.</p> <p>Jedes Ratsmitglied und alle weiteren involvierten Personen mögen sich selber die Frage stellen wie es ihnen bei dem Gedanken geht, wenn sie durch Gemeindebeschluss genötigt wird innerhalb der eigenen Familie entweder das vertraute Heim oder den Wunsch nach innerfamiliären, generationenübergreifenden Wohnen aufzugeben.</p> <p>Beides zusammen wird Familie ... nicht zugestanden.</p> <p>Unser Bürgermeister vertrat in der digitalen Bürgeranhörung zudem die Meinung das das Leben in einer Wohnung an befahrenen Straße wie der Siemensstraße nicht wünschenswert sei.</p> | <p>hätte es eher befürwortet die Änderung in ein Mischgebiet gar nicht vorzunehmen, um kleinteilige Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Insofern spricht diese Auffassung der Handwerkskammer aber insbesondere die zu erwartende Einschränkung des Gewerbebestandes westlich der Siemensstraße gegen ein weiteres Heranrücken die Mischgebietes an die Siemensstraße. Die Gemeinde sieht nicht allein durch die Nutzungsausübung der einzelnen unmittelbar gegenüber der Straße gelegenen Betriebe, sondern auch durch die Frequentierung der, von Schwerlastfahrzeugen zu Tag- und Nachtzeiten befahrenen, Siemensstraße erhebliche Immissionsprobleme. Diese Probleme sollen möglichst auf planungsrechtlicher Ebene dadurch gelöst werden, dass keine weitere Verschiebung der Grenze zwischen MI und GE erfolgt. Auch unter Vorsorgegesichtspunkten kann eine allgemein zulässige Wohnnutzung an dieser Stelle nicht befürwortet werden.</p> <p>Eine Ausdehnung des Plangeltungsbereiches soll deshalb nicht erfolgen.</p> |                                       |

| Nr. | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|-----|-------|--------------|---|-----------|---------------------------------------|
|     |       |              | <p>Stellt sich mir die Frage wie die Anwohner an der Laerstraße, Münsterstraße oder Borghorster Straße ihre Wohnsituation ertragen oder wie der Bürgermeister gedenkt diese von Ihrem schweren Schicksal zu erlösen. Deren Wohnungen sind vielfach nur von einem Bürgersteig von der Straße getrennt, wir liegen immerhin 20 Meter von Ihr entfernt.</p> <p>Die Gemeinde hat die von ... vorgetragene Idee, durch bauliche Maßnahmen dem Bedarf nach durch das Lärmschutzgutachten erhöhtem Lärmschutz aufzufangen, aufgenommen und in ihre Planung dieser 2 Zonen Lösung eingefügt um ... einen ungefährdeten Gewerbebetrieb fortführen zu lassen.</p> <p>Wieso erkennt sie nicht das diese Maßnahme die Funktion direkt an der Siemensstraße ebenso erfüllt?</p> <p>Gewerblich sind die Fläche der Siemensstraße für die Fa. ... nicht zukunftsrelevant.</p> <p>Relevant ist sehr wohl aber, das wenn Fa. ... heute wie in der Zukunft benötigte Arbeitskräfte nach Altenberge bekommen will die Firma auch Wohnungen für die Mitarbeiter anbieten muß.</p> <p>Die heute schon fehlenden Arbeitskräfte können aus der Umgebung heraus nicht mehr akquiriert werden..</p> <p>Hier steht Lammers unter dem gleichen Druck wie andere ansässige große Arbeitgeber.</p> <p>Das heißt die Nutzung des heute durch Hallen bebautes Grundstück an der Siemensstraße als Bau-platz für Wohnungen für Betriebsangehörige ist die zweckmäßigste Nutzung der Zukunft.</p> <p>Eine Abdeckung der Wohnungsbedarfe alleine zukünftiger Mitarbeiter der Fa. ... ist durch den Altenberger Wohnungsmarkt nicht möglich.</p> <p>Wie die Gemeinde selber erkannt hat gibt es unbestritten diesen extrem hohen Wohnungsbedarf in Altenberge.</p> <p>Völlig unverständlich ist daher das sie die Situation weiter verschärft in dem sie 18tsd Quadratmeter bereits beplanten Baulandes entlang der Bahnhofstraße wieder herausnimmt und damit möglichen Wohnungsbau in Altenberge weiter beschneidet.</p> |           |                                       |

| Nr.   | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
|---|-------|--------------|---|-----------|---------------------------------------|
|   |       |              | <p>Ebenso hat die Gemeinde längst erkannt das der Bereich des Gewerbegebietes West ortsseitig eingerahmt durch Laerstraße, Siemensstraße und Lindenstraße mittlerweile weitestgehend rein zu Wohnzwecken genutzt wird.</p> <p>Betrachtet man die Größe der Flurstücke bietet sich der Bereich auch zur vom Kreis geforderten Bebauungsverdichtung an.</p> <p>Der Vorstoß das Gebiet genau deshalb zum Mischgebiet zu erklären kam von der Gemeinde selbst und ist der richtige Weg.</p> <p>Die jetzige Planung der Gemeinde Altenberge allerdings geht an den Bedarfen der Einwohner und der ansässigen Unternehmen völlig vorbei.</p> <p>Das dem Lärmschutzgutachten durch Eintragung bautechnischer Vorgaben genüge getan werden kann hat die Gemeinde durch die bestehende Planung längst zugegeben.</p> <p>Deswegen ordere Ich die ursprüngliche angedachte Planungsänderung der Umwandlung der Gewerbeflächen innerhalb des oben beschriebenen Bereiches zu beschließen.</p> |           |                                       |
| Nr.   | Datum | Verfasser/in | Inhalt der Stellungnahme  | Beschluss | Abstimmungsergebnis<br>Rat 17.01.2022 |
| <b>B.) Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3)</b> |       |              |   |           |                                       |
| 1.  | --    | --           | --  | --        |                                       |