

## **Bauleitplanung der Gemeinde Everswinkel**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „GEWERBE- UND INDUSTRIEGELÄNDE“ – 23. ÄNDERUNG (TEILAUFBHEBUNG)**

**Vorschläge zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen zu den Verfahrensschritten:**

- I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB**
- II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB**
- III. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB**
- IV. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB**
- V. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Everswinkel, 24.08.2021

#### **Zu I.**

##### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel vom 22.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Es bestand auch hierüber die Option, Stellungnahmen abzugeben. Es sind drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

#### **Zu II.**

##### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB:**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2020 um Stellungnahme bis einschließlich zum 22.06.2020 gebeten. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

##### **a) Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:**

Kreis Warendorf (12.06.2020)  
LWL-Archäologie für Westfalen (15.06.2020)  
Abwasserbetrieb TEO AÖR (04.06.2020)  
Westnetz GmbH - Münster (05.06.2020)  
IHK Nord Westfalen (19.06.2020)  
Handwerkskammer Münster (19.06.2020)  
Handelsverband NRW – Westfalen Münsterland e. V. (22.06.2020)

##### **b) Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:**

Landesbetrieb Straßenbau NRW (04.06.2020)  
Landesbetrieb Wald und Holz NRW (27.05.2020)  
Landwirtschaftskammer NRW (02.06.2020)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 26 (04.06.2020)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 33 (09.06.2020)

Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 (08.06.2020)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 (17.06.2020)  
Westnetz GmbH Dokumentation (12.06.2020)  
Thyssengas GmbH (28.05.2020)  
Gascade Gastransport GmbH (08.06.2020)  
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (08.06.2020)

#### **Zu III.**

##### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel vom 14.05.2021 bis einschließlich 14.06.2021 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Es bestand auch hierüber die Option, Stellungnahmen abzugeben. Es sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

#### **Zu IV.**

##### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB:**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2021 um Stellungnahme bis einschließlich zum 14.06.2021 gebeten. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

##### **a) Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:**

Westnetz GmbH - Münster (26.05.2021)  
PLEdoc GmbH (10.06.2021)  
IHK Nord Westfalen (11.06.2021)  
Handwerkskammer Münster (14.06.2021)

**b) Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:**

Landesbetrieb Straßenbau NRW (15.06.2021)  
Landesbetrieb Wald und Holz NRW (21.05.2021)  
Landwirtschaftskammer NRW (12.05.2021)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 26 (17.05.2021)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 33 (19.05.2021)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 (25.05.2021)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 (01.06.2021)  
Kreis Warendorf (09.06.2021)  
Abwasserbetrieb TEO AöR (14.05.2021)  
Westnetz GmbH Dokumentation (17.05.2021)  
Handelsverband NRW – Westfalen Münsterland e. V. (11.06.2021)  
Bischöfliches Generalvikariat (09.06.2021)  
Evangelische Kirche von Westfalen (01.06.2021)

**Zu V.**

**Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB:**

Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2(2) BauGB mit Schreiben vom 20.05.2020 um Stellungnahme bis einschließlich zum 22.06.2020 gebeten. Folgende Nachbarkommunen haben Stellungnahmen abgegeben. Sie wurden im Zuge der Offenlage erneut beteiligt und mit Schreiben vom 12.05.2021 um Stellungnahme bis zum 14.06.2021 gebeten.

**a) Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:**

Es sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

**b) Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:**

Stadt Münster (08.06.2020, 15.06.2021)  
Stadt Warendorf (04.06.2020, 14.05.2021)  
Stadt Telgte (09.06.2020, 19.05.2021)

**I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB**

### Einwender 1, Schreiben vom 21.06.2020

„Das Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 am Haus Langen sollte sein die Bestandsbebauung zu legalisieren um diese in ihrer Nutzung weiterführen zu können. Ist es unumgänglich die bisher unbebauten Grundstücke in der Zukunft ebenso in einer Wohnnutzung zu legitimieren?

Wenn in dem teilaufgehobenen Bereich ein Technik Gebäude befindlich ist (Telekom Gebäude), ist es dann möglich nach Art der Nutzung die anderen Grundstücke ebenfalls mit Technik Gebäuden zu bebauen? Sollte dies rechtlich nachher möglich sein?

Aus diesem Grunde macht es vielleicht Sinn Grundstücke aus dieser Teilaufhebung zu entfernen (Telekom Gebäude und die bisher unbebauten Grundstücke).

Weiterhin stellt sich die Frage, wenn planungsrechtlich grundsätzlich kein normales Wohngebiet zulässig ist, aufgrund der Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet, warum sollte dann an dieser Stelle zukünftig weiteres Wohnen zulässig werden (unbebaute Grundstücke).

Um wenigstens zu gewährleisten, dass in der Zukunft Grenzabstände (siehe Bebauungsplan und Pflanzgebote) eingehalten werden, wäre eine Fortführung des Bebauungsplans sinnvoll (Änderung). Da dies planungsrechtlich nicht einfach umzusetzen wäre stellt sich die Frage ob dies auch über Satzungen o.ä. gewährleistet werden könnte.

Da es bei dem südlichen Grundstück zu weiteren Herausforderungen kommt (Paragraph 35, da nach Bauleitplanung im Außenbereich liegend) stellt sich die Frage warum dieses Grundstück nicht weiterhin mit dem bestehenden B Plan fortgeführt wird. Auf diesem Grundstück existiert keine schützenswerte Bebauung.

Weiterhin wäre informativ hilfreich, die Klärung der Fragestellung wann die Grundstücke nach aktuellem Stand geteilt wurden. Eine entsprechende Grundstücksteilung erhöht natürlich im Sinne des Paragraphen 34 nach Art und Maß der baulichen Nutzung die Ausschöpfung der Grundstücke.“

### Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Entgegen der Auffassung des Einwenders verfolgt die Gemeinde mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 das **Planungsziel**, den in der Begründung dargelegten über Jahre entwickelten planungsrechtlich unzulässigen Zustand der betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Übergangsbereich zwischen ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebieten entlang der Straße Am Haus Langen aufzulösen. Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Teilaufhebungsbereichs sollen erweitert werden. Zudem wird angestrebt, die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen durch die Teilaufhebung nicht einzuschränken sowie die westlich der Straße Am Haus Langen ausgewiesenen Wohngebiete in ihrer Nutzung nicht zu beeinträchtigen.

Bei einem isolierten Aufhebungsverfahren hat eine Kommune grundsätzlich zu bedenken, welche **Rechtsfolgen** sich aus der Aufhebung ergeben. Es ist gemäß Rechtsprechung darüber zu entscheiden, welche Ordnung an die Stelle der mit dem fehlerhaften Plan beabsichtigten Ordnung treten soll. Der Bereich der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ wird ausgenommen des bisher freien Grundstücks im Süden künftig als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB eingeordnet.

Das südliche bisher unbebaute Flurstück 694 wird aufgrund seiner Lage und der gegebenen Rahmenbedingungen nach der Teilaufhebung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Damit entfällt das bisher nach geltendem Planungsrecht bestehende Baurecht. Um diese Bebaubarkeit zu erhalten, hat der Rat der Gemeinde bereits den Beschluss zur Aufstellung einer **Einbeziehungsatzung** gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst. Diese soll unmittelbar nach Rechtskraft der Teilaufhebung in Kraft treten. Künftige Vorhaben auf diesem Flurstück richten sich somit künftig ebenfalls nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Damit werden die bestehenden Eigentumsrechte im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Dieses Vorgehen wird im Sinne der Gleichbehandlung der von der Teilaufhebung betroffenen Grundstücke weiterhin für angemessen und sinnvoll gehalten. Die nach geltendem Planungsrecht ausschließlich zulässige Bebauung mit einem betriebsbezogenen Wohnhaus ist zudem nicht absehbar. Der Anregung

des Einwenders, das Flurstück 694 aus dem Teilaufhebungsbereich herauszunehmen, wird daher weiterhin nicht gefolgt.

Nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens und der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind somit sämtliche **bestehende und neu geplante Vorhaben innerhalb des Teilaufhebungsbereichs nach § 34(1) BauGB** zu beurteilen, so dass sich alle Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. **Maßstabsbildende Bebauungen** bestimmen demnach die Eigenart der näheren Umgebung und bilden somit den Rahmen für die Zulässigkeit eines neuen Vorhabens auf der Fläche der vorliegenden Teilaufhebung. Die im Aufhebungsbereich vorhandene Bebauung ist i. W. durch 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt, die Traufhöhen von ca. 4,0 m und Firsthöhen von etwa 9,0 m aufweisen. Sie sind in offener Bauweise errichtet. Zudem befindet sich im nördlichen Bereich ein Technikgebäude der Deutschen Telekom mit Funkmast, das sich ausgenommen des Mastes insgesamt baulich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die verkehrliche Erschließung ist über die westlich verlaufende Straße Am Haus Langen gewährleistet, worüber auch der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben ist. Ergänzend wird hierzu auf die Begründung zur Teilaufhebung verwiesen.

Darüber hinaus sind die **Belange der Planbetroffenen** am Fortbestand des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Wie in der Begründung zur Teilaufhebung erläutert, hat die Gemeinde Everswinkel die planerischen Lösungsmöglichkeiten intensiv geprüft. In der Gesamtschau gibt es keine rechtssichere bauleitplanerische Grundlage auf Ebene eines Bebauungsplans zur Legitimierung der Wohnnutzungen, ohne die genehmigten Gewerbenutzungen einzuschränken. Es ist in dieser gewachsenen Gemengelage „keine Lehrbuch-Lösung“ möglich. Im Ergebnis der intensiven Alternativenprüfung entscheidet sich die Gemeinde dafür, die erste Baureihe entlang der Straße Am Haus Langen in den unbeplanten Zustand zu versetzen und somit diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 aufzuheben. Die gegebene planerische Fehlentwicklung soll damit behoben werden, aber eben nicht durch unzutref-

fende Festsetzungen in einem Bebauungsplan, sondern über eine Entlassung der Flächen in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ und die damit verbundene künftige Beurteilung geplanter Vorhaben gemäß § 34 BauGB wird nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzungsmöglichkeiten** im Aufhebungsbereich verursacht. Während entlang der Straße Am Haus Langen bisher nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist, sind nach der Teilaufhebung auch die bestehenden unabhängigen Wohnnutzungen gestattet. Die vorhandenen Gebäude müssen nicht aufgegeben werden, auch andere Nutzungsoptionen werden dadurch eröffnet. Denkbar sind nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen, solange sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügen. Somit profitieren auch die Grundstückseigentümer von dieser Teilaufhebung. Auf Baugenehmigungsebene sind sämtliche Vorhaben zu beurteilen und zu prüfen. Damit ist auch sichergestellt, dass sich künftige Vorhaben verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen und die Schutzansprüche der umliegenden Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Umfeld somit bewahrt. Wie in der Begründung zur Teilaufhebung erläutert, erfolgt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zudem keine Einschränkung der östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete. Im Ergebnis wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans im Vergleich zu den Festsetzungen des Ursprungsplans keine Wertminderung der Grundstücke im Aufhebungsbereich gesehen. Aufgrund der künftig möglichen Nutzungsoptionen besteht zudem kein Übernahmeanspruch gemäß § 40 BauGB. Ein Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB wird aufgrund der Rahmenbedingungen ebenfalls nicht gesehen.

Somit ist in der Gesamtschau eine städtebauliche Fehlentwicklung durch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 nicht zu erwarten. Für die städtebauliche Ordnung des Aufhebungsbereichs erachtet die Gemeinde die Vorgaben des § 34 BauGB insgesamt als ausreichend. Im Ergebnis hält die Gemeinde Everswinkel die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin für vertretbar und im Sinne der

Beseitigung des aktuell bestehenden planungsrechtlich unzulässigen Zustands für erforderlich.

Das Erfordernis, **Flächen aus dem Teilaufhebungsbereich herauszunehmen**, wird nicht gesehen. Der Anregung des Einwenders wird daher nicht gefolgt.

Entgegen der Darstellung des Einwenders lässt die regionalplanerische Festlegung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aufgrund der Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauNVO eine Überplanung der Teilfläche Am Haus Langen als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO nicht zu. Die Vorgaben des Regionalplans und die vorhandenen Nutzungsstrukturen lassen zudem die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO oder Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO nicht zu. Zur planerischen Alternativenprüfung wird ergänzend auf Kapitel 1 der Begründung zur Teilaufhebung verwiesen.

Es kann aus der Stellungnahme nicht nachvollzogen werden, was der Einwender mit „**Grenzabständen**“ meint. Gemäß BauO NRW erforderliche Abstandsflächen sind auf Baugenehmigungsebene nachzuweisen und werden im Einzelfall seitens der Baugenehmigungsbehörde geprüft. Im Ursprungsplan ist zwischen den betriebsbezogenen Wohngebäuden an der Straße Am Haus Langen und den östlich anschließenden gewerblichen Nutzungen ein gliedernder Streifen zur Anpflanzung von landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern festgesetzt, worauf der Einwender Bezug nimmt. Der Teilaufhebungsbereich ist auf Grundlage des Ursprungsplans ausgenommen von zwei bisher unbebauten Grundstücken im zentralen und südlichen Bereich bereits vollständig bebaut und durch umgebende Gartenflächen geprägt. Die freien Flächen werden ebenfalls als Gärten genutzt und sind randlich teils mit ausgeprägten Heckenstrukturen umfasst. Maßnahmen zur Grünordnung sind Bestandteil des Altplans und wurden im Zuge der Gesamtentwicklung des Gebiets bereits entsprechend umgesetzt. Eine Entfernung der Gehölze ist durch die vorliegende Planaufhebung nicht unmittelbar zu erwarten. Ergänzende Regelungen können im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bei künftigen Einzelvorhaben getroffen werden. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Der Zeitpunkt der teilweise erfolgten **Grundstücksteilungen** zwischen den betriebsbezogenen Wohngrundstücken und dem jeweiligen Betriebsgrundstück ist für die vorliegende Teilaufhebung unerheblich. Hierauf wird daher nicht näher eingegangen. Die Darstellung des Einwenders, dass eine in der Vergangenheit erfolgte Grundstücksteilung die „Ausschöpfung der Grundstücke nach Art und Maß der baulichen Nutzung erhöht“, ist inhaltlich nicht nachvollziehbar. Der Auffassung wird seitens der Gemeinde nicht gefolgt. Maßstabsbildende Bebauungen für künftige Vorhaben liegen, wie oben erläutert, innerhalb des Teilaufhebungsbereichs.

Im Ergebnis hält die Gemeinde Everswinkel die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin für sinnvoll und angemessen. Die Bedenken des Einwenders werden somit insgesamt zurückgewiesen. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

## Einwender 2, Schreiben vom 19.06.2020

### **„Stellungnahme:**

Wir sehen die geplante 23.Änderung des Teilbereiches als einen klaren Fehler, weil bei der vorgeschlagenen Änderung nur „illegale“ Wohnnutzungen belohnt (statt sanktioniert) werden. Für einige Bürger entsteht ein enormer Grundstück Wertzuwachs, wobei die Gemeinde gleichzeitig auf mögliche Gewerbesteuer-einnahmen verzichtet. Hier werden Gewerbebetriebe abgeschreckt.

### **Was soll unserer Meinung nach im Teilbereich Gewerbegebiet östliche Seite Am Haus Langen geschehen:**

- **Ein Gewerbegebiet soll seine Zweckbestimmung behalten!**
- **Recht muss durchgesetzt werden, das heißt, Gewerbe (auch nicht stören-des Gewerbe) muss auf allen Grundstücken zugelassen werden. Wie es die BauNVO §8 vorsieht – strikte Einhaltung der BauNVO**
- **Alle Einschränkungen der Betriebsleiterwohnungen müssen aufgehoben werden.**
- **Und ein Baugebot für ungenutzte Grundstücke muss aufgelegt werden! (damit es voran geht) Wer nach mehr als 30 Jahren sein Gewerbegrundstück nicht nutzt und dieses sogar parzelliert, hat nie eine gewerbliche Nutzung vorgehabt.**
- **Die Gemeinde stellt Gewerbegrundstücke zu Verfügung damit dort Gewerbe betrieben und Gewerbesteuer generiert werden kann.**

Damit werden wieder Gewerbegrundstücke in Everswinkel für Gewerbetreibende verfügbar!

Und bei Rechtsdurchsetzung werden hier auch Gewerbesteuereinnahmen für die Gemeinde möglich, statt weiterer unnütze Ausgaben durch Beteiligungen an teuren Gutachten.

**Extra Bemerkung: In diesen Zusammenhang sollte die Rechtmäßigkeit des angrenzenden Reitplatzes im Gewerbegebiet näher hinterfragt werden. Dieses ist keine gewerbliche Nutzung!! Auch dieses ausparzellierte Grundstück sollte gewerblich genutzt werden!!**

## **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des Vorbringens der Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits zur Offenlage seitens des Fachausschusses zur Kenntnis genommen, dass der Einwender die vorliegende Teilaufhebung als „klaren Fehler“ ansieht. Dieser Auffassung wird jedoch weiterhin nicht gefolgt.

Zur Klarstellung ist Folgendes zu konstatieren:

Die Gemeinde Everswinkel hat im März 1975 den **Bebauungsplan Nr. 11** „Gewerbe- und Industriegelände“ im Osten von Everswinkel aufgestellt. Ziel war die Entwicklung eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich, um teils störende Betriebe aus dem Ortskern zu verlagern und neuen Unternehmen Ansiedlungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die örtliche Wirtschaft sollte gestärkt sowie Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden.

Im Zuge der 1993 durchgeführten **13. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 11 hat die Gemeinde den Bereich westlich des Boschwegs, östlich der Straße Am Haus Lagen und südlich der Freckenhorster Straße neu geordnet. Dabei wurden die innere Erschließung angepasst und die Flächen im Sinne eines verträglichen Übergangs zum westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich gegliedert. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Bereich weiterhin Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest, schränkt aber die zulässigen Betriebsarten i. W. gemäß Abstandserlass NRW ein. Entlang der Straße Am Haus Langen setzt der Ursprungsplan für die erste Baureihe ebenfalls ein Gewerbegebiet fest, lässt hier aber ausschließlich Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu. Zwischen diesen betriebsbezogenen Wohngrundstücken im Westen und den östlich anschließenden Gewerbegebieten dient ein Streifen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen als Gliederungselement. Die planerische Idee, die der Plangeber damals mit dieser Aufteilung verfolgt hat, umfasste die Zuordnung der betriebsbezogenen Wohngebäude zu jeweils einer gewerblichen Nutzung östlich des Pflanzstreifens. In der Regel war es ursprünglich daher jeweils ein Grundstück.

## Hintergrund zur Stellungnahme:

### 1) Die heutige „illegale“ Wohnnutzung der Häuser östlich der Straße am Haus Langen ist der Gemeinde bekannt

Im Begründungsschreiben der 23.Änderung des Bebauungsplan Nr 11 erläutert die Gemeinde wie es zu den „illegalen“ Nutzungen der Wohnungen östlich der Straße am Haus Langen gekommen ist.

Interessant sind die hervor gehobene Textteile – **die Bewohner** haben sich über die baugesetzlichen Vorgaben hinweggesetzt, und über die Jahre sind hier „illegale“ Wohnnutzungen entstanden.

Auszug Gemeinde offiziellen Begründungstext :

*„Im Zuge der 1993 durchgeführten **13. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 11 hat die Gemeinde den Bereich westlich des Boschwegs, östlich der Straße Am Haus Lagen und südlich der Freckenhorster Straße neu geordnet. Dabei wurden die innere Erschließung angepasst und die Flächen im Sinne eines verträglichen Übergangs zum westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich gegliedert. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Bereich weiterhin Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest, schränkt aber die zulässigen Betriebsarten i. W gemäß Abstandserlass NRW ein. Entlang der Straße Am Haus Langen setzt der Ursprungsplan für die erste Baureihe ebenfalls ein Gewerbegebiet fest, lässt hier aber ausschließlich Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu. Geplant war die Zuordnung der betriebsbezogenen Wohngebäude zu jeweils einer gewerblichen Nutzung östlich des Pflanzstreifens*

*Diese planerisch **angestrebte Nutzungsgliederung** wurde in den letzten Jahren durch die Trennung des betriebsbezogenen Wohnens vom Gewerbe und den damit meist verbundenen Verkauf von Grundstücksteilen: **durch die Eigentümer aufgehoben**. Teilungsgeneinigungen mussten ohne planungsrechtliche Prüfung erteilt werden. Inzwischen befinden sich in fünf Gebäuden an der Straße am Haus Langen unabhängige Wohnnutzungen, die innerhalb des ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiets keinen Bestandschutz genießen,*

Entgegen der Darstellung des Einwenders ist der Teilaufhebungsbereich nach geltendem Planungsrecht nicht als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ohne Einschränkungen festgesetzt, sondern die Gemeinde hat im Zuge der 13. Planänderung für diesen Teilbereich eine **Gliederung nach § 1(6) BauNVO** vorgenommen und somit ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die konkrete Formulierung der Festsetzung B.1.1 im Bebauungsplan Nr. 11 lautet:

*„1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)*

*1.1 Gewerbegebiet -eingeschränkt-*

*In dem gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO eingeschränkten Bereich östlich der Straße Am Haus Langen ist nur eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter zulässig.“*

§ 1(6) BauNVO lässt u. a. zu, dass in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 8(1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Mit der im Zuge der 13. Planänderung angestrebten Nutzungsgliederung hat die Gemeinde diese allgemeine Zweckbestimmung voraussichtlich als gewahrt angesehen, da der Streifen Betriebsleiterwohnhäuser immer im Nutzungskontext mit den jeweils östlich gelegenen Betrieben zu sehen war. Für die vorliegende Teilaufhebung ist es zudem unerheblich, ob die derzeit geltende Festsetzung rechtskonform ist, denn der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Es hat keine gerichtliche Prüfung stattgefunden.

Im Ergebnis ist im vorliegenden Teilaufhebungsbereich gemäß geltendem Planungsrecht keine uneingeschränkte Gewerbenutzung und -bebauung möglich. Somit kann die Gemeinde bisher nur im Bereich der östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete Gewerbesteuererinnahmen generieren, im vorliegend aufgehobenen Teilbereich mit ausschließlich zulässigen Betriebsleiterwohnhäusern hingegen sind **keine Gewerbesteuern** zu erheben. Sollten sich künftig innerhalb des Teilaufhebungsbereichs z. B. nicht wesentlich störende

da sie nicht genehmigt und zudem nach geltendem Planungsrecht unzulässig sind. Neben den Wohngebäuden liegt im nördlichen Bereich ein Technikgebäude der Deutschen Telekom, während sich im zentralen Bereich und im Süden zwei bisher unbebaute Grundstücke befinden. Auch diese können nach den geltenden Festsetzungen nur mit betriebsbezogenen Wohnhäusern bebaut werden. Somit ist die Situation in diesem Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebieten über die Jahre „aus dem Ruder gelaufen“. Es ist eine **gewachsene Gemengelage** und ein planungsrechtlich unzulässiger Zustand entstanden. Insbesondere bei der Versteigerung eines leerstehenden Wohngebäudes und der Klärung von Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses wurden in der Vergangenheit diese Probleme deutlich.

## **2) Das Gewerbegebiet Nr 11 in Everswinkel umfasst die Häuser östlich Am Haus Langen**

Wie durch die Bauämter der Gemeinde Everswinkel und des Kreises Warendorf bestätigt, sind die Häuser östlich Am Haus Langen Teil des Gewerbegebietes und die Häuser müssen gewerblich genützt werden.

Auszug Begründungsschreiben Gemeinde:

„Entlang der Straße Am Haus Langen setzt der Ursprungsplan für die erste-Baureihe ebenfalls ein Gewerbegebiet fest, lässt hier aber ausschließlich Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu.“

Auszug Schreiben Bauamt Kreis Warendorf:

„In dem Teilbereich des Bebauungsplanes (östliche Seite Am Haus Langen) sind Betriebsleiter-Wohnnutzungen die den östlich gelegenen Gewerbebetrieben zugeordnet sind. Auch bei einer solchen Wohnnutzung durch Betriebsinhaber etc. handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung.“

Doch bei Nachfrage bei der Gemeinde wird ein Gewerbe (auch nicht störend) in diesem Teilbereich abgelehnt. Warum?

Dann wird gesagt ein nicht störendes Gewerbe würde später nach der Umwandlung möglich. Wieso erst dann?

Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen ansiedeln, kann die Gemeinde je nach Einzelfall neue Gewerbesteuererinnahmen generieren.

Diese ursprünglich planerisch angestrebte Nutzungsgliederung wurde in den letzten Jahren durch die Trennung des betriebsbezogenen Wohnens vom Gewerbe und den damit meist verbundenen Verkauf von Grundstücksteilen durch die Eigentümer aufgehoben. Teilungsgenehmigungen mussten ohne planungsrechtliche Prüfung erteilt werden. Inzwischen befinden sich in einigen Gebäuden an der Straße am Haus Langen unabhängige Wohnnutzungen, die innerhalb des ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiets keinen Bestandschutz genießen, da sie nicht genehmigt und zudem nach geltendem Planungsrecht unzulässig sind. Neben den Wohngebäuden liegt im nördlichen Bereich ein Technikgebäude der Deutschen Telekom, während sich im zentralen Bereich und im Süden zwei bisher unbebaute Grundstücke befinden. Auch diese können nach den geltenden Festsetzungen nur mit betriebsbezogenen Wohnhäusern bebaut werden. Somit ist die Situation in diesem Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebieten über die Jahre „aus dem Ruder gelaufen“. Es ist eine **gewachsene Gemengelage** und ein planungsrechtlich unzulässiger Zustand entstanden.

Vor dem Hintergrund dieses **Planungsanlasses** steht nun für die Gemeinde die Herausforderung an, diese gewachsene Situation planerisch aufzulösen. In diesem Kontext wurde mit Planern, dem begleitenden Fachanwalt und Immissionsschutzgutachtern über **verschiedene Planungsoptionen** diskutiert. Ziel ist dabei grundsätzlich, die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen nicht einzuschränken und die westlich der Straße Am Haus Langen ausgewiesenen Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen. Es ist keine Option, für die Bebauung an der Straße Am Haus Langen keine Planänderung bzw. -aufhebung vorzunehmen, da die bestehenden betriebsunabhängigen Wohnnutzungen aufgegeben werden müssten und eine weitere Wohnbebauung auf den Freiflächen derzeit nicht möglich ist. Zudem ist der ursprünglich im Bebauungsplan angestrebte Nutzungskontext aufgrund der bereits erfolgten Grundstücksteilungen nicht mehr umsetzbar. Für die Überplanung der Flächen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO oder als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit ausschließlich mischgebietstypischen Gewerbenutzungen fehlen im Teilaufhe-

Die BauNVO §8 legt die Bedingungen für ein Gewerbegebiet fest:

#### §8

##### Gewerbegebiete

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

**Wichtig: Gewerbliche Tätigkeiten sind grundsätzlich erlaubt !!**

### **3) Gewerbebetreibende werden durch die von der Gemeinde Everswinkel geplante Umwandlung abgeschreckt**

Es werden in Everswinkel verzweifelt Gewerbegrundstücke gesucht! Diese gibt es Am Haus Langen. Dienen aber der Spekulation von wenigen Bürgern – bei der Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet/Mischgebiet entsteht ein Wertzuwachs von durchschnittlich 220.000,- Euro (Gewerbegebiet bei 33,- Euro/m<sup>2</sup> und Wohngebiet bei zirka 250,- Euro/m<sup>2</sup>).

Wenn in einem Gewerbegebiet gewerbliche Tätigkeit grundsätzlich zulässig ist, warum gibt es in Everswinkel die landesweite Ausnahme in diesem Teil des Gewerbegebietes kein Gewerbe (auch kein „Nicht-störendes Gewerbe“) zuzulassen.

Antwort der Gemeinde auf Anfrage für „Nicht-störendes Gewerbe“ und einen Bauplatz östlich Am Haus Langen:

bungsbereich diese zwingend erforderlichen Gewerbenutzungen (für ein Mischgebiet mit einem Flächenanteil von 50 %). Aufgrund der Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauNVO ist die Ausweisung eines Mischgebiets innerhalb des im Regionalplan festgelegten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist ebenso keine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig. Darüber hinaus lassen die vorhandenen Nutzungsstrukturen und Vorgaben des Regionalplans die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO oder Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO nicht zu. Für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets fehlen einige gemäß BauNVO originäre Hauptnutzungen (Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören), um den Gebietscharakter zu wahren. Des Weiteren stellt die Ausweisung der Bebauung an der Straße Am Haus Langen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der Überplanung der vorhandenen Wohnnutzungen als sog. Fremdkörper gemäß § 1(10) BauNVO keine Alternative dar, da der Anteil der bestehenden betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Verhältnis zur Gesamtfläche zu groß ist und somit die gemäß BauNVO allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets nicht mehr gewahrt wäre.

In der Gesamtschau gibt es keine rechtssichere bauleitplanerische Grundlage zur Legitimierung der Wohnnutzungen, ohne die genehmigten Gewerbenutzungen einzuschränken. Es ist in dieser gewachsenen Gemengelage „keine Lehrbuch-Lösung“ möglich. Im Ergebnis der intensiven Alternativenprüfung entscheidet sich die Gemeinde dafür, die **erste Baureihe entlang der Straße Am Haus Langen in den unbeplanten Zustand zu versetzen** und somit diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ aufzuheben. Damit wird das **Planungsziel** verfolgt, die gegebene planerische Fehlentwicklung zu beheben. Dabei sollen einerseits die im Osten ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete geschützt sowie andererseits die bestehenden Wohnnutzungen erhalten werden. Zudem darf die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht zu einer Beeinträchtigung der westlich der Straße Am Haus Langen gelegenen Wohngebiete führen.

Bei einem derartigen isolierten Aufhebungsverfahren hat eine Kommune grundsätzlich zu bedenken, welche Rechtsfolgen sich aus der Aufhebung

*„auf ihre Anfrage möchte ich Ihnen mitteilen, dass nach derzeitigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ dort nur „Betriebsleiterwohnhäuser“ zulässig sind, nicht-störendes Gewerbe somit nicht“*

Interessant ist, wenn im jetzigen Gewerbegebiet angeblich kein „Nicht-störendes Gewerbe“ möglich sei, es doch zugelassen wird wenn die Gemeinde dieses Gewerbegebiet in ein Wohngebiet/Mischgebiet umgewandelt hat (logisch oder?).

Aussage Gemeinde:

*„Diese Grundstücke sollen in den „unbeplanten Innenbereich“ überlassen werden, damit zukünftig neben Betriebsleiterwohnhäusern auch sonstige Wohnnutzungen oder auch verträgliche gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen zugelassen werden können“*

Diese Aussage ist im höchsten Maße irreführend:

- **Die Gemeinde will eine Umwandlung in ein Wohngebiet.** In einem Wohngebiet darf ein nicht störendes Gewerbe und eine freiberufliche Tätigkeit ausgeübt werden (Siehe auch BauNVO §4 Wohngebiet).
- **Es wird nicht erwähnt, dass bei einer Umwandlung von Gewerbegebiet zu Wohngebiet eine enorme Wertsteigerung des Grundstückspreises erfolgt.** Im Gewerbegebiet kostet der Quadratmeter Grund 33,- Euro, im Wohngebiet in Everswinkel zirka 250,- Euro. Das bedeutet dass ein Gewerbetreibender (Nichtstörendes Gewerbe) für ein Grundstück von 1.000 Quadratmeter zirka 230.000,- EURO mehr bezahlen soll. Welcher potentielle Gewerbetreibende wird Interesse an ein derartig durch Spekulation überteuertes Grundstück haben und sich in Everswinkel niederlassen?
- Und wo ist der Vorteil für die Gemeinde? Gemeinde verzichtet auf Gewerbesteuer. Die illegal benützten Wohnungen, ohne gewerbliche Tätigkeit (östliche Seite Am Haus Langen zahlen keine Gewerbesteuer, obwohl sie alle Vorteile des günstigen Grundstückes für Gewerbetreibende im Gewerbegebiet genossen haben. Mit der Umwandlung in ein Wohngebiet verzichtet die Gemeinde auf Gewerbesteuereinnahmen - bei 8 Grundstücke leicht acht Mal 15.000 Euro/Jahr =120 000 Euro/Jahr. Bei Rechtsdurchsetzung wären hier diese Einnahmen möglich.

ergeben. Es ist gemäß Rechtsprechung darüber zu entscheiden, welche Ordnung an die Stelle der mit dem fehlerhaften Plan beabsichtigten Ordnung treten soll. Der Bereich der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ wird ausgenommen des bisher freien Grundstücks im Süden künftig als **im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB** eingeordnet.

Das **südliche bisher unbebaute Flurstück 694** wird aufgrund seiner Lage und der gegebenen Rahmenbedingungen nach der Teilaufhebung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Damit entfällt das bisher nach geltendem Planungsrecht bestehende Baurecht. Um diese Bebaubarkeit zu erhalten, hat der Rat der Gemeinde bereits den Beschluss zur Aufstellung einer **Einbeziehungssatzung** gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst. Diese soll unmittelbar nach Rechtskraft der Teilaufhebung in Kraft treten. Künftige Vorhaben auf diesem Flurstück richten sich somit künftig ebenfalls nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Damit werden die bestehenden Eigentumsrechte im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Somit sind nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens und der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sämtliche **bestehende und neu geplante Vorhaben innerhalb des Teilaufhebungsbereichs nach § 34(1) BauGB** zu beurteilen, so dass sich alle Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßstabbildende Bebauungen bestimmen demnach die Eigenart der näheren Umgebung und bilden somit den Rahmen für die Zulässigkeit eines neuen Vorhabens auf der Fläche der vorliegenden Teilaufhebung. Die im Aufhebungsbereich vorhandene Bebauung ist i. W. durch 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt, die Traufhöhen von ca. 4,0 m und Firsthöhen von etwa 9,0 m aufweisen. Sie sind in offener Bauweise errichtet. Zudem befindet sich im nördlichen Bereich ein Technikgebäude der Deutschen Telekom mit Funkmast, das sich ausgenommen des Mastes insgesamt baulich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die verkehrliche Erschließung ist über die westlich verlaufende Straße Am Haus Langen

### Zum Thema Rechtsicherheit:

- Durch das selbst verursachte Dilemma sind diese Grundstücke nicht verkehrsfähig! Keine Wohnnutzung und Gewerbenutzung möglich!! (Ein unglaubliches Eigentor). Die Grundstücke wurden mit klarem Bewusstsein als Gewerbegrundstück gekauft! Darum muss dieses auch so durchgesetzt werden, und jegliche Einschränkung aufgehoben werden, sodass nicht störende gewerbliche Nutzung nach den bekannten Regeln eines Gewerbegebietes dort möglich ist. Als echtes Gewerbegrundstück bekommen diese Grundstücke auch ihre Verkehrsfähigkeit wieder. Die Erwerber bekommen damit genau das, was sie gekauft haben, nämlich ein Grundstück im Gewerbegebiet und kein Grundstück mit einem enormen Wertzuwachs!
- Jahrelanger Regelbruch durch die Wohnungsnutzer darf nicht belohnt werden! Man sollte eher über Sanktionen nachdenken.
- Nach Betriebsaufgabe besteht baurechtlich grundsätzlich kein Bestandschutz für die Wohnungen. Bisherige Betriebsleiterwohnungen müssen nach Ende der Gewerbetätigkeit weiter gewerblich genutzt bzw. veräußert werden. Es gibt zahllose Gerichtsurteile in ähnlichen Fällen.

gewährleistet, worüber auch der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben ist.

Gemäß § 34(1) BauGB sind sowohl innerhalb des Teilaufhebungsbereichs als auch im Umfeld weiterhin die Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu wahren. Somit ist auf Genehmigungsebene zu Einzelvorhaben u. a. nachzuweisen, dass im Umfeld die bestehenden Schutzansprüche und Nutzungsmöglichkeiten erhalten werden. Im Bereich der vorliegenden Teilaufhebung und seiner Umgebung ist durch das Aneinandergrenzen von gewerblich-industriell genutzten Gebieten und Wohngebieten über die Jahre eine gewachsene Gemengelage entstanden. Unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO sind innerhalb der aufgehobenen Fläche nach der Teilaufhebung künftig mischgebietstypische Lärmwerte einzuhalten. Nach geltendem Planungsrecht ist hier bisher eine gewerbegebietstypische Lärmbelastung hinzunehmen. Gleiches gilt für die Geruchsbelastung. Aufgrund dieser Änderung der Schutzansprüche innerhalb des Teilaufhebungsgebiets hat die Gemeinde im Vorfeld des Planverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf die umliegend festgesetzten Gebiete auswirkt. Im Ergebnis sind künftig sowohl innerhalb der aufgehobenen Flächen als auch im westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Es wird **keine Beeinträchtigung der gegebenen Wohnnutzungen** erwartet. Zudem ruft die Teilaufhebung **keine Einschränkung der östlich vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete** mit ihren bestehenden, genehmigten Nutzungen hervor. Im Detail wird hierzu auf Kapitel 5.3 der Begründung zur Planänderung verwiesen.

Darüber hinaus dürfen gemäß § 34(3) BauGB von Vorhaben nach den Absätzen 1 und 2 **keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Das bedeutet für das vorliegende Teilaufhebungsgebiet, dass dies bei der konkreten Beantragung von Einzelhandelsvorhaben regelmäßig zu prüfen ist. Eine entsprechende Einzelhandels-Wirkungsanalyse ist durch einen Einzelhandelsgutachter in der Regel vorzulegen. Auch im unbeplanten Innenbereich besteht nach § 1(3) BauGB ein Planungserfordernis, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung

## Vergleich:

### Vorschlag des Gemeinderates (Planungsvorschlag)

- a. Wertsteigerung Grundstücke für nur einige Bürger (mit jetziger illegale Wohnungsnutzung) und Spekulanten
- b. Kein Vorteil für die Gemeinde - Gemeinde verzichtet auf mehr als 100.000,- Euro/Jahr Gewerbesteuer
- c. Präzedenzschaffung - wie sollen Bürger sich an Regeln halten, wenn hier ein Beispiel gegeben wird, dass illegales Verhalten massiv belohnt wird

### Vorschlag [...]

- d. Gewerbegebiet bleibt - Nachfrage nach Gewerbegrundstücke kann erfüllt werden
- e. Gemeinde bekommt Gewerbesteuereinnahmen und es entstehen Arbeitsplätze durch ansiedelnde Gewerbe
- f. Gewerbesteuereinnahmen sind ein Plus für die ganze Gemeinde – mehr Geld zu Verfügung in der Gemeinde
- g. Keine weiteren Ausgaben für weitere Gutachten und Flächenplan Änderungen
- h. Der Gemeinderat kommt aus der Nepotismus Diskussion
- i. Eventuelle Schadenersatzansprüche Dritter werden verringert“

und Ordnung erforderlich ist. Ob ein künftiges Vorhaben ggf. zu einem Planerfordernis führt, ist im Zuge einer konkreten Vorhabenplanung zu prüfen.

Darüber hinaus sind die **Belange der Planbetroffenen** am Fortbestand des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Wie in der Begründung zur Teilaufhebung erläutert, hat die Gemeinde Everswinkel die planerischen Lösungsmöglichkeiten intensiv geprüft. In der Gesamtschau gibt es keine rechtssichere bauleitplanerische Grundlage auf Ebene eines Bebauungsplans zur Legitimierung der Wohnnutzungen, ohne die genehmigten Gewerbenutzungen einzuschränken. Es ist in dieser gewachsenen Gemengelage „keine Lehrbuch-Lösung“ möglich. Im Ergebnis der intensiven Alternativenprüfung entscheidet sich die Gemeinde dafür, die erste Baureihe entlang der Straße Am Haus Langen in den unbeplanten Zustand zu versetzen und somit diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 aufzuheben. Die gegebene planerische Fehlentwicklung soll damit behoben werden, aber eben nicht durch unzutreffende Festsetzungen in einem Bebauungsplan, sondern über eine Entlassung der Flächen in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ und die damit verbundene künftige Beurteilung geplanter Vorhaben gemäß § 34 BauGB wird nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzungsmöglichkeiten** im Aufhebungsbereich verursacht. Während entlang der Straße Am Haus Langen bisher nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist, sind nach der Teilaufhebung auch die bestehenden unabhängigen Wohnnutzungen gestattet. Die vorhandenen Gebäude müssen nicht aufgegeben werden, auch andere Nutzungsoptionen werden dadurch eröffnet. Denkbar sind nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen, solange sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügen. Somit profitieren auch die Grundstückseigentümer von dieser Teilaufhebung. Auf Baugenehmigungsebene sind sämtliche Vorhaben zu beurteilen und zu prüfen. Damit ist auch sichergestellt, dass sich künftige Vorhaben verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen und die Schutzansprüche der umliegenden Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Umfeld somit bewahrt. Wie oben erläutert, erfolgt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zudem keine Einschränkung der östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete. Im Ergebnis

wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans im Vergleich zu den Festsetzungen des Ursprungsplans keine Wertminderung der Grundstücke im Aufhebungsbereich gesehen. Aufgrund der künftig möglichen Nutzungsoptionen besteht zudem kein Übernahmeanspruch gemäß § 40 BauGB. Ein Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB wird aufgrund der Rahmenbedingungen ebenfalls nicht gesehen. Im Ergebnis werden entgegen der Auffassung des Einwenders **keine Schadensersatzansprüche** durch die Teilaufhebung hervorgerufen.

Somit ist in der Gesamtschau eine städtebauliche Fehlentwicklung durch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 nicht zu erwarten. Für die städtebauliche Ordnung des Teilaufhebungsbereichs erachtet die Gemeinde die Vorgaben des § 34 BauGB insgesamt als ausreichend. Im Ergebnis hält die Gemeinde Everswinkel die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und im Sinne der Beseitigung des aktuell bestehenden planungsrechtlich unzulässigen Zustands für erforderlich.

Entgegen der Darstellung des Einwenders erfolgt durch die Teilaufhebung somit **keine „Umwandlung in ein Wohn- oder Mischgebiet“**. Wie oben dargelegt, sind nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens und der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sämtliche bestehende und neu geplante Vorhaben innerhalb des Teilaufhebungsbereichs nach § 34(1) BauGB zu beurteilen, so dass sich alle Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Die weiteren Vorgaben sind oben erläutert.

Der Forderung des Einwenders, den vorliegenden Teilaufhebungsbereich als **uneingeschränktes Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO festzusetzen, kann insbesondere unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Planungsziele nicht gefolgt werden. Zudem schränken die bereits bestehenden Schutzansprüche der westlich der Straße rechtskräftig festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die Nutzbarkeit der Flächen im Teilaufhebungsbereich als Gewerbegebiet ein. Wie oben in der Alternativenprüfung dargelegt, wäre ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit ausschließlich mischgebietstypischen Gewerbenutzungen denkbar. Hierfür fehlen aber im Bestand die zwingend

erforderlichen Gewerbenutzungen im überplanten Bereich. Zudem müssten auch bei dieser Lösung die vorhandenen betriebsunabhängigen, freien Wohnnutzungen aufgegeben werden. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Gemeinde weiterhin gegen diese Lösungsvariante.

Entgegen der Darstellung des Einwenders wird ein „**Abschrecken von Gewerbetreibenden**“ durch die vorliegende Teilaufhebung nicht gesehen. Zudem werden seitens des Einwenders keine konkreten Betriebe genannt, die sich durch diese Teilaufhebung von der Gemeinde Everswinkel abgewandt haben. Die Verwaltung hat derartige Situationen im Kontext der Teilaufhebung ebenfalls nicht erlebt.

Der Forderung des Einwenders, ein **Baugebot** nach § 176 BauGB auszusprechen, wird weiterhin nicht gefolgt. Das Erfordernis wird vorliegend derzeit nicht gesehen.

Ggf. wird die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 bzw. die Realisierung künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB für die betroffenen umliegenden Anwohner und Gewerbetreibenden eine Veränderung in ihrem heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld hervorrufen. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen können entstehen. Diese Veränderungen im Lebensumfeld können jedoch legitimes Ergebnis von öffentlich-rechtlichen Planverfahren sein, die gemäß Planfeststellungsrecht und Baugesetzbuch möglich sind und in denen die kommunalen und gesamtgesellschaftlichen Interessen und Belange mit den betroffenen privaten Belangen abzuwägen sind. Reaktionen auf dem Immobilienmarkt mit **Auswirkungen auf die Grundstücksbewertung** sind grundsätzlich möglich. Ergänzend zu den oben dargelegten Ausführungen zur Abwägung wird ergänzend auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Zu den seitens des Einwenders genannten Angaben und Schätzungen zu Wertsteigerungen kann keine Erwiderung erfolgen. Es werden zudem keine Quellen genannt. Das Grundstücksmarktgeschehen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilaufhebung. Darauf wird nicht näher eingegangen.

Die seitens des Einwenders angesprochene **Reitplatznutzung** ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Daher wird darauf nicht näher eingegangen.

Im Ergebnis hält die Gemeinde Everswinkel die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin für vertretbar und im Sinne der Beseitigung des aktuell bestehenden planungsrechtlich unzulässigen Zustands für erforderlich. Anpassungsbedarf wird nicht gesehen.

Die Bedenken des Einwenders werden somit weiterhin insgesamt zurückgewiesen. Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

### Einwender 3, Schreiben vom 19.06.2020

„[...] als Unternehmer aus Everswinkel mit Betriebsgebäuden im Bereich des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriefläche“ haben wir erhebliche Bedenken gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplans.

Wie der Begründung zu entnehmen ist, führt die Teilaufhebung dazu, dass bestehenden und neu geplante Vorhaben innerhalb des Gebietes an der Straße am Haus Langen nach § 34 BauGB und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen sind. Da sich der Bereich der Teilaufhebung augenscheinlich dem Wohngebiet zuordnen lässt, würden zukünftig wohngebietstypische Grenzwerte einzuhalten sein. Laut schalltechnischer Untersuchung und Geruchsimmissionsprognose sind diese Grenzwerte, ohne Einschränkung der derzeit zulässigen Gewerbebetriebe, offensichtlich nicht einzuhalten.

Wir halten es für sehr bedenklich, dass Versäumnisse der bisherigen Planung durch eine Planung geheilt werden sollen, die zu einem neuen Planungskonflikt zulasten der wirtschaftlichen Belange führt, ohne diesen Konflikt auflösen oder aufzuzeigen wie dieser gelöst werden kann. Die Teilaufhebung beschränkt zum einen die Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Betriebe. Die Firma A. befürchtet, dass eine geplante Erweiterung einer Produktionshalle u. A. mit Zerspanungstechnik (CNC-Maschinen) nicht mehr realisierbar ist. Außerdem gefährdet die Teilaufhebung den Bestand und damit für die unterzeichnenden bis zu 200 Arbeitsplätze vor Ort. Für uns ist deshalb wichtig, dass die bestehenden Immissionsgrenzwerte beibehalten werden. Ob dies womöglich durch Verpflichtung von baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken an der Straße am Haus Langen (z. B. Lärmschutzwände, gewerbeseitig nicht offenbare Fenster) und Vorgaben zur Anordnung von Aufenthaltsräumen erreichbar ist, wäre sicherlich zu prüfen.“

### Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Aufgrund des Vorbringens der Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits zur Offenlage seitens des Fachausschusses zur Kenntnis genommen, dass seitens des Einwenders erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Teilaufhebung bestehen.

Der Auffassung des Einwenders, die Flächen nach der rechtskräftigen Teilaufhebung „dem Wohngebiet zuzuordnen“ und „künftig wohngebietstypische Grenzwerte einzuhalten“ sind, wird nicht gefolgt.

Mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (23. Änderung) verfolgt die Gemeinde das Ziel, den in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen planungsrechtlich unzulässigen Zustand der betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Übergangsbereich zwischen ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebieten aufzulösen. Dabei legt die Gemeinde Wert darauf, dass die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen durch die Teilaufhebung nicht eingeschränkt sowie die westlich der Straße Am Haus Langen ausgewiesenen Wohngebiete in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung ist darzulegen, welche immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen damit verbunden sind. Zu klären ist angesichts des Rücksichtnahmegebots, ob bei der Entlassung der ersten Grundstücksreihe östlich der Straße Am Haus Langen aus dem Ursprungsplan und die dadurch ermöglichte Erteilung von Baugenehmigungen für die Wohnnutzung unzumutbare Lärm- oder Geruchsbelästigungen für die neu genehmigte Wohnnutzung entstehen oder die Gewerbe- und Industriebetriebe im verbliebenen Plangebiet mit Restriktionen rechnen müssen. Im Ergebnis ist hierzu Folgendes zu konstatieren:

Der **Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“** lässt im Sinne eines verträglichen Übergangs zwischen den westlich der Straße Am Haus Langen liegenden Allgemeinen Wohngebieten und den östlich ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten für die erste Baureihe entlang der Straße

ausschließlich Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu. Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Östlich und nordöstlich schließt bis zum Boschweg ein Gewerbegebiet an, das gemäß Abstandserlass NRW gegliedert ist. Der Plangeber hat damit ursprünglich beabsichtigt, die betriebsbezogenen Wohnnutzungen im Westen den jeweils östlich angrenzenden Gewerbebetrieben räumlich zuzuordnen. Weiter östlich setzt der Ursprungsplan entlang des Boschwegs uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und im Südosten zudem ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Mit dieser nutzungsbezogenen Gliederung und Abstufung wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung der Betriebe von vornherein so zu steuern, dass im Regelfall keine Probleme im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft auftreten können. Es sollte ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geschaffen werden.

Im Bereich des Bau- und Immissionsschutzrechts gibt es keine Legaldefinition für eine sog. **Gemengelage**. In der Rechtsprechung werden darunter unterschiedliche Nutzungen verstanden, die im Hinblick auf einerseits ihre Schutzansprüche und andererseits ihre Emissionen Konflikte untereinander auslösen. Es handelt sich somit um eine bestehende, über eine längere Zeit gewachsene Struktur. Die aufeinandertreffenden Nutzungen sind so unterschiedlich, dass sie sich gegenseitig beeinträchtigen. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) kann auch auf Bebauungsplanebene zur abwägenden Ermittlung und Bewertung von Gewerbelärmbelangen als Orientierungshilfe herangezogen werden. Sie definiert die Gemengelage unter Ziffer 6.7 wie folgt: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), (...)“.

Eine derartige gewachsene Gemengelage ist im Bereich des vorliegenden Teilaufhebungsbereichs und seinem Umfeld über Jahre entstanden. Westlich der Straße Am Haus Langen im Bebauungsplan Nr. 13 „Esch II“ festgesetzte Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO treffen auf die im Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO östlich der Straße. Im nördlich gelegenen Kreuzungsbereich zur Freckenhorster Straße grenzt zudem ein

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel an umliegend festgesetzte Allgemeine Wohngebiete. Die hier jeweils geltenden unterschiedlichen Schutzansprüche sind auf Genehmigungsebene regelmäßig zu beachten.

Aufgrund der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 werden bestehende und geplante Vorhaben **nach Rechtskraft der Teilaufhebung künftig nach § 34 BauGB** beurteilt. Damit ist verbunden, dass sämtliche Vorhaben auf ihre Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren einzeln geprüft werden und somit auch hinsichtlich des erforderlichen Immissionsschutzes. Durch die Entlassung aus dem Ursprungsplan entfällt die bisher geltende räumliche Zuordnung der betriebsbezogenen Wohnnutzungen an der Straße Am Haus Langen zu den östlichen Gewerbenutzungen. Die vorhandenen Wohngebäude verlieren somit ihre erforderliche Betriebszugehörigkeit und werden zu unabhängigen Wohnnutzungen. Daher sind künftig auch innerhalb des Teilaufhebungsbereichs gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Statt der bisher einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete ist nach Abschluss des Verfahrens nur eine **mischgebietstypische Lärm- und Geruchsbelastung** zulässig. Somit erhöhen sich formal die Schutzansprüche für den vorliegenden Teilaufhebungsbereich. Die Forderung zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der künftig freien Wohnnutzungen wäre hingegen aufgrund der bestehenden Gemengelage nicht vertretbar und sachgerecht. Auch die TA Lärm lässt in Gemengelagen im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Erhöhung der für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu. Mischgebietstypische Immissionsrichtwerte sollen dabei nicht überschritten werden. Dies wird im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung zugrunde gelegt. Da auch in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO Wohnen allgemein zulässig ist, bestehen im Teilaufhebungsbereich künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Hierzu ist ergänzend zu erläutern, dass die westlich der Straße Am Haus Langen im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die damit verbundenen Schutzansprüche nach Einschätzung des Schallgutachters dazu führen, dass im Teilaufhebungsbereich bereits heute keine gewerbegebietstypische Lärmbelastung ankommt und sich somit die tatsächliche Belastungssituation durch die vorliegende Teilaufhebung nicht wesentlich ändert.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde im Sinne des **Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme** im Vorfeld des Aufhebungsverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung und somit die Erhöhung der Schutzansprüche im aus dem Ursprungsplan entlassenen Bereich auf die Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auswirkt.<sup>1, 2</sup> Zudem wurde wechselseitig untersucht, ob die Einhaltung von Mischgebietswerten an den künftig freien Wohngebäuden unter Berücksichtigung des angrenzend geltenden Planungsrechts und der bestehenden Genehmigungen gewährleistet ist. Zur Klarstellung wird redaktionell darauf hingewiesen, dass die Gutachter teilweise den Begriff „Plangebiet“ verwenden. Gemeint ist damit der im Zuge der vorliegenden 23. Änderung für die Entlassung aus dem Ursprungsplan vorgesehene Teilaufhebungsbereich.

#### **a) Gewerbelärm**

Zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen hinsichtlich Gewerbelärm können auch im Rahmen der Abwägung auf Bebauungsebene die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift herangezogen werden. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die IRW der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung auf die TA Lärm Bezug genommen. Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hat das Büro Uppenkamp und Partner die Genehmigungsunterlagen der relevanten Betriebe eingesehen. Ergänzend wurden die Unternehmen aufgesucht, um repräsentative Betriebsbedingungen konkret abzufragen. Dies diente insbesondere der Darstellung einer realistischen Betriebsweise. In einem zweiten Schritt wurden auf Basis der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen Immissionen abgeschätzt.

---

<sup>1</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnische Untersuchung für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 19.06.2019.

<sup>2</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Geruchsimmisionsprognose für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 04.06.2019.

Unter **Berücksichtigung der konkret genehmigten gewerblichen Nutzungen** kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete am **Tag** (60 dB(A)) in weiten Teilen sicher eingehalten werden. Lediglich im östlichen Bereich des Flurstücks 683 und im nordöstlichen Teil des Flurstücks 693 wird der Richtwert geringfügig überschritten, was nach Angaben des Gutachters an der abgeschätzten Nutzung auf dem Betriebsgrundstück Boschweg 38 liegt. Die bestehenden Gebäude stehen derzeit leer und waren vorher von Büro- und Lagernutzungen geprägt, so dass der Gutachter hier beispielhaft eine Lager- und Versandnutzung angenommen hat. Die von den erhöhten Immissionsrichtwerten betroffenen Flächen liegen ausschließlich im Randbereich und betreffen nicht die bestehenden Wohngebäude, sondern teilweise die Außenwohnbereiche. Auch das Flurstück 683 ist Teil der Gartenfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks. Beide Wohngrundstücke verfügen über große Außenwohnbereiche, die maximal mischgebietstypisch belastet sind, so dass auch hier **am Tag im Ergebnis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** bestehen. Darüber hinaus ist im Zuge der Genehmigung künftiger Nachnutzungen des östlich gelegenen Gewerbegrundstücks die Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiete nachzuweisen. Für die **Nachtzeit** hat der Gutachter ermittelt, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (45 dB(A)) in der lautesten Nachtstunde weitgehend eingehalten bzw. unterschritten wird. Ausschließlich westlich des Telekomgebäudes und an der nördlichen Grenze des Flurstücks 490 wird der Richtwert teilweise überschritten. Diese Überschreitung wird nach Angaben des Gutachters durch die Abluft der technischen Anlagen des Sendemastes der Telekom verursacht. Das Wohngrundstück südlich des Telekomgebäudes ist nur randlich von dieser geringfügig höheren Lärmbelastung betroffen. Im Bereich des Wohngebäudes und dem nach TA Lärm relevanten Messabstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster wird eine mischgebietstypische Belastung nicht überschritten, so dass auch hier von **gesunden Wohnverhältnissen in der Nachtzeit** ausgegangen wird. Ein möglichst störungsfreies Wohnen und Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster ist nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sichergestellt. Somit wird auch die im Teilaufhebungsbereich vorhandene und genehmigte Nutzung der Telekom durch die vorliegende Teilaufhebung nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung** hat der Kreis Warendorf auf eine inzwischen erfolgte Nutzungsänderung im Bereich des östlich an den Teilaufhebungsbereich angrenzenden Gewerbegebiets hingewiesen. Eine weitere Umnutzung im Bereich eines bisherigen Leerstands hat mittlerweile stattgefunden. Zudem wird der Hinweis des Einwenders auf die konkrete Erweiterungsabsicht einer Produktionshalle entsprechend berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wurde die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Offenlage um eine **ergänzende Stellungnahme** erweitert. Die geänderten und beabsichtigten Nutzungs- und Erweiterungsabsichten wurden schalltechnisch geprüft.<sup>3</sup> Die Untersuchung hat ergeben, dass sich die bisherigen oben dargelegten Ergebnisse nicht wesentlich verändern. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht eingehalten bzw. in weiten Teilen unterschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit weiterhin gewährleistet. Durch die Nachnutzung des Grundstücks Boschweg 38 als Fitnessstudio ergeben sich nach Angaben des Gutachters im Vergleich zur bisher zugrunde gelegten Büro- und Lagernutzung erhebliche Verbesserungen der Geräuschbelastung im vorliegenden Teilaufhebungsbereich. Es ergibt sich insgesamt eine **Verbesserung der Immissionssituation**. Darüber hinaus hat die schalltechnische Untersuchung weiterhin ergeben, dass die bereits genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen **gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 in ihren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt** werden. Zu den Details wird ergänzend auf die ergänzende schalltechnische Stellungnahme verwiesen (siehe u. a. S. 7-8).

Im zweiten Schritt hat der Gutachter bereits im o. g. Gutachten aus 2019 ermittelt, ob unter **Berücksichtigung der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten** die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Teilaufhebungsbereich eingehalten werden. Im Sinne der maximal zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe wird hierbei zugrunde gelegt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen rechtskräftig überplanten Bebauung westlich der Straße Am Haus Langen ausgeschöpft, aber nicht überschritten werden.

---

<sup>3</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2021): Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung I05059618, Ahaus. 29.01.2021.

Die bereits bestehenden Schutzbedürfnisse werden somit angemessen berücksichtigt. Das Gutachten hat ergeben, dass im Ergebnis die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im gesamten Teilaufhebungsbereich eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass **die bisher geltenden Entwicklungsoptionen der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten durch die vorliegende Teilaufhebung nicht eingeschränkt werden**. Zu den Details wird ergänzend auf das Schallgutachten verwiesen (siehe u. a. S. 40, 43 und Anhang, S. 16-17).

Die seitens des Einwenders vorgeschlagenen baulichen oder organisatorischen Maßnahmen auf den Grundstücken im Teilaufhebungsbereich sind daher weiterhin nicht erforderlich. Nach Einschätzung des Schallgutachters würde eine Schallschutzwand entlang der östlichen Grenze des Teilaufhebungsbereichs selbst bei einer Höhe von ca. 8,0 m zudem aus physikalischen Gründen keine Wirkung für die weiter östlich gelegenen Betriebe entfalten.

#### **b) Geruchsimmissionen**

Unter der oben aufgeführten Fragestellung wurde zudem eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, in der die durch zwei südlich und nördlich gelegene Tierhaltungsanlagen, drei östlich liegende Industrie- und Gewerbebetriebe (u. a. Lackieranlagen) und die Kläranlage im genehmigten Zustand und in einem Erweiterungszustand verursachten Gesamtbelastungen ermittelt wurden. Beurteilungsgrundlage für die Abschätzung der Nachbarverträglichkeit ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), die als Kriterium die Geruchsstundenhäufigkeit anwendet. Die darin verankerten Immissionswerte sind Orientierungswerte für die vorliegende Abwägung, ein rechtlich verbindliches Regelwerk stellt die Richtlinie jedoch nicht dar.

Die beiden Tierhaltungsanlagen sind bereits durch die im Bebauungsplan Nr. 11 ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete sowie die in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 6 und 13 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete derart in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt, dass für diese nur der genehmigte Zustand, aber kein Erweiterungszustand gutachterlich betrachtet wurde. Die Teilaufhebung löst somit keine weitere Einschränkung dieser Betriebe aus. Gleiches gilt für die östlich des Gewerbe- und

Industriestandorts gelegene gemeindliche Kläranlage. Die drei Gewerbe- und Industriebetriebe wurden jeweils im genehmigten Zustand und mit einer Erweiterung inklusive Erhöhung der Geruchsemissionen um 50 % untersucht. Dies wird im Sinne einer „worst-case“-Prognose für sachgerecht gehalten.

Die Geruchsmissionsprognose hat im Ergebnis für den Teilaufhebungsbereich im **genehmigten Zustand** Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 11 % als Gesamtbelastung ergeben. Nach Angaben des Gutachters liegen die belästigungsrelevanten Kenngrößen nur auf drei Grundstücken im Nordosten des Teilaufhebungsbereichs oberhalb des Immissionswerts der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (10 %). Für den **Erweiterungszustand** hat das Gutachten Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 12 % als Gesamtbelastung ergeben. Die höhere Geruchsbelastung wurde wiederum für die nördlichen drei Grundstücke ermittelt. Da sich der Geltungsbereich der Teilaufhebung im Übergang zum Gewerbegebiet befindet, ist nach Punkt 11.1 der Zweifelsfragen der GIRL jedoch die Festlegung von Zwischenwerten (bis zu 15 %) möglich. Diese höhere Belastung der nördlichen Grundstücke wird aufgrund der Lage des Teilaufhebungsbereichs in einer gewachsenen Gemengelage und der bisherigen Festsetzung der betroffenen Grundstücke als Gewerbegebiet für zumutbar gehalten. Zudem stellt die GIRL nur eine Orientierungshilfe und kein verbindliches Regelwerk dar. Eine unverhältnismäßig belästigende Geruchsbelastung wird daher nicht gesehen.

Im **Ergebnis** sind künftig Wohnnutzungen innerhalb des Teilaufhebungsbereichs auch unter dem Gesichtspunkt der Geruchsmissionen uneingeschränkt möglich. Zudem wären für die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Nach Auffassung des Gutachters sind die Ergebnisse der Untersuchung als konservativ anzusehen, da die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe bereits durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete in ihren Entwicklungsoptionen eingeschränkt werden. Zu den Details wird ergänzend auf die Geruchsmissionsprognose verwiesen.

Die Gemeinde hat sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch die Geruchsmissionsprognose geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen

und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Teilaufhebung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Immissionsschutzbelange der Betroffenen im Teilaufhebungsbereich sowie im Umfeld angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Künftig erfolgt im Rahmen des § 34 BauGB eine Einzelfallprüfung sämtlicher Vorhaben auf Genehmigungsebene. Entsprechende immissionsschutzrechtliche Nachweise zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche sind zu erbringen, so dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs und im westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Im August 2021 hat ergänzend ein Gespräch mit dem Einwender und der Handwerkskammer stattgefunden. Zu den in der Stellungnahme aufgeworfenen Fragen und Unsicherheiten hinsichtlich der Immissionsschutzbelange und des künftigen Genehmigungsprozesses haben die Gemeinde, der Gutachter und das begleitende Planungsbüro ergänzende Erläuterungen basierend auf den Ergebnissen der Gutachten gegeben. Darüber hinaus wird die Gemeinde im Zuge der Beteiligung bei künftigen Baugenehmigungsverfahren für sämtliche Vorhaben im Teilaufhebungsbereich auf die Gemengelage und den damit verbundenen Schutzanspruch eines Mischgebiets sowie mögliche Maßnahmen zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) in möglichen Wohnhäusern hinweisen. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen obliegt aber der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Warendorf.

Wie oben dargelegt, wurde die mitgeteilte konkrete Erweiterungsabsicht einer Produktionshalle ergänzend schallgutachterlich geprüft. Die Genehmigung liegt inzwischen vor. Darüber hinaus werden die Bedenken des Einwenders somit weiterhin insgesamt zurückgewiesen. Im Ergebnis besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

**II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB**

## Kreis Warendorf, Schreiben vom 12.06.2020

Zu dem o. a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

Immissionsschutz:

1. Über ein Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die Mischgebietswerte für die Wohnnutzung im Bereich der Teilaufhebung eingehalten werden können. Auf dem Grundstück Boschweg 38 wird inzwischen über die Nutzungsänderung des vorhandenen Gebäudes ein Fitnessstudio betrieben. Der Gutachter sollte seine Aussage dahingehend ergänzen, dass auch für diese Nutzung die MI-Werte bei der benachbarten Wohnnutzung sicher eingehalten werden können.

## Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

### **Immissionsschutz**

Der Hinweis zur inzwischen erfolgten Nutzungsänderung im Bereich des östlich an den Teilaufhebungsbereich angrenzenden Gewerbegebiets (Boschweg 38) wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen. Eine weitere Umnutzung im Bereich eines bisherigen Leerstands hat mittlerweile stattgefunden. Zudem hat ein benachbartes Unternehmen der Gemeinde eine konkrete Erweiterungsabsicht einer Produktionshalle mitgeteilt. Vor diesem Hintergrund wurde die vorliegende schalltechnische Untersuchung um eine ergänzende Stellungnahme erweitert. Die geänderten und beabsichtigten Nutzungs- und Erweiterungsabsichten wurden schalltechnisch geprüft.<sup>4</sup> Die Untersuchung hat ergeben, dass sich die bisherigen oben dargelegten Ergebnisse nicht wesentlich verändern. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht eingehalten bzw. in weiten Teilen unterschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit weiterhin gewährleistet. Durch die Nachnutzung des Grundstücks Boschweg 38 als Fitnessstudio ergeben sich nach Angaben des Gutachters im Vergleich zur bisher zugrunde gelegten Büro- und Lager- und Nutzung erhebliche Verbesserungen der Geräuschbelastung im vorliegenden Teilaufhebungsbereich. Es ergibt sich insgesamt eine **Verbesserung der Immissionssituation**.

Darüber hinaus hat die schalltechnische Untersuchung weiterhin ergeben, dass die bereits genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen **gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 in ihren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt** werden. Zu den Details wird ergänzend auf die ergänzende schalltechnische Stellungnahme verwiesen (siehe u. a. S. 7-8).

Die Gemeinde hat die schalltechnische Untersuchung geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung des Gutachters. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Teilaufhebung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis weiterhin für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die

<sup>4</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2021): Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung I05059618, Ahaus. 29.01.2021.

Immissionsschutzbelange der Betroffenen im Teilaufhebungsbereich sowie im Umfeld angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen. Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

### **LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 15.06.2020**

[...] es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) angetroffen werden können, bitten wir, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7,48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des Vorbringens der Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits zur Offenlage seitens des Fachausschusses zur Kenntnis genommen, dass seitens des LWL keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Teilaufhebung bestehen.

Zudem wurden die Hinweise zu möglichen paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien aus der Oberkreide zur Kenntnis genommen. Sie betreffen i. W. die Umsetzungsebene. Es besteht jedoch kein belegbarer Verdacht auf derartige Bodenfunde. Es kann hingegen nur nicht ausgeschlossen werden, dass eventuelle unentdeckte Bodendenkmale vorhanden sind, die gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) unter Schutz zu stellen wären. Nach den Vorgaben des DSchG NRW besteht keine Verpflichtung, den Baubeginn jedes Vorhabens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens 14 Tage vorher dem LWL anzuzeigen. Der damit verbundene erhebliche Aufwand auf der nachgelagerten Genehmigungsebene wird aufgrund des vorliegend nicht belegbaren Verdachts auf die seitens des LWL aufgeführten Bodenfunde für unverhältnismäßig gehalten.

Im Ergebnis wird der in der Begründung enthaltene Hinweis auf die grundsätzlich bei Bauvorhaben zu beachtenden Hinweise auf die entsprechenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (§§ 15, 16 DSchG NRW) weiterhin als ausreichend erachtet. Darüber hinaus besteht gemäß § 28 DSchG NRW ein Betretungsrecht der betroffenen Grundstücke und Gebäude für Denkmalbehörden und beauftragte Landschaftsverbände. Die Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten werden entsprechend vorher benachrichtigt. Eine Ergänzung der bereits in den Planunterlagen enthaltenen Hinweise wird daher weiterhin nicht für erforderlich gehalten.

Somit wird der Anregung des LWL im Ergebnis weiterhin nicht gefolgt. Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

#### **Abwasserbetrieb TEO AÖR, Schreiben vom 04.06.2020**

[...] gegen die 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Gewerbe- und Industriegelände, hat die Abwasserbetrieb TEO AÖR keine Bedenken.

Das betroffene Gebiet ist ausreichend im Mischsystem erschlossen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des Vorbringens der Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits zur Offenlage seitens des Fachausschusses zur Kenntnis genommen, dass seitens des Versorgungsträgers gegen die vorliegende Planung keine Bedenken vorgetragen werden.

Es wurde zudem zur Kenntnis genommen, dass der vorliegende Teilaufhebungsbereich hinreichend im Mischsystem erschlossen ist. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde zur Offenlage zur vollständigen Information redaktionell ergänzt.

Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

### **Westnetz GmbH - Münster, Schreiben vom 05.06.2020**

[...] als Anlage zu Ihrem Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes 10-kV-, 1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie einer Trafostation und Gasleitungen und Wasserleitungen befinden. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist.

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das Gas/Wasser-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „Gemeindewerke Everswinkel GmbH“ sowie für das 30-kV-Netz und Steuer-/Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der „Westnetz GmbH“.

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die mitgeteilten Versorgungsanlagen und Leitungen liegen nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen i. W. innerhalb des öffentlichen Straßenraums oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Eine Gas-, zwei Strom- und eine Wasserleitung führen nach den Kartendarstellungen jedoch über die privaten Grundstücke innerhalb des vorliegenden Aufhebungsbereichs in das östlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet. Zur dauerhaften Sicherung der Leitungen und erforderlicher Wartungsarbeiten können voraussichtlich auf Genehmigungsebene entsprechende Leitungs- und Betretungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers ins Grundbuch eingetragen werden. Die betroffenen Grundstückseigentümer und die Baugenehmigungsbehörde können ergänzend vorab informiert werden.

Aufgrund der im Zuge der vorliegenden 23. Änderung vorgenommenen Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 können hier keine Festsetzungen zur Sicherung des Leitungsbestands in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Vorsorglich wurden die Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand zur Offenlage in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.



**Leitungsauskunft**

Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen!  
 In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundungspflicht hin.  
 Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.  
 © Geobasisinformationen der amtlichen Vermessungs-Katasterverwaltungen.  
**Störungsannahme**  
 Strom, Wasser, Telekommunikation:  
 Gas:

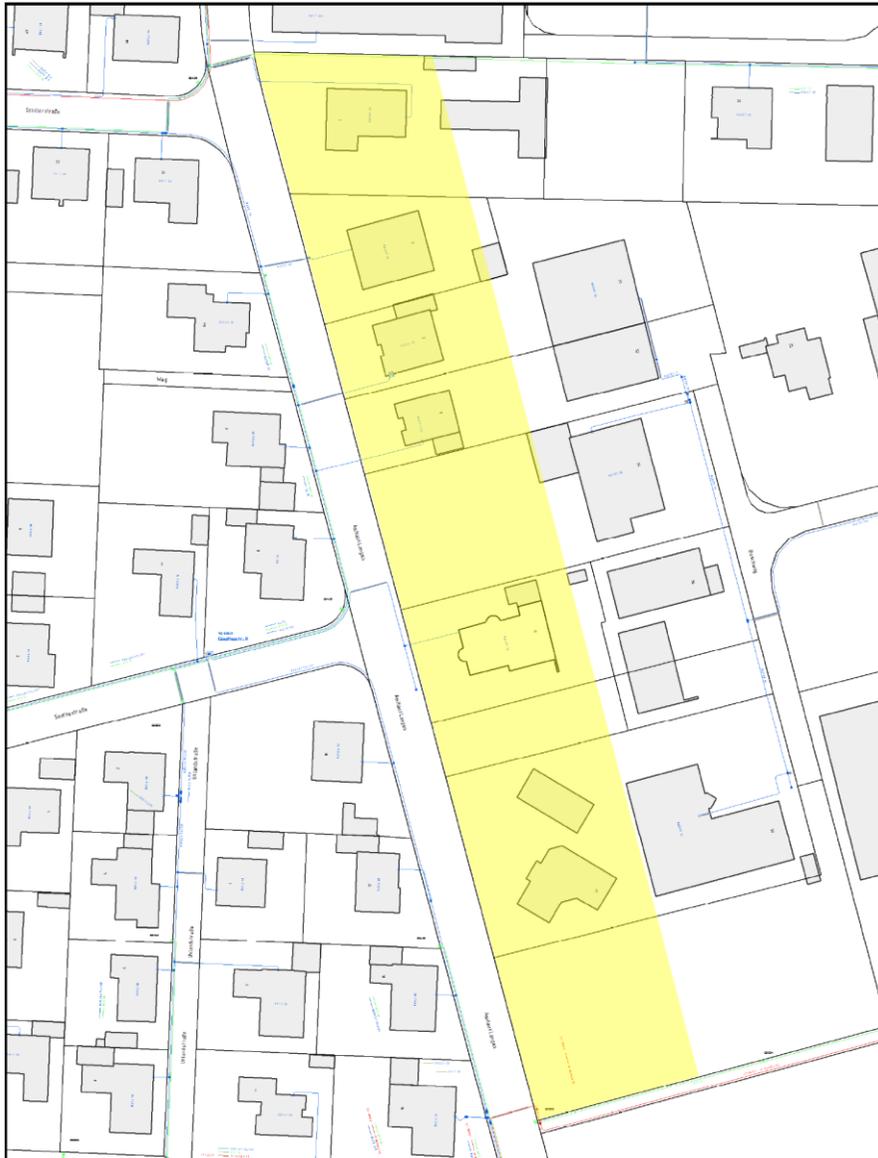


03.06.2020

Bestand Gas

Maßstab: 1:1.000

Gem Everswinkel  
 23. Änderung / Teilaufhebung  
 BPL Nr. 11  
 "Gewerbe- und Industriegelände"



**Leitungsauskunft**

Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen!  
 In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht hin. Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.  
 © Geobasisinformationen der amtl. Vermessungs-Katasterverwaltungen.  
**Störungsmeldung**  
 Strom, Wasser, Telekommunikation:  
 Gas:



03.06.2020

Bestand Strom

Maßstab: 1:1.000

Gem Everswinkel  
 23. Änderung / Teilaufhebung  
 BPL Nr. 11  
 "Gewerbe- und Industriegelände"



**Leitungsauskunft**

Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen!  
 In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundungspflicht hin.  
 Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.  
 © Geobasisinformationen der amtlichen Vermessungs-/Katasterverwaltungen.  
**Störungsannahme**  
 Strom, Wasser, Telekommunikation:  
 Gas:



03.06.2020

Bestand Wasser

Maßstab: 1:1.000

Gem Everswinkel  
 23. Änderung / Teilaufhebung  
 BPL Nr. 11  
 "Gewerbe- und Industriegelände"

### **IHK Nord Westfalen, Schreiben vom 19.06.2020**

[...] zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 20.05.2020 übersandt wurde, werden von uns keine Bedenken vorgebracht.

Angesichts der gewachsenen Gemengelage und des aktuell planungsrechtlich unzulässigen Zustands begrüßen wir das grundsätzliche Ziel, die Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen nicht einzuschränken.

Wohnungen in Industrie- und Gewerbegebieten bedingen durch ihre Schutzansprüche eine starke Einschränkung der gewerblich-industriellen Nutzungsmöglichkeiten und sollten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Betriebsbezogene Wohnungen sollten eine Ausnahme bleiben. Grundsätzlich sollten als Ausnahme genehmigte betriebsbezogene Wohnungen die Nutzungsmöglichkeiten von Gewerbegebieten nicht einschränken.

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des Vorbringens der Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits zur Offenlage seitens des Fachausschusses zur Kenntnis genommen, dass seitens der IHK keine Bedenken gegen die vorliegende Teilaufhebung vorgetragen werden.

Wie in der Begründung zur vorliegenden 23. Änderung dargelegt, hat die Gemeinde im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme im Vorfeld des Aufhebungsverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung und somit die Erhöhung der Schutzansprüche im aus dem Ursprungsplan entlassenen Bereich auf die Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auswirkt. Zudem wurde wechselseitig untersucht, ob die Einhaltung von Mischgebietswerten an den künftig freien Wohngebäuden unter Berücksichtigung des angrenzend geltenden Planungsrechts und der bestehenden Genehmigungen gewährleistet ist.

Die schalltechnische Untersuchung, ihre ergänzende Stellungnahme sowie die Geruchsimmissionsprognose haben ergeben, dass die bereits genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 in ihren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch die Teilaufhebung nicht eingeschränkt werden. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Teilaufhebung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Immissionsschutzbelange der Betroffenen im Teilaufhebungsbereich sowie im Umfeld angemessen zu berücksichtigen. Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und die Gutachten verwiesen.

Künftig erfolgt im Rahmen des § 34 BauGB eine Einzelfallprüfung sämtlicher Vorhaben auf Genehmigungsebene. Entsprechende immissionsschutzrechtliche Nachweise zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche sind zu erbringen, so dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs und im westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist.

Die allgemeinen Anregungen der IHK zu Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten betreffen nicht den vorliegenden Teilaufhebungsbereich, können aber bei künftigen Planungen von Gewerbe- und Industriegebieten im Gemeindegebiet entsprechend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

### Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 19.06.2020

[...] gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gewerbe- und Industriegelände haben wir nachfolgende Einwände.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans und damit die Überführung der Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den rechtlichen Rahmen nach § 34 BauGB wird als äußerst kritisch betrachtet.

Grundsätzlich ist das Gebiet nach der Teilaufhebung aufgrund der Lage, der derzeitigen, verkehrlichen Erschließung sowie der aktuellen, überwiegend nicht genehmigten, Art und Maß der baulichen Nutzung als WA Gebiet zu bewerten. Damit sind im Zweifel auch die entsprechenden Immissionskonflikte aufgrund des Gebietstyps WA zu bewerten und zu lösen. Die Schalltechnische Untersuchung zeigt darüber hinaus, dass selbst die in Gemengelage theoretisch möglichen Zwischenwerte bis zur Höhe von Kern-, Dorf- und Mischgebieten, die regelmäßig gesunden Wohnverhältnissen entsprechen, nicht eingehalten werden.

Das faktische Heranrücken der Wohnbebauung durch die Teilaufhebung würde Betriebe in den nahe liegenden oder benachbarten Gewerbe- und Industrieflächen im Hinblick auf die wirtschaftlichen Belange betreffen. Sowohl die Bestandssicherung als auch Erweiterungsmöglichkeiten würden erheblich eingeschränkt. Aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB leitet sich auch im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz die Grundsätze der Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung ab. Die aus der Planung hervorgehenden Konflikte sind also zu lösen. Wie die Immissionsgutachten belegen, lassen sich die durch die Teilaufhebung entstehenden Konflikte in der Teilaufhebung nicht lösen. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist somit abzulehnen.

### Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Aufgrund des Vorbringens der Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits zur Offenlage seitens des Fachausschusses zur Kenntnis genommen, dass die Handwerkskammer Münster Bedenken vorträgt und die Teilaufhebung des Bebauungsplans ablehnt.

Der Auffassung der Handwerkskammer, die Flächen nach der rechtskräftigen Teilaufhebung als **faktisches Allgemeines Wohngebiet** in Anlehnung an § 4 BauNVO zu bewerten, wird nicht gefolgt. Zudem wurden die Ergebnisse der im Zuge des Planverfahrens erstellten Gutachten nicht korrekt wiedergegeben.

Mit der vorliegenden 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ hebt die Gemeinde Everswinkel den Ursprungsplan im Bereich der ersten Baureihe östlich der Straße am Haus Langen und südlich des Lebensmittelmarkts auf. Damit verfolgt sie das **Ziel**, den in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen planungsrechtlich unzulässigen Zustand der betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Übergangsbereich zwischen ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebieten aufzulösen. Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Teilaufhebungsbereichs sollen erweitert werden. Zudem wird angestrebt, die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen durch die Teilaufhebung nicht einzuschränken sowie die westlich der Straße Am Haus Langen ausgewiesenen Wohngebiete in ihrer Nutzung nicht zu beeinträchtigen.

Nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens und der Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das südliche Flurstück sind sämtliche bestehende und **neugeplante Vorhaben innerhalb des Teilaufhebungsbereichs nach § 34(1) BauGB** zu beurteilen, so dass sich alle Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßstabsbildende Bebauungen bestimmen demnach die Eigenart der näheren Umgebung und bilden somit den Rahmen für die Zulässigkeit eines neuen Vorhabens auf der Fläche der vorliegenden Teilaufhebung.

Darüber hinaus sind gemäß § 34(1) BauGB sowohl innerhalb des Teilaufhebungsbereichs als auch im Umfeld weiterhin die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Somit ist auf Genehmigungsebene zu Einzelvorhaben u. a. nachzuweisen, dass im Umfeld die bestehenden Schutzansprüche und Nutzungsmöglichkeiten erhalten werden. Im Bereich der vorliegenden Teilaufhebung und seiner Umgebung ist durch das Aneinandergrenzen von gewerblich-industriell genutzten Gebieten und Wohngebieten über die Jahre eine **gewachsene Gemengelage** entstanden. Unter Berücksichtigung des Gebots der **gegenseitigen Rücksichtnahme** nach § 15 BauNVO sind innerhalb der aufgehobenen Fläche nach der Teilaufhebung künftig mischgebietstypische Lärmwerte einzuhalten. Nach geltendem Planungsrecht ist hier bisher eine gewerbegebietstypische Lärmbelastung hinzunehmen. Gleiches gilt für die Geruchsbelastung. Aufgrund dieser Änderung der Schutzansprüche innerhalb des Teilaufhebungsgebiets hat die Gemeinde im Vorfeld des Planverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung aus immissionschutzrechtlicher Sicht auf die Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auswirkt. Zudem wurde wechselseitig untersucht, ob die Einhaltung von Mischgebietswerten an den künftig freien Wohngebäuden unter Berücksichtigung des angrenzend geltenden Planungsrechts und der bestehenden Genehmigungen gewährleistet ist.

Im Ergebnis sind künftig sowohl innerhalb der aufgehobenen Flächen als auch im westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** gegeben. Es wird keine Beeinträchtigung der gegebenen Wohnnutzungen erwartet. Zudem haben die schalltechnische Untersuchung, ihre ergänzende Stellungnahme sowie die Geruchsimmissionsprognose ergeben, dass die bereits **genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 in ihren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch die Teilaufhebung nicht eingeschränkt** werden.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Teilaufhebung aus immissionschutzrechtlicher Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Immissionschutzbelange der Betroffenen im Teilaufhebungs-

bereich sowie im Umfeld angemessen zu berücksichtigen. Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und die Gutachten verwiesen.

Künftig erfolgt im Rahmen des § 34 BauGB eine Einzelfallprüfung sämtlicher Vorhaben auf Genehmigungsebene. Entsprechende immissionschutzrechtliche Nachweise zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche sind zu erbringen, so dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs und im westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Dem **Gebot der Konfliktbewältigung**, das eine Lösung der durch einen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte fordert, wird somit vorliegend angemessen Rechnung getragen. Organisatorische oder bauliche Maßnahmen zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche können auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene sicher abschließend geregelt werden. Entsprechende verbindliche Auflagen können in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Dieser sog. Konflikttransfer ist zulässig, da die Durchführung erforderlicher Maßnahmen auf der nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist.<sup>5</sup> Es verbleiben keine durch die vorliegende Teilaufhebung ausgelösten Konflikte, die zu Lasten betroffener Belange letztlich ungelöst bleiben.

Die Bedenken der Handwerkskammer werden daher weiterhin zurückgewiesen. Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

---

<sup>5</sup> BVerwG, B. v. 16.3.2010 – 4 BN 66.09

**Handelsverband NRW – Westfalen-Münsterland e. V., Schreiben vom 22.06.2020**

[...] wir sind mit der vorgesehenen Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ einverstanden. Die Begründung ist nachvollziehbar und eröffnet nach diesseitigem Dafürhalten die Möglichkeit, zumindest zukünftig aus der beschriebenen „Gemengelage“ in eine rechtssichere Planungssituation zu kommen.

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des Vorbringens der Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits zur Offenlage seitens des Fachausschusses zur Kenntnis genommen, dass der Handelsverband mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 einverstanden ist und keine Bedenken oder Anregungen vorträgt. Zum Abwägungsbelang der Gemengelage wird auf die Begründung zur vorliegenden Teilaufhebung Bezug genommen.

Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

**III. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB**

## Einwender 2, Schreiben vom 07.06.2021

„hiermit legen wir fristgerecht Einspruch gegen die 23. Änderung/Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ein.

### **1. Heutige Situation:**

Das Gewerbegebiet Nr. 11 in Everswinkel umfasst die Häuser östlich der Straße Am Haus Langen. Wie auch bestätigt durch das Bauamt des Kreises Warendorf, sind die Häuser Teil des Gewerbegebietes und die Häuser müssen gewerblich genutzt werden.

Das Bauamt der Gemeinde Everswinkel hatte in 1993 (13. Änderung) eine Ausnahme im Gewerbegebiet (BauNVO §8 (3)) für die östliche Seite der Straße Am Haus Langen eingeführt. Hier dürfen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, mit direkt anliegendem Gewerbe in der Boschstraße, zugelassen werden.

Diese ursprünglich planerisch angestrebte Nutzungsgliederung wurde in den Jahren, durch die Trennung des betriebsbezogenen Wohnens vom Gewerbe, und dem damit meist verbundenen Verkauf von Grundstücksteilen durch die Eigentümer, aufgehoben. Inzwischen befinden sich in den Gebäuden an der östlichen Seite der Straße Am Haus Langen unabhängige Wohnnutzungen, die innerhalb des ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiets keinen Bestandschutz genießen, da sie nicht genehmigt, und zudem nach geltendem Planungsrecht, unzulässig sind. Die Gemeinde hat mit dieser illegalen Nutzung der Gewerbegrundstücke über mehrere Jahre auf erhebliche Gewerbesteuer-einnahmen verzichtet. Warum?

Diese Häuser haben jetzt keinen Wert und können zwar rechtlich verkauft werden, aber dürfen weder wohnlich noch gewerblich genutzt werden (so die Aussage des Bauamtes Everswinkel). Es gibt keinen Markt hierfür – nur Spekulationen! Bei einer Durchsetzung des Baurechtes müssen die unrechtmäßigen Nutzer der Immobilien die betreffenden Häuser räumen. Baurecht verjährt nicht, und auch über Jahre illegale Nutzung eines Gebietes erzwingt kein Bleiberecht!

## Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender Einspruch gegen die vorliegende Teilaufhebung einlegt. Der Einwender hat bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher insgesamt ergänzend auf die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den Anregungen des Einwenders aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

### **Zu 1.**

Zu den seitens des Einwenders erneut angesprochenen Themen der **Ausgangslage/geltendes Planungsrecht und Gewerbesteuern** wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den Anregungen des Einwenders aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Neue Informationen und Anregungen werden hierzu vorliegend nicht vorgetragen. Somit besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Begründungsschreiben über die 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 erläutert die Gemeinde selbst, wie es zu den „illegalen“ Nutzungen der Wohnungen östlich der Straße Am Haus Langen gekommen ist.

Wichtig sind die hervorgehobenen Textteile – die Bewohner haben sich einfach über die baugesetzlichen Vorgaben hinweggesetzt, und über die Jahre sind hier „illegale“ Wohnnutzungen entstanden.

## 2. Vorschlag des Bauamtes der Gemeinde Everswinkel

(Vorgelegt durch den Ausschuss für Planung, Umwelt- und Klimaschutz am 4.5.2021) Die Gemeinde hat mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 das Planungsziel, den in der Begründung dargelegten und über Jahre entwickelten planungsrechtlich unzulässigen Zustand der betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Übergangsbereich zwischen ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebieten entlang der Straße Am Haus Langen aufzulösen. Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Teilaufhebungsbereichs sollen erweitert werden. Nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens und der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind somit sämtliche bestehenden und neu geplanten Vorhaben innerhalb des Teilaufhebungsbereichs nach § 34(1) BauGB möglich.

### Bemerkungen gegen diesen Plan:

- Dieser Vorschlag wird den bestehenden Teil des Gewerbe-Nutzungsplanes (§8(3) BauNVO) aufheben. Nach Beratung mit externen Baurechtsexperten gibt es keine Notwendigkeit, dieses Teilgebiet in ein ungeplantes Gebiet nach §34 BauGB umzuwandeln. §34 BauGB regelt die Bebauung für die Gebiete, für die kein Bebauungsplan, aber ein Flächennutzungsplan, existiert. Es gibt einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Nr. 11. Hierzu gehört auch die östliche Seite der Straße Am Haus Langen. Auch bestätigt durch das Bauamt des Kreises Warendorf. §34 BauGB ist somit nicht anwendbar. Eine direkte Umwandlung vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet (Nutzungs-Änderung) ist rechtlich zulässig. Warum wird hier dieser rechtlich fragliche Umweg über §34 BauGB gewählt?

### Zu 2.

Vor dem Hintergrund des bereits zur frühzeitigen Beteiligung ausführlich dargelegten **Planungsanlasses** steht nun für die Gemeinde die Herausforderung an, diese gewachsene Situation planerisch aufzulösen. In diesem Kontext wurde mit Planern, dem begleitenden Fachanwalt und Immissionsschutzgutachtern über **verschiedene Planungsoptionen** diskutiert. Ziel ist dabei grundsätzlich, die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen nicht einzuschränken und die westlich der Straße Am Haus Langen ausgewiesenen Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen. Es ist keine Option, für die Bebauung an der Straße Am Haus Langen keine Planänderung bzw. -aufhebung durchzuführen, da die bestehenden betriebsunabhängigen Wohnnutzungen aufgegeben werden müssten und eine weitere Wohnbebauung auf den Freiflächen derzeit nicht möglich ist. Zudem ist der ursprünglich im Bebauungsplan angestrebte Nutzungskontext aufgrund der bereits erfolgten Grundstücksteilungen nicht mehr umsetzbar.

Für die Überplanung der Flächen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO oder als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit ausschließlich mischgebietstypischen Gewerbenutzungen fehlen im Teilaufhebungsbereich diese zwingend erforderlichen Gewerbenutzungen (für ein Mischgebiet mit einem Flächenanteil von 50 %). Aufgrund der Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauNVO ist die Ausweisung eines Mischgebiets innerhalb des im Regionalplan festgelegten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist ebenso keine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig. Darüber hinaus lassen die vorhandenen Nutzungsstrukturen und Vorgaben des Regionalplans die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet nach § 4a

- Später wird sicherlich dieses Teilgebiet in ein Mischgebiet (§6 BauNVO), in dem Wohnen und Gewerbe nebeneinander möglich sind, geändert (oder wahrscheinlicher ein Wohngebiet?). Die Gutachten sind schon hierfür vorbereitet. Frau Dinter hat in der Ausschusssitzung von 4.5.21 auf eine solche Frage geantwortet: „Das sei Politik, ist nicht ihre Verantwortlichkeit“. Bei Grundstückspreisen eines Gewerbegebietes von 35,- Euro/qm, werden diese dann steigen (heute auf 220,- Euro/qm). Das bedeutet einen Wertzuwachs von ca. 185,- Euro/qm für die wenigen Nutzer, die jahrelang dort illegal wohnen. Grundwertdaten (1) von „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW“ (Boris NRW) und „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Kreis Warendorf“ (Geoportal Warendorf). Diese Datenbanken sollten einem Bauamtsleiter bekannt sein.

- Der Vorschlag der Gemeinde ist keine bürgerfreundliche Lösung (wie bereits vorgebracht durch die Oppositionsparteien in der Ausschusssitzung am 4.5.2021).

Normale Bürger in einem Wohngebiet (auch an der westlichen Seite Am Haus Langen) haben einen hohen Grundpreis bezahlen müssen (heute bei 220,- Euro/qm). Und hier werden langjährige Rechtsbrecher nicht nur geschützt, sondern, durch die Übernahme von 100 % der über einen Festbetrag hinausgehenden Gutachterkosten, durch alle Steuerzahler in Everswinkel, noch mit einem enormen Wertzuwachs belohnt. Ein Teil des Gewinns sollte bei dauerhaften Rechtsverstößen abgeschöpft werden!!

- Diese Schritte durch die Gemeindeverwaltung sind, unserer Überzeugung nach, ein klarer Verstoß gegen §10 GO NRW (2) – „Wirtschaftsführung: Die Gemeinden haben ihr Vermögen und ihre Einkünfte so zu verwalten, dass die Gemeindefinanzen gesund bleiben.“ Gewerbegebiete mit Steuereinnahmen sind ein wesentlicher Schlüssel hierzu. Wenn dann die Gemeinde auch noch (über eine abgestimmte Kostenhöhe) Gutachterkosten extra übernimmt, wie bereits dargelegt, ist der Verstoß umso eklatanter:

#### Fußnoten

(1) Grundwertdaten : Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW (Boris NRW) BORIS-NRW – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Kreis WAF (Geoportal Warendorf) Geoportal Kreis Warendorf (kreis-warendorf.de)

(2) Gemeindeordnung NRW: § 10 GO NRW, Wirtschaftsführung - Gesetze des Bundes und der Länder (lexsoft.de)

BauNVO oder Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO nicht zu. Für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets fehlen einige gemäß BauNVO originäre Hauptnutzungen (Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören), um den Gebietscharakter zu wahren. Des Weiteren stellt die Ausweisung der Bebauung an der Straße Am Haus Langen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der Überplanung der vorhandenen Wohnnutzungen als sog. Fremdkörper gemäß § 1(10) BauNVO keine Alternative dar, da der Anteil der bestehenden betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Verhältnis zur Gesamtfläche zu groß ist und somit die gemäß BauNVO allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht mehr gewahrt wäre.

Entgegen der Darstellung des Einwenders ist die Umwandlung der für die Teilaufhebung vorgesehenen Flächen in ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO nicht möglich und wird seitens der Gemeinde entgegen der Vermutung des Einwenders nicht angestrebt.

In der Gesamtschau gibt es keine rechtssichere bauleitplanerische Grundlage auf Ebene eines Bebauungsplans zur Legitimierung der Wohnnutzungen, ohne die genehmigten Gewerbenutzungen einzuschränken. Es ist in dieser gewachsenen Gemengelage „keine Lehrbuch-Lösung“ möglich. Im Ergebnis der intensiven Alternativenprüfung entscheidet sich die Gemeinde dafür, die **erste Baureihe entlang der Straße Am Haus Langen in den unbeplanten Zustand zu versetzen** und somit diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ aufzuheben. Damit wird das **Planungsziel** verfolgt, die gegebene planerische Fehlentwicklung zu beheben. Dabei sollen einerseits die im Osten ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete geschützt sowie andererseits die bestehenden Wohnnutzungen erhalten werden. Zudem darf die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht zu einer Beeinträchtigung der westlich der Straße Am Haus Langen gelegenen Wohngebiete führen. Im Rahmen der Abwägung zur vorliegenden Teilaufhebung sind die Folgen für die überplanten und angrenzenden Nutzungen darzulegen. Dies umfasst insbesondere die Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der Wohnnutzungen im Teilaufhebungsbereich und die damit verbundenen Auswirkungen auf die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete.

Geld der Allgemeinheit wird missbräuchlich eingesetzt, um einigen Wenigen einen Vorteil an Wertzuwachs zu gewähren.

- Es ist nach unserer Überzeugung, auch ein Verstoß gegen §60 BBG (3) – „Beamtinnen und Beamte dienen dem ganzen Volk, nicht einer Partei. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch und gerecht zu erfüllen und ihr Amt zum Wohl der Allgemeinheit zu führen.“ Der Vorschlag der Gemeinde Bauamt zur 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 fällt hierunter, da offensichtlich NUR einige Mitglieder der Mehrheitspartei auf Kosten der Allgemeinheit der Gemeinde erhebliche Vorteile aus der beabsichtigten Planänderung ziehen werden. Ein solcher Eindruck aber darf auf keinen Fall entstehen, und jeder politisch Beteiligte und Beamte muss hier vorwurfsfrei bleiben. Ansonsten ist unsere Demokratie gefährdet, wenn der Bürger feststellen muss, dass unredlich gehandelt wurde.

#### Fußnoten

(3) Bundesbeamtengesetz : § 60 BBG - Einzelnorm (gesetze-im-internet.de)

Aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung ist darzulegen, welche immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen damit verbunden sind. Zu klären ist angesichts des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme, ob bei der Entlassung der ersten Grundstücksreihe östlich der Straße Am Haus Langen aus dem Ursprungsplan und die dadurch ermöglichte Erteilung von Baugenehmigungen für die Wohnnutzung unzumutbare Lärm- oder Geruchsbelästigungen für die neu genehmigte Wohnnutzung entstehen oder die Gewerbe- und Industriebetriebe im verbliebenen Plangebiet mit Restriktionen rechnen müssen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde im Vorfeld des Aufhebungsverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung und somit die Erhöhung der Schutzansprüche im aus dem Ursprungsplan entlassenen Bereich auf die Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auswirkt.<sup>6,7</sup> Zudem wurde wechselseitig untersucht, ob die Einhaltung von Mischgebietswerten an den künftig freien Wohngebäuden unter Berücksichtigung des angrenzend geltenden Planungsrechts und der bestehenden Genehmigungen gewährleistet ist.

Somit dienen die im Zuge der Teilaufhebung erstellten **Gutachten als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander** nach § 1(7) BauGB. Diese Herangehensweise wird im Sinne der Rechtssicherheit der Planung weiterhin für angemessen und erforderlich gehalten. Die Falschdarstellung des Einwenders, dass die Gutachten schon für eine Umwandlung des Teilgebiets in ein Mischgebiet vorbereitet seien, wird daher zurückgewiesen. Inhaltlich wird zu den Gutachtenergebnissen und der damit vorgenommenen Abwägung ergänzend auf die Begründung zum Bebauungsplan Bezug genommen.

<sup>6</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnische Untersuchung für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 19.06.2019.

<sup>7</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Geruchsimmisionsprognose für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 04.06.2019.

Wie bereits zu den Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung dargelegt, hat eine Kommune bei einem isolierten Aufhebungsverfahren grundsätzlich zu bedenken, welche Rechtsfolgen sich aus der Aufhebung ergeben. Es ist gemäß Rechtsprechung darüber zu entscheiden, welche Ordnung an die Stelle der mit dem fehlerhaften Plan beabsichtigten Ordnung treten soll. Nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens und der Aufstellung der Einziehungssatzung sind künftig sämtliche **bestehende und neu geplante Vorhaben innerhalb des Teilaufhebungsbereichs nach § 34(1) BauGB** zu beurteilen, so dass sich alle Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ergänzend wird zur künftigen Beurteilung einzelner Vorhaben nach § 34 BauGB auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Zu den seitens des Einwenders genannten **Angaben und Schätzungen zu Wertsteigerungen von Grundstücken** kann weiterhin keine Erwiderung erfolgen. Das Grundstücksmarktgeschehen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilaufhebung. Darauf wird nicht näher eingegangen.

Der seitens des Einwenders angeführte **§ 10 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (GO NRW) enthält folgende Vorgaben:

*§ 10 Wirtschaftsführung*

*Die Gemeinden haben ihr Vermögen und ihre Einkünfte so zu verwalten, dass die Gemeindefinanzen gesund bleiben. Auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Abgabepflichtigen ist Rücksicht zu nehmen.*

Wie bereits dargelegt, wird die Erstellung der Gutachten als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander nach § 1(7) BauGB im Sinne der Rechtssicherheit der vorliegenden Teilaufhebung weiterhin für angemessen und erforderlich gehalten. Die Aufteilung und Übernahme der Planungskosten (inklusive Gutachten) sind nicht Gegenstand des Planverfahrens. Hierauf muss nicht näher eingegangen werden. Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass auch die Gemeinde ein Interesse daran hat, einen bestehenden planungsrechtlichen

Konflikt aufzulösen. Somit wird es auch als legitim angesehen, sich nach vorheriger politischer Entscheidung an anfallenden Planungskosten zu beteiligen. Ein seitens des Einwenders genannter Verstoß gegen § 10 GO NRW wird im Ergebnis nicht gesehen.

Der seitens des Einwenders angeführte **§ 60 des Bundesbeamtengesetzes (BBG)** enthält Folgendes:

*§ 60 Grundpflichten*

*(1) Beamtinnen und Beamte dienen dem ganzen Volk, nicht einer Partei. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch und gerecht zu erfüllen und ihr Amt zum Wohl der Allgemeinheit zu führen. Beamtinnen und Beamte müssen sich durch ihr gesamtes Verhalten zu der freiheitlichen demokratischen Grundordnung im Sinne des Grundgesetzes bekennen und für deren Erhaltung eintreten.*

*(2) Beamtinnen und Beamte haben bei politischer Betätigung diejenige Mäßigung und Zurückhaltung zu wahren, die sich aus ihrer Stellung gegenüber der Allgemeinheit und aus der Rücksicht auf die Pflichten ihres Amtes ergeben.*

Der seitens der Einwenders vorgetragene Vorwurf („Der Vorschlag der Gemeinde Bauamt zur 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 fällt hierunter, da offensichtlich NUR einige Mitglieder der Mehrheitspartei auf Kosten der Allgemeinheit der Gemeinde erhebliche Vorteile aus der beabsichtigten Planänderung ziehen werden.“) wird zurückgewiesen. Zudem wird ein seitens des Einwenders genannter Verstoß gegen § 60 BBG im Ergebnis nicht gesehen.

Zur Klarstellung ist zu konstatieren, dass ein Bauleitplanverfahren und somit auch eine Teilaufhebung eines Bebauungsplans im Ergebnis nicht, wie seitens des Einwenders gefordert, „bürgerfreundlich“ sein muss. Öffentlich-rechtliche Planverfahren können im Zuge ihrer Umsetzung Vorteile für einzelne Betroffene mit sich bringen, z. B. bei der Schaffung von Planungsrecht für konkrete Nachverdichtungen auf bisher nicht bebaubaren Grundstücksflächen oder bei einer Anpassung des Planungsrechts für eine Erweiterung eines Unternehmens. Dies ist rechtlich zulässig, sofern die für den jeweiligen Planungsfall relevanten öffentlichen und privaten Abwägungsbelange nach § 1(7) BauGB zu einem sachgerechten Ausgleich gebracht werden.

Die Bauleitplanung unterliegt grundsätzlich dem **Abwägungsgebot** gemäß § 1(7) BauGB. Dieses fordert als das zentrale Element zur Steuerung der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde, alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Gemäß § 2(3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Dies ist letztlich Aufgabe des Rats einer Kommune. Der Rat der Gemeinde Everswinkel fasst im Rahmen der kommunalen Planungshoheit gemäß Artikel 28 Grundgesetz die abschließenden Beschlüsse zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 11 – 23. Änderung. Eine Verletzung des Gebots tritt gemäß laufender Rechtsprechung dann ein, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Ein derartiger Abwägungsfehler wird vorliegend nicht gesehen. Zur Ermittlung und Abwägung der vorliegend berührten Belange wird ergänzend auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Gemeinde Everswinkel hält die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander im Ergebnis weiterhin für angemessen, vertretbar und im Sinne der Beseitigung des aktuell bestehenden planungsrechtlich unzulässigen Zustands für erforderlich. Anpassungsbedarf wird nicht gesehen.

Darüber hinaus wird das seitens des Einwenders vorgetragene Zitat aus der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Klimaschutz zurückgewiesen. Es ist aus dem Zusammenhang gerissen und kann inhaltlich nicht nachvollzogen werden.

### 3. Lösungsvorschlag für das Teilgebiet Am Haus Langen als Interessensausgleich aller Bürgerinnen und Bürger in Everswinkel - vorgestellt durch [...] / [...]:

Sollte eine Änderung durchgeführt werden:

- Das betreffende Teilgebiet des Bebauungsplan Nr. 11 (östliche Seite der Straße Am Haus Langen) wird sofort in ein Mischgebiet umgewandelt, nicht über den „Umweg“ Ungeplantes Gebiet nach §34 BauGB. Auch das sogenannte Gartengrundstück wird eingebracht (Flurstück 694). Hierdurch sind Wohnnutzung und nicht-störendes Gewerbe direkt erlaubt und legal, und weitere nachfolgende Änderungen werden unnötig.

- Die Gemeinde behält sich vor, die Art des Gewerbes (nicht-störendes Gewerbe) zu genehmigen. Damit kann die Gemeinde dafür sorgen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Auch wird damit das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach §15 BauNVO gewährleistet.

- Die Gemeinde Everswinkel stimmt der Umwandlung NUR zu, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Die Differenz zwischen Baulandpreis (220,-Euro/qm) und jetzigem Gewerbe-Grundwert (35,-Euro/qm) wird durch den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke (östliche Seite der Straße Am Haus Langen) an die Gemeinde gezahlt. Dieses kann evtl. über eine Sicherheitshypothek geschehen!

- Das durch die Gemeinde eingenommen Geld in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro über die gesamte Fläche östliche Seite der Straße Am Haus Langen (4), wird für allgemeine Aufgaben in der Gemeinde genutzt. Es kann eine willkommene finanzielle Hilfe für das fehlende Budget (ca. 1 Mio. Euro) für die Erschließung des neuen Wohngebietes Bergkamp III sein!! Damit kann verhindert werden, dass dieses fehlende Budget durch Übertragung aus anderen Positionen unseres gemeindlichen Haushaltes ausgeglichen wird, was zu einem möglichen Leistungsverzicht an anderer Stelle für die Bürger Everswinkels führen würde!

Fußnoten

(4) Grundstückfläche Daten Liegenschaftskarte Geoportal Warendorf Geoportal Kreis Warendorf (kreiswarendorf.de)

### Zu 3.

**Mischgebiete** dienen nach § 6(1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wie bereits zu 2. dargelegt, fehlen im vorliegenden Teilaufhebungsbereich die für die Überplanung der Flächen als Mischgebiet nach aktueller Rechtslage zwingend erforderlichen Gewerbenutzungen mit einem Flächenanteil von 50 %. Auch die bisher freien Flächen würden diesen gewerblichen Anteil nicht decken können. Darüber hinaus ist aufgrund der Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauNVO die Ausweisung eines Mischgebiets innerhalb des im Regionalplan festgelegten und durch die westlich verlaufende Straße klar abgegrenzten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) nicht möglich. Im Sinne der Rechtssicherheit wird die Planung eines Mischgebiets weiterhin nicht angestrebt. Dem Lösungsvorschlag des Einwenders wird somit nicht gefolgt.

Die weiteren Anregungen des Einwenders zu 3. werden zur Kenntnis genommen, ihnen aber im Ergebnis nicht gefolgt. Zudem wird zur Klarstellung erläutert, dass die Gemeinde Everswinkel keine Genehmigungsbehörde ist, sondern der **Kreis Warendorf als Baugenehmigungsbehörde** für sämtliche Bauanträge zuständig ist. Zudem obliegt der Behörde die Aufgabe der Bauaufsicht.

Der seitens des Einwenders behauptete **Planungsfall an der „Boschstraße“** (Boschweg) ist der Gemeinde nicht bekannt und zudem nicht Gegenstand der vorliegenden Teilaufhebung. Eine Erwiderung erfolgt daher nicht.

#### Vorteile:

- Alle Bewohner können wohnen bleiben (auch Kinder, die dort, nach Ansicht des Vorsitzenden des Ausschusses für Planung, Umwelt- und Klimaschutz, geboren sind)

- Werte bleiben bei den jetzigen Eigentümern vorhanden, und sind bedeutend höher als jetzt. Eine Hypothek ist ein normaler Finanzierungsvorgang beim Hausbau. Die vorgeschlagene Sicherheitshypothek ist ein Ausgleich für die jahrelange illegale finanzielle Vorteile, gegenüber anderen Bürgern die zu gleichen Zeit viel Geld aufgewandt haben um ihr Haus zu finanzieren.

- Die Grundstücke und Häuser sind verwertbar und stellen handelbare und sicherungsfähige Werte dar.

- Dieser Vorschlag von [...] / [...] eröffnet auch andere Nutzungsoptionen. Denkbar sind nichtstörende Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude oder freiberufliche Nutzungen, solange sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es könnte auch ein Baugebot nach §176 BauGB angeordnet werden. Das Verhältnis Wohnen/Gewerbe für dieses Mischgebiet kann damit erreicht werden.

- Die Verwaltung/Bauamt handelt dann gewissenhaft nach §10 GO NRW und nach §60 BBG. Auch wenn der Vorschlag von [...] / [...] keine „Lehrbuch-Lösung“ ist, so ist sie, in Gegensatz zum Vorschlag des Bauamtes der Gemeinde Everswinkel, „Bürgergerecht“ und „rechtlich vertretbar“. Sie macht deutlich, dass auch hier die Interessen aller in Everswinkel, wie grundsätzlich gefordert, Maxime für alles Handeln ist.

- Die schon vorhandenen Emissions- und Umweltgutachten bleiben gültig (waren schon passend aufgestellt für die Anforderungen für ein Mischgebiet/Wohngebiet), und sind weiter anwendbar.

Falls den oben genannten Bedingungen für eine Umwandlung nicht zugestimmt werden kann, so muss das geltende Recht durchgesetzt werden!! d.h. das Bauamt der Gemeinde Everswinkel muss die illegal Wohnenden auffordern, ihre Häuser zum sog. Gewerbepreis zu verkaufen oder es muss ein Gewerbeunternehmen eingerichtet werden. Recht muss durch das Bauamt der Gemeinde Everswinkel durchgesetzt werden. Das Bauamt der Gemeinde Everswinkel hat ein derartiges rechtliches Durchgreifen bereits vor einige Jahren an der Boschstraße durchgeführt, und hat einige Bürger dort, nach Beenden der gewerblichen Tätigkeiten, aufgefordert, ihre Häuser und Grundstücke zu Gewerbegebietspreisen zu verkaufen. Es darf nicht mit zweierlei Maß gemessen werden. Es muss grundsätzlich ein möglicher Vorwurf von Vetternwirtschaft vermieden werden.

#### 4. Zusätzliche Bemerkungen

- Gewerbegebiete sind für die Gemeinde Steuereinnahmen und schaffen lokale Arbeitsplätze. Die Gemeinde hat erhebliche Aufwendungen mit der Erstellung von Gewerbegebieten getätigt Diese werden auf Dauer durch Einnahmen der Allgemeinheit, Arbeitsplätze und Gewerbesteuern wieder ausgeglichen. So besteht für die Gemeinde das Interesse, Gewerbegebiete zu schaffen und zu erhalten.

- In der Dokumentation des Bauamtes der Gemeinde Everswinkel ist zu lesen, der Vorschlag der 23. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 sei durch einen Rechtsanwalt begleitet worden. Bei solchen eingreifenden finanziellen Entscheidungen, die einen vielfältigen und wichtigen Einfluss haben für die Allgemeinheit der Gemeinde, muss eine unabhängige Rechtsberatung und Unterstützung erfolgen, die jedes „Geschmäcke“ von vornherein ausschließt!

- In anderen Gewerbegebieten (e.g. Hoetmarer Straße) gibt es sicherlich Bürger, die auf eine Entscheidung dieser Umwandlung nach Vorschlag der Gemeinde warten, um ebenfalls von erhebliche Wertsteigerungen ihrer jetzigen Gewerbegrundstücke zu profitieren. Die Umwandlung von Gewerbegrundstücken zu einem Mischgebiet scheint sich zu einem Everswinkeler Standard zu entwickeln

#### Zu 4.

Wie bereits oben dargelegt, wurden im Vorfeld des vorliegenden Teilaufhebungsverfahrens verschiedene Planungsoptionen mit Planern, dem begleitenden Fachanwalt und Immissionsschutzgutachtern diskutiert, um diese gewachsene Situation planerisch rechtssicher aufzulösen. Es erfolgte eine **neutrale, unabhängige rechtliche Beratung der Gemeinde als Plangeber durch den Fachanwalt**, der zudem die erstellten Gutachten hinsichtlich ihrer Methodik, Nachvollziehbarkeit und relevanten Abwägungsthemen geprüft hat. Diese Herangehensweise wird im Sinne der Rechtssicherheit des Planverfahrens weiterhin für sachgerecht und sinnvoll gehalten.

Die seitens des Einwenders genannten Planungsfälle sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilaufhebung. Eine Erwiderung erfolgt daher nicht.

Ergänzend wird zur Klarstellung erläutert, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit gemäß Artikel 28 Grundgesetz über die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens entscheidet. Bauleitplanverfahren sind gemäß Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) **öffentlich-rechtliche Verfahren**, über die abschließend der Rat einer Gemeinde die Abwägungsentscheidung über alle im jeweiligen Planungsfall betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander trifft. Somit erfolgt jeder Satzungsbeschluss durch den

- wir erinnern nur an die Umwandlung von Teil des Gewerbegebietes Nr 21 „Molkerei“ zu einem Mischgebiet (5). Der Vorschlag von [...] / [...] bringt der Gemeinde eine Lösung, die allgemein vertretbar ist. Und sie kann auch angewandt werden auf andere Gewerbegebiete, wenn unbedingt erforderlich und von der Gemeinde gewollt.

- Jahrzehntelanges Fehlverhalten mit erheblichen finanziellen Vorteilen darf nicht weiter unterstützt werden, schon gar nicht auf Kosten der Allgemeinheit der Gemeinde Everswinkel! Eine Durchführung der Umwandlung des Teilgebietes des Gewerbegebietes östliche Seite der Straße Am Haus Langen, nach dem Vorschlag von [...] / [...], verschafft dem Bauamt der Gemeinde Everswinkel eine Lösung, die eine gesetzliche Grundlage hat und allgemein nachvollziehbar ist.

- Wie sollen in Zukunft Verstöße gegen Baugesetze, Bauordnungen und Bau NVO geahndet werden, wenn nach Art des Vorschlages des Bauamtes der Gemeinde Everswinkel gehandelt wird?

Wir sind gerne bereit, weitere Erklärungen und Erläuterungen zu unserem Vorschlag abzugeben.“

Rat einer Gemeinde als demokratische Mehrheitsentscheidung. Dies betrifft auch die seitens des Einwenders genannten Planverfahren.

Die Äußerungen des Einwenders, wie „Jahrzehntelanges Fehlverhalten mit erheblichen finanziellen Vorteilen darf nicht weiter unterstützt werden, schon gar nicht auf Kosten der Allgemeinheit der Gemeinde Everswinkel!“ und „Geschmäcke“, sind unsachlich und werden daher zurückgewiesen.

Im Ergebnis hält die Gemeinde Everswinkel die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin für vertretbar und im Sinne der Beseitigung des aktuell bestehenden planungsrechtlich unzulässigen Zustands für erforderlich. Anpassungsbedarf wird nicht gesehen.

Die Bedenken des Einwenders werden somit insgesamt zurückgewiesen. Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

#### Fußnoten

(5): Gemeinde Everswinkel Bebauungsplan Nr 21 „Molkerei“ 2.Änderung – Gemeinde Everswinkel / Gemeindeplanung (o-sp.de)

#### Einwender 4, Schreiben vom 14.06.2021

„wir nehmen Kenntnis und bedauern, dass Sie unsere Bedenken und Vorschläge mit den Einwänden vom 19.06.2021 zurückweisen.

Es ist bekannt, dass bereits vor der geplanten Teilaufhebung durch das Wohngebiet westlich der Straße Am Haus Langen eine Gemengelage besteht. Durch die Teilaufhebung wird die „Grenze“ der Gemengelage jedoch nach Osten verschoben, was zu den von uns befürchteten Einschränkungen zu Lasten von Gewerbebetrieben führen kann.

Sie führen aus, dass im derzeitigen Stand sowohl Immissionswerte für Geruchsmission, als auch Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nach der geplanten Teilaufhebung überschritten werden. Aufgrund der durch die Schall- und Geruchsuntersuchung dargestellten Situation ist das Risiko von Einschränkungen der Gewerbebetriebe sicherlich als eher gering zu bewerten, wenn auf Grund der Gemengelage tatsächlich die Schall- und Geruchswerte bis zur Höhe von Mischgebieten zulässig sind. Dies lässt sich auf Grund der Teilaufhebung in dem Gebiet jedoch nicht durch die Planung festlegen.

Außerdem bleiben die Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeit der Gewerbebetriebe aufgrund der Verschiebung der „Grenze“ der Gemengelage nach Osten und sogar die punktuelle Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, obwohl entsprechend TA Lärm Ziffer 6.7 auch in Gemengelagen die Immissionsrichtwerte von Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden sollen.

Der Verweis auf die Klärung des Konfliktes in den notwendigen Genehmigungsverfahren für die Nachnutzung im Gebiet der Teilaufhebung ist nur schwer nachvollziehbar, auch weil Versäumnisse der Genehmigungsbehörde zu der von Ihnen als „gewachsene Gemengelage“ bezeichneten Situation geführt haben.

Deshalb halten wir es weiterhin für sehr bedenklich, dass die bestehende Situation durch eine Planung geheilt werden soll, die zu einem neuen Planungskonflikt zulasten der wirtschaftlichen Belange führt, ohne diesen Konfliktauflösen oder aufzuzeigen, wie dieser gelöst werden kann. Die Teilaufhebung beschränkt

#### Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Der Einwender 4 ist ein Mitglied der Einwendergruppe 3. Diese hat bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher insgesamt ergänzend auf die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den Anregungen des Einwenders 3 aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Im Bereich des vorliegenden Teilaufhebungsbereichs und seinem Umfeld ist über Jahre eine gewachsene Gemengelage entstanden. Das Thema **Gemengelage** wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung ausführlich dargelegt. Daher wird hierzu zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den Anregungen des Einwenders 3 aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Aufgrund der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 werden bestehende und geplante Vorhaben nach Rechtskraft der Teilaufhebung künftig nach § 34 BauGB beurteilt. Damit ist verbunden, dass sämtliche Vorhaben auf ihre Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren einzeln geprüft werden und somit auch hinsichtlich des erforderlichen Immissionsschutzes. Durch die Entlassung aus dem Ursprungsplan entfällt die bisher geltende räumliche Zuordnung der betriebsbezogenen Wohnnutzungen an der Straße Am Haus Langen zu den östlichen Gewerbenutzungen. Die vorhandenen Wohngebäude verlieren somit ihre erforderliche Betriebszugehörigkeit und werden zu unabhängigen Wohnnutzungen. Daher sind künftig auch innerhalb des Teilaufhebungsbereichs gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Statt der bisher einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete ist nach Abschluss des Verfahrens nur eine **mischgebietstypische Lärm- und Geruchsbelastung** zulässig. Somit erhöhen sich formal die Schutzansprüche für den vorliegenden Teilaufhebungsbereich. Die Forderung zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der künftig freien Wohnnutzungen wäre hingegen aufgrund der bestehenden Gemengelage nicht vertretbar und sachgerecht. Auch die TA Lärm lässt in Gemengelagen im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Erhöhung der für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu. Mischgebietstypische Immissionsrichtwerte sollen dabei nicht überschritten werden. Dies wird im Zuge der vorliegenden

zum einen die Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Betriebe, außerdem gefährdet die Teilaufhebung den Bestand und damit Arbeitsplätze vor Ort.

Anstelle der Teilaufhebung würde eine Überplanung mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes die Möglichkeit zur Verpflichtung von baulichen Maßnahmen entsprechend § 9 Abs. Nr.24 BauGB auf den Grundstücken an der Straße Am Haus Langen (z.B. Lärmschutzwände, gewerbeseitig nicht offenbare Fenster und Vorgaben zur Anordnung von Aufenthaltsräumen) bieten.

Entgegen der Begründung kann auch die vorhandene Nutzungsstruktur keine Einschränkung für die Ausweisung eines Urbanen Gebietes darstellen, da eine Nutzungsmischung nicht gleichgewichtet sein muss. Die zusätzlich angesprochene Problematik der GIB Fläche im Teilbereich wäre darüber hinaus mit einem Zielabweichungsverfahren zu begegnen.“

Teilaufhebung zugrunde gelegt. Da auch in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO Wohnen allgemein zulässig ist, bestehen im Teilaufhebungsbereich künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Hierzu ist ergänzend zu erläutern, dass die westlich der Straße Am Haus Langen im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die damit verbundenen Schutzansprüche nach Einschätzung des Schallgutachters dazu führen, dass im Teilaufhebungsbereich bereits heute keine gewerbegebietstypische Lärmbelastung ankommt und sich somit die tatsächliche Belastungssituation durch die vorliegende Teilaufhebung nicht wesentlich ändert.

Künftig erfolgt im Rahmen des § 34 BauGB eine Einzelfallprüfung sämtlicher Vorhaben auf Genehmigungsebene. Entsprechende immissionschutzrechtliche Nachweise zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche sind zu erbringen, so dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs und im westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Dem **Gebot der Konfliktbewältigung**, das eine Lösung der durch einen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte fordert, wird somit vorliegend angemessen Rechnung getragen. Organisatorische oder bauliche Maßnahmen zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche können auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene sicher abschließend geregelt werden. Entsprechende verbindliche Auflagen können in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Diese können bei Bedarf auch die seitens des Einwenders vorgetragenen Maßnahmen je nach Einzelfall umfassen. Dieser sog. Konflikttransfer ist zulässig, da die Durchführung erforderlicher Maßnahmen auf der nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist.<sup>8</sup> Es verbleiben keine durch die vorliegende Teilaufhebung ausgelösten Konflikte, die zu Lasten betroffener Belange letztlich ungelöst bleiben.

Es ist richtig, dass der künftig zu berücksichtigende Mischgebietstypische Schutzanspruch im Zuge der Teilaufhebung durch die Gemeinde planerisch nicht festgelegt werden kann. Die **Baugenehmigungsbehörde des Kreises Warendorf** teilt aber die Einschätzung der Gemeinde zur Gemengelage und wird bei künftigen Genehmigungen innerhalb des Teilaufhebungsbereichs den

---

<sup>8</sup> BVerwG, B. v. 16.3.2010 – 4 BN 66.09

Schutzanspruch eines Mischgebiets zugrunde legen. Dies hat sie der Gemeinde mit Schreiben vom 02.08.2021 mitgeteilt.

Es wird angenommen, dass der Einwender die Erhöhung des Schutzanspruchs innerhalb des Teilaufhebungsbereichs als „**Verschiebung**“ der **Gemengelage** ansieht. Dieser Auffassung folgt die Gemeinde nicht. Eine Verschiebung wird aufgrund der bereits vorhandenen, aneinandergrenzenden unterschiedlichen Nutzungen und Gebietskategorien nicht gesehen.

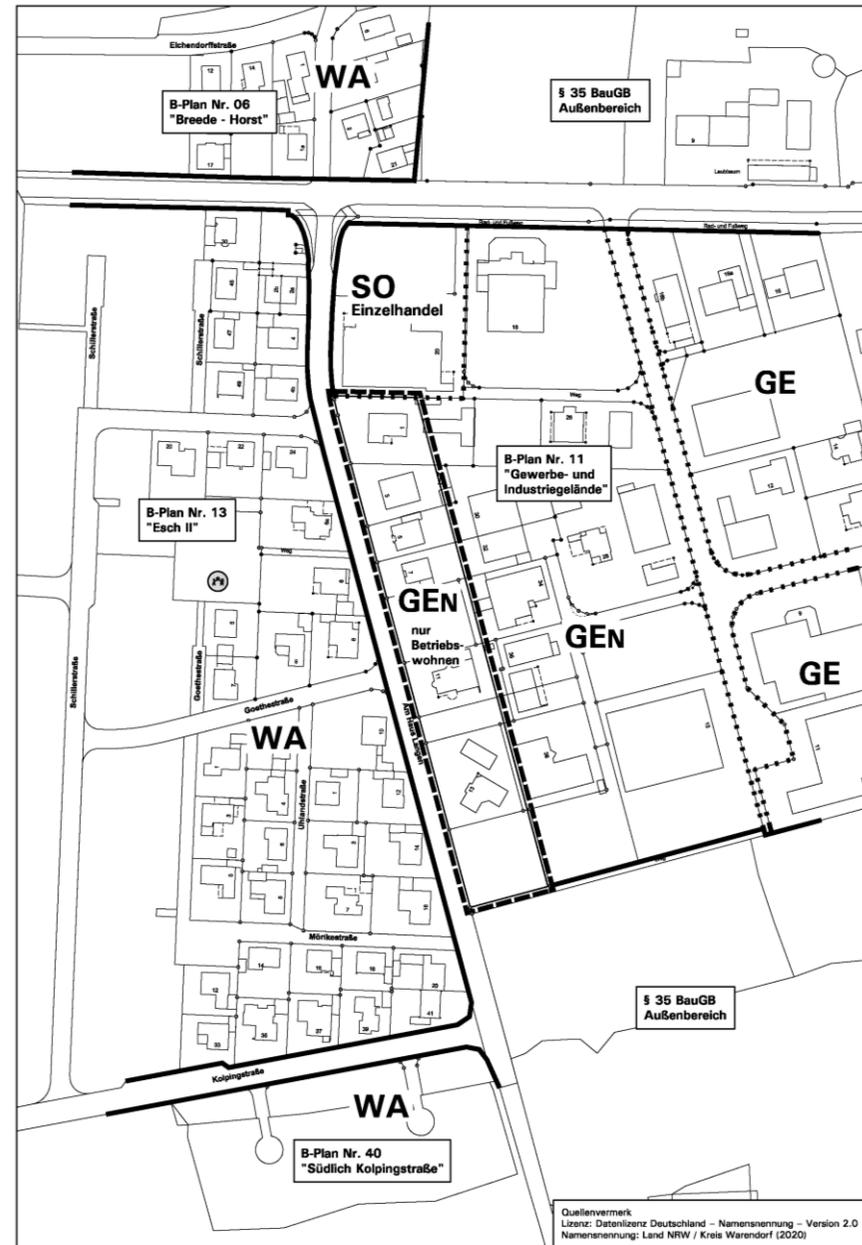
Im Sinne des **Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme** hat die Gemeinde im Vorfeld des Aufhebungsverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung und somit die Erhöhung der Schutzansprüche im aus dem Ursprungsplan entlassenen Bereich auf die Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auswirkt.<sup>9,10</sup> Zudem wurde wechselseitig untersucht, ob die Einhaltung von Mischgebietswerten an den künftig freien Wohngebäuden unter Berücksichtigung des angrenzend geltenden Planungsrechts und der bestehenden Genehmigungen gewährleistet ist. Zur Klarstellung wird redaktionell darauf hingewiesen, dass die Gutachter teilweise den Begriff „Plangebiet“ verwenden. Gemeint ist damit der im Zuge der vorliegenden 23. Änderung für die Entlassung aus dem Ursprungsplan vorgesehene Teilaufhebungsbereich.

Die Ergebnisse der Gutachten zu Schall und Geruch werden seitens des Einwenders nicht vollständig korrekt wiedergegeben. Daher wird zur Klarstellung die **planungsrechtliche Ausgangslage** abgebildet und Folgendes erläutert:

---

<sup>9</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnische Untersuchung für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 19.06.2019.

<sup>10</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Geruchsimmisionsprognose für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 04.06.2019.



Übersicht geltendes Planungsrecht (Stand: März 2020, o. M.)

### **Gewerbelärm**

Zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen hinsichtlich Gewerbelärm können auch im Rahmen der Abwägung auf Bebauungsplanebene die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift herangezogen werden. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die IRW der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung auf die TA Lärm Bezug genommen. Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hat das Büro Uppenkamp und Partner die Genehmigungsunterlagen der relevanten Betriebe eingesehen. Ergänzend wurden die Unternehmen aufgesucht, um repräsentative Betriebsbedingungen konkret abzufragen. Dies diente insbesondere der Darstellung einer realistischen Betriebsweise. In einem zweiten Schritt wurden auf Basis der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen Immissionen abgeschätzt.

Unter **Berücksichtigung der konkret genehmigten gewerblichen Nutzungen** kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete am **Tag** (60 dB(A)) in weiten Teilen sicher eingehalten werden. Lediglich im östlichen Bereich des Flurstücks 683 und im nordöstlichen Teil des Flurstücks 693 wird der Richtwert geringfügig überschritten, was nach Angaben des Gutachters an der abgeschätzten Nutzung auf dem Betriebsgrundstück Boschweg 38 liegt. Die bestehenden Gebäude stehen derzeit leer und waren vorher von Büro- und Lagernutzungen geprägt, so dass der Gutachter hier beispielhaft eine Lager- und Versandnutzung angenommen hat. Die von den erhöhten Immissionsrichtwerten betroffenen Flächen liegen ausschließlich im Randbereich und betreffen nicht die bestehenden Wohngebäude, sondern teilweise die Außenwohnbereiche. Auch das Flurstück 683 ist Teil der Gartenfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks. Beide Wohngrundstücke verfügen über große Außenwohnbereiche, die maximal mischgebietstypisch belastet sind, so dass auch hier **am Tag im Ergebnis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** bestehen. Darüber hinaus ist im Zuge der Genehmigung künftiger Nachnutzungen des östlich gelegenen Gewerbegrundstücks die Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiete nachzuweisen. Für die **Nachtzeit** hat der Gutachter ermittelt, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (45 dB(A)) in der lautesten Nachtstunde weitgehend eingehalten bzw. unterschritten wird. Ausschließlich westlich des Tele-

komgebäudes und an der nördlichen Grenze des Flurstücks 490 wird der Richtwert teilweise überschritten. Diese Überschreitung wird nach Angaben des Gutachters durch die Abluft der technischen Anlagen des Sendemastes der Telekom verursacht. Das Wohngrundstück südlich des Telekomgebäudes ist nur randlich von dieser geringfügig höheren Lärmbelastung betroffen. Im Bereich des Wohngebäudes und dem nach TA Lärm relevanten Messabstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster wird eine mischgebietstypische Belastung nicht überschritten, so dass auch hier von **gesunden Wohnverhältnissen in der Nachtzeit** ausgegangen wird. Ein möglichst störungsfreies Wohnen und Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster ist nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sichergestellt. Somit wird auch die im Teilaufhebungsbereich vorhandene und genehmigte Nutzung der Telekom durch die vorliegende Teilaufhebung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus kann geprüft werden, ob eine schalltechnische Optimierung der Abluft der technischen Anlagen des Sendemastes durch eine bauliche Anpassung möglich ist.

Im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung** hat der Kreis Warendorf auf eine inzwischen erfolgte Nutzungsänderung im Bereich des östlich an den Teilaufhebungsbereich angrenzenden Gewerbegebiets hingewiesen. Eine weitere Umnutzung im Bereich eines bisherigen Leerstands hat mittlerweile stattgefunden. Zudem hat ein benachbartes Unternehmen der Gemeinde eine konkrete Erweiterungsabsicht einer Produktionshalle mitgeteilt. Die Genehmigung wurde inzwischen erteilt. Vor diesem Hintergrund wurde die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Offenlage um eine **ergänzende Stellungnahme** erweitert. Die geänderten und beabsichtigten Nutzungs- und Erweiterungsabsichten wurden schalltechnisch geprüft.<sup>11</sup> Die Untersuchung hat ergeben, dass sich die bisherigen oben dargelegten Ergebnisse nicht wesentlich verändern. **Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht eingehalten bzw. in weiten Teilen unterschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit weiterhin gewährleistet.** Durch die Nachnutzung des Grundstücks Boschweg 38 als Fitnessstudio ergeben sich nach Angaben des Gutachters im Vergleich zur bisher zugrunde gelegten Büro- und Lagernutzung erhebliche Verbesserungen der Geräuschbelastung im

---

<sup>11</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2021): Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung I05059618, Ahaus. 29.01.2021.

vorliegenden Teilaufhebungsbereich. Es ergibt sich insgesamt eine Verbesserung der Immissionsituation.

Darüber hinaus hat die schalltechnische Untersuchung weiterhin ergeben, dass die bereits genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen **gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 in ihren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt** werden. Zu den Details wird ergänzend auf die ergänzende schalltechnische Stellungnahme verwiesen (siehe u. a. S. 7-8).

Im zweiten Schritt hat der Gutachter bereits im o. g. Gutachten aus 2019 ermittelt, ob unter **Berücksichtigung der derzeit planungsrechtlich gemäß geltenden Bebauungsplänen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten** die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Teilaufhebungsbereich eingehalten werden. Im Sinne der **maximal zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten** der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe wird hierbei zugrunde gelegt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen rechtskräftig überplanten Bebauung westlich der Straße Am Haus Langen ausgeschöpft, aber nicht überschritten werden (Bebauungsplan Nr. 13 „Esch II“). Die bereits bestehenden Schutzbedürfnisse werden somit angemessen berücksichtigt. Das Gutachten hat ergeben, dass im Ergebnis die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im gesamten Teilaufhebungsbereich eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass **die bisher geltenden Entwicklungsoptionen der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten durch die vorliegende Teilaufhebung nicht eingeschränkt werden**. Zu den Details wird ergänzend auf das Schallgutachten verwiesen (siehe u. a. S. 40, 43 und Anhang, S. 16-17).

Entgegen der Darstellung des Einwenders wurden somit in beiden Arbeitsschritten, einerseits unter Berücksichtigung der konkret genehmigten gewerblichen Nutzungen und andererseits unter Berücksichtigung der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Tag- und Nachtzeit innerhalb des Teilaufhebungsbereichs** festgestellt. Relevante Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der

TA Lärm für Mischgebiete wurden, wie in der Abwägung dargelegt, nicht ermittelt.

### **Geruchsimmissionen**

Unter der oben aufgeführten Fragestellung wurde zudem eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, in der die durch zwei südlich und nördlich gelegene Tierhaltungsanlagen, drei östlich liegende Industrie- und Gewerbebetriebe (u. a. Lackieranlagen) und die Kläranlage im genehmigten Zustand und in einem Erweiterungszustand verursachten Gesamtbelastungen ermittelt wurden. Beurteilungsgrundlage für die Abschätzung der Nachbarverträglichkeit ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), die als Kriterium die Geruchsstundenhäufigkeit anwendet. Die darin verankerten Immissionswerte sind Orientierungswerte für die vorliegende Abwägung, ein rechtlich verbindliches Regelwerk stellt die Richtlinie jedoch nicht dar.

Die beiden Tierhaltungsanlagen sind bereits durch die im Bebauungsplan Nr. 11 ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete sowie die in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 6 und 13 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete derart in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt, dass für diese nur der genehmigte Zustand, aber kein Erweiterungszustand gutachterlich betrachtet wurde. Die Teilaufhebung löst somit keine weitere Einschränkung dieser Betriebe aus. Gleiches gilt für die östlich des Gewerbe- und Industriestandorts gelegene gemeindliche Kläranlage. Die drei Gewerbe- und Industriebetriebe wurden jeweils im genehmigten Zustand und mit einer Erweiterung inklusive Erhöhung der Geruchsemissionen um 50 % untersucht. Dies wird im Sinne einer „worst-case“-Prognose für sachgerecht gehalten.

Die Geruchsimmissionsprognose hat im Ergebnis für den Teilaufhebungsbereich im **genehmigten Zustand** Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 11 % als Gesamtbelastung ergeben. Nach Angaben des Gutachters liegen die belästigungsrelevanten Kenngrößen nur auf drei Grundstücken im Nordosten des Teilaufhebungsbereichs oberhalb des Immissionswerts der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (10 %). Für den **Erweiterungszustand** hat das Gutachten Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 12 % als Gesamtbelastung ergeben. Die höhere Geruchsbelastung wurde wiederum für die nördlichen

drei Grundstücke ermittelt. Da sich der Geltungsbereich der Teilaufhebung im Übergang zum Gewerbegebiet befindet, ist nach Punkt 11.1 der Zweifelsfragen der GIRL jedoch die Festlegung von Zwischenwerten (bis zu 15 %) möglich. Diese höhere Belastung der nördlichen Grundstücke wird aufgrund der Lage des Teilaufhebungsbereichs in einer gewachsenen Gemengelage und der bisherigen Festsetzung der betroffenen Grundstücke als Gewerbegebiet für zumutbar gehalten. Zudem stellt die GIRL nur eine Orientierungshilfe und kein verbindliches Regelwerk dar. Eine unverhältnismäßig belästigende Geruchsbelastung wird daher nicht gesehen.

Im **Ergebnis** sind künftig Wohnnutzungen innerhalb des Teilaufhebungsbereichs auch unter dem Gesichtspunkt der Geruchsimmissionen uneingeschränkt möglich. Zudem wären für die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Nach Auffassung des Gutachters sind die Ergebnisse der Untersuchung als konservativ anzusehen, da die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe bereits durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete in ihren Entwicklungsoptionen eingeschränkt werden. Zu den Details wird ergänzend auf die Geruchsimmissionsprognose verwiesen.

Die Gemeinde hat sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch die Geruchsimmissionsprognose geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Teilaufhebung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Immissionsschutzbelange der Betroffenen im Teilaufhebungsbereich sowie im Umfeld angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Im Ergebnis zeigen die Gutachten, dass die vorliegende Teilaufhebung entgegen der Auffassung des Einwenders **keine Einschränkung der bereits genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 hervorruft**. Die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten sind somit weiterhin gewährleistet. Eine Gefährdung der Unternehmen und der Arbeits-

plätze vor Ort wird daher im Ergebnis nicht gesehen.

Der **Vorschlag des Einwenders zur Festsetzung eines Urbanen Gebiets** nach § 6a BauNVO wird zur Kenntnis genommen. Nach Absatz 1 dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist bei der Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) die Betrachtung der vorhandenen bzw. angestrebten und möglichen Nutzungsmischung gemäß § 6a(1) BauNVO wichtig.<sup>12</sup> Angestrebt wird mit diesem Gebietstyp die „nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege“ im Gebiet. Anders als beim Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig und gleichgewichtig sein, was mehr Spielräume bei der Innenentwicklung zulässt. Aber die **drei Hauptnutzungsarten gemäß Absatz 1 müssen vorhanden sein und das Gebiet prägen**, um der Wahrung des Gebietscharakters Rechnung zu tragen. Anderenfalls besteht die Gefahr eines unzulässigen sog. Etikettenschwindels, wenn eine Gemeinde es z. B. nur festsetzt, um andere Immissionsschutzmaßstäbe anzuwenden oder sonstige vorteilhafte Möglichkeiten des gewählten Baugebietstyps ausnutzen zu können.

Aufgrund der im Teilaufhebungsbereich nicht vorhandenen und aufgrund des bereits hohen Anteils an bebauten Wohngrundstücken nicht möglichen bzw. angestrebten Nutzungsmischung aus den drei Hauptnutzungsarten nach § 6a(1) BauNVO wird die Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht angestrebt. Dem Vorschlag des Einwenders wird somit nicht gefolgt.

Im **Regionalplan Münsterland** ist der Teilaufhebungsbereich als Teil des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Im Süden schließt der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich an, während nördlich der Freckenhorster Straße und westlich der Straße Am Haus Langen Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) angrenzen. Die Straße Am Haus Langen stellt somit

---

<sup>12</sup> Schimpfermann, C.; Stühler, Dr. H. U.; Determann, D; Fickert, Prof. Dr. H. C.; Fieseler, H. (2018): Baunutzungsverordnung – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, § 6a Rn. 1 ff. Stuttgart: W. Kohlhammer GmbH.

eine klar ablesbare räumliche Zäsur zwischen GIB und ASB dar. Auch aufgrund der Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauNVO ist die Ausweisung eines Urbanen Gebiets innerhalb des im Regionalplan festgelegten GIB nicht möglich.

Es ist richtig, dass grundsätzlich die Option eines sog. **Zielabweichungsverfahrens nach § 16 Landesplanungsgesetz** (LPIG NRW) besteht, um der Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1(4) BauGB Rechnung zu tragen. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist nach § 6(2) Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) nur möglich, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zuständig für ein Zielabweichungsverfahren bei Regionalplänen ist die Regionalplanungsbehörde, hier die Bezirksregierung Münster.

Aufgrund der erläuterten für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets oder Mischgebiets fehlenden, aber aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlichen Nutzungsmischung im Teilaufhebungsbereich wird ein Zielabweichungsverfahren seitens der Gemeinde nicht angestrebt. Somit wird dem Vorschlag des Einwenders nicht gefolgt.

Die seitens des Einwenders **vorgeschlagenen Festsetzungen von baulichen Schallschutzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB** können innerhalb des Teilaufhebungsbereichs aufgrund der Planaufhebung nicht getroffen werden. Sollten zur Einhaltung der künftigen Schutzansprüche im Einzelfall bauliche oder organisatorische Maßnahmen erforderlich werden, können diese auf der Baugenehmigungsebene verbindlich geregelt werden. Somit wird diese Anregung angemessen berücksichtigt.

Im August 2021 hat ergänzend ein Gespräch mit dem Einwender und der Handwerkskammer stattgefunden. Zu den in der Stellungnahme aufgeworfenen Fragen und Unsicherheiten hinsichtlich der Immissionsschutzbelange und des künftigen Genehmigungsprozesses haben die Gemeinde, der Gutachter und das begleitende Planungsbüro ergänzende Erläuterungen basierend auf den Ergebnissen der Gutachten gegeben. Darüber hinaus wird die Gemeinde im Zuge der Beteiligung bei künftigen Baugenehmigungsverfahren für sämtliche Vorhaben

im Teilaufhebungsbereich auf die Gemengelage und den damit verbundenen Schutzanspruch eines Mischgebiets sowie mögliche Maßnahmen zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) in möglichen Wohnhäusern hinweisen. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen obliegt aber der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Warendorf.

Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

**IV. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB**

### **Westnetz GmbH - Münster, Schreiben vom 26.05.2021**

„als Anlage zu Ihrem Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes 10-kV-, 1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie Gasleitungen befinden. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist.

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme erfolgt für die 0,4-10kV-, Gas-Verteilnetze im Namen und Auftrag der „Gemeindewerke Everswinkel GmbH“, für das 30kV-Netz als Eigentümerin, für Steuer-/Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der „Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG“ und für das Glasfasernetz im Namen und Auftrag der „Westenergie Breitband GmbH.“

### **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Die Westnetz GmbH hat weitgehend die gleiche Stellungnahme wie in der frühzeitigen Beteiligung abgegeben. Die Wasserleitungen und die Trafostation wurden in diesem Schreiben nicht mitgeteilt. Zudem weicht der letzte Absatz zur Auftragsklärung ab. Neue inhaltliche Anregungen werden aber vorliegend nicht vorgetragen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den Anregungen der Westnetz GmbH aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Zudem wird der Inhalt des letzten Absatzes zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.



**Leitungsauskunft**  
 Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen!  
 In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht hin.  
 Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.  
 © Geobasisinformationen der amt. Vermessungs-/Katasterverwaltungen.  
**Störungsannahme**  
 Strom, Wasser, Telekommunikation: 0800-4112244  
 Gas: 0800-0793427



**westnet**  
**Bestand Gas**

20.05.2021 Bultmann	Gem. Everswinkel 23. Änd. (Teilaufhebung) BPL Nr. 11 "Gewerbe- und Industriegelände"
Maßstab: 1:1.000	



**Leitungsauskunft**

Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen!  
 In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundungspflicht hin.  
 Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.  
 © Geobasisinformationen der ämtl. Vermessungs-/Katasterverwaltungen.  
**Störungsannahme**  
 Strom, Wasser, Telekommunikation: 0800-4112244  
 Gas: 0800-0793427



**westnetz**

**Bestand Strom**

20.05.2021

Bultmann

Maßstab: 1:1.000

Gem. Everswinkel  
 23. Änd. (Teilaufhebung) BPL Nr. 11  
 "Gewerbe- und Industriegelände"

## PLEdoc GmbH, Schreiben vom 10.06.2021

### „Tabelle der betroffenen Anlagen:

Ifd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	GasLINE GmbH	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	GLT-005-039	11 (Vorabzug)	2	Maintenance Management Center (MMC) 0201/3642-17866 <a href="https://einweisung.mmc-portal.de">https://einweisung.mmc-portal.de</a>

[...] von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die uns über den Beteiligungsserver zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet. Beigefügt erhalten Sie eine Auszugskopie der Planzeichnung des Bebauungsplans mit farbiger Darstellung der eingangs genannten Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (LWL-KSR-Anlage) und entsprechender Beschriftung.

Des Weiteren überlassen wir Ihnen den Bestandsplan (Vorabzug) der LWL-KSR-Anlage mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 23. Bebauungsplanänderung in blauer Farbe. Die Darstellung der LWL-KSR-Anlage ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, verläuft die eingangs genannte LWL-KSR-Anlage zunächst in einer Fremdtrasse auf der westlichen Seite der Straße „Am Haus Langen“ und quert auf Höhe von Haus Nr. 6a die Straße. Die LWL-KSR-Anlage verläuft nun auf der östlichen Seite der Straße, außerhalb des Geltungsbereichs der 23. Änderung des Bebauungsplans. Lediglich der Schutzstreifen ragt in den Geltungsbereich hinein.

Dem Punkt 4 der Begründung entnehmen wir, dass es sich bei der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr.11 um eine Teilaufhebung im Bereich der angezeigten Fläche handelt. Änderungen an der Bestandssituation werden hierdurch nicht

### Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der Straße Am Haus Langen eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (LWL-KSR-Anlage) verläuft (hier: GLT-005-039). Der Schutzstreifen in einer Breite von 2,0 m liegt nach den zur Verfügung gestellten Karten teilweise auf dem Flurstück 467 (Am Haus Langen 3) innerhalb des vorliegenden Teilhebungsbereichs. Das betroffene Grundstück ist mit einem gewerblich genutzten Telekom-Gebäude bebaut.

Zur dauerhaften Sicherung dieser Anlage, ihres Schutzstreifens und erforderlicher Wartungsarbeiten können voraussichtlich auf Genehmigungsebene entsprechende Leitungs- und Betretungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers ins Grundbuch eingetragen werden. Der betroffene Grundstückseigentümer und die Baugenehmigungsbehörde können ergänzend vorab informiert werden. Das beigefügte Merkblatt kann ebenfalls zur Beachtung im Zuge weiterer Baumaßnahmen weitergeleitet werden.

Aufgrund der im Zuge der vorliegenden 23. Änderung vorgenommenen Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 können hier keine Festsetzungen zur Sicherung des Leitungsbestands in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Vorsorglich werden die Hinweise auf die Versorgungseinrichtung zum Satzungsbeschluss in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese Vorgehensweise dient der umfassenden Information.

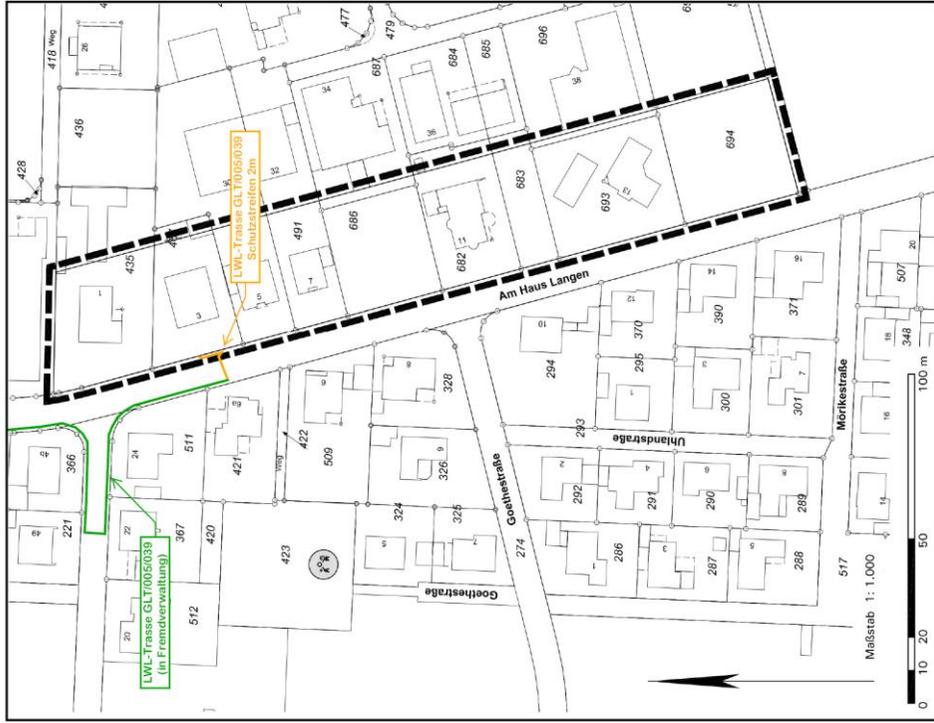
Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass die PLEdoc GmbH keine grundsätzlichen Einwände gegen die 23. Planänderung vorträgt und sich im Teilhebungsbereich keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH befinden.

Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

vorbereitet. Wir erheben gegen die 23. Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Einwände.

In der Anlage übersenden wir auch ein Exemplar des Merkblatts der GasLINE GmbH & Co. KG "Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen". Die dort genannten Auflagen und Hinweise sind zwingend bei allen Festlegungen im Bereich und / oder in der Nähe von LWL-KSR-Anlagen zu beachten.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass sich im Geltungsbereich der hier angezeigten Bebauungsplanänderung keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH befinden."

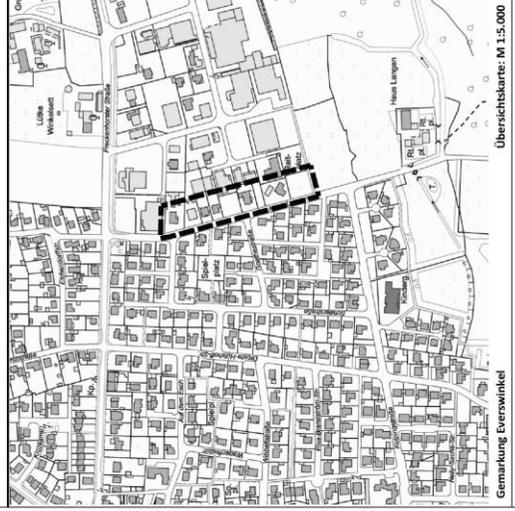


Von uns verarbeitete Versorgungsanlagen im Bereich des integrierten Projektes

- bearbeitet
- ergänzen übernommen

PL:Edor GmbH      Bearbeiter: GC  
Essen, 10.06.2021      Geprüft: GS

**GEMEINDE EVERSWINKEL:  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11  
„GEWERBE- UND INDUSTRIEGELÄNDE“ - 23. ÄNDERUNG  
(TEILAUFRÜHUNG)**



Gemarkung Everswinkel  
Übersichtskarte: M 1:5.000  
20210501977  
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000      Planformat: 77 cm x 54 cm  
Nord

**Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:**  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rhesa-Wiedenbrück  
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

**Entwurf**  
April 2021  
Gez.: Pr  
Bearb.: Di, Ti





GasLINE  
Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher  
Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

## Merkblatt

### Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

#### Allgemeines

Kabelschutzrohr (KSR)-anlagen mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-kabeln werden von Telekommunikationsgesellschaften zur Errichtung und zum Betrieb von Telekommunikationsübertragungswegen benutzt.

Die Erdoberdeckung der KSR-Anlage beträgt in der Regel mindestens 1 m, bei Bohrungen größtenteils erheblich mehr, im Bereich von befestigten Flächen ca. 60 cm bis 80 cm. In Einzelfällen kann die aktuelle Deckung aus verschiedenen Gründen auch geringer oder größer sein. Dies gilt selbst dann, wenn im Stempel des Bestandsplanes eine Regelverlegetiefe von 1,0 m angegeben ist.

Die KSR-Anlagen mit ihren innenliegenden LWL-Kabeln sind überwiegend entlang von Versorgungsleitungen unter Nutzung der gesetzlichen Bestimmungen der §§ 68, 69, 76 TKG verlegt. Die Versorgungsleitungen sind grundsätzlich durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten der §§ 1090 ff. BGB oder Gestattungsverträge gesichert.

Sogenannte Solotrassen sind i.d.R. ebenfalls durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten oder Gestattungsverträge mit einem Schutzstreifen von in der Regel 1 m bis 2 m Breite gesichert.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bzw. der Technische Verwalter\* der GasLINE bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die KSR-Anlage mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt oder die KSR-Anlage(n) von der PLE doc GmbH, in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art
- die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwasser,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

Nur mit unserer besonderen Zustimmung und Einhaltung unserer Auflagen sind statthaft

- die Freilegung unserer KSR-Anlage,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel fahrenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie
- die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.

3. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Strüchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der KSR-Anlage grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen.

#### Bauausführung

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten muss der Unternehmer der GasLINE bzw. dem Technischen Verwalter der GasLINE den bevorstehenden Arbeitsbeginn anzeigen und einen Termin zur vorherigen Ortseinweisung vereinbaren.



GasLINE  
Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher  
Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

Zuständigkeitsbereich der  
GasLINE CP Customer Projects GmbH Paesmahle  
Paesmahlenweg 8-12  
47638 Straelen

Phone: + 49 2834 7032-0  
Fax: +49 2834 7032-1747

[www.gasline.de](http://www.gasline.de)

Stand Januar 2018

## **IHK Nord Westfalen, Schreiben vom 11.06.2021**

„zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 12.05.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Wir bereits in der vorherigen Beteiligung vorgetragen, begrüßen wir angesichts der gewachsenen Gemengelage und des aktuell planungsrechtlich unzulässigen Zustands das grundsätzliche Ziel, die Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen nicht einzuschränken.

Es erscheint, als ob die Aufhebung der bisherigen Festsetzungen und die zukünftige Festsetzung als unbeplanter Innenbereich eine vertretbare Lösung darstellt. Aus Sicht der Wirtschaft ist die Sicherung des Bestandsschutzes der genehmigten Nutzungen und zugleich die planungsrechtliche Zulässigkeit gewerblicher Entwicklungsoptionen in den Fokus zu stellen.

In der Begründung wird ausgeführt: „... somit ist die Situation in diesem Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebieten über die Jahre „aus dem Ruder gelaufen“. Es ist eine gewachsene Gemengelage und ein planungsrechtlich unzulässiger Zustand entstanden.“

Diese besondere Situation sollte unserer Meinung nach ein Anlass sein, sich als Gemeinde grundsätzlich mit der Thematik des betriebsbezogenen Wohnens auseinanderzusetzen. Dies sollte losgelöst von dem konkreten Planverfahren erfolgen.

Unserer Meinung nach bedingen Wohnungen in Industrie- und Gewerbegebieten durch ihre Schutzansprüche eine starke Einschränkung der gewerblich-industriellen Nutzungsmöglichkeiten und sollten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Betriebsbezogene Wohnungen sollten eine Ausnahme bleiben. Grundsätzlich sollten als Ausnahme genehmigte betriebsbezogene Wohnungen die Nutzungsmöglichkeiten von Gewerbegebieten nicht einschränken.

Sofern der Gedanke, sich grundlegend mit der Thematik auseinanderzusetzen aufgegriffen wird, bieten wir uns gerne als Gesprächspartner an.“

## **Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die vorliegende Teilaufhebung unter den gegebenen Rahmenbedingungen begrüßt.

Wie in der Begründung zur vorliegenden 23. Änderung dargelegt, hat die Gemeinde im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme im Vorfeld des Aufhebungsverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung und somit die Erhöhung der Schutzansprüche im aus dem Ursprungsplan entlassenen Bereich auf die Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auswirkt. Zudem wurde wechselseitig untersucht, ob die Einhaltung von Mischgebietswerten an den künftig freien Wohngebäuden unter Berücksichtigung des angrenzend geltenden Planungsrechts und der bestehenden Genehmigungen gewährleistet ist.

Die schalltechnische Untersuchung, ihre ergänzende Stellungnahme sowie die Geruchsimmissionsprognose haben ergeben, dass die bereits genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 in ihren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch die Teilaufhebung nicht eingeschränkt werden. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Teilaufhebung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Immissionsschutzbelange der Betroffenen im Teilaufhebungsbereich sowie im Umfeld angemessen zu berücksichtigen. Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und die Gutachten verwiesen.

Künftig erfolgt im Rahmen des § 34 BauGB eine Einzelfallprüfung sämtlicher Vorhaben auf Genehmigungsebene. Entsprechende immissionsschutzrechtliche Nachweise zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche sind zu erbringen, so dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs und im westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist.

Die allgemeinen Anregungen der IHK zu Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht unmittelbar den vorliegenden Teilaufhebungsbereich, können aber bei künfti-

gen Planungen von Gewerbe- und Industriegebieten im Gemeindegebiet entsprechend berücksichtigt werden. Die Gemeinde bedankt sich für das mitgeteilte Gesprächs- und Beratungsangebot.

Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

### Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 14.06.2021

„wie mit dem Schreiben vom 19.06.2020 bereits im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 dargelegt, wird die Teilaufhebung des Bebauungsplans und damit die Überführung der Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den rechtlichen Rahmen nach § 34 BauGB als äußerst kritisch betrachtet.

In den, im Zuge des Planverfahrens erstellten, Gutachten wird die Überschreitung der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete nach TA-Lärm im Bereich der Teilaufhebung festgestellt. Punktuell werden sogar die Überschreitung und die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete festgestellt.

Weiterhin besteht von unserer Seite die Einschätzung, dass aufgrund der Lage des geplanten Teilaufhebungsbereichs, der derzeitigen, verkehrlichen Erschließung des Teilaufhebungsbereichs sowie der aktuellen, vermutlich überwiegend nicht genehmigten Art der Nutzung und des zu erwarteten Maß der baulichen Nutzung im Teilaufhebungsbereich, dieser Bereich entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB zukünftig faktisch als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten sein wird.

Aufgrund der Gemengelage ist die Zulässigkeit von Zwischenwerten bis maximal zur Höhe der Werte von Mischgebieten nicht auszuschließen. Aufgrund der Teilaufhebung lässt sich das auf Ebene der Planung jedoch nicht festhalten. Deswegen besteht durch das faktische Heranrücken der Wohnbebauung das Risiko, dass Betriebe auf den nahe liegenden oder benachbarten Gewerbe- und Industrieflächen im Hinblick auf die wirtschaftlichen Belange betroffen sind. Sowohl die Bestandssicherung als auch Erweiterungsmöglichkeiten könnten erheblich eingeschränkt werden.

Da die Lösung der bestehenden Situation auf Bauordnungsebenen, durch Unterbindung der aktuellen illegalen Nutzungen im Teilaufhebungsbereich für die Gemeinde Everswinkel sicherlich keine gangbare Lösung darstellt, bleibt aus unserer Sicht als möglichst verträgliche Lösung für die Betrieben auf den nahe liegenden oder benachbarten Gewerbe- und Industrieflächen nur die Ausweisung eines Urbanen Gebietes. Entgegen der Begründung kann auch die vorhandene Nutzungsstruktur keine Einschränkung für die Ausweisung eines Urbane Gebietes darstellen, da eine Nutzungsmischung nicht gleichgewichtet sein

### Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die Handwerksammer hat bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher ergänzend auf die darin vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag der Verwaltung zu diesen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Handwerkskammer die vorliegende Teilaufhebung als äußerst kritisch bewertet.

Im Sinne des **Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme** hat die Gemeinde im Vorfeld des Aufhebungsverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung und somit die Erhöhung der Schutzansprüche im aus dem Ursprungsplan entlassenen Bereich auf die Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auswirkt.<sup>13,14</sup> Zudem wurde wechselseitig untersucht, ob die Einhaltung von Mischgebietswerten an den künftig freien Wohngebäuden unter Berücksichtigung des angrenzend geltenden Planungsrechts und der bestehenden Genehmigungen gewährleistet ist. Zur Klarstellung wird redaktionell darauf hingewiesen, dass die Gutachter teilweise den Begriff „Plangebiet“ verwenden. Gemeint ist damit der im Zuge der vorliegenden 23. Änderung für die Entlassung aus dem Ursprungsplan vorgesehene Teilaufhebungsbereich.

Die Ergebnisse der Gutachten zu Schall und Geruch werden seitens der Handwerkskammer nicht vollständig korrekt wiedergegeben. Daher wird zur Klarstellung die **planungsrechtliche Ausgangslage** abgebildet und Folgendes erläutert:

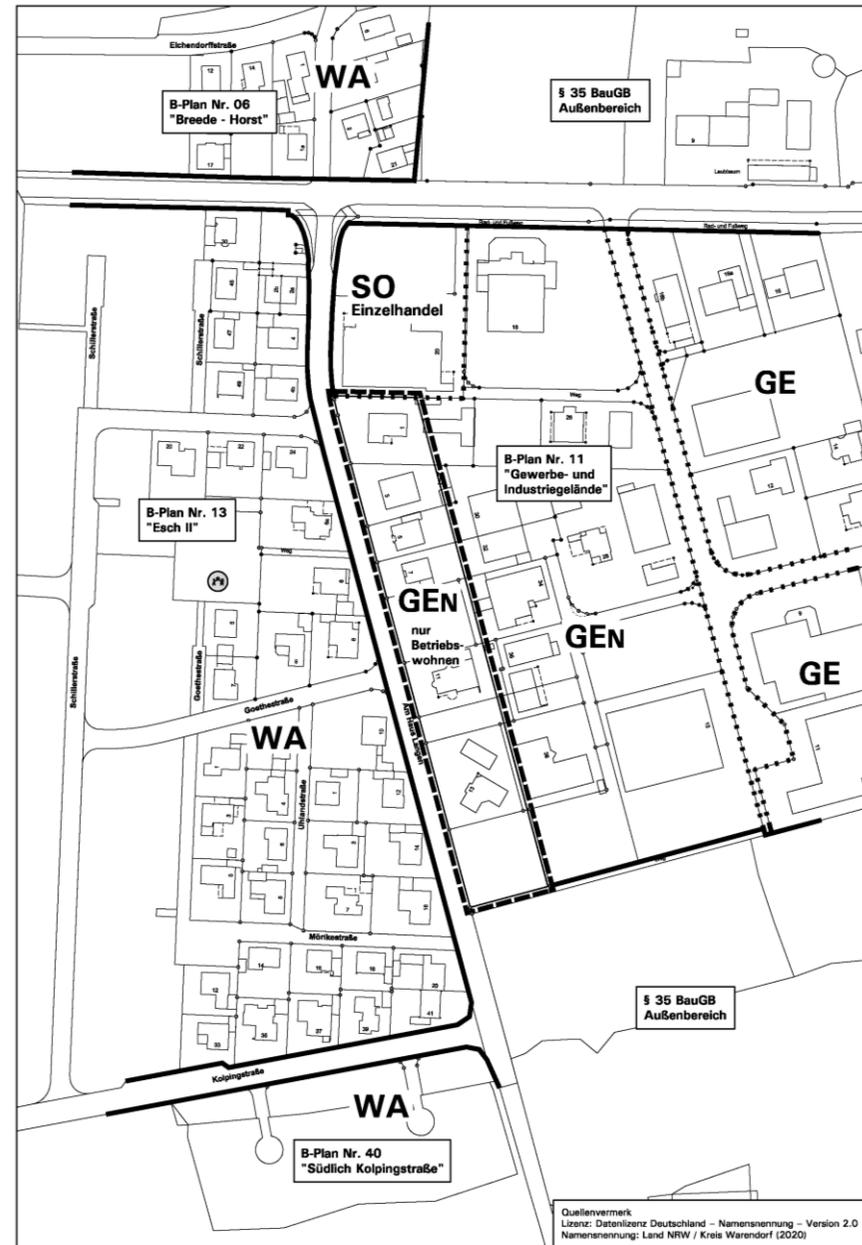
---

<sup>13</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnische Untersuchung für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 19.06.2019.

<sup>14</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Geruchsimmisionsprognose für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 04.06.2019.

muss. Die zusätzlich angesprochene Problematik der GIB-Fläche im Teilbereich wäre darüber hinaus mit einem Zielabweichungsverfahren zu begegnen.

Falls die vorgeschlagene Planungsmöglichkeit aufgegriffen werden soll oder Rückfragebedarf zu dem Vorschlag besteht, stehen wir gerne für einen Austausch zu Verfügung.“



Übersicht geltendes Planungsrecht (Stand: März 2020, o. M.)

### **Gewerbelärm**

Zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen hinsichtlich Gewerbelärm können auch im Rahmen der Abwägung auf Bebauungsplanebene die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift herangezogen werden. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die IRW der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung auf die TA Lärm Bezug genommen. Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hat das Büro Uppenkamp und Partner die Genehmigungsunterlagen der relevanten Betriebe eingesehen. Ergänzend wurden die Unternehmen aufgesucht, um repräsentative Betriebsbedingungen konkret abzufragen. Dies diente insbesondere der Darstellung einer realistischen Betriebsweise. In einem zweiten Schritt wurden auf Basis der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen Immissionen abgeschätzt.

Unter **Berücksichtigung der konkret genehmigten gewerblichen Nutzungen** kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete am **Tag** (60 dB(A)) in weiten Teilen sicher eingehalten werden. Lediglich im östlichen Bereich des Flurstücks 683 und im nordöstlichen Teil des Flurstücks 693 wird der Richtwert geringfügig überschritten, was nach Angaben des Gutachters an der abgeschätzten Nutzung auf dem Betriebsgrundstück Boschweg 38 liegt. Die bestehenden Gebäude stehen derzeit leer und waren vorher von Büro- und Lagernutzungen geprägt, so dass der Gutachter hier beispielhaft eine Lager- und Versandnutzung angenommen hat. Die von den erhöhten Immissionsrichtwerten betroffenen Flächen liegen ausschließlich im Randbereich und betreffen nicht die bestehenden Wohngebäude, sondern teilweise die Außenwohnbereiche. Auch das Flurstück 683 ist Teil der Gartenfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks. Beide Wohngrundstücke verfügen über große Außenwohnbereiche, die maximal mischgebietstypisch belastet sind, so dass auch hier **am Tag im Ergebnis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** bestehen. Darüber hinaus ist im Zuge der Genehmigung künftiger Nachnutzungen des östlich gelegenen Gewerbegrundstücks die Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiete nachzuweisen. Für die **Nachtzeit** hat der Gutachter ermittelt, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (45 dB(A)) in der lautesten Nachtstunde weitgehend eingehalten bzw. unterschritten wird. Ausschließlich westlich des Tele-

komgebäudes und an der nördlichen Grenze des Flurstücks 490 wird der Richtwert teilweise überschritten. Diese Überschreitung wird nach Angaben des Gutachters durch die Abluft der technischen Anlagen des Sendemastes der Telekom verursacht. Das Wohngrundstück südlich des Telekomgebäudes ist nur randlich von dieser geringfügig höheren Lärmbelastung betroffen. Im Bereich des Wohngebäudes und dem nach TA Lärm relevanten Messabstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster wird eine mischgebietstypische Belastung nicht überschritten, so dass auch hier **von gesunden Wohnverhältnissen in der Nachtzeit** ausgegangen wird. Ein möglichst störungsfreies Wohnen und Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster ist nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sichergestellt. Somit wird auch die im Teilaufhebungsbereich vorhandene und genehmigte Nutzung der Telekom durch die vorliegende Teilaufhebung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus kann geprüft werden, ob eine schalltechnische Optimierung der Abluft der technischen Anlagen des Sendemastes durch eine bauliche Anpassung möglich ist.

Im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung** hat der Kreis Warendorf auf eine inzwischen erfolgte Nutzungsänderung im Bereich des östlich an den Teilaufhebungsbereich angrenzenden Gewerbegebiets hingewiesen. Eine weitere Umnutzung im Bereich eines bisherigen Leerstands hat mittlerweile stattgefunden. Zudem hat ein benachbartes Unternehmen der Gemeinde eine konkrete Erweiterungsabsicht einer Produktionshalle mitgeteilt. Vor diesem Hintergrund wurde die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Offenlage um eine **ergänzende Stellungnahme** erweitert. Die geänderten und beabsichtigten Nutzungs- und Erweiterungsabsichten wurden schalltechnisch geprüft.<sup>15</sup> Die Untersuchung hat ergeben, dass sich die bisherigen oben dargelegten Ergebnisse nicht wesentlich verändern. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht eingehalten bzw. in weiten Teilen unterschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit weiterhin gewährleistet. Durch die Nachnutzung des Grundstücks Boschweg 38 als Fitnessstudio ergeben sich nach Angaben des Gutachters im Vergleich zur bisher zugrunde gelegten Büro- und Lagernutzung erhebliche Verbesse-

---

<sup>15</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2021): Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung I05059618, Ahaus. 29.01.2021.

rungen der Geräuschbelastung im vorliegenden Teilaufhebungsbereich. Es ergibt sich insgesamt eine **Verbesserung der Immissionsituation**.

Darüber hinaus hat die schalltechnische Untersuchung weiterhin ergeben, dass die bereits genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen **gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 in ihren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt** werden. Zu den Details wird ergänzend auf die ergänzende schalltechnische Stellungnahme verwiesen (siehe u. a. S. 7-8).

Im zweiten Schritt hat der Gutachter bereits im o. g. Gutachten aus 2019 ermittelt, ob unter **Berücksichtigung der derzeit planungsrechtlich gemäß geltenden Bebauungsplänen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten** die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Teilaufhebungsbereich eingehalten werden. Im Sinne der **maximal zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten** der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe wird hierbei zugrunde gelegt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen rechtskräftig überplanten Bebauung westlich der Straße Am Haus Langen ausgeschöpft, aber nicht überschritten werden (Bebauungsplan Nr. 13 „Esch II“). Die bereits bestehenden Schutzbedürfnisse werden somit angemessen berücksichtigt. Das Gutachten hat ergeben, dass im Ergebnis die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im gesamten Teilaufhebungsbereich eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass **die bisher geltenden Entwicklungsoptionen der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten durch die vorliegende Teilaufhebung nicht eingeschränkt werden**. Zu den Details wird ergänzend auf das Schallgutachten verwiesen (siehe u. a. S. 40, 43 und Anhang, S. 16-17).<sup>16</sup>

Entgegen der Darstellung der Handwerkskammer wurden somit in beiden Arbeitsschritten, einerseits unter Berücksichtigung der konkret genehmigten gewerblichen Nutzungen und andererseits unter Berücksichtigung der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, **gesunde Wohn- und**

---

<sup>16</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnische Untersuchung für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 19.06.2019.

**Arbeitsverhältnisse in der Tag- und Nachtzeit innerhalb des Teilaufhebungsbereichs** festgestellt. Relevante Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete wurden, wie in der Abwägung dargelegt, nicht ermittelt.

#### **Geruchsimmissionen**

Unter der oben aufgeführten Fragestellung wurde zudem eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, in der die durch zwei südlich und nördlich gelegene Tierhaltungsanlagen, drei östlich liegende Industrie- und Gewerbebetriebe (u. a. Lackieranlagen) und die Kläranlage im genehmigten Zustand und in einem Erweiterungszustand verursachten Gesamtbelastungen ermittelt wurden. Beurteilungsgrundlage für die Abschätzung der Nachbarverträglichkeit ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), die als Kriterium die Geruchsstundenhäufigkeit anwendet. Die darin verankerten Immissionswerte sind Orientierungswerte für die vorliegende Abwägung, ein rechtlich verbindliches Regelwerk stellt die Richtlinie jedoch nicht dar.

Die beiden Tierhaltungsanlagen sind bereits durch die im Bebauungsplan Nr. 11 ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete sowie die in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 6 und 13 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete derart in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt, dass für diese nur der genehmigte Zustand, aber kein Erweiterungszustand gutachterlich betrachtet wurde. Die Teilaufhebung löst somit keine weitere Einschränkung dieser Betriebe aus. Gleiches gilt für die östlich des Gewerbe- und Industriestandorts gelegene gemeindliche Kläranlage. Die drei Gewerbe- und Industriebetriebe wurden jeweils im genehmigten Zustand und mit einer Erweiterung inklusive Erhöhung der Geruchsemissionen um 50 % untersucht. Dies wird im Sinne einer „worst-case“-Prognose für sachgerecht gehalten.

Die Geruchsimmissionsprognose hat im Ergebnis für den Teilaufhebungsbereich im **genehmigten Zustand** Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 11 % als Gesamtbelastung ergeben. Nach Angaben des Gutachters liegen die belästigungsrelevanten Kenngrößen nur auf drei Grundstücken im Nordosten des Teilaufhebungsbereichs oberhalb des Immissionswerts der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (10 %). Für den **Erweiterungszustand** hat das Gutachten Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 12 % als Gesamtbelastung

ergeben. Die höhere Geruchsbelastung wurde wiederum für die nördlichen drei Grundstücke ermittelt. Da sich der Geltungsbereich der Teilaufhebung im Übergang zum Gewerbegebiet befindet, ist nach Punkt 11.1 der Zweifelsfragen der GIRL jedoch die Festlegung von Zwischenwerten (bis zu 15 %) möglich. Diese höhere Belastung der nördlichen Grundstücke wird aufgrund der Lage des Teilaufhebungsbereichs in einer gewachsenen Gemengelage und der bisherigen Festsetzung der betroffenen Grundstücke als Gewerbegebiet für zumutbar gehalten. Zudem stellt die GIRL nur eine Orientierungshilfe und kein verbindliches Regelwerk dar. Eine unverhältnismäßig belästigende Geruchsbelastung wird daher nicht gesehen.

Im **Ergebnis** sind künftig Wohnnutzungen innerhalb des Teilaufhebungsbereichs auch unter dem Gesichtspunkt der Geruchsimmissionen uneingeschränkt möglich. Zudem wären für die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Nach Auffassung des Gutachters sind die Ergebnisse der Untersuchung als konservativ anzusehen, da die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe bereits durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete in ihren Entwicklungsoptionen eingeschränkt werden. Zu den Details wird ergänzend auf die Geruchsimmissionsprognose verwiesen.

Die Gemeinde hat sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch die Geruchsimmissionsprognose geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Teilaufhebung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Immissionsschutzbelange der Betroffenen im Teilaufhebungsbereich sowie im Umfeld angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nachzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Im Ergebnis zeigen die Gutachten, dass die vorliegende Teilaufhebung entgegen der Auffassung der Handwerkskammer **keine Einschränkung der bereits genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 hervorruft**. Die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten sind

somit weiterhin gewährleistet.

Wie bereits zur frühzeitigen Beteiligung dargelegt, ist im Bereich des vorliegenden Teilaufhebungsbereichs und seinem Umfeld über Jahre eine gewachsene Gemengelage entstanden. Ergänzend wird hierzu auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Aufgrund der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 werden bestehende und geplante Vorhaben nach Rechtskraft der Teilaufhebung künftig nach § 34 BauGB beurteilt. Damit ist verbunden, dass sämtliche Vorhaben auf ihre Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren einzeln geprüft werden und somit auch hinsichtlich des erforderlichen Immissionsschutzes. Durch die Entlassung aus dem Ursprungsplan entfällt die bisher geltende räumliche Zuordnung der betriebsbezogenen Wohnnutzungen an der Straße Am Haus Langen zu den östlichen Gewerbenutzungen. Die vorhandenen Wohngebäude verlieren somit ihre erforderliche Betriebszugehörigkeit und werden zu unabhängigen Wohnnutzungen. Daher sind künftig auch innerhalb des Teilaufhebungsbereichs gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Statt der bisher einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete ist nach Abschluss des Verfahrens nur eine **mischgebietstypische Lärm- und Geruchsbelastung** zulässig. Somit erhöhen sich formal die Schutzansprüche für den vorliegenden Teilaufhebungsbereich. Die Forderung zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der künftig freien Wohnnutzungen wäre hingegen aufgrund der bestehenden Gemengelage nicht vertretbar und sachgerecht. Auch die TA Lärm lässt in Gemengelagen im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Erhöhung der für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu. Mischgebietstypische Immissionsrichtwerte sollen dabei nicht überschritten werden. Dies wird im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung zugrunde gelegt. Da auch in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO Wohnen allgemein zulässig ist, bestehen im Teilaufhebungsbereich künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Hierzu ist ergänzend zu erläutern, dass die westlich der Straße Am Haus Langen im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die damit verbundenen Schutzansprüche nach Einschätzung des Schallgutachters

dazu führen, dass im Teilaufhebungsbereich bereits heute keine gewerbegebietstypische Lärmbelastung ankommt und sich somit die tatsächliche Belastungssituation durch die vorliegende Teilaufhebung nicht wesentlich ändert.

Nach Rechtskraft der Teilaufhebung erfolgt im Rahmen des § 34 BauGB somit eine Einzelfallprüfung sämtlicher Vorhaben auf Genehmigungsebene. Entsprechende immissionsschutzrechtliche Nachweise zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche sind zu erbringen, so dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs und im westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Dem **Gebot der Konfliktbewältigung**, das eine Lösung der durch einen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte fordert, wird somit vorliegend angemessen Rechnung getragen. Organisatorische oder bauliche Maßnahmen zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche können auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene sicher abschließend geregelt werden. Entsprechende verbindliche Auflagen können in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Dieser sog. Konflikttransfer ist zulässig, da die Durchführung erforderlicher Maßnahmen auf der nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist.<sup>17</sup> Es verbleiben keine durch die vorliegende Teilaufhebung ausgelösten Konflikte, die zu Lasten betroffener Belange letztlich ungelöst bleiben.

Es ist richtig, dass der künftig zu berücksichtigende mischgebietstypische Schutzanspruch im Zuge der Teilaufhebung durch die Gemeinde planerisch nicht festgelegt werden kann. Die **Baugenehmigungsbehörde des Kreises Warendorf** teilt aber die Einschätzung der Gemeinde zur Gemengelage und wird bei künftigen Genehmigungen innerhalb des Teilaufhebungsbereichs den Schutzanspruch eines Mischgebiets zugrunde legen. Dies hat sie der Gemeinde mit Schreiben vom 02.08.2021 mitgeteilt.

Der Auffassung der Handwerkskammer, die Flächen nach der rechtskräftigen Teilaufhebung als **faktisches Allgemeines Wohngebiet** in Anlehnung an § 4 BauNVO zu bewerten, wird nicht gefolgt. Hierzu wird ergänzend auf die Stellungnahme und den Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den Anregungen der Handwerkskammer aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

---

<sup>17</sup> BVerwG, B. v. 16.3.2010 – 4 BN 66.09

Der **Vorschlag der Handwerkskammer zur Festsetzung eines Urbanen Gebiets** nach § 6a BauNVO innerhalb des Teilaufhebungsbereichs wird zur Kenntnis genommen. Nach Absatz 1 dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist bei der Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) die Betrachtung der vorhandenen bzw. angestrebten und möglichen Nutzungsmischung gemäß § 6a(1) BauNVO wichtig.<sup>18</sup> Angestrebt wird mit diesem Gebietstyp die „nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege“ im Gebiet. Anders als beim Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig und gleichgewichtig sein, was mehr Spielräume bei der Innenentwicklung zulässt. Aber die **drei Hauptnutzungsarten gemäß Absatz 1 müssen vorhanden sein und das Gebiet prägen**, um der Wahrung des Gebietscharakters Rechnung zu tragen. Anderenfalls besteht die Gefahr eines unzulässigen sog. Etikettenschwindels, wenn eine Gemeinde es z. B. nur festsetzt, um andere Immissionsschutzmaßstäbe anzuwenden oder sonstige vorteilhafte Möglichkeiten des gewählten Baugebietstyps ausnutzen zu können.

Aufgrund der im Teilaufhebungsbereich nicht vorhandenen und aufgrund des bereits hohen Anteils an bebauten Wohngrundstücken nicht möglichen bzw. angestrebten Nutzungsmischung aus den drei Hauptnutzungsarten nach § 6a(1) BauNVO wird die Festsetzung eines Urbanen Gebiets seitens der Gemeinde nicht angestrebt. Dem Vorschlag der Handwerkskammer wird somit nicht gefolgt.

Im **Regionalplan Münsterland** ist der Teilaufhebungsbereich als Teil des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Im Süden schließt der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich an, während nördlich der Freckenhorster Straße und westlich der Straße Am Haus Langen Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) angrenzen. Die Straße Am Haus Langen stellt somit

---

<sup>18</sup> Schimpfermann, C.; Stühler, Dr. H. U.; Determann, D; Fickert, Prof. Dr. H. C.; Fieseler, H. (2018): Baunutzungsverordnung – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, § 6a Rn. 1 ff. Stuttgart: W. Kohlhammer GmbH.

eine klar ablesbare räumliche Zäsur zwischen GIB und ASB dar. Auch aufgrund der Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauNVO ist die Ausweisung eines Urbanen Gebiets innerhalb des im Regionalplan festgelegten GIB nicht möglich.

Es ist richtig, dass grundsätzlich die Option eines sog. **Zielabweichungsverfahrens nach § 16 Landesplanungsgesetz** (LPIG NRW) besteht, um der Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1(4) BauGB Rechnung zu tragen. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist nach § 6(2) Satz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) nur möglich, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zuständig für ein Zielabweichungsverfahren bei Regionalplänen ist die Regionalplanungsbehörde, hier die Bezirksregierung Münster.

Aufgrund der erläuterten für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets oder Mischgebiets fehlenden, aber aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlichen Nutzungsmischung im Teilaufhebungsbereich wird ein Zielabweichungsverfahren seitens der Gemeinde nicht angestrebt. Somit wird dem Vorschlag der Handwerkskammer nicht gefolgt.

Im August 2021 hat ergänzend ein Gespräch mit der Handwerkskammer und einem der Einwender aus der Öffentlichkeit stattgefunden. Zu den in der Stellungnahme aufgeworfenen Fragen und Unsicherheiten hinsichtlich der Immissionsschutzbelange und des künftigen Genehmigungsprozesses haben die Gemeinde, der Gutachter und das begleitende Planungsbüro ergänzende Erläuterungen basierend auf den Ergebnissen der Gutachten gegeben. Darüber hinaus wird die Gemeinde im Zuge der Beteiligung bei künftigen Baugenehmigungsverfahren für sämtliche Vorhaben im Teilaufhebungsbereich auf die Gemengelage und den damit verbundenen Schutzanspruch eines Mischgebiets sowie mögliche Maßnahmen zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) in möglichen Wohnhäusern hinweisen. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen obliegt aber der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Warendorf.

Im Ergebnis hält die Gemeinde Everswinkel die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander weiterhin für vertretbar und im Sinne der Beseitigung des aktuell bestehenden planungsrechtlich unzulässigen Zustands für erforderlich.

Die Bedenken der Handwerkskammer werden daher weiterhin zurückgewiesen. Darüber hinaus besteht auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im Mai/Juni 2021 offen gelegten Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 23. Änderung (Teilaufhebung) werden beibehalten.

**V. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB**

*Es sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen eingegangen. Abwägungsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.*

**Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:**

**Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB**

Kreis Warendorf (12.06.2020)  
LWL-Archäologie für Westfalen (15.06.2020)  
Abwasserbetrieb TEO AöR (04.06.2020)  
Westnetz GmbH - Münster (05.06.2020)  
IHK Nord Westfalen (19.06.2020)  
Handwerkskammer Münster (19.06.2020)  
Handelsverband NRW – Westfalen Münsterland e. V. (22.06.2020)

**Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB**

Landesbetrieb Straßenbau NRW (15.06.2021)  
Landesbetrieb Wald und Holz NRW (21.05.2021)  
Landwirtschaftskammer NRW (12.05.2021)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 26 (17.05.2021)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 33 (19.05.2021)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 (25.05.2021)  
Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 (01.06.2021)  
Kreis Warendorf (09.06.2021)  
Abwasserbetrieb TEO AöR (14.05.2021)  
Westnetz GmbH Dokumentation (17.05.2021)  
Handelsverband NRW – Westfalen Münsterland e. V. (11.06.2021)  
Bischöfliches Generalvikariat (09.06.2021)  
Evangelische Kirche von Westfalen (01.06.2021)

**Beteiligung gemäß § 2(2) BauGB**

Stadt Münster (08.06.2020, 15.06.2021)  
Stadt Warendorf (04.06.2020, 14.05.2021)  
Stadt Telgte (09.06.2020, 19.05.2021)

**Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen werden.