

Bebauungsplan Nr. 153: „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“

Zusammenfassung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	1
1.1 Anregungen und Bedenken zum Thema Verkehr / Erschließung des Plangebietes.....	2
1.2 Anregungen und Bedenken zum Thema Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.....	11
1.3 Anregungen und Bedenken zum Thema Einschränkung des Einzelhandels im Plangebiet.....	13
1.4 Sonstige Anregungen und Bedenken.....	19
2. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	32

1. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Die **frühzeitige Beteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Zeitraum vom **28.10. bis zum 09.12.2021**. Zusätzlich fand eine Bürgerinformationsveranstaltung am 23.11.2021 von ca. 18.00 - 20.15 Uhr in der Kardinal von Galen Grundschule Lette (Am Haus Lette, 48653 Coesfeld) statt. Anwesend waren rd. 25 Bürger:innen. Nach kurzer Einleitung durch Herrn Schmitz (Stadt Coesfeld – Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung, Verkehr) wurde die städtebauliche Konzeption vorgestellt. Weitergehende Aussagen zu den vorgestellten Inhalten, zum Planverfahren, zum städtebaulichen Konzept und zur planungsrechtlichen Umsetzung sind dem Protokoll zur Bürgerversammlung zu entnehmen. In diesem Rahmen wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlagen 6 und 7 (ST 1 – ST 11)) geäußert.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. U.a. wurde eine vom Vorentwurf abweichende Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg Wulferhook vorgesehen. Hierzu wurden seitens der Öffentlichkeit weitere Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen oder Bedenken abgegeben (s. Anlage 7 (ST 12 – ST 13)).

Die von der Bürger:innen vorgebrachten Anregungen sind im Folgenden, geordnet nach Themen, zusammengefasst.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.1 Anregungen und Bedenken zum Thema Verkehr / Erschließung des Plangebietes				
1.1.1	Anregung aus der Bürgeranhörung, ST Nr. 5 ST. Nr. 1.11	Es werden Bedenken zum Bau einer neuen Zufahrt im Nordosten des Plangebietes geäußert, die zu einer erhöhten Lärmbelastung in diesem Bereich führen. Angeregt wird, dass auf den Bau der neuen Zufahrt verzichtet wird und stattdessen die Erschließung über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ und von dort über eine neue Anbindung an den Wendehammer im Osten der „Industriestraße“ erfolgen soll.	Im weiteren Planverfahren wurde eine Erschließung über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ verkehrsfunktional und lärmtechnisch geprüft mit dem Ergebnis, dass auch diese Erschließungsvariante grundsätzlich möglich ist. Daraufhin hat der Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung im September 2022 die Verwaltung beauftragt, hinsichtlich der möglichen Erschließungsvarianten eine Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld als Baulastträger der K 48 durchzuführen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass gegen keine der diskutierten Varianten Bedenken bestehen, alle Varianten umsetzbar sind und keine favorisiert wird. Im Dezember 2022 hat der Rat der Stadt Coesfeld einen Grundsatzbeschluss zu der im Bebauungsplan Nr. 153 zugrunde zu legenden Erschließungsvariante gefasst (BV 316/2022). Beschlossen wurde, dass die östliche Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ über eine neue Anbindung an die „Bruchstraße“ erfolgen soll, die im Vergleich zur Ursprungsvariante weiter westlich liegt und damit auch die Lärmbelastung im Bereich vorhandener Betriebsleiterwohnungen verringert.	Beschlussvorschlag 1.1.1 Der Anregung, die Erschließung des Plangebietes über die Straße „Wulferhook“ vorzusehen, wird nicht gefolgt.

1.1.2	Anregung aus der Bürgeranhörung	Es werden Bedenken erhoben, dass demnächst östlich des Plangebietes ein weiteres Gewerbegebiet entwickelt und entsprechend eine weitere Zufahrt entstehen wird. Verwiesen wird auf einen Bericht in der Allgemeinen Zeitung.	Die Stadtverwaltung hat für die Regionalplanänderung Potenzialflächen in Coesfeld und Lette für „Siedlungsbereiche“ (ASB) und für „Bereiche für gewerbliche Nutzung“ (GIB) vorgeschlagen. Diese werden der Bezirksregierung Münster mitgeteilt und fließen in das Planungskonzept ein. Das Verfahren zur Regionalplanänderung befindet sich derzeit noch in einem Anfangsstadium. Ob und wann die Flächen entwickelt werden, ist derzeit nicht absehbar. Seitens des Straßenbaulastträgers (Kreis Coesfeld) wurden mit Blick auf eine zusätzliche Zufahrt keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit geäußert. Auf den Grundsatzbeschluss hinsichtlich der Erschließungsvariante wird verwiesen (siehe Beschlussvorschlag 1.1).	Beschlussvorschlag 1.1.2 Die Bedenken bzgl. einer weiteren Zufahrt, die ggf. entsteht, wenn östlich des Plangebietes ein weiteres Gewerbegebiet entwickelt wird, werden nicht geteilt.
1.1.3	ST Nr. 1.10	Es wird angeregt, neue, aktuelle Daten für den Bedarf einer neuen Zufahrt zum Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Es wurden Verkehrsdaten aus dem Jahr 2019 zugrunde gelegt.	Die zugrunde gelegten Verkehrsdaten wurden im Jahr 2019 vor der Covid-19-Pandemie erhoben und können als unverfälscht, aktuell und aussagekräftig zugrunde gelegt werden. Unabhängig davon wird die Errichtung der neuen Zufahrt nicht wegen einer Zunahme der Verkehrszahlen vorgesehen, sondern aufgrund der angestrebten verkehrlichen Neustrukturierung des Plangebietes.	Beschlussvorschlag 1.1.3 Der Anregung wird nicht gefolgt. Die zugrunde gelegten Verkehrsdaten sind aktuell und aussagekräftig.
1.1.4	ST Nr. 1.10	Der Anschluss der neuen Umgehungsstraße 67n findet keine Berücksichtigung. Eventuell ergibt sich	Vor dem Hintergrund der geplanten Umstrukturierungen und baulichen Erweiterungen des im Plangebiet ansäs-	Beschlussvorschlag 1.1.4

		<p>daraus, dass der Bedarf einer neuen Zufahrt nicht vorliegt.</p>	<p>sigen Textileinzelhandelsunternehmens wird im Nordosten des Plangebietes die Errichtung einer neuen Anbindung an die „Bruchstraße“ vorgesehen. Künftig soll ein Großteil des Schwerlastverkehrs über die neue Anbindung abgewickelt werden. Der Bedarf an dieser neuen Zufahrt steht in keinem kausalen Zusammenhang mit dem künftigen Anschluss an die derzeit im Bau befindliche Bundesstraße 67n.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bedarf an einer neuen Zufahrt steht in keinem kausalen Zusammenhang mit dem künftigen Anschluss an die derzeit im Bau befindliche Bundesstraße 67n.</p>
1.1.5	ST Nr. 1.10	<p>Es wird angeregt, die geplante Zufahrt auf die andere Seite des Flurstückes 282 oder sogar auf das Flurstück 360 zu verlegen, wenn eine neue Zufahrt gewünscht wird – aus emissions- und lärmtechnischen Gründen für die Flurstücke 295, 294,361 und 362.</p>	<p>Der Rat der Stadt Coesfeld hat im Dezember 2022 einen Grundsatzbeschluss zu der im Bebauungsplan Nr. 153 zugrunde zu legenden Erschließungsvariante gefasst (BV 316/2022). Beschlossen wurde, dass die östliche Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ über eine neue Anbindung an die „Bruchstraße“ erfolgen soll, die im Vergleich zur Ursprungsvariante weiter westlich liegt. Gutachterlich wurde der Nachweis erbracht, dass mit Blick auf den Lärmschutz so ein ausreichender Abstand zu der östlich liegenden Wohnnutzung (betriebsgebundene Wohnnutzung im Gewerbegebiet) eingehalten wird, so dass auf dem Bau einer Lärmschutzwand verzichtet werden kann (s. Schalltechnische Untersuchung Anlage 10).</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.1.5</p> <p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die neue Anbindung wird Richtung Westen verlegt, so dass mit Blick auf den Lärmschutz ein ausreichender Abstand zu der östlich liegenden Wohnnutzung eingehalten wird.</p>
1.1.6	ST Nr. 1.10	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit stets Anfragen seitens verschiedener Anlieger zu Einfahrten</p>	<p>Die Errichtung direkter Anbindungen einzelner Anlieger an die „Bruchstraße“ wird abgelehnt, um zu vermeiden, dass der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		zu den Flurstücken von der Bruchstraße abgelehnt worden seien.	Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit durch eine Vielzahl an Anbindungen beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entlang der „Bruchstraße“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Anders verhält es sich mit der neu geplanten Zufahrt. Diese dient nicht der Erschließung eines einzelnen Grundstücks, sondern vielmehr der Bündelung der Verkehre eines großen Unternehmens sowie weiterer angebundener Gewerbebetriebe.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
1.1.7	ST Nr. 1.10	Schon an der bestehenden Einmündung der Industriestraße passieren oft Unfälle. Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich der Sicherheit der Radfahrer sowie der Kinder auf dem dort befindlichen Schulweg, wenn dort massives Verkehrsaufkommen durch LKWs und PKWs entsteht.	Die Bedenken werden nicht geteilt. Der bestehende Einmündungsbereich der Industriestraße stellt keinen Unfallschwerpunkt dar. Seitens des Straßenbaulastträgers wurden mit Blick auf die Errichtung einer neuen Anbindung an die „Bruchstraße“ keine Bedenken hinsichtlich der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer geäußert. Gemäß der erfolgten Verkehrsuntersuchung ist mit der Umstrukturierung des Plangebietes kein maßgeblicher Anstieg der Verkehre zu erwarten. Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde zudem geprüft, ob aufgrund der künftigen Verkehrsmenge das Anlegen eines Linksabbiegestreifens auf der Bruchstraße erforderlich ist. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit Blick	Beschlussvorschlag 1.1.7 Die Bedenken hinsichtlich der Sicherheit der Radfahrer und Kinder auf dem Schulweg werden nicht geteilt.

			<p>auf die künftigen Belastungsverhältnisse diesbezüglich derzeit kein Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Im Bebauungsplan werden im Bereich der Knotenpunkte nachrichtlich Sichtdreiecke dargestellt. Diese Bereiche sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Mit Blick auf die Verkehrssicherheit wird somit sichergestellt, dass der Fuß- und Radweg bzw. die Straßenverkehrsfläche hinreichend einsehbar sind.</p>	
1.1.8	ST Nr. 1.10	<p>Im Hinblick darauf, dass der neue Parkplatz vom Sportplatz genutzt werden kann, macht es Sinn die Zufahrt weiter Richtung Sportplatz zu planen.</p>	<p>Der Rat der Stadt Coesfeld hat im Dezember 2022 einen Grundsatzbeschluss zu der im Bebauungsplan Nr. 153 zugrunde zu legenden Erschließungsvariante gefasst (BV 316/2022). Beschlossen wurde, dass die östliche Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ über eine neue Anbindung an die „Bruchstraße“ erfolgen soll, die im Vergleich zur Ursprungsvariante weiter westlich und damit näher am nördlich der Bruchstraße vorhandenen Sportplatz liegt.</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.1.8</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die neue Anbindung wird Richtung Westen verlegt, so dass die Entfernung zum nördlich der Bruchstraße liegenden Sportplatz reduziert wird.</p>
1.1.9	ST Nr. 1.10	<p>Angeregt wird, eine gesonderte Zufahrt ausschließlich für den anfallenden Verkehr für den Bereich GE 3 über den Wulferhook zu erschließen. Das Teilstück von Flur 415 bis Flur 287 (Mit Anschluss zum bestehenden Wendehammer der</p>	<p>Die Errichtung einer gesonderten Zufahrt über den „Wulferhook“ ausschließlich für den anfallenden Verkehr für den Bereich GE 3 ist aus städtebaulicher Sicht sowie aus Kosten-Nutzen-Gründen nicht sinnvoll und mit dem zugrundeliegenden Planungsziel nicht vereinbar. Ziel der</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.1.9</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Errichtung einer gesonderten Zufahrt über den „Wulferhook“ ausschließlich für den</p>

		<p>Industriestraße) würde zu einer neuen Einfahrt ausschließlich für das Teilgebiet GE 3. Das reduziere den Verkehr auf der bestehenden Industriestraße und es sei nicht nötig, ein wertvolles Gewerbegrundstück für eine Straße zu „verschwenden“. Der Landwirtschaftsweg bleibt ab dem Flur 287 Richtung Süden bestehen. Diese Lösung wurde zu anderen Bauzeiten der Firma Ernsting's family bereits genutzt und hat gut funktioniert.</p> <p>Auch die Anbindungen der noch ausstehenden Einfahrtsregelungen für Firma Gottheil und Firma Hörbelt könnten direkt mit eingeplant werden. Die entsprechende Behörde müsse dann mit einbezogen werden.</p>	<p>vorliegenden Planung ist es, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, mit der der Bestand der im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe gesichert und Entwicklungsspielräume für Erweiterungen und Umstrukturierungen ermöglicht werden. Die Errichtung einer neuen Anbindung bzw. eine Erschließung über den „Wulferhook“ – nicht nur für das GE 3 – ist eine Grundvoraussetzung, damit Umstrukturierungen vorgenommen werden können. Ein Großteil des Schwerlastverkehrs des ansässigen Textileinzelhandelsunternehmens soll künftig über die neue Anbindung abgewickelt werden. Die Errichtung einer gesonderten Zufahrt über den „Wulferhook“ ausschließlich für den anfallenden Verkehr für den Bereich GE 3 ist daher nicht zweckdienlich. Auf die Grundsatzentscheidung zu der im Bebauungsplan Nr. 153 zugrunde zu legenden Erschließungsvariante des Rates der Stadt Coesfeld vom Dezember 2022 wird verwiesen (BV 316/2022).</p>	<p>anfallenden Verkehr für den Bereich GE 3 ist aus städtebaulicher Sicht sowie aus Kosten-Nutzen-Gründen nicht sinnvoll und mit dem zugrundeliegenden Planungsziel nicht vereinbar.</p>
1.1.10	ST Nr. 1.12, ST Nr. 1.13	<p>Es werden Bedenken geäußert gegen eine mögliche Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg Wulferhook. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens entstehe eine Gefahr für die Kinder, die mit dem Rad zur Schule zu fahren.</p>	<p>Seitens des Straßenbaulastträgers wurden mit Blick auf eine Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ hinsichtlich der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer keine Bedenken geäußert. Auf die Grundsatzentscheidung zu der im Bebauungsplan Nr. 153 zugrunde zu legenden Erschließungsvariante des Rates der Stadt Coesfeld vom Dezember 2022</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.</p>

			wird verwiesen (BV 316/2022). Demnach wird eine Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ nicht weiterverfolgt.	
1.1.11	ST Nr. 1.12	Das Wohnhaus steht direkt an der Straße, die Lärm- und Geruchsbelästigung wäre deutlich über dem zulässigen Wert, da permanent Autos und LKW bremsen und beschleunigen würden. Es wird angeregt, dies erneut von einem unabhängigen Gutachter prüfen zu lassen. Speziell bzgl. der erhöhten Abgas und Lärmwerte speziell während der Beschleunigung bzw. während der Bremsphase der LKW.	Eine Erschließung über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ wurde lärmtechnisch geprüft mit dem Ergebnis, dass auch diese Erschließungsvariante grundsätzlich möglich ist und zu keiner Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV führen. Auf die Grundsatzentscheidung zu der im Bebauungsplan Nr. 153 zugrunde zu legenden Erschließungsvariante des Rates der Stadt Coesfeld vom Dezember 2022 wird verwiesen (BV 316/2022). Demnach wird eine Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ nicht weiterverfolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.
1.1.12	ST Nr. 1.12	Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich eines großen Wertverlustes der Immobilie (bei einer Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“).	Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich das Interesse der Grundstückseigentümer an einer Beibehaltung des Status Quo mit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abzuwägen. Eine mögliche Erschließung des Plangebietes über den „Wulferhook“ wurde geprüft und grundsätzlich für umsetzbar und städtebaulich begründbar erachtet. Auf die Grundsatzentscheidung zu der im Bebauungsplan Nr. 153 zugrunde zu legenden Erschließungsvariante des Rates der Stadt Coesfeld vom Dezember 2022	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

			wird verwiesen (BV 316/2022). Demnach wird eine Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ nicht weiterverfolgt.	
1.1.13	ST Nr. 1.12	Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich einer Erschließung der Flächen über den Wulferhook. In dem hinteren Bereich, wo Ernstings gerade baut, wurde die Ackerflächen verkleinert und die Straße verbreitert. Die Vermutung liegt nah, dass dauerhaft eine Anbindung auch hierhin erfolgen soll.	Eine Erschließung der hinteren Bereiche des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 153) bzw. des Erweiterungsbereiches (Bebauungsplan Nr. 152) über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ ist nicht vorgesehen und wird über die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne ausgeschlossen. Entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze werden durchgehend private Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen festgesetzt. Diese Grünflächen werden lediglich an zwei Stellen unterbrochen, um zum einen den Bestand der erforderliche Feuerwehrezufahrt zu sichern (BP 153) und um zum anderen einen Zugang zum Hydranten zu schaffen, der sich dem „Wulferhook“ befindet (BP 152).	Beschlussvorschlag 1.1.13 Die Bedenken werden nicht geteilt. Eine Anbindung der südlichen Flächen des Plangebietes bzw. des Erweiterungsbereiches ist nicht vorgesehen und wird durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 152 und 153 ausgeschlossen.
1.1.14	ST Nr. 1.12	Es wird darauf hingewiesen, dass am Reitplatz gegenüber häufig Reit- und Kutschenturniere statt. Diesen Personen würden Sie jegliche Existenzgrundlage entziehen, da dann ein Sport mit Tieren an dieser Stelle nicht mehr möglich ist.	Auf die Grundsatzentscheidung zu der im Bebauungsplan Nr. 153 zugrunde zu legenden Erschließungsvariante des Rates der Stadt Coesfeld vom Dezember 2022 wird verwiesen (BV 316/2022). Demnach wird eine Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ nicht weiterverfolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.
1.1.15	ST Nr. 1.13	Es werden Bedenken geäußert, da viele Autofahrer bzw. auch Lkw-Fahrer die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochene	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Straße als Abkürzung Richtung Dülmen bzw. Raiffeisen-Markt nutzen, um nicht den Weg durchs Dorf fahren zu müssen. Für einen Wirtschaftsweg herrsche hier bereits jetzt ein ungewöhnliches hohes Verkehrsaufkommen. Nicht zu vergessen sämtliche landwirtschaftlichen Fahrzeuge, die hier jeden Tag entlangfahren, um ihre Felder / Höfe zu erreichen. An die Geschwindigkeit wird sich kaum gehalten, es wird rücksichtslos und knapp überholt und im Winter ist der Weg unzureichend beleuchtet, was die Kinder natürlich noch mehr gefährdet. Auf keinen Fall sollen auch noch alle Lkw von der Firma Ernstings Family sowie deren Mitarbeiter dort entlangfahren.</p>	<p>Problematik, dass der Wirtschaftsweg „Wulferhook“ als Abkürzung genutzt wird, steht nicht in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Eine Anbindung der südlichen Bereiche des Plangebietes ist nicht vorgesehen und wird zudem durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Bedenken, dass der Lkw-Verkehr auf dem Wirtschaftsweg zunimmt, werden daher nicht geteilt. Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurden im Jahr 2019 Zählungen an dem Knotenpunkt K 48 Bruchstraße / Wulferhook / Beikel durchgeführt mit dem Ergebnis, dass an diesem Knotenpunkt sowohl in der Morgens als auch in der Nachmittagsspitze die Qualitätsstufe A erreicht wird. Die Bedenken, dass bereits jetzt ein ungewöhnlich hohes Verkehrsaufkommens auf dem Wirtschaftsweg „Wulferhook“ herrscht, werden daher nicht geteilt. Auf die Grundsatzentscheidung zu der im Bebauungsplan Nr. 153 zugrunde zu legenden Erschließungsvariante des Rates der Stadt Coesfeld vom Dezember 2022 wird verwiesen (BV 316/2022). Demnach wird eine Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ nicht weiterverfolgt.</p>	<p>Es ist kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	---	---	--

1.2 Anregungen und Bedenken zum Thema Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes				
1.2.1	Anregung aus der Bürgeranhörung; ST Nr. 1.1, ST Nr. 1.3, ST Nr. 1.4	Es werden Bedenken erhoben, dass die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes nicht mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung vereinbar sei. Die bestehenden Nutzungen sollen nicht eingeschränkt und weiterhin zulässig sein.	Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ setzt für das Plangebiet ein ungegliedertes Gewerbegebiet fest. Die vorhandenen Betriebe sind auf dieser Basis unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen genehmigt. Westlich des Plangebietes befinden sich an der Straße „Im Sanden“ Wohnnutzungen, die den Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes besitzen. Die vorhandenen Nutzungen am westlichen Rand des Plangebietes lassen sich hinsichtlich ihres Emissionsgrades als „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ im Sinne des § 6 BauNVO einstufen. Zur Sicherung der vorhandenen Nutzung und zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung „Im Sanden“ werden im Bebauungsplan Nr. 153 die betreffenden Flächen am westlichen Rand des Plangebietes als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ festgesetzt, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Auf diese Weise wird im Hinblick auf den Immissionsschutz eine mit der bestehenden Nutzungsstruktur und dem vorhandenen Umfeld verträgliche Festsetzung getroffen werden. Für die bestehenden Gewerbebetriebe entstehen im Vergleich zur heutigen Situation keine höheren Einschränkungen.	Beschlussvorschlag 1.2.1 Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes ist mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung vereinbar.

1.2.2	ST Nr. 1.1	<p>Es werden Bedenken erhoben, dass das Grundstück Industriestraße 10b aufgrund der Neuordnung des Bebauungsplanes im Bereich Lärmschutz in eine andere niedrigere Stufe herabgesetzt wird. Die Firma sieht sich in der Ausführung ihrer Produktion beeinträchtigt, da diese dann nicht mehr in diesem Maße möglich wäre. Es besteht außerhalb des Tageszeitraums von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr Lkw Be- und Entladeverkehr, welcher erforderlich ist, um die Produktion aufrecht zu erhalten.</p>	<p>Durch die Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ im Bebauungsplan Nr. 153 entstehen für die im Westen des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe hinsichtlich des Immissionsschutzes keine höheren Einschränkungen im Vergleich zur heutigen Situation. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ setzt für das Plangebiet ein ungegliedertes Gewerbegebiet fest. Die vorhandenen Betriebe sind auf dieser Basis unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen genehmigt. Laut Aktenlage wurde für keinen der im Westen des Plangebietes vorhandenen Betriebe eine Genehmigung für eine nachzeitliche Nutzung erteilt.</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.2.2</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes ist mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung vereinbar. Eine Genehmigung für eine nachzeitliche Nutzung wurde für keinen der im Westen des Plangebietes vorhandenen Betriebe erteilt.</p>
1.2.3	ST Nr. 1.4	<p>Es wird angeregt, die textliche Festsetzung 1.1.1 zu überarbeiten/ umzuformulieren oder ganz zu streichen.</p> <p>Vorschlag: Hinzufügen eines Passus‘ zur Erlaubnis gelegentlicher Überschreitung der Lärmgrenzwerte.</p> <p>Oder Herausnahme des betreffenden Unternehmens aus dem „eingeschränkten Gewerbebetrieb“.</p>	<p>Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes ist zur Sicherung der vorhandenen Nutzung und zum dauerhaften Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung „Im Sanden“ erforderlich. Die Festsetzung ist mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung vereinbar. Vor dem Hintergrund des durch die Betriebe in Bezug auf die angrenzend gelegenen Wohnnutzungen ohnehin zu beachtenden Gebotes der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) führt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nicht zu</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.2.3</p> <p>Der Anregung, die textliche Festsetzung 1.1.1 zu überarbeiten / umzuformulieren oder zu streichen, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes ist mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung vereinbar und führt im Vergleich zu heute nicht</p>

		Oder Das Gebiet GE (2) sollte gänzlich ohne diese Einschränkung gelassen werden.	zusätzlichen Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe.	zu zusätzlichen Einschränkungen.
1.2.4	ST Nr. 1.11	Zur Sicherung der vorhandenen Nutzung und zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung werden im Bebauungsplan Nr. 153 die am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Flächen künftig als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ festgesetzt. Zulässig sind hier nur Gewerbebetriebe, die hinsichtlich ihres Emissionsgrades als „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ im Sinne des § 6 BauNVO einstufen sind. Auf diese Weise werden potenzielle Nutzungskonflikte mit der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung vermieden. Hier sind die bisher geltenden Emissionsgrenzen , wie sie unser Metallbau verursacht, als Bestand für die Flurstücke 272, 304 und 306 zu sichern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Flurstücke befinden sich nicht innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete. Unabhängig davon besitzen die im Plangebiet befindlichen genehmigten Nutzungen weiterhin Bestandsschutz.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.
1.3 Anregungen und Bedenken zum Thema Einschränkung des Einzelhandels im Plangebiet				
1.3.1	Anregung aus der Bürgeranhörung; ST Nr. 1.1, ST Nr. 1.3, ST Nr. 1.4, ST Nr. 1.5, ST Nr. 1.7,	Bedenken zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung – Textliche Festsetzung 1.1.6 Es werden Bedenken zur vorgesehenen Einschränkung des Einzelhandels geäußert. Gemäß Bebauungsplan-	Damit die im Plangebiet angesiedelten Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden und darüber hinaus ein gewisser Entwicklungsspielraum für Erweiterungen und Umstrukturierungen eröffnet wird, wird die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet geändert.	Beschlussvorschlag 1.3.1 Die Bedenken werden geteilt. Die textliche Festsetzung 1.1.7 zur Einschränkung des Einzelhandels im Plangebiet wird erweitert. Zudem wird

	ST Nr. 1.8, ST Nr. 1.9, ST Nr. 1.10, ST Nr. 1.11	entwurf wird Einzelhandel jeglicher Art mit Ausnahmen des Kfz-Handels und des Versandhandels ausgeschlossen. Derzeit gibt es im Plangebiet mehrere Einzelhandelsnutzungen. Es wird befürchtet, dass die Betriebe künftig in der heutigen Form nicht mehr weitergeführt werden können. Angeregt wird, dass der (Direkt-)Verkauf von Waren an Endverbraucher auch künftig zugelassen werden soll.	Es wird nunmehr festgesetzt, dass die zentrenrelevanten sowie nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen der sog. „Coesfelder Liste“ in den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, um auf diese Weise eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld zu vermeiden und die gewerblichen Bauflächen insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie Handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Weiterhin ausgenommen von diesem Ausschluss sind die Vertriebsformen Versandhandel sowie Click & Collect. Somit bleibt Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet im Rahmen der allgemeinen Regelungen eines Gewerbegebietes zulässig. Darüber hinaus wird für die Teile des Plangebietes, in denen Einzelhandel in entsprechender Form besteht, ein reglementierter Annex-Handel ausnahmsweise zugelassen, wodurch der vorhandene Bestand der Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet gesichert wird.	eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Annex-Handel aufgenommen.
1.3.2	ST Nr. 1.1	Es bestehen Bedenken, dass erhebliche Beschränkungen in einem Schadensfall (z.B. Feuer in der Produktionsstätte oder im Lager) bestehen, da nicht gewährleistet ist,	Durch die Änderung der textlichen Festsetzung 1.1.7 (siehe Beschlussvorschlag 1.3.1) wird sichergestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen dauerhaft	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschlussvorschlag 1.3.1 wird verwiesen.

		dass ein Neubau (inkl. Einzelhandelsnutzung) an gleicher Stelle genehmigt wird.	gesichert werden und auch im Schadenfall keine Einschränkungen im Vergleich zur Bestandsituation entstehen.	
1.3.3	ST Nr. 1.1, ST Nr. 1.10	Es bestehen Bedenken, da eine Neuausrichtung der einzelnen Unternehmen durch die Einschränkungen des Bebauungsplanes ggf. nicht möglich wäre. Die Unternehmen werden in ihrem Wachstum eingeschränkt .	Durch die Änderung der textlichen Festsetzung 1.1.7 (siehe Beschlussvorschlag 1.3.1) wird sichergestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen dauerhaft gesichert werden und den Gewerbetreibenden ein gewisser Entwicklungsspielraum für Erweiterungen und Umstrukturierungen eröffnet wird. Weitergehende Entwicklungsabsichten der Betriebe müssen sich, wie Nutzungen an anderen Gewerbestandorten in Coesfeld auch, in die allgemeinen planerischen Zielvorstellungen der Stadt Coesfeld, wie z.B. den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld einordnen lassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschlussvorschlag 1.3.1 wird verwiesen.

1.3.4	ST Nr. 1.4	<p>Es wird angeregt, die textliche Festsetzung 1.1.6 zu überarbeiten/ umzuformulieren oder ganz zu streichen.</p> <p>Ziel ist, dass der Gewerbebetrieb in der jetzigen Form erhalten bleibt, Optionen für eventuelle betriebliche Änderungen offengehalten werden, die Mietflächen für eine möglichst breite Kundschaft erhalten wird und der Wert des Grundstückes und der Immobilie gesichert werden.</p> <p>Vorschlag: Aufnahme einer Ausnahme, dass zumindest alle nicht-zentrenrelevanten Produkte oder Sortimente gehandelt werden dürfen.</p> <p>Oder Hinzufügen eines Passus' zur generellen Erlaubnis von Einzelhandel, solange es sich um einen untergeordneten Betriebszweig handelt und eine maximale Quadratmeterzahl nicht überschritten wird.</p> <p>Oder Gänzlicher Verzicht auf die Festsetzung 1.1.6.</p>	<p>Durch die Änderung der textlichen Festsetzung 1.1.7 (siehe Beschlussvorschlag 1.3.1) wird sichergestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen dauerhaft gesichert werden und den Gewerbetreibenden ein gewisser Entwicklungsspielraum für Erweiterungen und Umstrukturierungen eröffnet wird. Weitergehende Entwicklungsabsichten der Betriebe müssen sich, wie Nutzungen an anderen Gewerbestandorten in Coesfeld auch, in die allgemeinen planerischen Zielvorstellungen der Stadt Coesfeld, wie z.B. den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld einordnen lassen.</p> <p>Um den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Coesfeld festgelegten Zielen zu entsprechen, werden zentrenrelevante sowie nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen der sog. „Coesfelder Liste“ in den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bleibt somit jedoch zulässig. Auf diese Weise soll zudem sichergestellt werden, dass die gewerblichen Bauflächen insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie Handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.3.4</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den Beschlussvorschlag 1.3.1 wird verwiesen.</p> <p>Der Anregung, Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimente zuzulassen, wird gefolgt.</p>
-------	------------	---	--	--

			<p>Die neu gefasste textliche Festsetzung zum Einzelhandel erreicht einen ausreichenden Konkretisierungsgrad, der nicht einer zusätzlichen Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche bedarf. Zumal aufgrund der typisierenden Betrachtungsweise der Baunutzungsverordnung eine Begrenzung der Verkaufsfläche nur insoweit möglich und zulässig ist als sie einen „Betriebstyp“ beschreibt. Eine einzelfallbezogene Kontingentierung von Verkaufsflächen ist jedoch innerhalb eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO nicht möglich.</p>	
1.3.5	ST Nr. 1.7, ST Nr. 1.10	<p>Es werden Bedenken geäußert, dass ein Verkauf / Vermietung der Immobilie nur eingeschränkt möglich wäre.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich das Interesse der Grundstückseigentümer an einer Beibehaltung des Status Quo mit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abzuwägen.</p> <p>Durch die Änderung der textlichen Festsetzung 1.1.7 (siehe Beschlussvorschlag 1.3.1) wird sichergestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen dauerhaft gesichert werden und den Gewerbetreibenden ein gewisser Entwicklungsspielraum für Erweiterungen und Umstrukturierungen eröffnet wird. Ein Wertverlust der Immobilie ist daher nicht zu befürchten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschlussvorschlag 1.3.1 wird verwiesen.</p>

1.3.6	ST Nr. 1.4 ST Nr. 1.7 ST Nr. 1.10	Es werden Bedenken hinsichtlich eines Wertverlust der Immobilie/ einer Wertminderung der Gewerbeflächen geäußert.	Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich das Interesse der Grundstückseigentümer an einer Beibehaltung des Status Quo mit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abzuwägen. Durch die Änderung der textlichen Festsetzung 1.1.7 (siehe Beschlussvorschlag 1.3.1) wird sichergestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen dauerhaft gesichert werden und den Gewerbetreibenden ein gewisser Entwicklungsspielraum für Erweiterungen und Umstrukturierungen eröffnet wird. Ein Wertverlust der Immobilie bzw. eine Wertminderung der Gewerbeflächen ist daher nicht zu befürchten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf den Beschlussvorschlag 1.3.1 wird verwiesen.
1.3.6	ST Nr. 1.10	Es wird angeregt, die zulässige Verkaufsfläche auf eine Quadratmeterzahl festzulegen oder in Bezug auf die Grundstücksgröße.	Die neu gefasste textliche Festsetzung zum Einzelhandel (siehe Beschlussvorschlag 1.3.1) erreicht einen ausreichenden Konkretisierungsgrad, der nicht einer zusätzlichen Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche bedarf. Die Festsetzung orientiert sich damit an den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld. Eine flächenmäßige Begrenzung des Einzelhandels wäre innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes im Übrigen nur möglich, wenn es sich um einen vor Ort klar ablesbaren Betriebstyp handelt. Ein solcher lässt sich innerhalb des Letteraner Ortskerns und des derzeit dort vorhandenen Betriebsbestandes jedoch nicht definieren.	Beschlussvorschlag 1.3.6 Der Anregung, eine Festsetzung zur maximalen Größe der zulässigen Verkaufsfläche des Annex-Handels zu treffen, wird nicht gefolgt.

1.4 Sonstige Anregungen und Bedenken				
1.4.1	ST Nr. 1.2, ST Nr. 1.3	<p>Es werden Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ erhoben, da die Gewerbeerlaubnis nach dem alten Bebauungsplan erteilt wurde. Alles andere käme einer Enteignung gleich.</p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ setzt für das Plangebiet ein ungegliedertes Gewerbegebiet fest. Die vorhandenen Betriebe sind auf dieser Basis unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen genehmigt.</p> <p>Zur Sicherung der vorhandenen Nutzung und zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung „Im Sanden“ werden im Bebauungsplan Nr. 153 die am westlichen Rand des Plangebietes liegenden Flächen als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ festgesetzt, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Auf diese Weise wird im Hinblick auf den Immissionsschutz eine mit der bestehenden Nutzungsstruktur und dem vorhandenen Umfeld verträgliche Festsetzung getroffen werden.</p> <p>Für die bestehenden Gewerbebetriebe entstehen im Vergleich zur heutigen Situation keine höheren Einschränkungen.</p> <p>Damit die im Plangebiet angesiedelten Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden und darüber hinaus ein gewisser Entwicklungsspielraum für Erweiterungen und Umstrukturierungen eröffnet wird, wird die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet geändert. Es wird nunmehr festgesetzt, dass die zentrenrelevanten sowie nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels-</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.4.1</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Auf die Beschlussvorschläge 1.2.1 und 1.3.1 wird verwiesen.</p>

			<p>nutzungen der sog. „Coesfelder Liste“ in den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, um auf diese Weise eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld zu vermeiden und die gewerblichen Bauflächen insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie Handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Weiterhin ausgenommen von diesem Ausschluss sind die Vertriebsformen Versandhandel sowie Click & Collect.</p> <p>Um den vorhandenen Bestand der Betriebe im Plangebiet dauerhaft zu sichern, wird für die Teile des Plangebietes, in denen Einzelhandel in entsprechender Form besteht, zudem ein reglementierter Annex-Handel ausnahmsweise zugelassen.</p>	
1.4.2	Anregung aus der Bürgeranhörung; ST Nr. 1.6	<p>Es werden Bedenken hinsichtlich der im Südosten des Plangebietes bestehenden Lärmschutzwand geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Lärmschutzwand im Südosten des Plangebietes nicht mit einer Höhe von 4,5 m ausgeführt wurde, wie es ursprünglich zugesichert wurde. Die Wand ist deutlich niedriger, so dass die vorbeifahrenden Lkw nicht hinter der Wand verschwinden. Da mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Zuge der Erweiterung des Standortes Ernstings family auf dem alten</p>	<p>Im Rahmen der Planung der Bebauung westlich des „Wulferhooks“ (Bauteils D) wurde anfangs eine ca. 4,5 m hohe Lärmschutzwand mit Überdachung zur Abschirmung des Unternehmens zur angrenzenden Bebauung am „Wulferhook“ vorgesehen. Die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erstellte lärmtechnische Untersuchung kam im Weiteren jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Lärmschutzwand in diesem Ausmaß aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich ist und eine Lärmschutzwand mit einer Höhe der von 3,00 m über der</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.4.2</p> <p>Der Anregung, die Lärmschutzwand auf 4,5 m zu erhöhen, wird mangels Erforderlichkeit nicht gefolgt. Gutachterlich wurde der Nachweis erbracht, dass die bestehende Lärmschutzwand ausreicht und die gebietspezifischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der angrenzenden</p>

		<p>Gärtnereigelände zu rechnen sei, wird eine Lärmschutzwand mit 4,5 m Höhe und einer Überdachung zum Wohnhaus „Wulferhook 4“ gefordert.</p>	<p>Oberkante des angrenzenden Wirtschaftsweges Wulferhook ausreicht. In der lärmtechnischen Untersuchung, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 erarbeitet wurde (s. Anlage 10), wird die Lärmschutzwand entsprechend mit einer Höhe von 3,00 m über der Oberkante des angrenzenden Wirtschaftsweges Wulferhook zugrunde gelegt.</p> <p>Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Folglich sind mit Blick auf den Immissionsschutz keine weiteren Maßnahmen – wie bspw. eine Erhöhung der Lärmschutzwand – erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Richtung Süden abfallenden Höhe des Wirtschaftsweges Wulferhook, weist die Lärmschutzwand an ihrem nördlichen Ende eine Höhe von ca. 3,00 m und an ihrem südlichen Ende eine Höhe von ca. 3,70 m auf – jeweils bezogen auf die Höhe des Wirtschaftsweges. Im Bebauungsplan werden diese tatsächlich vorhandenen Höhen festgesetzt, um den Bestand der Lärmschutzwand in ihrer heutigen Form dauerhaft zu sichern.</p>	<p>Wohnbebauung eingehalten werden.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die bestehende Wandhöhe.</p>
1.4.3	ST Nr. 1.5, ST Nr. 1.11	<p>Es bestehen Bedenken, dass auf die Anlieger Kosten (Erschließungs-/Unterhaltungskosten) zukommen.</p>	<p>Die Kostenübernahme für die Errichtung und den Unterhalt der neuen Erschließungsstraße im Nordosten des Plangebietes sollen im Rahmen eines</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.4.3</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Anlieger müssen</p>

			städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Coesfeld und dem im Plangebiet ansässigen Textileinzelhandelsunternehmen vertraglich geregelt werden. Auf die übrigen Gewerbetreibenden sollen diesbezüglich keine Kosten zukommen.	hinsichtlich der neuen Erschließungsstraße keine Erschließungs-/ Unterhaltungskosten tragen.
1.4.4	ST Nr. 1.8	Es wird angeregt, dass die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung weiterhin am Standort gegeben sein muss (bezogen auf das GE 3).	Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den mit GE 1, GE 2 und GE (e) 1 festgesetzten Gewerbegebieten die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ausgeschlossen sind. Dieser Ausschluss betrifft nicht das mit GE 3 festgesetzte Gewerbegebiet. Hier können Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Eine weitergehende Festsetzung ist nicht erforderlich.	Beschlussvorschlag 1.4.4 Der Anregung, Betriebsleiterwohnungen innerhalb der mit GE 3 gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes weiterhin zuzulassen wird als ausnahmsweise zulässige Nutzung gefolgt.
1.4.5	ST Nr. 1.8	Einfahrtslösung für die Unternehmen der Grundstücken Industriestraße 29 und 29a zum Wulferhook. Seit Anfang der 80er Jahre besteht die Genehmigung für diese Zufahrten. Zur Neubau-Errichtung wurde die Genehmigung der Zuwegung zum Wulferhook aufrechterhalten. Erst im Rahmen der Neuordnung wollte die Stadt Coesfeld den Kreis mit einbeziehen und ein vorerst notariell	Die im Nordosten des Plangebietes an den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ angrenzenden Gewerbegrundstücke werden gegenwärtig bereits über diesen erschlossen und nicht ausschließlich über die „Industriestraße“, wie es gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3L „Königs Busch“ ursprünglich vorgesehen war. Die Erschließung der betreffenden Gewerbegrundstücke über den Wirtschaftsweg „Wulferhook“ ist städtebaulich sinnvoll und wird durch die	Beschlussvorschlag 1.4.5 Der Anregung, die Grundstücke Industriestraße 29 und 29a weiterhin über den Wirtschaftsweg Wulferhook zu erschließen, wird gefolgt.

		<p>eingetragenes Wegerecht (Industriestraße 29a) über mein Grundstück (Industriestraße 29) dann aufheben.</p> <p>Die Betriebszeiten der Firmen sind unterschiedlich, so dass ein Wegerecht über die Industriestraße (vom Wendehammer kommend) ohnehin nicht ordentlich praktiziert werden kann.</p>	<p>Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes auch künftig ermöglicht.</p>	
1.4.6	ST Nr. 1.10	<p>Es wird angeregt, das Teilgebiet GE 3 aus dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans herauszunehmen. Somit kommen keine weiteren Fragen auf und die Neuordnung kann weiterlaufen, ohne Rücksicht auf die Belange der in diesem Teilgebiet ansässigen Gewerbetreibenden nehmen zu müssen. Immerhin handelt es sich im GE 3 um einen Großteil der kleineren Gewerbetreibenden, die in der Campuserwicklung der Firma Ernsting's family erwähnt werden. Es wird um Mitteilung gebeten, wie der "Bestandsschutz" genau aussehen wird, wenn dieser Vorschlag nicht möglich sein sollte.</p>	<p>Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3L „Königsbusch“ hat bereits am im Jahr 1968 Rechtskraft erlangt und ist nunmehr über 50 Jahre alt. Die damals getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen und künftigen Erfordernissen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Herausnahme der Flächen aus dem neu aufzustellenden Bebauungsplan würde zu grundsätzlich unterschiedlichen Zulässigkeiten innerhalb des Standortes führen. Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich sinnvoll, dass der Bebauungsplan für das gesamte Gebiet neu aufgestellt wird. Es wird nunmehr eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die den aktuellen Planungszielen und den heute geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht.</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.4.6</p> <p>Der Anregung, das Teilgebiet GE 3 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, wird nicht gefolgt.</p>
1.4.7	ST Nr. 1.10	<p>Es wird angeregt, das Teilgebiet GE 3 in der textlichen Festsetzung zu</p>	<p>Es besteht keine Notwendigkeit, das Teilgebiet GE 3 in einer textlichen</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.4.7</p>

		definieren, wie es mit den anderen Teilgebieten (GE 1 – GE 2 und GE(e) 1 – GE(e) 2) des Geltungsbereiches gemacht wurde.	Festsetzung zu definieren. Grundsätzlich sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angeführten Nutzungen zulässig, soweit in den textlichen Festsetzungen keine Einschränkungen vorgenommen werden. Sollen die gem. BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen oder die ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus städtebaulich Gründen ausgeschlossen werden, ist dies entsprechend in den textlichen Festsetzungen zu definieren. Entsprechend wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153 definiert, welche Nutzungen unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind. Ein „Positivfestsetzung“, welche Nutzungen in den einzelnen Gewerbegebieten zulässig sind, erfolgt nicht.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es besteht keine Notwendigkeit, das Teilgebiet GE 3 in einer textlichen Festsetzung zu definieren. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinreichend bestimmt.
1.4.8	ST Nr. 1.10	Es wird hinterfragt, warum die Nutzung für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden soll. Es wird darum gebeten, die Textfassung der Baunutzungsverordnung als Bestand weiterhin zu lassen. Den Anliegern werden in Zukunft Möglichkeiten untersagt, die unter Umständen genutzt werden müssen, sollte sich das Gewerk auf dem jeweiligen Flurstück ändern.	Planungsziel ist es, dass die Bauflächen im Plangebiet insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden sollen. Vor diesem Hintergrund werden die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausnahmsweise können in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) 1	Beschlussvorschlag 1.4.8 Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß dem zugrunde liegenden Planungsziel sollen die Bauflächen im Plangebiet insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene

			Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Die vorhandene Kindertagesstätte wird auf diese Weise in ihrem Bestand dauerhaft gesichert.	Dienstleistungen vorgehalten werden.
1.4.9	ST Nr. 1.10	Bauhöhen im Bereich GE3: Die Wohnhäuser im GE 3 sind seinerzeit politisch gewollt und von der Stadt Coesfeld genehmigt worden. Aus Rücksicht für diese (wenn auch nur eingeschränkt) schützenswerte Bebauung sollten die Bauhöhen direkt an den Grenzen zu den Häusern, die Höhen des aktuellen Bebauungsplans nicht übersteigen.	Im wirksamen Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ werden keine eindeutigen Höhen der baulichen Anlagen definiert. Festgesetzt werden die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl. Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im vorliegenden Bebauungsplan nunmehr verzichtet. Anstelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung der jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich in erster Linie an den im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen.	Beschlussvorschlag 1.4.9 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich bereits an den im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen.
1.4.10	ST Nr. 1.11	Es werden Bedenken erhoben bzgl. der neuen Straßenführung . Es muss die Möglichkeit bestehen, dass der Betrieb jederzeit angefahren werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt mit der heute aktuellen Anfahrtslösung (aus Richtung Westen kommend) ist dies auch durch 40 t Sattelzüge und den	Aufgrund der Neustrukturierung der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes kommt es mit Blick auf die im Plangebiet liegenden Flurstücken 272 und 304 zu Einschränkungen hinsichtlich der An- bzw. Abfahrtsmöglichkeiten für 40 t Sattelzüge und den überlangen Anhängern.	Beschlussvorschlag 1.4.10 Die Bedenken hinsichtlich der Einschränkungen der An- bzw. Abfahrtsmöglichkeiten zu den im Plangebiet liegenden Flurstücken 272 und 304 werden geteilt. Im

		<p>überlangen Anhängern problemlos möglich. Bei der neuen Straßenführung (Anfahrt aus Richtung Osten) bestehen hier Probleme.</p> <p>Zum Befahren des Grundstückes wird die rot markierte Fläche (s. Anlage 7, ST. Nr. 1.11 Seite 3 von 12) für die Anfahrt durch 40 t Sattelzüge, und die überlangen Anhänger zwingend benötigt.</p> <p>Die Möglichkeit des beiderseitigen Ein- und Ausfahrens bestand so lange, wie die dort damals ansässige Firma existierte. Erst nachdem durch die neue Nutzung der Eigentümer den neuen LKW-Parkplatz mit der Einzäunung angelegt hat, war das Ausfahren Richtung Wendehammer durch 40 t Sattelzüge, und den überlangen Anhängern nicht mehr möglich. Dieses hat den Einwender bis jetzt nicht weiter gestört. Da sich jetzt jedoch die Verkehrsführung ändert, besteht Handlungsbedarf, wenn der Bebauungsplan 153 so umgesetzt werden soll, wie er vorliegt.</p>	<p>Um eine Anfahrt zu diesen Flurstücken auch künftig zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan im Einmündungsbereich des Stichweges, der die o.g. Flurstücke anbindet, ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 360 zugunsten des Anliegers eingetragen.</p>	<p>Bebauungsplan wird ein entsprechende Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers auf dem Flurstück 360 festgesetzt.</p>
1.4.11	ST Nr. 1.11	<p>Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden in den mit GE 1, GE 2 und GE (e) 1 festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen. Zum</p>	<p>Wie in der Stellungnahme dargelegt, werden nur in den mit GE 1, GE 2 und GE (e) 1 festgesetzten Gewerbegebieten die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.</p>

		dauerhaften Schutz der im Bestand vorhandenen Betriebsleiterwohnungen, sind diese im GE3 und im GE (e) 2 weiterhin ausnahmsweise zulässig.	zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ausgeschlossen. Die mit GE 3 und GE (e) 2 festgesetzten Gewerbegebieten sind von diesem Ausschluss nicht betroffen. Entsprechend ist diese Nutzung hier ausnahmsweise weiterhin zulässig.	
1.4.12	ST Nr. 1.11	<p>Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSchG Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden ergänzend zur der Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen.</p> <p>Diesem Punkt wird ausdrücklich widersprochen! § 50 BImSchG ist einzuhalten!</p>	<p>Gem. der textlichen Festsetzung 1.1.8 sind im Plangebiet Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig. Damit wird dem Trennungsgebot § 50 BImSchG in der vorliegenden Planung entsprochen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dies entsprechend dargelegt.</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.4.12</p> <p>Der Anregung wird bereits gefolgt. Gem. der textlichen Festsetzung 1.1.8 werden im Plangebiet Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, bereits ausgeschlossen.</p>

1.4.13	ST Nr. 1.11	<p>Es werden Bedenken gegen die festgesetzten Baukörperhöhen erhoben.</p> <p>Für die an der „Bruchstraße“ gelegenen Baufelder wird überwiegend eine maximale Baukörperhöhe von 87,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht, bezogen auf die Höhe der „Industriestraße“, einer tatsächlichen Baukörperhöhe von ca. 13,50 m.</p> <p>Dem wird nicht zugestimmt, die bisherigen Bauhöhen von 8,0 m sollen im 30 mtr. Umfeld der Flurstücke 272, 304 und teilw. des Flurs 306 beibehalten werden (s. Skizze, Anlage 7, Stellungnahme 1.11 Seite 7 von 12). Innerhalb der rot gestrichelten Linie soll die maximal zulässige Baukörperhöhe von 8,00 m nicht überschritten werden.</p>	<p>Im vorliegenden Bebauungsplan wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt, die sich in erster Linie an den im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen orientiert. Die bezogen auf die Höhe der „Industriestraße“ festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlage von 13,50 m stellt dabei ein für ein Gewerbegebiet verträgliches Maß dar. Aufgrund der ohnehin einzuhaltenden Abstandsflächen ist mit Blick auf die Höhenentwicklung keine Beeinträchtigung der vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen erkennbar.</p> <p>Die Festsetzung einer auf 8,0 m reduzierten, zulässigen Baukörperhöhe in einem Umfeld von 30 m um die Flurstücke 272, 304 und teilw. des Flurstückes 306 hätte zudem zur Folge, dass die Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen deutlich herabgesetzt würde. Dies widerspricht dem allgemeinen Planungsgrundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen.</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.4.13</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Baukörperhöhen werden nicht geteilt. Der Anregung die Baukörperhöhe auf 8,0 m zu begrenzen, wird nicht gefolgt.</p>
1.4.14	ST Nr. 1.11	<p>Um im Hinblick auf die spätere Realisierung flexibel auf sich wandelnde technische Anforderungen reagieren zu können, wird festgesetzt, dass Überschreitungen der festgesetzten Baukörperhöhen durch technische erforderliche Aufbauten um maximal</p>	<p>Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der Immissionsschutz nachzuweisen.</p> <p>Da eine Überschreitung der festgesetzten Höhen nur ausnahmsweise zugelassen werden kann und zudem nur für nachweislich erforderliche, untergeordnete Aufbauten, ist nicht davon auszugehen,</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.4.14</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der möglichen Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch technische erforderliche Aufbauten werden nicht</p>

		<p>3,00m ausnahmsweise zugelassen werden können.</p> <p>Innerhalb der markierten Zone (rot gestrichelt) wird dem nicht zugestimmt (s. Skizze, Anlage 7, ST 1.11 Seite 8 von 12).</p> <p>Aufgrund von außen angebrachter Haustechnik, kann es zu Emissionsbelästigungen sowie eine zu starke Beschattung in den Wohnbebauungen kommen, daher kann die Zustimmung nicht erfolgen.</p>	<p>dass es hierdurch zu Beeinträchtigungen der Wohnbebauung kommt.</p>	<p>geteilt. Beeinträchtigungen aufgrund von Emissionen und Verschattungen sind nicht erkennbar.</p>
1.4.15	ST Nr. 1.11	<p>Es werden Bedenken gegen die festgesetzten überbaubaren Flächen geäußert.</p> <p>In den Gewerbegebieten werden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen großzügig eingefasst und festgesetzt, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung gegeben ist. Die Baugrenzen verlaufen i.d.R. mit einem Abstand von 5,0 m zu den jeweiligen äußeren Grundstücksgrenzen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die westlich im Plangebiet gelegenen überbaubaren Flächen halten einen Abstand von mindestens 10,0 m zu den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung „Im Sanden“ ein.</p> <p>Was bedeutet i.d.R.? Wie sehen die Ausnahmen aus? Hierzu sind weitere Angaben ihrerseits erforderlich, daher</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, halten die Baugrenzen i.d.R. einen Abstand von 5,0 m ein. Hierbei handelt es sich um einen Mindestabstand. Der Planzeichnung kann entnommen werden, dass die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen in den Bereichen, in denen im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt werden, deutlich größer sind. So wird im Westen des Plangebietes ein Abstand von 13,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten, im Norden ein Abstand von bis zu 20,0 m und im Südosten ein Abstand von mindestens 8,0 m.</p> <p>Somit wird sichergestellt, dass im gesamten Plangebiet ein gem. Landesbauordnung NRW ausreichender Abstand zu den angrenzenden Nutzungen eingehalten wird.</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.4.15</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Flächen werden nicht geteilt.</p>

		wird dieser Punkt erst einmal abgelehnt, und die entsprechenden Regelungen der LBO-NRW sind einzuhalten.		
1.4.16	ST Nr. 1.11	Für die überbaubare Fläche, die die mit GE 1 und GE 2 festgesetzten Baufelder verbindet, wird die Höhe der Unterkante der Baukörper auf mindestens 76,50m über NHN festgesetzt, um auf diese Weise eine Durchfahrtshöhe von rd. 4,00 m zu gewährleisten. Diesem Punkt wird nicht zugestimmt, hier sind zu den Mindesthöhen auch Maximalhöhen anzugeben.	Dem Bebauungsplan kann entnommen, dass für die betreffende überbaubare Fläche sowohl eine Mindesthöhe als auch eine maximale Baukörperhöhe festgesetzt werden.	Beschlussvorschlag 1.4.16 Die Bedenken werden nicht geteilt. Neben der Festsetzung einer Mindesthöhe wird im Bebauungsplan für den betreffenden Bereich auch eine maximale Baukörperhöhe festgesetzt.
1.4.17	ST Nr. 1.11	Bauweise / Bauformen Um mit Blick auf die Errichtung baulicher Anlagen eine möglichst große Flexibilität zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind. Dem wird für Flächen, die entlang der Bruchstraße liegen, nicht zugestimmt.	Entlang der „Bruchstraße“ gibt es bereits heute schon gewerbliche Bauten, die eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Um den Bestand zu sichern und um auch künftig eine möglichst große Flexibilität für die Errichtung baulicher Anlagen zu eröffnen, wird die Festsetzung beibehalten.	Beschlussvorschlag 1.4.17 Der Anregung wird nicht gefolgt. Um mit Blick auf die Errichtung baulicher Anlagen eine möglichst große Flexibilität zu eröffnen, wird weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.
1.4.18	ST Nr. 1.11	Abwasserentsorgung Die Entwässerung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebietes	Das bestehende Entwässerungssystem wird durch die vorliegende Planung nicht geändert. Durch die Eintragung eines Geh-, fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorger wird ein Fortbestand	Beschlussvorschlag 1.4.18 Die Bedenken hinsichtlich Entwässerung des Plangebietes werden nicht

		<p>erfolgt über das bestehende Netz im Trennsystem.</p> <p>Im Bereich des Abschnitts der „Industriestraße“, der mit Umsetzung der Planung entwidmet wird und damit in Zukunft nicht mehr als durchgehende öffentliche Erschließungsstraße nutzbar ist, wird entlang der bestehenden Leitungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.</p> <p>Dieses wird auf keinen Fall ausreichend sein, da sich bereits jetzt deutliche Wasseransammlungen und Rückstau in den Kanalisationen bei Starkregen ausbilden, die zu entsprechenden Komplikationen sorgen. Hier sind auf jeden Fall weitere Maßnahmen besonders bei Starkregenereignissen zu schaffen. Daher wird auch dieser Punkt abgelehnt, und ist zu überarbeiten.</p>	<p>der Leitungen und ihre dauerhafte Nutzung sichergestellt.</p> <p>Zu den Themen Überflutungsschutz und Rückstausicherungen wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.</p> <p>Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.</p>	<p>geteilt. Zu den Themen Überflutungsschutz und Rückstausicherungen werden ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
1.4.19	ST Nr. 1.10	<p>Auf dem Flurstück 282 befindet sich ein Funkturm, direkt auf der Seite wo die neue Zufahrt geplant wurde. Wie groß sind dort die Sicherheitsabstände vom Funkturm zur neuen Straße? Oder ist es geplant den Funkturm zu entfernen? Es bestünde in dem Bereich um den Funkturm eine große Gefahr durch herunterfallende Eiszapfen im Winter</p>	<p>Der Rat der Stadt Coesfeld hat im Dezember 2022 einen Grundsatzbeschluss zu der im Bebauungsplan Nr. 153 zugrunde zu legenden Erschließungsvariante gefasst (BV 316/2022). Beschlossen wurde, dass die östliche Haupterschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ über eine neue Anbindung an die</p>	<p>Beschlussvorschlag 1.4.19</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Lage des Funkturms werden berücksichtigt. Die neue Anbindung an die „Bruchstraße“ wird im Vergleich zur Ursprungs-</p>

		oder auch durch Metallteile, die sich bei Sturm lösen.	„Bruchstraße“ erfolgen soll, die im Vergleich zur Ursprungsvariante weiter westlich liegt. In der nunmehr zugrunde gelegten Erschließungsvariante liegt der bestehende Funkturm innerhalb der gewerblichen Baufläche und wird entsprechend planungsrechtlich gesichert. Eine Beeinträchtigung der Straßenfläche besteht damit nicht. Die gem. § 6 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen einzuhaltenden Abstandsflächen sind zu berücksichtigen.	variante Richtung Westen verschoben.
--	--	--	---	--------------------------------------

2. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.10.2021 bis einschließlich 09.12.2021. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 8.1) geäußert.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
2.1	ST 2.1 Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 Wasserwirtschaft (Schreiben vom 29.11.2021)	Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, solange die Verbots- und Genehmigungstatbestände des Wasserschutzgebietes „Lette/Humberg“ beachtet werden und eine Verschlechterung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Es wird um die Beachtung folgender Hinweise gebeten:		Beschlussvorschlag 2.1a Die Verbots- und Genehmigungstatbestände des Wasserschutzgebietes „Lette/Humberg“ werden im Bebauungsplanentwurf und in dem Begründungs-entwurf ausreichend beachtet. Eine Verschlechterung der Grundwasserbeschaffenheit ist nicht zu befürchten.

		<p>Das Vorhaben befindet sich in den Zone III des Wasserschutzgebietes „Lette/Humberg“, festgesetzt durch die Verordnung vom 02. Februar 2001. In Wasserschutzgebieten wird Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung gewonnen (hier: Stadtwerke Coesfeld GmbH), eine der Allgemeinheit dienende Aufgabe der Daseinsvorsorge ist. Daher hat die Grundwassergewinnung einen Vorrang vor anderen Benutzungen, vgl. § 37 Absatz 2 Landeswassergesetz. Folglich gelten in dem Wasserschutzgebiet diverse Verbots- und Genehmigungstatbestände, welche auch für die Realisierung des o. g. Vorhaben zu beachten sind.</p> <p>Für die Erteilung einer Genehmigung bzw. einer Befreiung des Verbotes ist die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld zuständig. Die Übersichtskarte und die Verordnung zu dem Wasserschutzgebiet sind über die Internetseite der Bezirksregierung Münster allgemein zugänglich.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf ist bereits ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Lette / Humberg“ enthalten (Hinweis 6 – „Wasserschutzgebiet“). Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die Untere Wasserbehörde im Genehmigungsverfahren zwecks Prüfung der der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen ist.</p> <p>Hinsichtlich der Grundwasserneubildung wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ für das Plangebiet bislang ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festsetzt. Auf dieser Grundlage ist eine Flächenversiegelung von 80% bereits planungsrechtlich zulässig und durch die bestehenden/ genehmigten gewerblichen Nutzungen weitestgehend ausgeschöpft. Durch die aktuellen Nutzungen/ Versiegelungen kann die Grundwasserneubildung stellenweise bereits lokal vermindert sein. Bestehende Konflikte sind aufgrund der genehmigten Nutzungen und mit Bezug auf den Grundwasser- und Gewässerschutz bzw. die natürliche Grundwasserneubildung nicht bekannt.</p>	
		<p><u>Wasserversorgungsunternehmen</u> Aufgrund der Lage des Vorhabens im</p>	<p>Die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH / Stadtwerke</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.1b</p>

		Wasserschutzgebiet ist das Einvernehmen des Wasserversorgungsunternehmens einzuholen.	Coesfeld GmbH werden am Planverfahren beteiligt. Auf die Stellungnahme ST 2.3 wird verwiesen.	Der Anregung der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 wird gefolgt. Die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH / Stadtwerke Coesfeld GmbH wird bereits am Planverfahren beteiligt.
		<u>Belange der Wasserschutzgebiete</u> Alle Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Vorhaben, sind im Detail auch mit dem o. g. Wasserversorgungsunternehmen und der unteren Wasserbehörde des zuständigen Kreises abzustimmen.	Die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH / Stadtwerke Coesfeld und der Kreis Coesfeld werden am Planverfahren beteiligt. Auf die Stellungnahmen ST 2.3 und ST 2.6 wird verwiesen.	Beschlussvorschlag 2.1c Der Anregung der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 wird gefolgt. Die EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH / Stadtwerke Coesfeld GmbH der Kreis Coesfeld werden bereits am Planverfahren beteiligt.
		<u>Errichten von baulichen Anlagen.</u> Das Errichten von baulichen Anlagen im Vorhabengebiet ist gemäß Ziffer 8.1 der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Die Genehmigung nach Wasserschutzgebietsverordnung erteilt die zuständige Behörde. Zudem sind die weiteren Angaben gemäß der o.g. Ziffer zu beachten.	Im Bebauungsplanentwurf Nr. 153 ist ein entsprechender Hinweis enthalten (Hinweis 7 – „Wasserschutzgebiet“).	Beschlussvorschlag 2.1d Der Hinweis der Bezirksregierung Münster – Dez. 54.2 wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf enthalten (Hinweis 7- „Wasserschutzgebiet“).
2.2	ST 2.2 Vodafone GmbH	Die Vodafone GmbH weist auf den Verlauf ihrer Richtfunkstrecken hin und bittet darum, einen Sicherheitsabstand	Der östliche Rand des Plangebietes hält einen Abstand von ca. 900 m zu der Richtfunkstrecke ein (s. auch Anhang	Beschlussvorschlag 2.2

	(Schreiben vom 12.11.2021)	von mindestens 25 m in jede Richtung einzuhalten.	der E-Mail von Vodafone). Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 153 ergeben sich nicht.	Es wird beschlossen, den Hinweis der Vodafone GmbH auf den Verlauf der Richtfunkstrecken im Umfeld des Plangebietes und den einzuhaltenden Sicherheitsabstand zur Kenntnis zu nehmen. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der genannten Sicherheitsabstände.
2.3	ST 2.3 Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 09.12.2021)	Gegen den Bebauungsplan 153 werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Die betrachtete Fläche liegt, wie in der Begründung zum Bebauungsplan schon ausgeführt wurde, in der Zone III des Wasserschutzgebietes Lette-Humberg. Daraus folgt, dass dort vorgesehene Bauvorhaben durch die Untere Wasserbehörde beim Kreis Coesfeld genehmigt werden müssen. Darunter fällt z. B. auch die Anlage von großen Pkw- / Lkw-Stellplätzen. Diese Genehmigungen dienen der Abschätzung der Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Wasserschutzgebiet. Es wird dabei um eine frühzeitige Mitbeteiligung des Wasserwerksbetreibers gebeten. Es wird darum gebeten, dies in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.	Im Bebauungsplanentwurf ist bereits ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Lette / Humberg“ enthalten (Hinweis 7 – „Wasserschutzgebiet“). Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die Untere Wasserbehörde im Genehmigungsverfahren zwecks Prüfung der der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen ist. Ergänzend wird nunmehr hinzugefügt, dass auch das zuständige Wasserversorgungsunternehmen zu beteiligen ist.	Beschlussvorschlag 2.3a Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird gefolgt. Es wird beschlossen, den Hinweis 7 – Wasserschutzgebiet redaktionell anzupassen.

		<p>Die geplante Umwidmung des Teilstückes der Industriestraße als privater beruhigter Verkehrsbereich hätte folgende Auswirkungen: Die Stadtwerke Coesfeld GmbH würden eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die in der Industriestraße verlegten Versorgungsleitungen eintragen lassen. In dem eingetragenen Schutzstreifen von ca. 4 m Breite dürften keine Überbauungen stattfinden. Die Leitungen müssten jederzeit für Fahrzeuge der Stadtwerke Coesfeld GmbH zugänglich bleiben, auch eine Überpflanzung durch Pflanzen mit einer Wurzeleindringtiefe über 50 cm wäre in dem Bereich nicht zulässig. In der jetzigen Darstellung des Entwicklungsplanes der Fa. Ernsting's family ist die Fläche nicht überbaut, jedoch nicht mehr als Fahrstraße dargestellt.</p> <p>Eine detaillierte Betrachtung möglicher Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf das Wasserschutzgebiet kann erst bei Vorlage der konkreten Baumaßnahmen erfolgen. Es wird drauf hingewiesen, dass die Stadtwerke Coesfeld GmbH die weitere Planung gern partnerschaftlich begleiten und nach Wunsch einen hydrogeologischen Fachmann vermitteln.</p>	<p>Der im Bebauungsplanentwurf Nr. 153 enthaltene Hinweis Nr. 10 – „Leitungen“ verweist darauf, dass zwischen dem Entsorgungsträger und dem Grundstückseigentümer vertragliche Vereinbarungen zu treffen sind, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Dieser Hinweis wird dahingehend ergänzt, dass neben dem Entsorgungsträger auch der Versorgungsträger aufgenommen wird. Weitergehende Festsetzungen sind im Bebauungsplanentwurf nicht zu treffen.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.3b</p> <p>Die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH hinsichtlich der Umwidmung der Industriestraße werden zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird der Hinweis Nr. 10 – „Leitungen“ redaktionell angepasst.</p>
--	--	---	---	--

<p>2.4</p>	<p>ST 2.4 Kreis Coesfeld, Aufgabenbereich Altlasten /Bodenschutz</p> <p>(Schreiben vom 13.12.2021)</p>	<p>Bekanntermaßen besteht gemäß Altlastenerlass (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 — 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005) für die Gemeinde/Stadt als Träger der Bauleitplanung eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (s. Ziffer 2.1.2).</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Coesfeld befindet sich eine im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld mit der Kennung „333-Co71 Ehem. Aussandungsfäche Lette“ eingetragene Altlastenfläche. Dabei handelt es sich um eine in den 1960er Jahren betriebene Sandgrube, die anschließend bis in die 1970er Jahre im Wesentlichen mit Baustoffen wie Bodenaushub und Bauschutt sowie in geringen Mengen mit Hausmüll verfüllt wurde.</p> <p>Im Rahmen von bauvorbereitenden Arbeiten zur Errichtung eines Parkdecks im Jahr 2005 wurden Auffüllungen angetroffen, die einen deutlichen Anteil an Fremdstoffen aufwiesen. Zur Überprüfung der anstehenden Böden sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf Nr. 153 wird die Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Weiteren gekennzeichnet. Darüber hinaus wird mit Blick auf die eingetragene Altlastenfläche der Hinweis 5 – „Altlasten“ aufgenommen. Der Begründungsentwurf wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.4</p> <p>Die Hinweise des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich Altlasten/Bodenschutz hinsichtlich der Altlastenfläche werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis Nr. 5 – „Altlasten“ aufgenommen. Ebenso wird der Begründungsentwurf ergänzt.</p>
------------	---	--	---	--

		(Bericht zu den Ergebnissen der Untersuchung von Bodenproben — BV Parkdeck Ernsting der Umweltlabor ACB GmbH vom 04.11.2005, Projektnummer: 00125G1R). Gemäß dem vorliegenden Gutachten konnte eine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte im Feststoff und im Eluat nicht festgestellt werden.		
2.5	ST 2.5 Kreis Coesfeld, Untere Boden- schutzbehörde (Schreiben vom 13.12.2021)	Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde sollte in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ auf die im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld gekennzeichnete Fläche hingewiesen werden.	In den Begründungsentwurf wird im Weiteren auf die eingetragene Altlastenfläche eingegangen. Darüber hinaus wird auch der Bebauungsplanentwurf Nr. 153 ergänzt. Die Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Darüber hinaus wird mit Blick auf die eingetragene Altlastenfläche der Hinweis 5 – „Altlasten“ aufgenommen.	Beschlussvorschlag 2.5a Der Anregung des Kreises Coesfeld, Untere Bodenschutzbehörde auf die im Altlastenkataster gekennzeichnete Fläche hinzuweisen, wird gefolgt. In den Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis Nr. 5 – „Altlasten“ aufgenommen. Ebenso wird der Begründungsentwurf ergänzt.
		Zudem sollte nachfolgender Hinweis aufgenommen werden: Werden bei späteren Bauvorhaben im Bereich der Ablagerung Erdarbeiten erforderlich, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld frühzeitig zu beteiligen, um die ordnungsgemäße Verwertung	Der Hinweis Nr. 5 – „Altlasten“ wird im Bebauungsplanentwurf Nr. 153 um die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise ergänzt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.	Beschlussvorschlag 2.5b Der Anregung des Kreises Coesfeld, Untere Bodenschutzbehörde zur Aufnahme weiterer Hinweise zu den Themen „Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei

		<p>anfallender Aushubmassen sicherzustellen.</p> <p>Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.</p>		<p>Erdarbeiten im Bereich der „Alttablagerungen“ und „Auffälligkeiten im Boden bei Bauarbeiten“ wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 5 – „Altlasten“ wird diesbezüglich ergänzt. Ebenso wird der Begründungsentwurf angepasst.</p>
2.6	<p>ST 2.6 Kreis Coesfeld, Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete (Schreiben vom 13.12.2021)</p>	<p>Es wird angeregt, folgende Punkte als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei <u>allen</u> zukünftigen öffentlichen und privaten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 — Umwelt / Wasserwirtschaft zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen! 	<p>Im Bebauungsplanentwurf wird in dem Hinweis 7 – „Wasserschutzgebiet“ bereits darauf verwiesen, dass die Untere Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen ist. Zur Klarstellung wird ergänzend hinzugefügt, dass die Beteiligung bei <u>allen</u> Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet zu erfolgen hat.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.6a</p> <p>Der Anregung des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete den Hinweis aufzunehmen, dass bei allen künftigen öffentlichen und privaten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes die Abt. 70.3 — Umwelt / Wasserwirtschaft zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen ist, wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 7 – „Wasserschutzgebiet“ wird entsprechend angepasst.</p>

	<p>2. Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten.</p>	<p>Die Vorgabe, dass die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten zu erfolgen hat, wird unter dem Hinweis 7 – „Wasserschutzgebiet“ ergänzt.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.6b</p> <p>Der Anregung des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete den Hinweis aufzunehmen, dass die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten ist, wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 7 – „Wasserschutzgebiet“ wird entsprechend ergänzt.</p>
	<p>3. Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärmepumpen mit Erdwärmennutzung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.</p>	<p>Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärmepumpen ist nicht zulässig. Die Nutzung anderer alternativer Technologien zur Wärmeversorgung werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.6c</p> <p>Der Anregung des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete den Hinweis aufzunehmen, dass die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärmepumpen mit Erdwärmennutzung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig ist, wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 7 – „Wasserschutzgebiet“ wird entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerb-</p>		<p>Beschlussvorschlag 2.6d</p> <p>Der Hinweis des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich</p>

		<p>liche und industrielle Nutzungen" (GIB) mit der überlagernden Darstellung „Grundwasser und Gewässerschutz“ dar. Dies beinhaltet u.a., dass im Rahmen der Bauleitplanung die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten ist.</p> <p>Das bestehende Gewerbegebiet wurde aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits in weiten Teilen versiegelt. Entgegen der Aussage unter Punkt 1.5 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 153 „Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch“ können aufgrund der Ermöglichung weiterer Baumaßnahmen durch die Neuordnung des Plangebietes durchaus weitergehende Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung einhergehen.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Auswirkungen weiterer Flächenversiegelungen zu betrachten und Lösungsansätze zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung aufzuzeigen.</p> <p>Der genannte Zielkonflikt sollte auch im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Wasserversorgungskonzeptes der Stadt Coesfeld thematisiert und aufgearbeitet werden.</p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3L „Königs Busch“ setzt für das Plangebiet bislang ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Auf dieser Grundlage ist eine Flächenversiegelung von 80% bereits planungsrechtlich zulässig und durch die bestehenden / genehmigten gewerblichen Nutzungen weitestgehend ausgeschöpft. Durch die aktuellen Nutzungen/ Versiegelungen kann die Grundwasserneubildung stellenweise bereits lokal vermindert sein. Bestehende Konflikte sind aufgrund der genehmigten Nutzungen und mit Bezug auf den Grundwasser- und Gewässerschutz bzw. die natürliche Grundwasserneubildung nicht bekannt. Der Begründungsentwurf und der Umweltbericht werden diesbezüglich ausgeführt.</p>	<p>Wasserschutzgebiete zum Thema Grundwasserneubildung, wird zur Kenntnis genommen. Der Begründungsentwurf und der Umweltbericht werden diesbezüglich ergänzt.</p>
--	--	---	--	--

2.7	<p>ST 2.7 Kreis Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde</p> <p>(Schreiben vom 13.12.2021)</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung. Im weiteren Verfahren sind die Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ergänzen.</p>	<p>Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist insgesamt ein Biotopwertdefizit verbunden, das auf externen Flächen bzw. durch den Ankauf von Ökopunkten auszugleichen ist. Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos im Bereich der Fürstenwiesen (Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld am 19.05.2020). Diese umfasst Teile Flurstückes 11, Flur 43, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel. Die Ökopunkte wurden bereits reserviert. Bis zum Satzungsbeschluss erfolgen entsprechende vertragliche Regelungen.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.7</p> <p>Der Hinweis des Kreises Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde zum Thema Ausgleich, wird zur Kenntnis genommen. In den Begründungsentwurf werden Angaben zur vorgesehenen Inanspruchnahme eines anerkannten Ökokontos ergänzt.</p>
2.8	<p>ST 2.8 Kreis Coesfeld, Brandschutzdienst- stelle</p> <p>(Schreiben vom 13.12.2021)</p>	<p>Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan enthalten keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m³) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Löschwasserbehälter, Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Hydranten, Hydrantenabstände etc.) durch die Feuerwehr. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzgesetzes zu gewährleisten.</p>	<p>Für die im Plangebiet zulässige Bebauung wird gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) in Anlehnung an ein Gewerbegebiet eine Versorgung mit Löschwasser von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Aufgrund der „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem leitungsgebundenen Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu Löschzwecken in der Stadt Coesfeld“ zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH kann hierfür auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Auf diese Weise kann eine Löschwasserversorgung des Plangebietes im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld mit</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.8a</p> <p>Die Hinweise des Kreises Coesfeld, Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur Löschwasserversorgung werden in dem Begründungsentwurf zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

		schutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.	einer Löschwassermenge von 192 m ³ /h in den überwiegenden Teilen des Plangebietes gewährleistet werden. Der Begründungsentwurf wird entsprechend ergänzt.	
		Hinweis: Für die im o.g. Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete ist ein Löschwasserbedarf von 192 m ³ /h für mindestens 2 Stunden anzusetzen. Sofern im Bebauungsplan festgestellt wird, dass im Rahmen des Grundschutzes derzeit aus dem Trinkwassernetz Löschwasser von weniger 192 m ³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden kann, ist im Bebauungsplan zu begründen, wie der Fehlbetrag zur Deckung der Löschwasserversorgung auf andere Weise vorgehalten wird.	Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird der Eigentümer des Flurstück 365 (Gemarkung Lette, Flur 21), im südöstlichen Bereich des Plangebietes verpflichtet, Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser herzustellen, um eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet dauerhaft sicherzustellen. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Löschwasser aus einem Radius von 300 m zum Brandobjekt herangezogen werden darf. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse hinweg. Die tatsächliche Laufstrecke der Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis darf sich nicht unverhältnismäßig verlängern. Werden Gebäude errichtet, die eine unverhältnismäßige Laufstrecke hervorrufen, ist das Löschwasser durch geeignete Kompensationsmaßnahmen durch den Verursacher sicherzustellen. Der Begründungsentwurf wird entsprechend ergänzt.	Beschlussvorschlag 2.8b Der Hinweis des Kreises Coesfeld, Brandschutzdienststelle zur Deckung der Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Durch vertragliche Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird die Löschwasserversorgung im Plangebiet dauerhaft sichergestellt.
2.9	ST 2.9	Es gibt keine Einwände. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausführungs-	Der Hinweis betrifft nicht das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.	Beschlussvorschlag 2.9

	<p>Kreis Coesfeld, Abteilung Straßenbau</p> <p>(Schreiben vom 13.12.2021)</p>	<p>planung des Einmündungsbereiches der neuen, zusätzlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet / K 48 (Bruchstraße) mit dem Kreis Coesfeld abgestimmt wird.</p>	<p>Die Ausführungsplanung des Einmündungsbereiches der neuen, zusätzlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet / K 48 (Bruchstraße) wird mit dem Kreis Coesfeld abgestimmt.</p>	<p>Der Hinweis des Kreises Coesfeld, Abteilung Straßenbau wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungsplanung des Einmündungsbereiches der neuen, zusätzlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet / K 48 (Bruchstraße) wird mit dem Kreis Coesfeld abgestimmt.</p>
2.10	<p>ST 2.10 Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen</p> <p>(Schreiben vom 15.12.2021)</p>	<p>Grundsätzlich wird die Absicht, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um die im Planareal angesiedelten Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und um Entwicklungsspielräume für Erweiterungen und Umstrukturierungen zu ermöglichen, begrüßt. Es wird der Ansatz begrüßt, die Bauflächen im Gewerbegebiet insb. für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten.</p> <p>Zur Feinsteuerung bzw. zum Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet werden diverse Festsetzungen getroffen. Es wird beabsichtigt, dem Einzelhandelskonzept der Stadt Coesfeld folgend, zum Schutz des Nahversorgungszentrums Lette als zentralem Versorgungsbereich, Einzelhandelnutzungen jeglicher Art in den Gewerbegebieten auszuschließen.</p>		<p>Beschlussvorschlag 2.10</p> <p>Der Anregung der Industrie- und Handelskammer, eine Festsetzung zum Annex-Handel zu treffen, wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 1.1.7 wird entsprechend angepasst.</p>

		<p>Diese Steuerung wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Bestand anscheinend Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben im Planareal vorhanden sind. Diese wären aufgrund der gewählten Festsetzung zukünftig möglicherweise in ihrer Entwicklung eingeschränkt bzw. auf ihren Bestand beschränkt. Die Belange der ansässigen Betriebe sollten entsprechend der genehmigten Nutzungen und Entwicklungsabsichten im Abwägungsprozess berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang erscheint eine Festsetzung zum Annexhandel angebracht.</p> <p>Im Weiteren soll der Versandhandel generell zuzulassen werden. Die Zulässigkeit von Versandhandel als spezielle Form des Einzelhandels erscheint unkritisch, da ein Direktverkauf von Waren an den Endverbraucher in Verkaufsräumen über die Festsetzungen ausgeschlossen wird.</p>	<p>Damit die im Plangebiet angesiedelten Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden und darüber hinaus ein gewisser Entwicklungsspielraum für Erweiterungen und Umstrukturierungen eröffnet wird, wird die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet geändert. Es wird nunmehr festgesetzt, dass die zentrenrelevanten sowie nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen der sog. „Coesfelder Liste“ in den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, um auf diese Weise eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld zu vermeiden und die gewerblichen Bauflächen insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie Handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Weiterhin ausgenommen von diesem Ausschluss sind die Vertriebsformen Versandhandel sowie Click & Collect.</p> <p>Um den vorhandenen Bestand der Betriebe im Plangebiet dauerhaft zu sichern, wird für die Teile des Plangebietes, in denen Einzelhandel in entsprechender Form besteht, zudem</p>	
--	--	---	--	--

			ein reglementierter Annex-Handel ausnahmsweise zugelassen.	
2.11	<p>ST 2.11 Handwerkskammer</p> <p>(Schreiben vom 07.12.2021)</p>	<p>Bis auf die KFZ-Branche werden Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten vollständig ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass damit auch jeglicher untergeordnete Annexhandel von Betrieben, die aufgrund einer gewerblichen Hauptnutzung ihren Standort üblicherweise in Gewerbegebieten finden, nicht zulässig wäre. Im Plangebiet befinden sich bereits heute eine gewisse Anzahl von Handwerksbetrieben aus Branchen, die häufig auch über einen Handelsannex verfügen: Fleischer, Fotograf, Wachszieher usw. Es wird angeregt, diesen Annexhandel in einer sehr stark untergeordneten Rolle als ausnahmsweise zulässig festzusetzen. Möglicherweise in dieser oder ähnlicher Form:</p> <p>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig. Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Gewerbe- oder</p>	<p>Damit die im Plangebiet angesiedelten Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden und darüber hinaus ein gewisser Entwicklungsspielraum für Erweiterungen und Umstrukturierungen eröffnet wird, wird die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet geändert. Es wird nunmehr festgesetzt, dass die zentrenrelevanten sowie nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen der sog. „Coesfelder Liste“ in den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, um auf diese Weise eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Coesfeld zu vermeiden und die gewerblichen Bauflächen insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie Handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Weiterhin ausgenommen von diesem Ausschluss sind die Vertriebsformen Versandhandel sowie Click & Collect. Um den vorhandenen Bestand der Betriebe im Plangebiet dauerhaft zu sichern, wird für die Teile des Plangebietes, in denen Einzelhandel in entsprechender Form besteht, zudem</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.11a</p> <p>Der Anregung der Handwerkskammer, eine Festsetzung zum untergeordneten Annex-Handel zu treffen, wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 1.1.7 wird entsprechend angepasst.</p>

		<p>Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsfläche des Annex-Handels der Betriebsfläche des Hauptbetriebs flächenmäßig deutlich untergeordnet ist. Diese sind auch nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Zulässig sind auch nur Verkaufsstätten, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern, sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten handwerklichen Leistung stehen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird. Eine solche Verkaufsstelle ist als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen.“</p>	<p>ein reglementierter Annex-Handel ausnahmsweise zugelassen.</p>	
		<p>Im Einzelfall kann eine weitere umfangmäßige Begrenzung notwendig sein, damit sich der Annex-Handel nicht zu einem selbständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt. Im vorliegenden Fall böte sich ggf. an, keinen Handel zuzulassen, der flächenmäßig über den Umfang eines typischen Letter Innenstadtladens hinausgeht. Damit wäre sichergestellt,</p>	<p>Im Hinblick auf das städtebauliche Ziel – Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coesfeld – wird mit der neu gefassten Festsetzung zum Einzelhandel ein ausreichender Konkretisierungsgrad erreicht, der nicht einer zusätzlichen Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche bedarf. Die Festsetzung orientiert sich</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.11b</p> <p>Der Anregung der Handwerkskammer, eine Festsetzung zur maximalen Größe der zulässigen Verkaufsfläche des Annex-Handels zu treffen, wird nicht gefolgt.</p>

		dass damit den Geschäften im zentralen Versorgungsbereich zumindest keine Konkurrenz in der Peripherie erwächst, die zu den anderen Wettbewerbsvorteilen der Grüne-Wiese-Standorte auch noch durch ihre bloße Größe attraktiver wäre. Vor diesem Hintergrund wäre hier eine Beschränkung des Annexhandels auf maximal 100 m ² Verkaufsfläche angemessen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen.	damit an den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coesfeld. Eine flächenmäßige Begrenzung des Einzelhandels wäre innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes im Übrigen nur möglich, wenn es sich um einen vor Ort klar ablesbaren Betriebstyp handelt. Ein solcher lässt sich innerhalb des Ortskerns von Lette und des derzeit dort vorhandenen Betriebsbestandes jedoch nicht definieren.	
2.12	ST 2.12 Ericsson Services GmbH (Schreiben vom 04.12.2021)	Die Ericsson Services GmbH hat keine Bedenken gegen die Planung. Sie regt die Beteiligung der Deutschen Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth an.	Die Deutschen Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth, die für Richtfunkstrecken zuständig ist, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4(1) BauGB am Verfahren beteiligt.	Beschlussvorschlag 2.12 Der Hinweis der Ericsson Services GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Deutschen Telekom Technik GmbH wurde beteiligt.
2.13	ST 2.13 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 22.11.2021)	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“, welches sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen befindet. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen und es	Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen. Da im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist, ist nicht mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche zu rechnen. Da auch künftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen	Beschlussvorschlag 2.13 Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen.

		<p>bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplan. Ergänzend wird mitgeteilt, dass aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen auch in absehbarer Zukunft in Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen ist. Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden aus dem Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde keine Hinweise und Anregungen geäußert.</p>	<p>ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.</p>	
--	--	--	--	--

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes enthalten (s. Anlage 8.2):

- Kreis Coesfeld, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 13.12.2021)
- Kreis Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 13.12.2021)
- Kreis Coesfeld, Gesundheitsamt (Schreiben vom 13.12.2021)
- LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 29.10.2021)
- Gemeinde Nottuln (Schreiben vom 02.11.2021)
- Bezirksregierung Münster, Dez. 33 (Schreiben vom 04.11.2021)
- Bezirksregierung Münster, Dez. 52 (Schreiben vom 05.11.2021)
- Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 22.11.2021)
- PLEdoc GmbH (Schreiben vom 04.11.2021)
- Amprion GmbH (Schreiben vom 05.11.2021)

- Evonik Operations GmbH / Technology & Infrastructure (Schreiben vom 09.11.2021)
- Stadt Dülmen (Schreiben vom 11.11.2021)
- Thyssengas GmbH (Schreiben vom 28.11.2021)
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 23.11.2021)
- Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 06.12.2021)
- Unitymedia / Vodafone NRW GmbH (Schreiben vom 07.12.2021)
- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 09.12.2021)