

Verfahrensart: Bebauungsplan  
 Verfahrensname: 154 Wohnquartier Lette-Nord  
 Verfahrensschritt: Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
 Zeitraum: 15.07.2024 - 27.08.2024

**Abwägungstabelle (Stand: 05.11.2024)**

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1.	30876	<p>Erstellt am: 19.10.2023</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung xxx, Flur xx, Flurstücke xx und xx – postalische Anschrift xxx xxx xx in xxxx Coesfeld. Das Grundstück ist im Bereich zur Coesfelder Straße mit einer Tankstelle nebst Tankstellenshop, Werkstatt und Waschanlage bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze ein weiterer gewerblich genutzter Hallenbaukörper. Das Grundstück unseres Mandanten grenzt südlich an das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“, dessen Vorentwurf die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von ca. 18 Wohneinheiten vorsieht. Unser Mandant beabsichtigt, die gewerblichen Nutzungen auf seinem Grundstück dauerhaft zu erhalten und zu erweitern. Namens und im Auftrag unseres Mandanten machen daher wir folgende Einwendungen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ geltend:</p> <p>I. Europarechtswidrigkeit des § 13b BauGB          Der hier gegenständliche Bebauungsplan soll (bisher) im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB aufgestellt werden. Nach Maßgabe dieser Vorschrift gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Auf Grundlage des § 13b Satz 1 BauGB hätte der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung und gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt werden können. Das BVerwG hat bekanntlich jüngst in seinem Urteil vom 18. Juli 2023, Az. 4 CN 3.22,</p>	<p>zu I. Europarechtswidrigkeit des § 13b BauGB          Das bisher vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossene Verfahren nach § 13b BauGB für die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans wurde noch nicht formal geändert, da hinsichtlich der Erschließung des geplanten Baugebiets in den vergangenen Wochen und Monaten Abstimmungen stattfanden und noch stattfinden, die zunächst abgeschlossen werden sollen, bevor das Aufstellungsverfahren weiter bearbeitet wird. Auf der Grundlage der aktuellen Änderung des Baugesetzbuches, die Einführung des § 215a BauGB als „Reparaturvorschrift“ für die Regelung des § 13b BauGB, wird im Rahmen des Weiteren Verfahrens eine umweltrechtliche Vorprüfung durchgeführt werden, zur Ermittlung ggf. vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen oder zum Ausschluss dieser. Eine Umstellung auf das Regelverfahren ist mit der Einführung des § 215a BauGB nicht mehr erforderlich.</p> <p>zu II. Grundlegender Abwägungsmangel          1. Beeinträchtigung des Bestandsbetriebs und          2. Beeinträchtigung der Erweiterungsabsichten des Mandanten</p> <p>Mit dem Ansatz der Basiswerte der Tankstellen-Frequentierung gemäß der Tankstellenstudie der Hessischen Landesanstalt für Umwelt wurde für die vorliegende Situation in Coesfeld-Lette, auch unter der Berücksichtigung der Bauvoranfrage für die Tankstelle zum Bauvorhaben „Teilabbruch und Ersatzneubau einer Werkstatt mit Waschstraße“ vom 23.02.2022, eine worst case Abschätzung im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das „Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge“ im November 2022 vorgenommen. Da bei wurden selbstverständlich auch die zwei geplanten Staubsaugerplätze sowie die zwei 150 Kw Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten berücksichtigt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die</p>	<p>Der Anregung, von der Planung Abstand zu nehmen, wird nicht gefolgt.</p>

festgestellt, dass die Vorschrift des § 13b Satz 1 BauGB gegen Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der SUP-RL verstößt. Infolgedessen darf nach der Entscheidung des BVerwG § 13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde können und dürfen nicht nach § 13b Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden. Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass das Planverfahren nach § 13b BauGB auf das vorliegende Außenbereichsgrundstück keine taugliche Rechtsgrundlage darstellt, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Das nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren ist daher entweder abzubrechen oder auf das Regelverfahren umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen. Wird hier das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans – inklusive Umweltprüfung und Umweltbericht und unter Anwendung der Eingriffsregelung – durchgeführt, ist fraglich, ob sich die gewählte Außenbereichsfläche als geeignet erweist.

#### II. Grundlegender Abwägungsmangel

Das gesamte Plankonzept der Ansiedlung von Wohnnutzungen in dem betreffenden Bereich westlich der Coesfelder Straße leidet im Falle der Beschlussfassung an einem Abwägungsfehler. Nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB hat die planende Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Verpflichtung des Rates, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange in einer Weise zum Ausgleich zu bringen, die zu ihrer objektiven Wichtigkeit in einem angemessenen Verhältnis steht, kann auch die Prüfung ernsthaft in Betracht kommender Standort- und Ausführungsvarianten erforderlich machen.

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 26.08.2021, 10 D 106/14.NE, juris, Rn. 84; und vom 15.11.2021, 2 D 140/20.NE, Rn. 70.

#### 1. Beeinträchtigung des Bestandsbetriebs

Grundsätzlich zählt zu den abwägungsrelevanten Belangen auch das Recht am eingerichteten und

Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 im Beurteilungszeitraum Tag eingehalten werden. Der Betrieb der Tankstelle, auch unter Berücksichtigung der Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen, ist für das Wohngebiet Lette-Nord konfliktfrei. Folglich lässt sich festhalten, dass die heranrückende Wohnbebauung des Wohngebiets Lette-Nord weder den betrieblichen Bestand noch die Entwicklungsabsichten des Mandanten beeinträchtigt. Dahingehend sieht die Stadt Coesfeld keinen Anlass von der Planung Abstand zu nehmen.

ausgeübten Gewerbebetrieb. Zu den abwägungserheblichen Belangen zählt deshalb das Interesse des Betriebsinhabers, vor dem Heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnbebauung, die Nutzungskonflikte hervorrufen und unter Umständen Einschränkungen im Hinblick auf betriebliche Emissionen zur Folge haben kann, verschont zu bleiben

Vgl. BVerwG, Urteil vom 23.04.2002, 4 CN 3.01, juris, Rn. 8; OVG

NRW, Beschluss vom 02.05.2005, 10 B 2280/04.NE, juris, Rn. 9.

Dies gilt vor dem Hintergrund, dass auch Anlagen, die keiner Genehmigung nach dem BIm-SchG bedürfen, ungeachtet der zu Grunde liegenden Baugenehmigungen so zu errichten und zu betreiben, dass die nach dem Stand der Technik vermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen verhindert und die unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden, § 22 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BImSchG. Ruft ein Betrieb schädliche Umwelteinwirkungen hervor – beispielsweise Lärm, der nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet ist, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die an die Anlage herangerückte Wohnbebauung herbeizuführen –, kann die zuständige Behörde nach § 24 Satz 1 BImSchG die zur Durchführung des § 22 BImSchG erforderlichen Anordnungen treffen und den Betrieb einschränken.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 02.05.2005, 10 B 2280/04.NE, Rn. 9, juris.

Unser Mandant betreibt auf einer im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets liegenden Fläche eine Tankstelle mit Waschstraße und Kfz-Werkstatt – also einen erheblich emittierenden Betrieb. Die Betriebsvorgänge auf dem Grundstück unseres Mandanten führen zu einer nicht nur unerheblichen und dauerhaften Beaufschlagung des Plangebiets mit Gewerbelärmimmissionen (Betrieb der Tankstelle, Betrieb der Werkstatt, Anlieferung mitunter zur Nachtzeit) und damit auch an der geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung. Bei überschlägiger Betrachtung dürften dort die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und die bindenden Immissionsrichtwerte der Ziffer 6.1 lit. e) der TA Lärm im künftigen Bauungsplangebiet bereits im Bestand überschritten werden.

Diese Überschreitungen müssen im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB durch den Rat berücksichtigt werden. Sie können nicht allein dadurch bewältigt werden, dass die Gewerbelärmbelastung (ggf. in Gesamtbetrachtung mit der Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der Coesfelder Straße) zur Kenntnis genommen wird und ggf. die betroffenen Immissionsorte ausgeschlossen werden. Einerseits wäre in diesem Fall die angemessene Nutzung der Räume in einem Gebäude nicht mehr gewährleistet, die gelegentlich geöffnete Fenster grundsätzlich voraussetzt.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 16.12.2005, 7 D 48/04.NE, Rn. 72, juris;  
BVerwG, Urteile vom 21.05.1976, IV C 80.74, BVerwGE 51, 15-35, Rn. 46; und vom 21.09.2006, 4 C 4/05, BVerwGE 126, 340-349, 1. Leitsatz.

Andererseits entspricht ein entsprechender Ausschluss von Immissionsorten nicht dem planerischen Konzept des Vorentwurfs, der Gebäuderückfassaden und Gärten gerade in Richtung des gewerblich genutzten Grundstücks unseres Mandanten vorsieht. Insofern droht bei Realisierung der Planung ernsthaft der Erlass immissionsschutzrechtlicher Anordnungen durch die heranrückende Wohnbebauung, die den Betrieb unseres Mandanten einschränken würden.

Ausgehend von dieser Betrachtung würde die Planung zulasten der betrieblichen Bestandssituation auf dem Grundstück unseres Mandanten gegen das planerische Gebot der Rücksichtnahme verstoßen.

## 2. Beeinträchtigung der Erweiterungsabsichten unseres Mandanten

In der Rechtsprechung des BVerwG und der Obergerichte ist überdies anerkannt, dass nicht nur das Interesse des Gewerbetreibenden an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Betriebszustandes abwägungserheblich ist, sondern auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung gegen heranrückende schutzwürdige Wohnbebauung geschützt ist. Betriebsentwicklungen sind nach der Rechtsprechung jedenfalls dann abwägungsbeachtlich, wenn diese Entwicklungen durch den Gewerbetreibenden bereits konkret ins Auge

gefasst sind oder bei realistischer Betrachtung bei den von dem Betriebsinhaber aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten naheliegen. Vgl. exemplarisch zum Ganzen BVerwG, Beschluss vom 05.07.2000, 4 B 56.00, juris, Rn. 6 ff.; OVG NRW, Beschlüsse vom 28.03.2019, 2 B 1425/18.NE, juris, Rn. 33; und vom 14.07.2010, 2 B 637/10.NE, juris Rn. 13; sowie Urteil vom 15.11.2021, 2 D 140/20.NE, Rn. 74, juris.

Dies ist hier der Fall. Nach dem vorstehenden Maßstab werden die konkret durch unseren Mandanten ins Auge gefassten und naheliegenden Betriebserweiterungsabsichten aus den vorstehenden Gründen durch die Planung beeinträchtigt. Unser Mandant hat unter dem 23.02.2022 eine Bauvoranfrage betreffend den Teilabbruch der alten Werkstatt mit Waschstraße und die Neuerrichtung eines vergrößerten Neubaus mit Werkstatt und Waschstraße beantragt (V-003/22). Durch die geplante Betriebserweiterung bzw. Betriebsentwicklung rückt der emittierende Betrieb unseres Mandanten in Form der Werkstatt und der Waschstraße näher als im Bestand an das Plangebiet heran. Infolgedessen ist mit einer steigenden Immissionsbelastung des Plangebiets zu rechnen. Insofern ist besonders zu berücksichtigen, dass unser Mandant an der nördlichen Fassade der Waschstraße besonders lärmintensive Staubsaugerplätze zu betreiben beabsichtigt.

Überdies weisen wir darauf hin, dass unser Mandant – was in Ansehung des Fortschritts der Elektromobilität und der klimanotwendigen Elektrifizierung des Verkehrs – kurzfristig beabsichtigt, unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 150 KW Ladesäule mit zwei Ladepunkten zu errichten. Durch die Transformatoren und die Anlage selbst ist mit weiteren Gewerbelärmimmissionen zu rechnen, die unmittelbar auf das angrenzende Plangebiet einwirken. Die durch die Planung zulässige heranrückende Wohnbebauung läuft damit auch den konkreten Erweiterungsabsichten unseres Mandanten zuwider. Bei Realisierung der Erweiterungsabsichten ist mit einer intensiveren Beaufschlagung des Plangebiets mit Gewerbelärmimmissionen zu rechnen. Die heranrückende Wohnbebauung

		<p>beschneidet das Emissionspotential und damit auch die Erweiterungsmöglichkeiten unseres Mandanten erheblich. Damit ist die Planung auch in Bezug auf die Erweiterungsabsichten unseres Mandanten rücksichtslos.</p> <p>III. Ergebnis Die hier streitgegenständliche Planung erfordert infolge der Unionsrechtswidrigkeit des § 13b BauGB einerseits die Umstellung auf das Vollverfahren – bei dessen Anwendung eine Tragfähigkeit der Planung fraglich erscheint. Andererseits muss die Planung zu ihrer Wirksamkeit umfassend die Anforderungen des Gebots planerischer Rücksichtnahme beachten. Vorliegend werden durch die geplante heranrückende Wohnbebauung sowohl der betriebliche Bestand unseres Mandanten als auch dessen konkrete und naheliegende Entwicklungsabsichten beeinträchtigt. In Ansehung der absolut geringen Zahl der hier geschaffenen Wohneinheiten – zumal in nicht integrierter Lage – und der damit einhergehenden geringen städtebaulichen Bedeutung des Planvorhabens, regen wir an, gänzlich von der Planung Abstand zu nehmen.</p>		
2.1.	<b>30328</b>	<p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 19.10.2023 dargelegt, beabsichtigt unser Mandant, die gewerblichen Nutzungen auf seinem Grundstück dauerhaft zu erhalten und weiter zu intensivieren. Mit der vorbezeichneten Stellungnahme haben wir bereits Einwendungen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ geltend gemacht. Auch die nunmehr offengelegte Planung ist weder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, noch mit den in der planerischen Abwägung zu berücksichtigenden Belangen unseres Mandanten vereinbar. An den geltend gemachten Einwendungen halten wir auch in Bezug auf den nunmehr offengelegten Bebauungsplanentwurf umfassend fest. Wir verweisen insofern umfassend auf unsere Stellungnahme vom 19.10.2023. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten ergänzen wir unsere Einwendungen auf Grundlage des offengelegten Planentwurfs wie folgt:</p>	<p>Das Einleitungsschreiben wird zur Kenntnis genommen, die Abwägung erfolgt bei den konkreten Einwendungen 1-4</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

2.2.	<b>30328</b>	<p>1. Bescheidung der Bauvoranfrage Zunächst stellen wir fest, dass die unter dem 23.02.2022 gestellte Bauvoranfrage unseres Mandanten – die Eingangsbestätigung datiert auf den 16.03.2022 – bis heute nicht beschieden wurde. Für ein dahingehendes Tätigwerden sind wir dankbar.</p>	<p>In einem Gespräch im Juli 2022 mit dem Antragsteller, Vertreter Kreis Coesfeld (Untere Immissionsschutzbehörde), Vertreter Stadt Coesfeld (Fachbereich 60), Vertreter Planungsbüro für Immissionsschutz sowie dem Eigentümer der geplanten benachbarten Wohnbebauung „Lette Nord“ wurde vereinbart, dass der Antrag zunächst ruht. Der Antragsteller wird zunächst eine genauere Planung vorlegen und die Immissionswerte ermitteln lassen. Der Antrag soll dann entweder überarbeitet werden bzw. Planungsrecht für das Grundstück des Antragstellers geschaffen werden. Da die immissionsschutzrechtliche Prüfung Teil der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist, kann ohne diese Prüfung kein positiver Bauvorbescheid erteilt werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird damit beauftragt, sobald alle angeforderten Unterlagen vorliegen, diese Bauvoranfrage weiter zu bearbeiten.</p>
2.3.	<b>30328</b>	<p>2. Verkehrliche Situation Infolge der Planung kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs. Nach Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – insbesondere in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB – die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diesem Belang ist auch das Schutzgut der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zuzuordnen. Weder wurden der vorbenannte Belang, noch das vorbenannte Schutzgut im Rahmen der Planung hinreichend gewürdigt. Hierzu ist zunächst die Bestandssituation in den Blick zu nehmen. Von Norden auf der K48 – Coesfelder Straße – in Richtung Süden kommend passiert man zunächst das Ortseingangsschild. Im Bereich des heutigen Baukörpers Coesfelder Straße 4 wird bereits das erste 12 m hohe Mehrfamilienhaus errichtet. In Ansehung des naheliegenden Ortseingangs (zul. Höchstgeschwindigkeit 100 km/h) ist in diesem Bereich regelmäßig mit deutlich überhöhten Geschwindigkeiten zu rechnen. In dem Bereich münden nun – mit der Erschließung des Planvorhabens – auf einer Distanz von nur ca. 100 m sechs Straßen bzw. Zufahrten in die Coesfelder Straße ein. Aus der Paßstiege erfolgt – in Ermangelung eines Verkehrszeichens nach Abschnitt 2 Ziffer 5 Anlage 2 StVO – auch Linksabbiegeverkehr auf die Coesfelder Straße. Unmittelbar gegenüber soll nunmehr über die</p>	<p>Stellungnahme zu Punkt 2 Schreiben der Kanzlei Baumeister vom 26.08.2024 In der Bestandsbeschreibung fehlt die Angabe, das für die Haltestelle des ÖPNV ein verkehrsberuhigender Einbau in der Coesfelder Straße existiert, der sehr wohl die Geschwindigkeit im Ortseingang reduziert, und die Verkehrssicherheit an der Haltestelle des ÖPNV sicherstellt. Die geplante Grundstückszufahrt liegt in Richtung Ortsmitte bereits dahinter. Somit sind Überschreitungen der zulässigen innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h nicht zu erwarten.  Die Einmündung der Paßstiege auf die Coesfelder Straße ist eine sehr großzügig dimensionierte Einmündung und bietet damit genügend Sichtfreiheit auf alle Verkehrsbewegungen in der Coesfelder Straße zu beiden Seiten. Das Verkehrszeichen - Rechtsabbiegerpflicht- das der Einwänder an dieser Stelle als Mangel anzeigt, ist für die Verkehrssituation nicht erforderlich, eben wegen der guten Einsichtnahme von der Paßstiege auf die Coesfelder Straße. Die geplante Erschließung des Gebietes mit einer Grundstückszufahrt zur Coesfelder Straße gegenüber der Paßstiege wurde ausreichend mit den beteiligten Fachbehörden unter anderem auch bei einem Ortstermin in Lette diskutiert und stellt eine abgestimmte, ausreichend sichere Lösung dar. Dabei ist von den neuen Anliegern</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der abgestimmten Erschließung des Gebietes wird weiterhin als ausreichend sichere Lösung festgehalten.</p>

<p>Zufahrt zur Privatstraße das Plangebiet erschlossen werden. Auch hier kommt es potentiell zu Links- und Rechtsabbiegeverkehr, der zunächst den bestehenden Radweg überwinden muss. Sodann schließt sich der ebenfalls in die Coesfelder Straße einmündende Feldweg an. Diesem folgt die Zufahrt zum Betriebsgelände unseres Mandanten. Allein diese wird nach den Annahmen des Schallgutachters täglich mit über 600 Pkw beaufschlagt. Auch aus dem sich anschließenden Jansweg, der nahegelegene Baugebiete erschließt, sind Links- und Rechtsabbiegevorgänge auf die Coesfelder Straße zu erwarten. Diese verkehrlich herausfordernde Situation – bestehend aus der Nähe zum Ortseingang, dem geschwungenen Verlauf der Coesfelder Straße, den gewichtigen Baukörpern im Kurvenverlauf – wird in den Bebauungsplanunterlagen schlicht unter Verweis auf die geringe Anzahl von Fahrzeugen bzw. Fahrzeugbewegungen abgetan. Dies ist unzureichend. Unmittelbar am Grundstück unserer Mandanten wird mit der Zufahrt zur Kreisstraße ein Gefahrenpunkt geschaffen, mit dem sich der Rat auf Grundlage der offengelegten Unterlagen nicht im Wege der Abwägung befassen könnte.</p>	<p>eine Vorfahrtsberechtigung sowohl des KFZ-Verkehrs wie auch des Rad- und Fußgängerverkehrs in beiden Richtungen der Coesfelder Straße zu beachten.</p> <p>Der Jansweg ist eine ruhige Anlieger Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, natürlich auch mit Links- und Rechtsabbiegeverkehr. Diese verkehrlich Situation hat aufgrund seiner Lage zwischen die ZU- und Abfahrten der gegenüberliegenden Tankstelle keine Relevanz zum geplanten Gebiet.</p> <p>Der Meinung des Einwänders, das eine verkehrlich herausfordernde Situation entsteht wird nicht gefolgt, da der Gefahrenpunkt nicht durch 18 weitere Verkehrsteilnehmer entsteht, dieser auch nicht unmittelbar am Grundstück der Tankstelle liegt, sondern durch die Zufahrt des Wirtschaftsweges getrennt wird. Im Zuge der Planung wurde sehr wohl der Verkehr und insbesondere die Erschließung des Gebietes den Fachausschüssen und dem Rat der Stadt Coesfeld erläutert. Zuletzt wurde ein Grundsatz-beschluss am 25.04.2024 (Beschlussvorlage 066/2024) - Beschlussvorschlag 1 gefasst, eben genau diese Art der Anbindung an die Coesfelder Straße der Planung zu Grunde zulegen. Auszug aus der Sitzungsvorlage 066/2024: "Alternative Erschließung über die Coesfelder Straße Nach einer schriftlichen Vorabstimmung mit dem Kreis Coesfeld, der Kreispolizeibehörde sowie den Fachbereichen 10, 60 und 70 der Stadtverwaltung im November 2023, wurde im Februar 2024 noch einmal gemeinsam mit allen o.g. Beteiligten, dem Architekten sowie dem Investor über eine Erschließung des Wohnquartiers Lette-Nord über die Coesfelder Straße diskutiert. Es wurden drei verschiedenen Varianten betrachtet, wovon sich letztendlich eine als mögliche Alternative zur Erschließung über den Wirtschaftsweg herauskristalisierte (s. Anlage 2). Die Einfahrt in das Wohnquartier Lette-Nord erfolgt demnach gegenüber der Straße Paßstiege. An dieser Stelle sei angemerkt, dass alle Beteiligten diese Variante 2 zwar abschließend mittragen, die Variante 1, also die Erschließung über den Wirtschaftsweg, jedoch aus verkehrlicher Sicht von der Mehrheit als die Bessere bewertet wird."</p>
---	---



<p>2.4. <b>30328</b></p>	<p>3. Mängel des schalltechnischen Gutachtens</p> <p>Im Übrigen ist auch das schalltechnische Gutachten unzureichend, das als Abwägungsmaterial i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB der planerischen Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB zugrunde gelegt werden soll.</p> <p>3 a) Keine Berücksichtigung der zwischenzeitlich konkretisierten Erweiterungsabsichten</p> <p>In Ihrem Schreiben vom 18.12.2024, das auf unser ursprüngliches Einwendungsschreiben bezüglich des Vorentwurfs eingeht, teilen Sie mit, dass auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge festgestellt werden könne, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden könnten und ein konfliktfreies Nebeneinander von Tankstelle und Wohnnutzungen möglich sei. Die heranrückende Wohnbebauung des Wohngebiets Lette-Nord würde weder den betrieblichen Bestand noch die Entwicklungsabsichten unseres Mandanten beeinträchtigen. Dies trifft nicht zu. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 Satz 1 lit. e) TA Lärm betragen in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Ausweislich der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung beträgt die als maximal ermittelte Lärmbelastung (nur) für den Fall des Teilabbruchs und Ersatzneubaus der Werkstatt mit Waschstraße werktags an den geplanten Wohnbauflächen 55 dB(A) tags. Hierbei handele es sich insbesondere um von der Zufahrt und der Waschanlage ausgehende Emissionen. Auf welche Immissionsorte sich diese Angabe bezieht, bleibt unklar. Unberücksichtigt bleibt insofern, dass unser Mandant perspektivisch beabsichtigt, die Lagerhalle als Werkstatt umzunutzen, um dauerhaft den Bestand seines Betriebes –auch in Ansehung des laufenden Generationenwechsels –am Standort Lette sichern zu können. Der Hallenbaukörper liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit hinsichtlich des Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. In Ansehung der Werkstatt auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück besteht zwanglos Baurecht für eine entsprechende Umnutzung. Eine entsprechende Bauvoranfrage</p>	<p>zu 3a) Stellungnahme des Schallgutachters</p> <p>Wie in Unterlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung auf Seite 12 beschrieben und in Abb. 1 dargestellt, wurden die Erweiterungsabsichten der ARAL Tankstelle Uckelmann entsprechend des Lageplans sowie der Betriebsbeschreibung zur Bauvoranfrage berücksichtigt.</p> <p>In Unterlage 1 ist auf Seite 22 dokumentiert, dass die maximale Lärmbelastung am MFH 05 ermittelt wurde. Dies kann ebenfalls der Unterlage 4.3 entnommen werden. Das die maßgeblichen Lärmbelastungen (u. a. am MFH 05) durch die Zufahrt zur Tankstelle sowie die Waschanlage verursacht werden, ist mit der Unterlage 5 dokumentiert.</p> <p>Mit der schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2024 wurden alle Vorgaben aus der Bauvoranfrage zur ARAL Tankstelle Uckelmann berücksichtigt - s. Unterlagen 1 und 5 der Schalltechnischen Untersuchung. Im Lageplan zur Bauvoranfrage ist die Lagerhalle, die nunmehr als Werkstatt umgenutzt werden soll, NUR als Lagerhalle dargestellt. Somit konnte diese vermeintliche Lärmquelle nicht berücksichtigt werden, da für diese Umnutzung bis Mai 2024 keine Bauvoranfrage vorgelegen hat.</p> <p>Mit der schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2024 wurden für die ARAL Tankstelle Kundenzahlen berücksichtigt, die dem Untersuchungsbericht Nr. L 5054 (Tankstellenstudie) der Hessischen Landesanstalt für Umwelt entnommen wurden. Wie in Unterlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung (SU) auf Seite 11 beschrieben, wurde mit dem Ansatz zur Anzahl der Pkw/h der höchste Wert berücksichtigt, so dass mit der worst-case Abschätzung die Ergebnisse (Beurteilungspegel) auf der sicheren Seite liegen und eher zu hoch ausfallen werden. Andere bzw. davon abweichende Kundenzahlen konnten bzw. wurden durch den Betreiber der ARAL Tankstelle Uckelmann nicht vorgelegt. Mit den gewählten Emissionsansätzen sowie den Kundenzahlen würde sich an der Bestandsbebauung Janusweg 44 eine Lärmbelastung von 57 dB(A) und somit eine</p>	<p>Der Anregungen wird nicht gefolgt. Das Schallgutachten ist weiterhin als ausreichend in der Untersuchungsgenauigkeit für den Bebauungsplan anzuwenden.</p>
--------------------------	--	---	---

<p>hat unser Mandant gestellt. In Ansehung der Tatsache, dass bereits die konkret geplante Erweiterung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet ausschöpft (Vorbelastung 55 dB(A) bei zulässiger Beaufschlagung von 55 dB(A) gem. Ziffer 6.1 Satz 1 lit. e) TA Lärm) bleibt für –bislang baurechtlich ohne Weiteres zulässige –weitere Erweiterungen oder Umstrukturierungen des Betriebes unseres Mandanten kein Raum. Vielmehr ist infolge des Plans damit zu rechnen, dass unser Mandant entsprechende konkretisiert beabsichtigte Erweiterungen infolge der infolge der Planung heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen nicht mehr ausüben kann. Die Planung verstößt insofern gegen das Gebot planerischer Rücksichtnahme. Das Abwägungsgebot wird zulasten unseres Mandanten verletzt.</p>	<p>Überschreitung des zul. Richtwerts der TA Lärm von 2 dB(A) ergeben. Demnach dürfte sich bereits im Bestand auf der Basis der bisherigen Bauvoranfrage keine Entwicklungsmöglichkeit bzw. keinen Spielraum mehr ergeben, so dass die bisherige Bauvoranfrage bereits aus schalltechnischer Sicht nicht genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Demnach ist nicht infolge des Plans, sondern bereits schon im Bestand eine beabsichtigte Erweiterung infrage zu stellen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung zur aktuellen Bauvoranfrage Die Bauvoranfrage vom 23.08.2024 "Nutzungsänderung einer vorhandenen Lagerhalle in eine KFZ-Werkstatt" (Aktenzeichen V-0006/24) basiert auf der fälschlichen Annahme, dass der §34 BauGB anzuwenden ist. Die Klarstellungssatzung "Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" der Stadt Coesfeld aus 2017 definiert das betroffenen Grundstück eindeutig als Außenbereich. Die bereits vorhandene Lagerhalle wurde nach §35.2 BauGB Ausnahmsweise genehmigt. Das nachgeforderte Schallgutachten zu dieser Nutzungsänderung wurde trotz Fristverlängerung, vom Antragsteller noch nicht vorgelegt. Eine abschließende Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit steht noch aus. Die gegenseitige (planerische-) Rücksichtnahme wird hier vom Einwänder nicht eingehalten. Es liegen keine Informationen über eine Beauftragung eines Schallgutachters für die geplante Umnutzung vor. Die tatsächliche Umsetzung der Inhalte der Nutzungsänderung werden infragegestellt.</p>	
--	---	--

2.5.	<b>30328</b>	<p>3. Mängel des schalltechnischen Gutachtens  3 b) Keine Angaben zur Prognoseungenauigkeit  Ferner ist zu berücksichtigen, dass das schalltechnische Gutachten weder quantitative noch qualitative Angaben zur Genauigkeit der Immissionsprognose enthält. Entsprechende Prognoseunsicherheiten sind schalltechnischen Untersuchungen immanent. Vorliegend erreichen die prognostizierten Werte der geplanten Betriebserweiterung bereits die Immissionsrichtwerte. Ohne Angabe zur Qualität der Prognose kann der Rat nicht beurteilen, mit welcher Sicherheit eine Einhaltung bzw. Unterschreitung oder aber eine Überschreitung der Richtwerte und infolgedessen zulasten unseres Mandanten eine Rücksichtslosigkeit der heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen vorliegt.</p>	<p>zu 3b) - Stellungnahme des Schallgutachters-  Die schalltechnische Untersuchung (SU) basiert auf Emissionsansätzen sowie Kundenzahlen der Tankstellenstudie des HLUG sowie einer Verkehrsprognose 2035 auf Basis einer aktuellen Verkehrszählung (vor Corona).  Mehrfach wurde in Unterlage 1 darauf hingewiesen, dass den Berechnungen eine worst case Abschätzung zugrunde liegt und die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen.  Die Berechnungen erfolgten mit der Software SoundPLANnoise in der Version 8.2 (Update 12.03.2024), die Grundlagen für das Ausbreitungsmodell wurden dem OpenData NRW entnommen.  Damit liegt eine ausreichende Prognosegenauigkeit vor.</p>	<p>Der Anregungen wird nicht gefolgt. Das Schallgutachten ist weiterhin als ausreichend in der Prognose für den Bebauungsplan anzuwenden.</p>
2.6.	<b>30328</b>	<p>3. Mängel des schalltechnischen Gutachtens  3 c) Fehlende Nachvollziehbarkeit  Auch im Übrigen überzeugt das Schallgutachten, das zur Grundlage der planerischen Abwägung gemacht werden soll, nicht. So passen etwa die Isophonenkarten nicht zu den textlich aufbereiteten Ergebnissen. Etwa auf Seite 41, im Anhang des Gutachtens, reicht die 65 dB(A)-Isophonenlinie tags bis unmittelbar an die Hauswand der Mehrfamilienhäuser heran, während sich aus Tabellen und textlicher Darstellung „nur“ Belastungen der Fassaden von 64 bzw. 63 dB(A) ergeben. Infolge dieser und weiterer Ungenauigkeiten bzw. fehlender Nachvollziehbarkeit ist das schalltechnische Gutachten als Abwägungsmaterial und damit als Grundlage in der planerischen Abwägung unzureichend.</p>	<p>zu 3 c) -Stellungnahme des Schallgutachters-  Der Einwand der RA Kanzlei Baumeister als Bevollmächtigter zeigt nicht eine fehlende Nachvollziehbarkeit, sondern die fachliche Unkenntnis des Verfassers der Einwändung auf.  Die Unterlage 6.1 der SU (Seite 41 des PDF) dokumentiert die Lärmbelastung mit einer Immissionsorthöhe von 2 m ü. Grund, dementsprechend dem sog. Außenwohnbereich bzw. Aufenthalt im Freien, mit Berücksichtigung der projektierten Neubebauung.  Damit ergeben sich auch Reflexionen an den Fassaden der Neubebauung, die zwangsläufig im Nahbereich zu den Fassaden eine höhere Lärmbelastung aufweisen wie an den Fassaden selbst (s. Unterlagen 6.2 und 6.4).  Dass die schalltechnische Untersuchung weitere Ungenauigkeiten beinhaltet bzw. eine fehlende Nachvollziehbarkeit vorliegt, ist nicht begründet.  Fachliche Unkenntnis der rechtlichen Vertretung des Nachbarn Uckelmann sollte daher nicht als "Mangel des schalltechnischen Gutachtens" ausgelegt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Schallgutachten ist weiterhin als ausreichendes Abwägungsmaterial für den Bebauungsplan anzuwenden.</p>

2.7.	<b>30328</b>	<p>4.Weitere materielle Mängel Ungeachtet des Vorstehenden leidet der Bebauungsplanentwurf an weiteren durchgreifenden materiellen Mängeln, die, sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden, zu seiner Unwirksamkeit führen. Wir weisen insofern darauf hin, dass unser Mandant, als durch die Planung in den Erweiterungsmöglichkeiten seines Gewerbebetriebs beeinträchtigter Eigentümer und Plannachbar, in einem Normenkontrollverfahren ohne Weiteres antragsbefugt wäre. Die auf der Ebene der Begründetheit eines Normenkontrollantrags durch das OVG NRW vorgenommene Prüfung der Wirksamkeit des Bebauungsplans erfolgt, anders als im Nachbarklageverfahren, objektiv-rechtlich. Potentiell kann damit jeder materiell-rechtliche und beachtliche Fehler des Bebauungsplans dessen Unwirksamkeit nach sich ziehen.</p>	<p>Diesem Teil der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden, da keine konkreten Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
------	--------------	---	---	---

2.8.	30328	<p>II. Ergebnis</p> <p>In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine heranrückende Wohnbebauung einem bestehenden emittierenden Betrieb gegenüber das Gebot der Rücksichtnahme verletzen kann, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Das ist dann der Fall, wenn der Betrieb durch die hinzutretende Bebauung mit nachträglichen Auflagen rechnen muss. So liegen nach dem Vorstehenden die Dinge hier. Bereits nach den bislang konkretisierten Erweiterungsabsichten unseres Mandanten wird das durch die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im künftigen Bebauungsplangebiet vorgegebene Emissionspotenzial des Betriebes unseres Mandanten ausgeschöpft. Über die betrachteten Erweiterungen zieht unser Mandant zwischenzeitlich auch die Nutzungsänderung der bisherigen Lagerfläche in eine Werkstatt in Betracht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund –der wie auch die übrigen geplanten Erweiterungen der natürlichen Betriebsintensivierung im Rahmen der Generationenfolge entspricht – ist damit zu rechnen, dass jede weitere bereits heute baurechtlich zulässige Erweiterung der gewerblichen Tätigkeiten auf dem Grundstück unseres Mandanten zu einer unzumutbaren Beaufschlagung des Plangebiets mit Gewerbelärmimmissionen führen würde. Im Ergebnis verletzt die Planung zulasten unseres Mandanten die Anforderungen des Gebots planerischer Rücksichtnahme.</p> <p>Vorliegend werden durch die geplante heranrückende Wohnbebauung sowohl der betriebliche Bestand unseres Mandanten als auch dessen konkrete und naheliegende Entwicklungsabsichten beeinträchtigt. In Ansehung der absolut geringen Zahl der hier geschaffenen Wohneinheiten – zumal in nicht integrierter Lage –und der damit einhergehenden geringen städtebaulichen Bedeutung des Planvorhabens, regen wir im Anschluss an unsere Stellungnahme vom 19.10.2023 weiterhin an, von der Partikularinteressen dienenden Planung Abstand zu nehmen.</p>	<p>Der zusammenfassende Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Abwägung siehe 1-4.</p>	<p>Der Anregung, die Planung zu unterlassen, wird nicht gefolgt.</p>
------	-------	---	--	--

