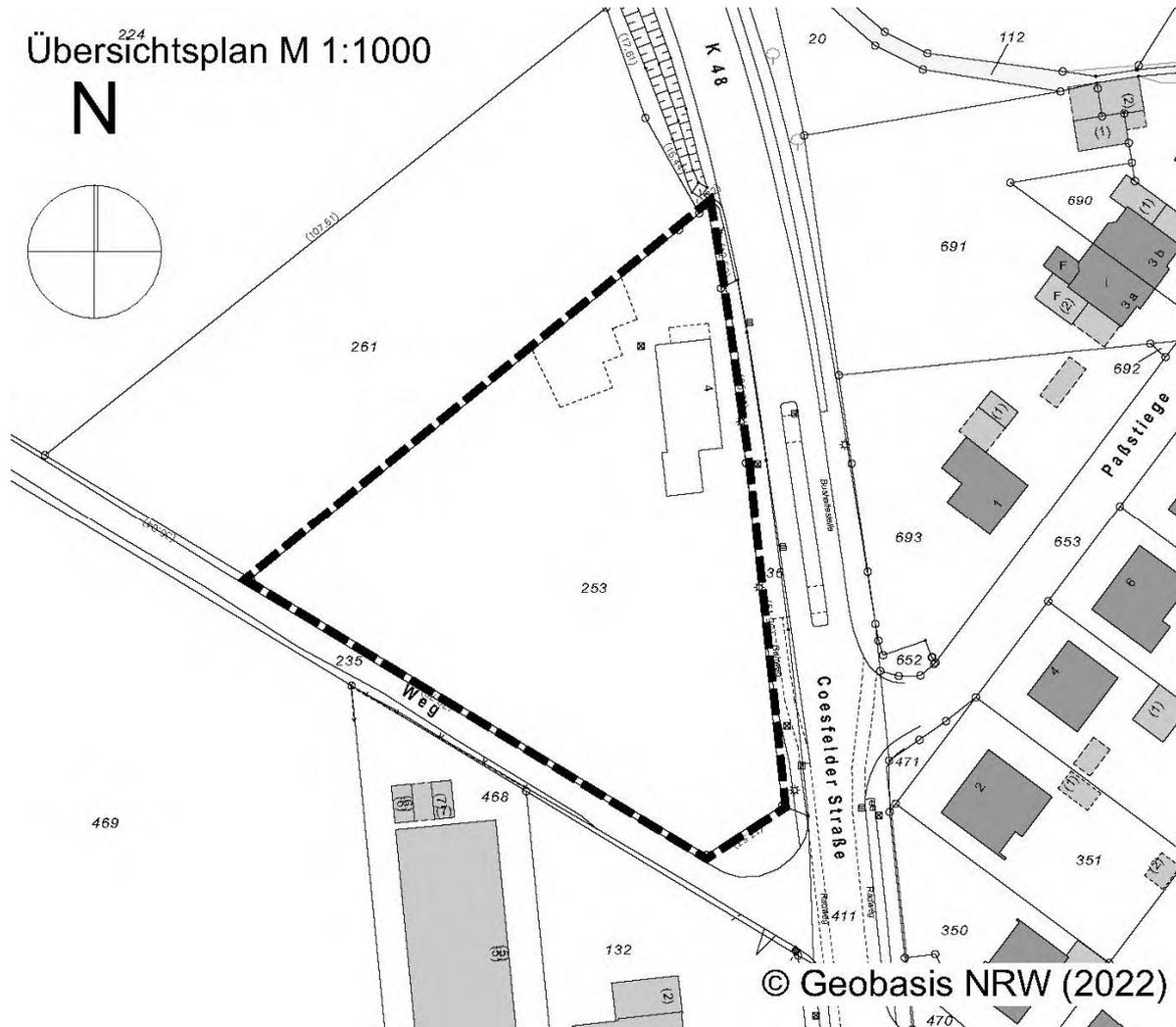




Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr.154 „Wohnquartier Lette Nord“



Stand: 28. 10. 2024

ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

A) FESTSETZUNGEN gem. §§ 9 und 9a BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)

1.1 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Festgesetzt wird die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über der Bezugshöhe im mittleren Grundstücksbereich. Die Bezugshöhen sind für jedes Grundstück eindeutig im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NRW sind. Der obere Bezugspunkt ist in diesem Fall die höchste Stelle der Anlage.

2.2 Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes. Eine Unterbrechung der festgesetzten Traufhöhe ist durch Zwerchgiebel oder Ausbauten zulässig.

2.3 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches.

2.4 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

3. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² betragen.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (2) und (6) sowie § 23 (5) BauNVO)

4.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Grenzen Garagen, Carports oder Nebenanlagen mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Abstand von mindestens 1,0 m und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 0,6 m Höhe oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich. Bei den Pflanzungen sind die in der Gehölzliste Nr. 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 WA1: Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5.2 WA2: Es sind maximal sechs Wohneinheiten je Baufeld zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

7. NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE FESTSETZUNGEN SOWIE FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Grundstücksbäume

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je neu errichtetem Hauptgebäude zwei und im WA2 vier heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume gelten auch als Laubbäume. Für die Anpflanzungen sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neuanpflanzungen aus der Gehölzliste Nr. 1 zu ersetzen. Die dargestellten Baumstandorte sind bindend.

7.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen baulicher Nebenanlagen, Garagen, Carports, untergeordneter Nebengebäude und untergeordneter Anbauten mit Flachdächern (0-10°) sind zu begrünen. Die Fläche der Dachbegrünung beträgt mindestens 60 % der jeweiligen Gesamtdachfläche. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht auszubilden. Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den begrüneten Dachflächen zulässig.

8. BEDINGTE FESTSETZUNG BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erst wirksam, wenn sichergestellt ist, dass ein weiteres Wohngebiet im Nordwesten des Geltungsbereichs auf den Potenzialflächen für die Erweiterung der Allgemeinen Siedlungsbereiche, die im Rahmen der Regionalplanänderung 2024 mit der Bezirksregierung abgestimmt wurden, entweder durch einen Vorhabenträger oder die Stadt, entwickelt wird. Bis dahin soll die Fläche als Grünfläche genutzt werden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind Wohngebäude mit Satteldächern auszuführen. Im Bereich WA2 sind von den Erschließungsflächen nicht sichtbare Dachflächen auch ohne oder mit geringer Neigung (0°-15°) zugelassen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit einem Flachdach zugelassen.

2. MATERIALIEN UND FARBGEBUNG

2.1 Bauliche Anlagen

Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

2.2 Wohngebäude

Die Außenwandflächen der Wohngebäude sind als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen

- rot: 3002 - 3005

Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Es sind generell nur zurückhaltende, nicht grelle Farbgebung zulässig.

2.3 Garagen und andere Nebengebäude

Garagen haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Aneinander gebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und angrenzende Nebenanlagen sind auch in anderen Materialien (z.B. Holz oder Metall) zulässig.

2.4 Dachgestaltung

2.4.1 Materialien

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken

- rot-orange-: 2001 - 2002

Für untergeordnete Bauteile sind andere Eindeckungen mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen. (Siehe A 7.2)

2.4.2 Dachaufbauten bzw. -einschnitte/Zwerchhaus/Vorbauten

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser sind im WA1 auf Höhe des dritten Geschosses, im WA2 auf Höhe des vierten Geschosses unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten bzw. -einschnitte, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 65 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben sind nur als Schlepp-, Flachdach-, Satteldach-, Spitz- oder Giebelgaube zulässig. Flachdachgauben und Schleppgauben dürfen die zulässige Traufhöhe um 1,0 m überschreiten. Zum First des Hauptgebäudes ist ein vertikal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

3. EINFRIEDUNGEN

Generell sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken der Gehölzliste Nr. 2, oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun), auf der dem Haus zugewandten Seite der vorgepflanzten Hecken, in maximal gleicher Höhe, zulässig. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung NRW. Bezugshöhe für die Einfriedungen ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

Entlang der Nord-Westlichen und Süd-Westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Heckenanpflanzung verbindlich festgesetzt.

Eine Heckenanpflanzung auf den Flächen entlang der „Coesfelder Straße“ wird verbindlich festgesetzt und auf eine maximal zulässige Höhe von 0,8 m beschränkt.

Entlang der Süd-Westlichen Grenze sind auch blickdichte Einfriedungen (z.B. Holzzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m, zusätzlich zur Heckenpflanzung, auf der dem Haus zugewandten Seite der vorgepflanzten Hecken, zulässig.

4. VORGÄRTEN

Die Flächen zwischen Grenze der Privatstraße und den Baugrenzen sind zu mindestens 60% als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Bei den Pflanzungen sind ausschließlich die in der Gehölzliste Nr. 1, 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten.

Abfallbehälter sind in Gebäuden, oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

5. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch nötige Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sollen unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden.

Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten. Die Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

C) HINWEISE (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1. BODENEINGRIFFE UND BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 DSchG NW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen bzw. dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§§ 26(2) und 27 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. KAMPFMITTELVORKOMMEN

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt, werden verdächtige Gegenstände beobachtet, oder wird auf Widerstände gestoßen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen Lippe, die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld, oder die Polizei zu verständigen.

3. BODENSCHUTZ / GRUNDWASSERSCHUTZ

Oberboden („Mutterboden“), der bei der Errichtung, oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern, zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Bei Abbruch- oder Bodenarbeiten sind anfallende Abfälle und Bodenmaterialien ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei Verdacht, oder Vorhandensein von Altlasten sind die Arbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und ggfs. gutachterlich zu begleiten.

Die Versiegelung des Bodens ist maßvoll vorzunehmen. Die Verletzung der belebten Bodenzone ist so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Bau- bzw. Abbrucharbeiten, ist diese so weit wie möglich wiederherzustellen.

4. ENTWÄSSERUNG

SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser der privaten Grundstücksflächen wird über einen jeweiligen Anschlusschacht, auf dem eigenen Grundstück, in eine Schmutzwassersammelleitung in der Privatstraße, dem Mischwasserkanal in der Coesfelder Straße zugeführt. Die Ausführung der Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abzustimmen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird über ein privates Regenwasserkanalsystem mit Regenversickerung und Regenrückhaltung, sowie anschließender gedrosselter Einleitung über den Vorfluter in den „Bühlbach“, sichergestellt. Die Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abzustimmen.

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

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 die/der Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in gem.

DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Lage abhängig sind, schützen.

Die anfallenden Wassermengen müssen dabei nachweislich auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden, ohne dass es zur Überflutung von Gebäuden kommt.

Es ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser bis zu einem Ereignis T=100a (100 jährliches Ereignis) zurückgehalten wird. Im Überflutungsfall fließen die Wässer über die Privatstraße und den Fuß-Radweg aus dem Gebiet auf die Coesfelder Straße und dort weiter in den Vorfluter.

RÜCKSTAUSICHERUNG

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jede:r Eigentümer:in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 20 cm höher als die befestigte Fläche der Privatstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

5. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben der §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ und 44 „Besonderer Artenschutz“ BNatSchG zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze) in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 (5) Satz 2 BNatSchG genannten Fälle. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro Ökon sind zu beachten und einzuhalten:

- kein Baubeginn/ kein Abriss in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03-30.06)
- ökologische Baubegleitung „Gebäudeabbriss“ (1.03-30.11) mit Ein-/ Ausflugkontrollen
- ggf. Bereitstellung von Fledermausersatzquartieren

6. BERGBAU

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

7. ALTLASTEN

Altlasten oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

8. UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keine Haftung für Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von störenden Einflüssen freizuhalten.

9. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von maximal 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermenge dürfen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Objekt berücksichtigt werden. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung

von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird hingewiesen.

10. BRANDSCHUTZ

Sollte in Gebäuden ein erforderlicher zweiter Rettungsweg gem. § 33 BauO NRW 2018 über Leitern der Feuerwehr erfolgen, so sind hierzu Zufahrten und Aufstellflächen (§ 5 BauO NRW) für die Drehleiter erforderlich. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

11. LEITUNGEN

Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese sind die Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

12. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT

12.1 Energieeffizienz und Klimaschutz

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen. Die Verwendung fossiler Energieträger ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Die Stadtwerke Coesfeld, die Kreishandwerkerschaft, die Stadtverwaltung sowie die örtlichen Fachbetriebe sind hier hilfreiche Ansprechpartner.

12.2 Allgemeine Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (siehe D Gehölzlisten). Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen, sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

12.3 Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

12.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücksflächen sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

13 PLANDARSTELLUNG

Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

14 NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

D GEHÖLZLISTEN

1. PFLANZEMPFEHLUNG „BÄUME AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN“

1A)	
Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Salix caprea</i>	Sal- Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Catalpa bignonioides</i> 'Nana'	Kugel Trompetenbaum
1B)	
Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Apfel	Rote Sternrenette
	Dülmener Rose
	Roter Boskoop
	Schöner aus Nordhausen
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
Birne	Gute Luise
	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
	Amelanchier 'Ballerina'
	Köstliche aus Charmeux
Kirsche	Große Prinzessinnenkirsche
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
	Dönisses Gelbe Knorpelkirsche
Pflaume	Hauszwetsche
	Mirabelle von Nancy
	Graf Althans Reneklode

Pflanzgrößen: Hochstamm, 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm, Stammumfang mind. 14-16 cm, Bund deutscher Baumschulen-Qualität, mit Drahtballen

2. GEHÖLZLISTE NR. 2: PFLANZEMPFEHLUNG „HECKEN“

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

Pflanzgrößen: Sträucher, 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 – 80 cm, Bund deutscher Baumschulen-Qualität

3. GEHÖLZLISTE NR. 3: PFLANZEMPFEHLUNG „SONSTIGE GEHÖLZE“

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter (Trauben-) Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

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 Bebauungsplangebiet 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.	30328	<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>	Das Einleitungsschreiben wird zur Kenntnis genommen, die Abwägung erfolgt bei den konkreten Einwendungen 1-4	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.2.	30328	<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. 2012 Verwaltung wird damit beauftragt, sobald alle angeforderten Unterlagen vorliegen, diese Bauvoranfrage weiter zu bearbeiten.</p>
2.3.	30328	<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>

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.

eine Vorfahrtsberechtigung sowohl des KFZ-Verkehrs wie auch des Rad- und Fußgängerverkehrs in beiden Richtungen der Coesfelder Straße zu beachten.

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.

Der Meinung des Einwänders, dass 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 herauskristallisierte (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."

2.4. 30328

3. Mängel des schalltechnischen Gutachtens

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.

3 a) Keine Berücksichtigung der zwischenzeitlich konkretisierten Erweiterungsabsichten

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

zu 3a) Stellungnahme des Schallgutachters
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.

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.

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.

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

Der Anregungen wird nicht gefolgt. Das Schallgutachten ist weiterhin als ausreichend in der Untersuchungsgenauigkeit für den Bebauungsplan anzuwenden.

<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.	30328	<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. 2216</p>
2.6.	30328	<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.	30328	<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 genommen2217</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, ist nicht gefolgt.</p>
Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 5 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen vom 28.11.2024 handelt, bescheinigen				