

Abwägungstabelle (Stand: 15.05.2025)

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 153 Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch
 Verfahrensschritt: 2. erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
 Zeitraum: 17.02.2025 - 18.03.2025

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1.1.	32655	<p>Begründung: das Lärmgutachten ist nur ein Vorabzug und keine endgültige Fassung. Somit ist nicht nachvollziehbar wie sich die Lärmbelastung entwickelt.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich des Lärmgutachtens werden zurückgewiesen. Es ist üblich, dass vor Abschluss des Verfahrens noch ein Vorabzug des Gutachtens vorliegt, da dieses im Rahmen der Beteiligung von den zuständigen Behörden geprüft wird. Zum Satzungsbeschluss wird die Bezeichnung "Vorabzug" entfernt. Für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes ist es allerdings unerheblich, ob zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das Gutachten noch die Bezeichnung "Vorabzug" trägt, solange das Gutachten in der endgültigen Fassung vorliegt und alle Beteiligten die Möglichkeit hatten, sich hierzu zu äußern. Änderungen am Schallgutachten wurden im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung nicht vorgenommen. Im Zuge der nachfolgend durchzuführenden Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten werden.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich des Lärmgutachtens werden zurückgewiesen.</p>

1.2.	32655	Außerdem bestehen wir auf den Bestandsschutz. Es geht um das Grundstück [REDACTED]. Alle seit 1968 geltenden Vorschriften / Rechte müssen erhalten bleiben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes. Es wird darauf hingewiesen, dass für die bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz besteht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3.	32655	Die neue Bauhöhe im GE1 hätte erhebliche Verschlechterungen für uns zur Folge. Sowohl wirtschaftlich als auch für die Wohnsituation. Unser Garten hätte keinen Sichtschutz mehr und unsere Kinder könnten nicht mehr unbeobachtet im Garten spielen, baden etc.	Die Bedenken, dass die neue Bauhöhe im GE1 eine erhebliche Verschlechterung für den Einwender zur Folge hat, werden zurückgewiesen. Die nach der Bauordnung NRW erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Der Abstand der festgesetzten überbaubaren Fläche im GE 1 zu den Grundstücken des Einwenders beträgt mehr als 40 m. Insofern ist nicht zu befürchten, dass es aufgrund der neuen Bauhöhe im GE 1 zu Konflikten hinsichtlich der Wahrung der Privatsphäre kommt. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um ein Wohngebiet handelt, sondern um ein Gewerbegebiet, in welchem Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind und einen eingeschränkten Schutzanspruch haben. Die gewerbliche Nutzung steht im Vordergrund. Inwiefern die neuen Bauhöhen zu einer wirtschaftlichen Verschlechterung des Einwenders führen, wird nicht näher erläutert und kann nicht nachvollzogen werden.	Die Bedenken, dass die neue Bauhöhe im GE1 eine erhebliche Verschlechterung für den Einwender zur Folge hat, werden zurückgewiesen.
1.4.	32655	Aufgrund der neuen Bauhöhen würde auch die Sonne verdeckt (Schattenwurf) so dass wir erhebliche Verschlechterungen der Lebensqualität hinnehmen müssten. Auf eine Solaranlage könnte von uns nicht mehr genutzt werden.	Die Bedenken hinsichtlich einer Verschattung des Grundstücks des Einwenders und einer damit verbundenen erheblichen Verschlechterung der Lebensqualität werden zurückgewiesen. Die nach der Bauordnung NRW erforderlichen	Die Bedenken hinsichtlich einer Verschattung des Grundstücks des Einwenders und einer damit verbundenen

			<p>Abstandsflächen werden eingehalten. Der Abstand der festgesetzten überbaubaren Fläche im GE 1 zu den Grundstücken des Einwenders beträgt mehr als 40 m. Insofern ist nicht zu befürchten, dass aufgrund der neuen Bauhöhe im GE 1 die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes des Eigentümers erheblich beeinträchtigt werden. Eine ausreichende Besonnung ist sichergestellt. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um ein Wohngebiet handelt, sondern um ein Gewerbegebiet, in welchem die gewerbliche Nutzung entsprechend im Vordergrund steht.</p>	<p>erheblichen Verschlechterung der Lebensqualität werden zurückgewiesen.</p>
1.5.	32655	<p>Laut Vorabzug zur Schalluntersuchung soll der db Wert auf 85db festgesetzt werden. Wir bitten um Ruhezeiten von 18-07 Uhr damit unsere Kinder nachts schlafen können.</p>	<p>Die Bedenken betreffen nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes. Unabhängig davon kann die Aussage, dass laut Schalluntersuchung der dB Wert auf 85 dB festgesetzt werden soll, nicht nachvollzogen werden. Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die im Hinblick auf den Gewerbelärm geltenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, als auch die für Verkehrslärm geltenden gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Da sich innerhalb der mit GEe(2) und GE 3 festgesetzten Gewerbegebiete Betriebsinhaberwohnungen befinden, werden in Bezug auf Schlafräume Anforderungen an die Gebäudehülle formuliert. Ruhezeiten werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Es wird wiederum darauf verwiesen, dass es sich bei dem</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken betreffen nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.</p>

			Plangebiet nicht um ein Wohngebiet handelt, sondern um ein Gewerbegebiet, in welchem Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind und einen eingeschränkten Schutzanspruch haben. Die gewerbliche Nutzung steht im Vordergrund.	
2.1.	32320	<p>Nach Durchsicht der weiteren am 18.02.2025 zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie ihren Zusagen zum Bestandsschutz, möchte ich demnach folgende Punkte für die Grundstücke [REDACTED] und [REDACTED] festhalten:</p> <p>1.) Bestandsschutz für die Flächen [REDACTED] des geltenden Bebauungsplans vom 09.01.1968</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet Bestandsschutz besteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.</p>
2.2.	32320	<p>2.) Sicherung der Zukunfts- und Entwicklungsfähigkeit des stahl- und metallverarbeitenden Gewerbes</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die im zentralen Bereich und die im Osten des Plangebietes gelegenen Flächen weiterhin als uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Betriebe gem. § 8 BauNVO. Die Grenzen der gewerblichen Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes werden durch das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme gebildet, wonach Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, "wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind ...". Bei einer Änderung der bestehenden Nutzung ist der Immissionsschutz der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.</p>

			angrenzenden am Wirtschaftsweg "Wulferhook" gelegenen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	
2.3.	32320	<p>3.) Lärmemissionen sind für die betroffenen Wohnbereiche auf ein Maß zu reduzieren, welches ein normales Leben ermöglicht. Das bedeutet, das man sich auch im Sommer auf die Terrasse setzen kann, ohne sich mit einem Megafon unterhalten zu müssen. Technische Lösungen wie z.B. die schalltechnische Einhausung solcher Anlagen stellen kein Problem dar.</p> <p>Abbildung Tabelle 17 Schalltechnische Untersuchung</p> <p>Die angegebenen Werte von 80- 89 dB(A) für Tag und Nacht sind für Wohnbereiche unzulässig. Es ist auch zu bedenken, dass die Anlagen über längere Zeiträume einen Dauerton abgeben, anders wie etwa ein vorbeifahrender LKW. Hiervon sind nur die Anlagen betroffen, deren Schallemissionen Wohnbebauung erreichen. Hier sollte nochmal hingeschaut werden.</p> <p>Abbildung Tabelle 22 Schalltechnische Untersuchung</p> <p>Da die angegebenen Werte der Tabelle 22 insbesondere im vergangenen Sommer deutlich überschritten wurden, sind die Schallimmissionsprognosen (RLS-90) offensichtlich nicht mehr zutreffend.</p> <p>Die in Tabelle 23 dargestellten Werte betreffend</p>	<p>Die Hinweise und Bedenken betreffen nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes. Unabhängig davon wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die schalltechnischen Auswirkungen der Geräuschquellen (Gewerbe/Verkehr) auf die innerhalb und außerhalb des Plangebietes befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt, bewertet und in die städtebauliche Abwägung eingestellt, um die Vollzugssicherheit des Bebauungsplanes sicherzustellen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sowohl die im Hinblick auf den Gewerbelärm geltenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, als auch die für Verkehrslärm geltenden gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebietes sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Im Zuge der nachfolgend durchzuführenden Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten werden.</p> <p>Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der mit GEe(2) und GE 3 festgesetzten Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können, wird zum</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.</p>

		<p>meines Grundstückes werden nicht eingehalten, wenn die nicht schalltechnisch gekapselte Anlage auf dem Kreativ-Center läuft.</p> <p>Abbildung Tabelle 34 Schalltechnische Untersuchung</p> <p>Schalldämmlüfter in der DIN I18005-1 wird darauf hingewiesen, dass bereits bei Außengeräuschpegeln über 45 dB(A) bei teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die Untersuchungsergebnisse haben gezeigt, dass im Plangebiet wesentlich höhere Außengeräuschpegel regelmäßig auch nachts vorliegen, sodass für alle dem Schlafen dienenden Räume ab einem Außengeräuschpegeln von 50 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festzusetzen sind.</p> <p>Bezogen auf die Übernahme sämtlicher anfallender Kosten, z.B. u.a. der Schalldämmlüfter, oder Umbau zur Ermöglichung der Zufahrt mit LKWs und überlangen Anhängern auf unser Grundstück, werden abgelehnt. Aus meiner Sicht macht sich die Fa. Ernsting schon Gedanken um eine möglichst gute Verträglichkeit zur Umsetzung der baulichen Unternehmungen, daher bin ich sehr zuversichtlich, diese kleinen Unstimmigkeiten zur beiderseitigen Zufriedenheit zeitnah ausräumen zu können.</p>	<p>Schutz dieser Nutzungen festgesetzt, dass in den Bereichen des Plangebietes, in denen Außengeräuschpegel in der Nacht von mehr als 50 db(A) auftreten, für alle dem Schlafen dienende Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, werden Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen gestellt. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nachzuweisen.</p>	
3.1.	32319	<p>An den letzten öffentlichen Sitzungen bezüglich der "Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch" konnten wir leider nicht persönlich teilnehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

		Wir danken für die zugestellten aktuellen Informationen und möchten hiermit an unsere Stellungnahme vom 3.12.21 festhalten.	der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB, hier Stellungnahme ST 1.9, wird verwiesen.	
3.2.	32319	<p>Zu den weiteren Änderungen haben sich für uns folgende Punkte ergeben:</p> <p>Zu Punkt 1.1.2- 1.1.5 Da wir als Anlieger betroffen sind von der Neuregelung, bitten wir auch weiterhin die alten Möglichkeiten wie z. B. die Nutzung - für sportliche Zwecke - Kirchliche, kulturelle, soziale- und gesundheitliche Zwecke - Beherbergungen - sowie für freie Berufe</p> <p>für unser Flurstück auch in Zukunft nicht auszuschließen. Dies würde für uns eine Wertminderung darstellen. Wird diese Wertminderung finanziell ausgeglichen?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung 1.1.2 besagt, dass die in Gewerbegebieten gem. §8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei diesen Nutzungen handelt es sich zumeist um flächenintensive Nutzungen. Da gemäß der formulierten Zielsetzung für das Gewerbegebiet Königsbusch die Bauflächen im Plangebiet insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden sollen, werden diese flächenintensiven Nutzungen ausgeschlossen. Diese Festsetzung war bereits schon in den vorherigen Planständen enthalten. Insofern handelt es sich nicht um eine Neuregelung, durch die die Grundstückseigentümer in ihren Möglichkeiten eingeschränkt werden. Im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung wurde die Festsetzung lediglich dahingehend ergänzt, dass von diesem Ausschluss Anlagen für betriebssportliche Zwecke ausgenommen werden. Für die ansässigen Unternehmen besteht damit die Möglichkeit, für die Beschäftigten Angebote zur Gesundheitsförderung und zur Stärkung des sozialen Miteinanders einzurichten.</p> <p>Ähnlich verhält es sich mit der textlichen Festsetzung 1.1.4. Diese besagt, dass die in Gewerbegebieten gem. §8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Abweichend hiervon können in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE (e) 1 Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Mit dieser Festsetzung wird ebenfalls das Ziel verfolgt, den Gebietscharakter zu bewahren und die Bauflächen im Plangebiet insbesondere für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie handwerks- und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten. Auch diese Festsetzung war in den vorherigen Planständen bereits enthalten. Im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung wurde die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass Anlagen für betriebsbezogene soziale Zwecke in den festgesetzten Gewerbegebieten weiterhin zugelassen werden können. Auf diese Weise wird den Unternehmen die Möglichkeit gegeben - entsprechend ihrer spezifischen Bedürfnisse betriebsbezogene soziale Anlagen, wie z.B. eine Betriebskantine, anzubieten.</p> <p>Die Festsetzung 1.1.5 besagt, dass im Gewerbegebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude für freie Berufe i.S.d. §13 BauNVO unzulässig sind. Diese Festsetzung wurde ebenfalls vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzung des Bebauungsplanes getroffen. Im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung wurde diese Festsetzung nicht geändert oder ergänzt.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass die Ergänzungen der</p>	
--	--	--	--

			textlichen Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.4 die Möglichkeiten der Eigentümer nicht beeinträchtigen, sondern vielmehr den Entwicklungsspielraum in Teilen erweitern.	
3.3.	32319	<p>Zu Punkt 1.1.7 Seit Jahren haben wir eine kleine Ausstellung der angebotenen Elemente sowie für Materialien, die verwendet werden können. Diese bitten wir zu schützen.</p> <p>Die Textfassung: "Zulässig sind nur Verkaufsstätten, die überwiegend selbst hergestellte Ware.."</p> <p>Hier bitten wir um Streichung oder Neuformulierung, da wir als Elementehandel (sowie auch andere Anlieger) unsere Waren nicht alle selbst herstellen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.</p> <p>Verwiesen wird jedoch auf den letzten Satz der textlichen Festsetzung 1.1.7. Demnach sind nicht nur Verkaufsstätten zulässig, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern, sondern auch solche mit Waren, die als branchenübliches Zubehör zu betrachten sind und im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Insofern wird der Bestand ausreichend geschützt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die im Rahmen der 2. erneuten Veröffentlichung geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.</p>
3.4.	32319	<p>Zu Punkt 5.5 Bezüglich der 2. erneuten Veröffentlichung - hier zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplans - gehen wir davon aus, dass unter Punkt 5.5 die gesamte Bruchstraße (also GE2 und GE3) mit einem Feuerwehrgang ausgestattet sein sollte. In der Vergangenheit hat sich dieser Zugang bereits bewährt, als tatsächlich ein Brand gelöscht wurde und die Feuerwehr diesen nutzen konnte Wir bitten die Stadt Coesfeld uns hier auch als Kleinanlieger zu unterstützen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 wird eine Unterbrechung der mit einem Erhaltungsgebot belegten privaten Grünfläche, die nördlich an das Gewerbegebiet GE 2 angrenzt, ermöglicht, um hier eine maximal 4,5 m breite Feuerwehrgang in Verbindung mit einem Fuß- und Radweg errichten zu können. Der Anregung, diese Festsetzung auf die mit einem Erhaltungsgebot belegte private Grünfläche, die nördlich an das Gewerbegebiet GE 3 angrenzt, auszudehnen, wird nicht gefolgt. Die Errichtung einer Fuß- und Radwegeverbindung in diesem Bereich des Plangebietes wird nicht als erforderlich angesehen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen,</p>	<p>Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 5.5 auf die mit einem Erhaltungsgebot belegte private Grünfläche, die nördlich an das Gewerbegebiet GE 3 angrenzt, auszudehnen, wird nicht gefolgt.</p>

			<p>dass im Nordwesten des Plangebietes eine weitere Anbindung des Plangebietes an die Bruchstraße vorgesehen wird. Damit bestehen ausreichende Zugangs- / Zufahrtsmöglichkeiten zum GE 3, um im Notfall eine gute Erreichbarkeit für die Feuerwehr zu gewährleisten.</p>	
--	--	--	--	--