

# **Stellungnahmen**

**Zum Bebauungsplan Nr. 128**  
**„Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“**

aus den „Öffentlichen Auslegungen“  
(mit Anregungen und Hinweisen)

(geschwärzt)

Stellungnahme Hüttenbrink  
Bedenken



HÜTTENBRINK BURKE ROHDE

HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte • Piusallee 20-22 • 48147 Münster



**Einschreiben/Rückschein**

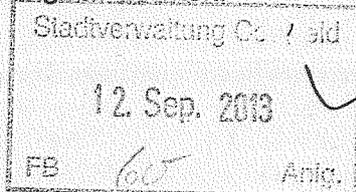
**vorab per Fax: 02541 939 7508 ✓**

Stadt Coesfeld

Planung, Bauordnung und Verkehr

Markt 8

**48653 Coesfeld**



**Dr. Jost Hüttenbrink**  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Norbert Burke**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht

**Joseph Rohde**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Dr. Marcus Schiller**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Medizinrecht

**Dr. Daniel Weber**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Piusallee 20-22 • 48147 Münster

Telefon: 02 51 - 85 714-0

Telefax: 02 51 - 85 714-29

rae@huettenbrink.com

www.huettenbrink.com

Münster, 11.09.2013

522/13 W05 Dr.W-cw D13/1772-13 (Bitte stets angeben)

**Bernard Knubel GmbH & Co. KG ./. Stadt Coesfeld**  
**Bebauungsplanverfahren "Erweiterung Wohnen am Druffels Weg"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir Ihnen zuerst an, dass uns die Bernard Knubel GmbH & Co. KG, Hammer Straße 28, 48153 Münster, mit der Wahrnehmung ihrer weiteren rechtlichen Interessen beauftragt hat. Aufgrund der Dimension der Angelegenheit, die unsere Mandantin existenziell berührt, hat sie sich letztendlich zu einer anwaltlichen Vertretung entschlossen. Eine dementsprechende, auf uns lautende Vollmacht, fügen wir in der Anlage in Kopieform bei.

Unsere Mandantin ist Grundstückseigentümerin der Betriebsflächen Druffels Weg 91/91a in 48653 Coesfeld. Ihr wurde zugetragen, dass sich momentan der Bebauungsplan Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ in Offenlage befindet. Namens und kraft Vollmacht unserer Mandantin müssen wir zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf folgende

**Bedenken**

vortragen:

I.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan liegt östlich des Gewerbebetriebs unserer Mandantin und ist Teil des „gemeinsamen“ Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“. Letztgenannter Bebauungsplan, in dem auch das Betriebsgrundstück unserer Mandantin liegt, weist durchgehend die Festsetzung als Gewerbegebiet aus. Der östliche Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“, auf dem sich ehemals eine gewerbliche Druckerei befand, soll Gegenstand des nunmehr in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ werden. Das künftige Plangebiet soll ausschließlich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVo) ausgewiesen werden.

Dieses geschilderte künftige Nebeneinander eines seit mehreren Jahren ansässigen zulässigen immissionsträchtigen Gewerbebetriebes und benachbarter Wohnbebauung begegnet erheblichen Bedenken. Im Hinblick auf die bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Vorhaben unserer Mandantin und der planbedingt möglichen Wohnbebauung erfordert die zwingende Beachtung des Trennungsgrundsatzes aus § 50 Satz 1 BImSchG erforderlich. Im Übrigen ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung dahingehend, die abwägungserheblichen Lärmschutzinteressen der an das Plangebiet angrenzenden Gewerbenutzung intensiv zu ermitteln und zu berücksichtigen, zwingend zu beachten.

Der Trennungsgrundsatz besagt, dass Bereich mit emissionsträchtigen und solche immissionsempfindlichen Nutzungen räumlich so zu trennen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts stellt der Trennungsgrundsatz eine Abwägungsdirektive dar, die bereits bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung unter dem Gesichtspunkt der generellen räumlichen Zuordnung potenziell unverträglicher Nutzungen Berücksichtigung finden muss, vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 12.12.2012, Az. 10 D 85/10.NE unter Verweis auf Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16.03.2010, Az. 4 BN 66/09.

Der Trennungsgrundsatz findet im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanbegründung keinerlei inhaltliche Berücksichtigung. Dieser ist allerdings offensichtlich beachtenswert, denn mit dem Bebauungsplan soll ein WA-Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem GE-Gebiet etabliert werden.

Weder der genannte Trennungsgrundsatz noch das Gebot planerischer Konfliktbewältigung ist nach den uns vorliegenden Unterlagen hinreichend abgearbeitet worden.

## II.

Neben diesen grundsätzlichen Erwägungen gilt es zu erwähnen, dass die eingeholte schalltechnische Untersuchung aus Juni 2013, die Niederschlag unter Ziffer 6.3 „Immissionsschutz“ in der momentan vorliegenden Begründung des Bebauungsplans gefunden hat, inhaltlich unzureichend ausgefallen ist.

Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, setzt neben einer sachgerechten Entscheidung voraus, dass in die Abwägung all das an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Unbeachtlich sind Belange (nur), wenn sie für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren oder wenn sie keinen städtebaulichen Bezug haben, geringwertig oder makelbehaftet oder solche sind, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, vgl. dazu OVG NRW, Urteil vom 06.10.2011, Az. 2 D 132/09. Selbstverständlich muss für den künftigen Abwägungsvorgang des Rates die planbedingte Betroffenheit der Belange in einem ersten Schritt fehlerfrei ermittelt werden. Bereits daran fehlt es.

Der Gutachter geht ausweislich seiner Ausführungen in seiner schalltechnischen Untersuchung nebst Erläuterungsbericht davon aus, dass mit Lärmimmissionen unserer Mandantin lediglich im Tagzeitraum zu rechnen sei. Dies ist unrichtig, weil es die Zeiten der Nachtanlieferung nicht berücksichtigt. Diese Nachtanlieferung findet seit Betriebseröffnung statt (vornehmlich Ersatzteillieferungen) und ist per Nachtragsgenehmigung vom 11.08.2008 und dem sogenannten Grünstempel auf dem zur Genehmigung gehörenden Grundriss legitimiert. Obgleich der Geschäftsführer unserer Mandantin im Gespräch mit dem Gutachter diese täglichen Nachtanlieferungen beschrieben hat, finden sie keinen Niederschlag in der schalltechnischen Untersuchung aus Juni 2013. Insoweit kann – entgegen der Gutachterauffassung - nicht davon gesprochen werden, dass die Untersuchung zur Nachtzeit entbehrlich gewesen wäre.

Ferner sind die Betriebszeiten unserer Mandantin unterschiedlich und darüber hinaus unrichtig in das Gutachten eingeflossen. Zum einen wird in dem Erläuterungsbericht zum Projekt 70067/13 auf Seite 4 angegeben, die werktägliche Betriebszeit des Autohauses Knubel sei zwischen 07:30 Uhr und 18:00 Uhr „vorgegeben“, auf Seite 10 des genannten

Erläuterungsberichtes werden Öffnungszeiten für den Kundendienst an Werktagen zwischen 07:30 Uhr und 17:30 Uhr in Ansatz gebracht. Zum anderen muss moniert werden, dass diese Annahmen die von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr genehmigte Betriebszeit nicht abbildet und die Option für einen Zweischicht-/Mehrschichtbetrieb verbauen.

Schließlich sind die auf Seite 9 des Erläuterungsberichts zum Projekt 70067/13 angegebenen Fahrzeugaufkommen für das Betriebsgelände unserer Mandantin deutlich zu niedrig angesetzt worden.

Aufgrund dieser beispielhaft angegebenen Defizite der Gutachteneingangswerte wird die betriebliche Immissionsträchtigkeit unserer Mandantin unzureichend dargestellt. Dies mit der Folge, dass abwägungserhebliche Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) BauGB verkannt werden.

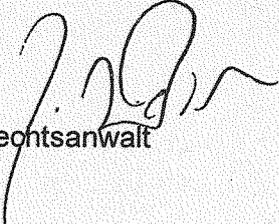
### III.

Schließlich bestehen erhebliche Bedenken gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“, weil die heranrückende Wohnbebauung die künftigen Erweiterungsabsichten unserer Mandantin erschwert bzw. konterkariert. Es bestehen insoweit Planungsabsichten dahingehend, die momentan auf dem Betriebsgelände befindliche Lagerhalle abzurechen und stattdessen den Werkstattbereich um einige Meter in Richtung Osten zu erweitern. Diese Entwicklungsmöglichkeit wird gefährdet, wenn im unmittelbaren Nachbarbereich Wohnbebauung etabliert würde.

Nach alledem muss mit Blick auf wirtschaftliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) für unsere Mandantin eine Kombination aus Bestandssicherung und Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet werden.

Für heute verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

  
Rechtsanwalt

Dr. Hüttenbrink Burke Rohde Dr. Schiller Dr. Weber Bleyer  
Piusallee 20 – 22 - 48147 Münster  
Telefon: 0251/85714-0 - Fax:0251/85714-29 - E-Mail: rae@huettenbrink.com  
HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte  
eingetragen im Partnerschaftsregister des AG Essen PR 1807

## Vollmacht

wird hiermit in Sachen

Boword Kessel GmbH & Co. KG ./.  
Stadt Coesfeld

wegen

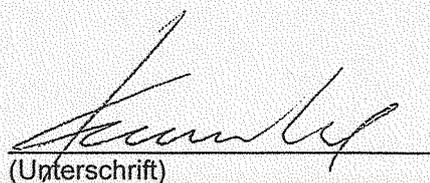
Bebauungsplan Nr. 128  
„Erweiterung Wohnen am Druffels 19c“

erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweiligen Verfügung, Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Münster 10.07.2013  
(Ort, Datum)

  
(Unterschrift)

*Übertragung der Stellungnahme an Herrn Knobel*

15

## HÜTTENBRINK BURKE ROHDE

HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte mbB • Piusallee 20-22 • 48147 Münster



**vorab per Fax: 02541/939-7508**

Stadt Coesfeld  
Planung, Bauordnung, Verkehr  
Markt 8

**48653 Coesfeld**



**Dr. Jost Hüttenbrink**  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Norbert Burke**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht

**Joseph Rohde**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Dr. Marcus Schiller**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Medizinrecht

**Dr. Daniel Weber**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Florian Bleyer**  
Rechtsanwalt

Münster, 28.02.2014  
522/13 W05 Dr. We-re D16/278-14 (Bitte stets angeben)

**Bernard Knobel GmbH & Co. KG ./. Stadt Coesfeld**  
**Bebauungsplanverfahren "Erweiterung Wohnen am Druffels Weg"**

Piusallee 20-22 • 48147 Münster  
Telefon: 02 51 - 85 714-0  
Telefax: 02 51 - 85 714-29  
rae@huettenbrink.com  
www.huettenbrink.com

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Vahlmann,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die Planungsbesprechung in Ihrem Hause vom 26.02.2014 sowie auf Ihren Vermerk, den Sie uns per E-Mail gleichen Datums überlassen haben.

im Nachgang dazu hat uns über Herrn Lang von WoltersPartner Architekten & Stadtplaner GmbH unter dem 27.02.2014 eine überarbeitete Planfassung erreicht. Dabei ist als textliche Festsetzung unter Ziffer 5.2 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) Folgendes aufgenommen worden:

*„Für die unmittelbar angrenzend an das Flurstück 1079, Flur 15 gelegenen Baugrundstücke wird festgesetzt, dass an den nach Westen zu dem genannten Flurstück orientierten Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm angeordnet werden dürfen.“*

In den Gestaltungsfestsetzungen wird in Ziffer 6 „Einfriedigung“ folgender Passus hinzugefügt:

*„Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets zum Flurstück 1079, Flur 15, Gemarkung Coesfeld-Stadt, ist als Einfriedung eine mindestens 1,80 m hohe massive, geschlossene Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> zu errichten.“*

Sofern diese beiden Gesichtspunkte in die endgültige Fassung des Bebauungsplans Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ einfließen, kann die hiesige Stellungnahme vom 11.09.2013, mit der wir verschiedene Bedenken vorgetragen haben, als „abgearbeitet“ angesehen werden.

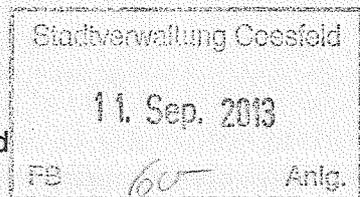
Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Stadt Coesfeld  
Amt 61  
Postfach 18 43  
48638 Coesfeld



Industrie- und Handelskammer  
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61  
48151 Münster  
www.ihk-nordwestfalen.de

Ansprechpartner:  
Heinz-Peter Schmitz

Telefon 0251 707-240  
Telefax 0251 707-324  
schmitz@ihk-nordwestfalen.de

09. September 2013

Schz/pl

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Erweiterung Wohnen am Druffels Weg"**  
I.Z. Zi 309, Ihr Schreiben vom 19.07.2013, Unser Zeichen: 111727  
hier: Verfahren gem. § 4 (2) i.V.m. 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes gibt die IHK Nord Westfalen folgende  
Stellungnahme ab:

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden Bedenken vorgetragen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des beabsichtigten WA (westlich des Planbereiches) ist ein  
Unternehmen (Kfz-Handel und Kfz-Reparatur) ansässig. Zum Leistungsumfang dieses  
Unternehmens gehören die üblichen Angebote; mit den Karosseriearbeiten sind  
lärmintensive Tätigkeiten verbunden.

Wir befürchten, dass es bei den vorliegenden Planungen zu Nutzungskonflikten kommen  
kann. Im Übrigen gehen wir davon aus, dass bei den immissionsschutzrechtlichen  
Untersuchungen der Status Quo des Betriebes nicht zu Grunde gelegt worden ist.  
Die betrieblichen Belange müssen bei der lärmtechnischen Untersuchung entsprechend  
berücksichtigt werden.

Momentan gehen wir davon aus, dass bei diesen Planungen eine angemessene  
Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft nicht vorgenommen worden ist.

Zur Bestandssicherung und zu weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens  
sollte auf die vorliegenden Planungen verzichtet werden.

Zu weiteren Gesprächen stehen wir zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i. V.

Schmitz