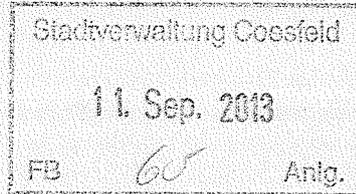


Stellungnahme
HWK

HWK Münster Bismarckallee 1 48151 Münster

Stadt Coesfeld
FB 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
Postfach 18 43
48638 Coesfeld



Unser Zeichen (bitte angeben):

B3.3 Hj/Thm

Datum:

10.09.2013

Ihre Fragen beantwortet:

Norbert Hejna
Telefon 0251 5203-121
Telefax 0251 5203-235
norbert.hejna@
hwk-muenster.de
Zimmer: 221

Ihr Schreiben vom 19.07.2013

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ der Stadt Coesfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf können wir nicht zustimmen und müssen Bedenken vortragen.

In der jetzt offenliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes wird direkt neben dem bestehenden Kfz-Betrieb Knubel GmbH & Co. KG massive Wohnbebauung ausgewiesen. Nach Rücksprache mit der Firma Knubel werden dort auf dem Betriebsgelände alle Arbeiten eines typischen Kfz-Betriebes mit angegliedertem Handel ausgeübt. Hierzu gehören – auch in den Abendstunden – Karosseriearbeiten und lärmintensive Rahm- und Richtarbeiten sowie die Ersatzteilstellung.

Wir fordern daher, den Betrieb nicht nur in seinen Bestandsrechten abzusichern sondern auch dass Erweiterungen und Nutzungsänderungen allgemein zugelassen werden. Dieses könnte eine Hereinnahme des Betriebes in den Plan ermöglichen. Denn bei einer Überplanung könnten die Rechte des Betriebes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgeschrieben werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die vorhanden gewerbliche Tätigkeit sowie

Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1
48151 Münster
Telefon 0251 5203-0
Telefax 0251 5203-106
info@hwk-muenster.de
www.hwk-muenster.de

Postanschrift:
Handwerkskammer Münster
Postfach 3480
48019 Münster

Sie erreichen uns:
Mo – Do 08:00-17:00 Uhr
Fr 08:00-14:00 Uhr
Zudem nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Sparkasse Münsterland Ost
BLZ 400 501 50
Konto 25 092 826
BIC WELADED1MST
IBAN DE36 4005 0150 0025 0928 26

Volksbank Münster
BLZ 401 600 50
Konto 400 607 100
BIC GENODEM1MSC
IBAN DE27 4016 0050 0400 6071 00

auch die zukünftige Wohnbebauung nebeneinander konfliktarm bestehen können.

Auszugsweise aus den Unterlagen ist zu bemerken, dass die Ansätze der Begründung und der lärmtechnischen Untersuchung unzureichend auf die betrieblichen Belange abgestellt wurden:

- Die Zeiten der Nachtanlieferung wurden nicht berücksichtigt.
- Die Durchgangszahlen und das Fahrzeugaufkommen am Tage sind zu niedrig angesetzt.
- Der Mehrschichtbetrieb und die Arbeitszeiten sind gutachtlich unzureichend betrachtet worden.

Eine angemessene Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft muss dazu führen, dass für den Betrieb Knubel eine Bestandssicherung mit Entwicklungsmöglichkeiten erfolgen kann.

Wir sind gerne bereit in einem gemeinsamen Gespräch diese Angelegenheit weiter zu erörtern.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer Münster

im Auftrag

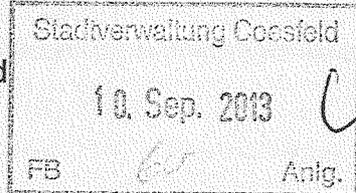


Dipl.-Ingenieur Norbert Hejna
Technischer Unternehmensberater - Bauleitplanung
Wirtschaftsförderung

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60 - Planung,
Bauordnung, Verkehr
z. Hd. Frau Vahlmann
Postfach 1843

48638 Coesfeld



Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 01 - Büro des Landrats
Geschäftszeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Raum: Nr. 143, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-9198
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 10.09.2013

Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnen am Druffelsweg“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Vahlmann,

zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes überlagert teilweise den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“. Der Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ ist momentan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen und durch eine Druckerei genutzt.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Kfz-Reparaturbetrieb ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 und ebenfalls in einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche. Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen auf der Grundlage des Abstandserlasses.

Kfz-Reparaturbetriebe sind aufgeführt in der Abstandsklasse VII und erfordern aufgrund ihres Lärmverhaltens einen Schutzabstand zu als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesenen schutzwürdigen Wohnnutzungen von 100 m.

Dieser Abstand kann verkürzt werden, da das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird, dieses genießt einen gemäß TA Lärm gegenüber dem v.g. „Reinen Wohngebiet“ mit 5 dB(A) geringeren Schutzanspruch.

Auch hat der Kfz-Reparaturbetrieb an der nördlich des Druffels Weges als WA ausgewiesenen Wohnbebauung schon den Immissionsschutz sicherzustellen.

Es kann daher von einem atypischen Betrieb im Sinne des Abstandserlasses ausgegangen werden.

Dieses stützt auch die lärmtechnische Berechnung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge (Gutachten Nr. 70 067 /13) vom Juni 2013. Diese

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland	59 001 370	(BLZ 401 545 30)
VR-Bank Westmünsterland eG	5 114 960 600	(BLZ 428 613 87)
Postbank Dortmund	19 29 - 460	(BLZ 440 100 46)

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Berechnung weist für die gewerblichen Immissionen die Einhaltung der gem. TA Lärm heranzuziehenden Immissionsrichtwerte aus.

Immissionsschutzrechtliche Bedenken werden daher gegen das Vorhaben auf der Grundlage der v.g. Berechnung nicht vorgetragen.

Hinweis:

Eine Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde bezüglich der ebenfalls berechneten Verkehrslärmimmissionen liegt nicht vor. Die Beurteilung des Verkehrslärms obliegt dem zuständigen Straßenbaulastträger.

Die **Untere Landschaftsbehörde** erklärt:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird nicht erforderlich. Gleichwohl ist der Artenschutz hinsichtlich der Rodung der Gehölze und des Abrissvorhaben beachtlich.

Seitens des Fachdienstes **Altlasten/Bodenschutz** wurden die bodenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ausreichend berücksichtigt.

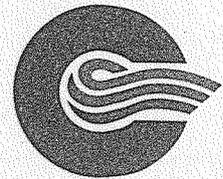
Zum Schutz der menschlichen Gesundheit weist die **Untere Gesundheitsbehörde** darauf hin, dass die unter Ziff. 6.3 der Begründung aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend Beachtung finden.

Seitens der **Brandschutzdienststelle** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stöhr

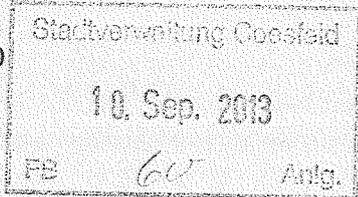
Stöhler



**Abwasserwerk
der Stadt Coesfeld**

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld · Postfach 1861 · 48638 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
Markt 8
48653 Coesfeld



Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld
Telefon 025 41 / 9 29 - 320
Telefax 025 41 / 9 29 - 333
e-mail: Jan-Wilm.Wenning
@ coesfeld.de

Ihr Zeichen/Datum	Unser Zeichen: Ha/Wg	Sachbearbeiter: J.W. Wenning	Datum 06.09.2013	Durchwahl 929-322
-------------------	-------------------------	---------------------------------	---------------------	----------------------

Bebauungsplan Nr. 128 "Erweiterung Wohnen am Druffels Weg" Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den o. g. Bebauungsplan Nr. 128 soll der ehemalige Standort einer Druckerei am „Druffels Weg“ durch Wohnbebauung nachgenutzt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt bisher über den vorhandenen Mischwassersammler innerhalb des „Druffels Weges“. Auch zukünftig erfolgt die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes durch die Nutzung des vorhandenen Mischwasserkanals.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen hat.

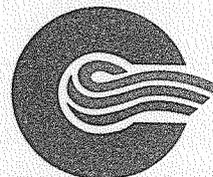
Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, sollte die Höhe OK FFB mindestens 0,30 m über dem vorhandenen Straßenniveau liegen.

Aufgrund dieses Bebauungsplans werden einige Flächen erstmals an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden können und baulich oder gewerblich nutzbar. Für diese Flächen erhebt die Stadt einen Anschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz i.V.m. der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld. Die Höhe dieses Kanalanschlussbeitrags wird vom Abwasserwerk ermittelt; die Veranlagung der Grundstückseigentümer erfolgt innerhalb von vier Jahren, nachdem dieser Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.

Bankverbindungen

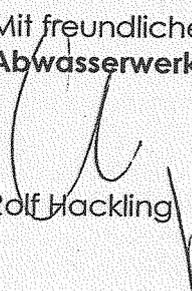
Sparkasse Westmünsterland (BLZ 401 545 30) 45 009 008	Volksbank Lette-Darup-Rorup eG (BLZ 400 692 26) 3 500 200 600
VR-Bank Westmünsterland eG (BLZ 428 613 87) 5 101 732 000	Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) 534-466

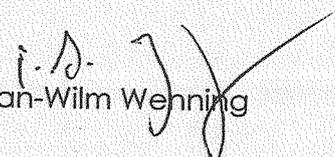




Abwasserwerk
der Stadt Coesfeld

Mit freundlichen Grüßen
Abwasserwerk der Stadt Coesfeld


Rolf Hackling


Jan-Wilm Wenning



EMAS
CERTIFIED
ENVIRONMENTAL MANAGEMENT
D-156-00072



QUALITÄTSMANAGEMENTSYSTEM

Bankverbindungen

Sparkasse Westmünsterland (BLZ 401 545 30) 45 009 008

VB Bank Westmünsterland eG (BLZ 438 413 87) 5 101 333 800

Volksbank Lette-Darup-Rorup eG (BLZ 400 692 26) 3 500 200 600



QUALITÄTSMANAGEMENTSYSTEM

*Stellungnahme: Bitte um Aufnahme
Coesfeld 06.09.2013 in BP-Verfahren*

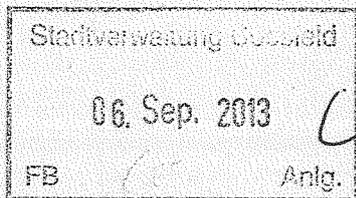
6

Tel.: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Stadtverwaltung Coesfeld

Fachbereich 60
Markt 8
48653 Coesfeld



Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.07. – 11.09.2013

Sehr geehrter Herr Schmitz,

wie ich Ihnen in unserem Gespräch vom 05.09.2013 mitgeteilt habe, vertrete ich den Eigentümer des Grundstücks Druffels Weg 81, [REDACTED] (Vollmacht liegt vor).

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein ca. 1.150 qm großes Eckgrundstück, welches im direkten Anschluss zur Grenze des vorgesehenen B-Planes 128 (Entwurf) am Druffels Weg liegt.

Bei dem vom Entwurf des B-Planes erfassten Grundstück als auch bei dem Grundstück Druffels Weg 81 handelt es sich um Grundstücke, die bisher dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 „Druffels Weg“ unterliegen. Die Regelungen des B-Planes Nr. 47 lassen eine freistehende Wohnbebauung zwischen dem bestehenden Wohnhaus und der bisherigen Grenze des B-Planes Nr. 128 nicht zu. Dies wurde in früheren Gesprächen mit dem Bauamt der Stadt Coesfeld bestätigt.

Die Gespräche wurden geführt, weil die Tochter von [REDACTED] auf der Freifläche ein Wohnhaus errichten möchte. Nach dem derzeitigen Grenzverlauf des Entwurfs des B-Planes 128 würde am Druffels Weg eine Baulücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 600 qm endstehen.

Es wird deshalb beantragt, das Grundstück „Druffels Weg 81“ in den Bebauungsplan 128 aufzunehmen.

Bezüglich der von Ihnen angesprochen Entstehung einer weiteren Zufahrt vom relativ stark befahrenen Druffels Weg, bitte ich zu bedenken, dass auf diesem Straßenabschnitt lediglich eine dritte Zufahrt (1. Knubel, 2. neues Wohngebiet, 3. [REDACTED]) entstehen würde. Ansonsten hat der Druffels Weg für jedes einzelne Wohnhaus eine Zufahrt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen nach einer Aufnahme des Grundstücks mit einer Größe von ca. 1.150 qm in den B-Plan 128 sind weiterhin gegeben. Das Plangebiet wird in seiner Größe die Beschränkung von 20.000 qm nicht überschreiten. Auch ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit der Aufnahme nicht zu erkennen.

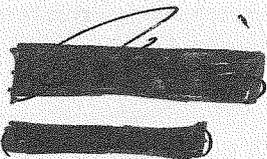
Bezüglich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche (Ziff. 3.2.3 des B-Planes) bitte ich eine Regelung zu treffen, die eine baulich sinnvolle und flexible Aufteilung des Grundstücks ermöglicht. Als Dach sollten Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig sein.

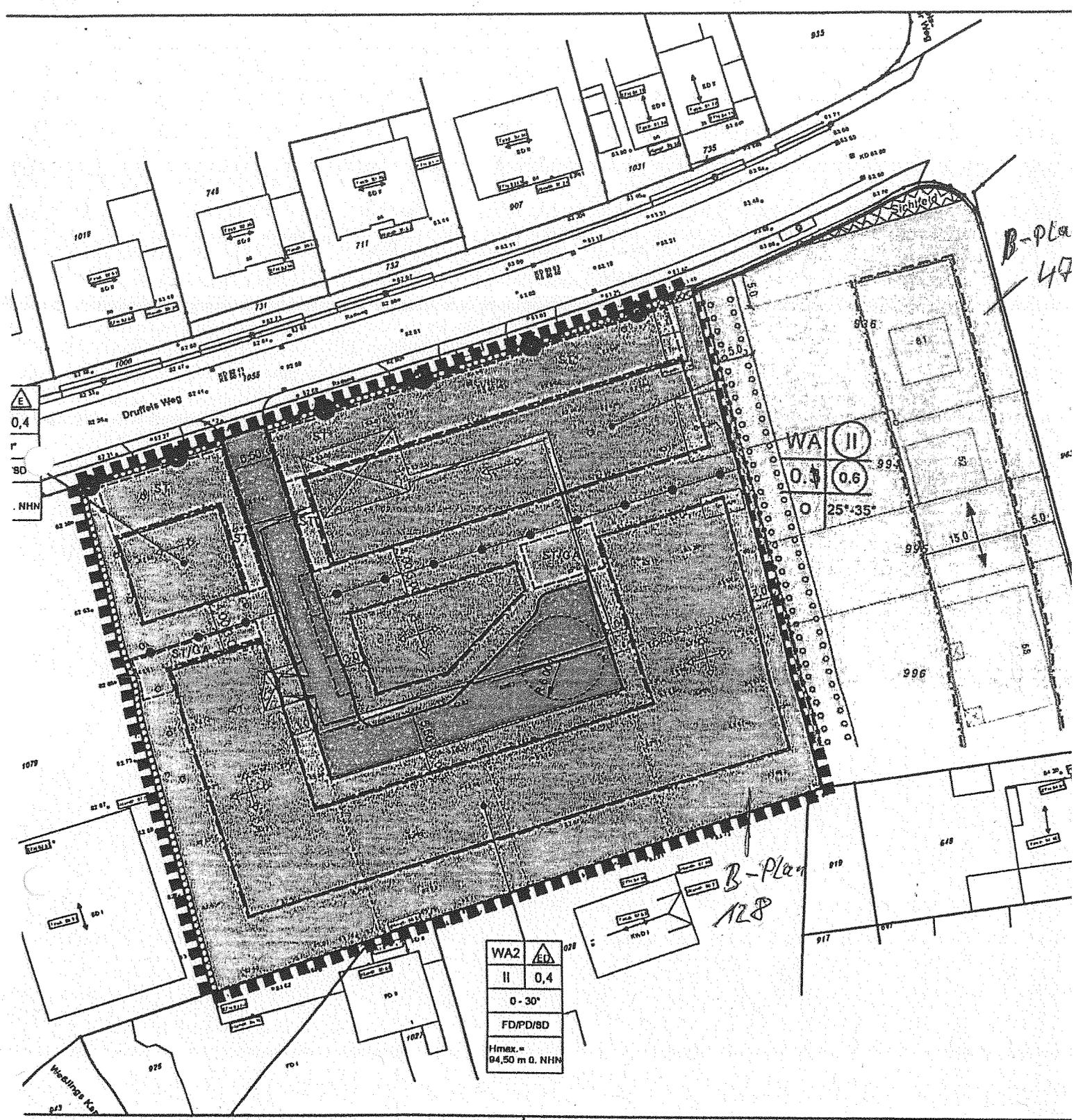
Im Übrigen weise ich noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass dem Bürger erst innerhalb der Auslegungsfrist die Möglichkeit gegeben wird, auf das Verfahren einzuwirken. Die zeitliche Verzögerung durch die erneute öffentliche Auslegung kann nicht dem Bürger angelastet werden.

Vermutlich auch im Sinne des Bauträgers bitte ich zu prüfen, ob nicht ein verkürztes Auslegungsverfahren Anwendung finden kann.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

The signature and name of the official are redacted with black ink. The signature is a cursive scribble, and the name is written in a simple, blocky font.



EICHENERLÄUTERUNG ZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ALLGEMEINER NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

ALLGEMEINER NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- Grundflächenzahl

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO
- ST / ST* Stellplätze
- GA Garagen
- Lärmpegelbereiche