

## Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße – Appelhülsen“

(Zeitraum der Offenlage: 12.05.2017 – 12.06.2017)

Behörde/Bürger	Stellungnahme	Abwägung
<b>1. Rechtsanwälte der Anwohner</b>	<p><b>I.</b></p> <p>Die konkrete Bauleitplanung und das Planungskonzept sind nicht i.S.v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebaulich erforderlich.</p> <p>1. Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden grundsätzlich, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende</p>	<p>Für die städtebauliche Ordnung und eine nachhaltige Entwicklung des urbanen Zentrums von Appelhülsen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße – Appelhülsen“ notwendig. Mit der Festsetzung der zwingenden Geschossanzahl (2 Vollgeschosse) im Mischgebiet entlang der Lindenstraße und Münsterstraße wird dem städtebaulichen Erscheinungsbild, als auch dem urbanen und verdichteten Siedlungsbereich (Ortsteilmitte) Rechnung getragen.</p> <p>Der rückwärtige Nachverdichtungsbereich ermöglicht zudem weiteren Wohnraum im Zentrum von Appelhülsen zu schaffen und durch die fußläufige Erreichbarkeit des Versorgungszentrums sowie die direkte Anbindung an den ÖPNV den Verzicht auf einen eigenen PKW zu bekräftigen. Diese Nachverdichtung ist ein ausdrückliches Ziel der Gemeinde Nottuln.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht nicht nur eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung des</p>

	<p>Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, - 4 C 13/11 - Juris, Rn. 9.</p> <p>2. Ein solcher grober und einigermaßen offensichtlicher Missgriff ist vorliegend durch die Planungskonzeption gegeben. Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine bloße Gefälligkeitsplanung aufgrund des Ansiedlungswunsches eines konkreten Investors. Die Bauleitplanung geht unmittelbar zu Lasten unserer Mandanten. In dem bisherigen, rückwärtigen und besonders geschützten Bereich des Quartiers werden massive bauliche Anlagen ermöglicht. Eine erhebliche Nachverdichtung soll zu Lasten unserer Mandanten erfolgen. Die sehr großen Baukörper, die bisher entlang der Lindenstraße in erster Reihe stehen, sollen in das kleinteilige Wohngebiet entlang der Erlenstraße „hineingetragen“ werden. Eine solche Bauleitplanung ist ein offensichtlicher Missgriff, für den es keine städtebaulichen Gründe gibt.</p>	<p>für den Ortsteil Appelhülsen zentralen Gebietes, sondern auch die Nachverdichtung des innenliegenden Bereiches. Gerade letzteres ist gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Zudem werden hiermit eine Vielzahl der übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt (siehe Begründung Bebauungsplan).</p> <p>Ein grober und offensichtlicher Missgriff liegt nicht vor. In den bisherigen Fällen einer Nachverdichtung waren es immer einzelne Eigentümer, die eine Voranfrage für eine Nachverdichtung gestellt haben, wie auch in diesem Fall. Daraufhin wurde üblicher Weise ein Informationsabend für alle betroffenen Eigentümer durchgeführt sowie eine Interessenabfrage getätigt. Auf Grund einer grundsätzlich positiven Rückmeldung nicht nur eines Eigentümers wurde das Bauleitverfahren gem. § 2 BauGB eingeleitet.</p> <p>Den Anregungen einer eingeschossigen Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 9m wird gefolgt. Des Weiteren wird ein 3m breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenze auf den Nachverdichtungsgrundstücken von jeglicher Bebauung freigehalten (Ausnahme Einfriedungen und Stellplätze). Somit soll den Nachbargrundstücken ein entsprechender Abstand ohne Grenzbebauung gewährt werden und nimmt so über das allgemein gemäß BauNVO bzw. BauO NRW übliche Maß Rücksicht auf deren Belange.</p>
--	--	--

	<p>3. Ungeachtet dessen dürfte die Bauleitplanung nicht vollzugsfähig sein. Ausweislich der Planungskonzeption des Investors soll die Erschließung einer der beiden bereits geplanten Baukörper über die Lindenstraße erfolgen. In der bisherigen Skizze ist diese Erschließung jedoch rechtlich nicht umsetzbar. Dies beruht darauf, dass sich auf der Fläche der geplanten Zufahrt ein Überbau einer Garage des unmittelbaren Nachbareigentümers befindet. Besteht insoweit aufgrund des wohl unentschuldigtem Überbaus kein Beseitigungsanspruch, kann die geplante Zufahrt nicht wie geplant errichtet werden.</p> <p>Bei Errichtung der Garagen im Jahr 1979 wurde von einer Grenzeinhaltung ausgegangen. Erst bei einer viel späteren Neuvermessung wurde dieser Umstand festgestellt.</p> <p>Die gleichen Probleme bestehen auch hinsichtlich der weiteren im Inneren des Gevierts geplanten Baukörper. Eine gesicherte Erschließung ist nicht gegeben. Dementsprechend kann die Bebauung nicht verwirklicht werden. Die Planung ist rechtlich unmöglich.</p>	<p>Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung sind gegeben. Weitere Festsetzungen für Erschließungsanlagen sind in diesem Fall der Nachverdichtung nicht notwendig, da es sich um eine überschaubare und gängige Erschließungssituation handelt. Ob und wie der Grundstückseigentümer eine Übereinkunft mit dem Nachbarn (Garage) trifft bleibt Privatangelegenheit. Falls die seitliche Zufahrt bauordnungsrechtlich nicht ausreichend sein sollte, wäre auch ein Rückbau des Bestandsgebäudes denkbar. Letztendlich besitzt das Gesamtgrundstück eine direkt Erschließung/Anbindung über die Lindenstraße. Durch die Erteilung einer Baugenehmigung ist vorab eine ausreichende Erschließung der Wohnhäuser nachzuweisen und steht somit im Interesse des Eigentümers. Im Fall einer Grundstücksteilung sind Fahr- und Wegerecht als Baulasten im Grundbuch bzw. Baulastenverzeichnis einzutragen.</p> <p>Das besagte Grundstück liegt im Besitz eines Eigentümers und besitzt bereits heute eine private Zuwegung über die Erlenstraße. Somit ist das Grundstück sowohl über die Erlenstraße, als auch über die Münsterstraße</p>
--	--	--

	<p><b>II.</b></p> <p>Der Bebauungsplan dürfte im Falle seiner Beschlussfassung auch abwägungsfehlerhaft sein.</p> <p>1. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat. Außerdem ist es verletzt, wenn in die Abwägung nicht an Belangen eingestellt wird, was nach der Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss oder wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gesetzten Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet. Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - IV C 105.66 = BVwerGE 34, 301 ff.</p>	<p>erschlossen. Auch hier wären im Fall der Grundstücks- teilung Fahr- und Wegrechte, als Baulasten ins Grund- buch bzw. Baulastenverzeichnis einzutragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie die vo- rangegangenen und folgenden Ausführungen zu ent- nehmen ist, bestehen keine Konflikte, die nicht durch das Bebauungsplanverfahren ausreichend gelöst wer- den.</p>
--	---	--

	<p>Die Gemeinde kann vorliegend den entstehenden Konflikt hinsichtlich der Erschließung nicht in das Baugenehmigungsverfahren verlagern. Eine Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.04.2010 - 4 BN 17/10 -; OVG NRW, Urteil vom 21.06.2016 - 2 D 56/14.NE -.</p> <p>2. Im vorliegenden Fall soll die Erschließung der sehr großen Baufenster im Inneren des Gevierts durch private Erschließungsmaßnahmen erfolgen (S. 5 des Entwurfs der Bekundung). Eine private Innenerschließung ist jedoch im vorliegenden Fall abwägungsfehlerhaft. Dies beruht zum einen darauf, dass einzelne Grundstückseigentümer - wie unsere Mandanten - über Gebühr in Anspruch genommen werden. Anders als bei einer Innenerschließung über öffentliche Verkehrsflächen, bei der im Rahmen des Bebauungsplan Verfahrens eine abschließende Abwägung der betroffenen Belange erfolgen muss, obliegt es vorliegend dem jeweiligen Bauantragssteller die Erschließung sicherzustellen. Diese private Entscheidung berücksichtigt jedoch die Interessen der betroffenen Nachbarn, vor Lärm und Immissionen geschützt zu werden, nicht ausreichend. Allein deshalb erweist sich die geplante private Innenerschließung als abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan werden lediglich einzelne überbaubare Grundstücksbereiche im Blockinnenbereich geschaffen. Angesichts der Größe der zukünftig zulässigen Baukörper kann unabhängig von der tatsächlichen Lage der privaten Erschließung davon ausgegangen werden, dass private Grundstückseigentümer in nicht unzulässiger Weise belästigt werden.</p>
--	--	---

	<p>3. Ungeachtet dessen dürfte bei den geplanten Erschließungsanlagen für die Erschließung der rückwärtigen Baukörper im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Verstoß gegen § 51 Abs. 7 BauO NRW vorliegen. Nach dieser Regelung müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW ist für die Belastung von Nachbargrundstücken in die Zumutbarkeitsbewertung des § 51 Abs. 7 BauO NRW einzustellen, ob Stellplätze oder Garagen in rückwärtigen Grundstücksbereichen errichtet werden. Diese Grundsätze gelten auch für die Überprüfung von entsprechenden Festsetzungen eines Bebauungsplans im Hinblick auf die Beachtung des Abwägungsgebots. Besonderen Schutz genießen danach rückwärtige - bisher nicht belastete - Gartenbereiche. Vgl. zu § 51 Abs. 7 BauO NRW, OVG NRW, Beschluss vom 21.07.2014, - 2 B301/14.NE-.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung sieht große Baufenster für eine massive Bebauung im Inneren des Gevierts vor. Dieser</p>	<p>Bei den Realisierungsmöglichkeiten von Bauvorhaben innerhalb der Nachverdichtungsbereiche, bei zeitgleicher Ausschöpfung der maximalen Grenzwerte (GRZ, GFZ, etc.), ist von einer überschaubaren Anzahl von Stellplätzen bzw. Garagen auszugehen. Hierbei ist nicht davon auszugehen, dass die Gesundheit geschädigt wird oder durch übermäßigen Lärm und Gerüche das Arbeiten bzw. das Wohnen über das zumutbare Maß gestört werden. Zumal in den textlichen Festsetzungen unter <u>1. Art der Nutzung</u>: keine Schank- und Speisewirtschaft, keine der Versorgung des Gebietes dienende Läden und keine Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig sind. Somit werden weitere potenzielle Emissionsquellen vermieden. Gerade der hier zitierte Beschluss des OVG NRW stellt klar, dass „Anlagen zur Deckung des Stellplatzbedarfs gehören zur typischen Wohnnutzung. Sie sind in allen Baugebieten zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO) und damit selbst in einem reinen Wohngebiet grundsätzlich in ihren Auswirkungen Lärm und Schadstoffe betreffend hinnehmbar.“ Zudem handelt es sich an dieser Stelle eben nicht – wie folgend dargestellt um einen nicht belasteten Gartenbereich.</p> <p>Bereits heute ist der Gartenbereich, wie im Lärmgutachten beschrieben, durch Verkehrs- aber auch durch</p>
--	---	--

	<p>Bereich ist bisher ein besonders geschützter Gartenbereich, in dem keine Bebauung vorhanden ist. Die Zulassung von Stellplätzen in diesem Bereich, die für den Nachweis der notwendigen Stellplätze im Rahmen der Vorhabenzulassung notwendig sind, wird gegen § 51 Abs. 7 BauO NRW verstoßen. Die Zulassung einer privaten Innenerschließung mit umfangreichen Stellplätzen in diesem besonders geschützten Bereich wird gegen die Regelungen der Bauordnung NRW verstoßen. Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der geplanten privaten Innenerschließung nicht vollzugsfähig. Neben der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB wird der Bebauungsplan auch gegen § 1 Abs. 7 BauGB und das darin normierte Abwägungsgebot verstoßen, da einseitig zu Lasten unserer Mandanten eine private Innenerschließung mit erheblichen Lärmimmissionen erfolgen soll.</p> <p>Nach alledem regen wir an, das Bauleitplanverfahren in der jetzigen Fassung einzustellen.</p>	<p>Gewerbelärmimmissionen vorbelastet. Auch die tatsächliche Lage der baulichen Lage lässt keinen einheitlichen ruhigen Blockinnenbereich erkennen. Die bestehende Bebauung springt teilweise bereits heute weit von der Straße zurück. Gerade in den hinteren Grundstücksteilen befinden sich gewerblich genutzte Gebäude.</p> <p>Eine mögliche Nachverdichtung bringt somit aus lärmtechnischen und auch städtebaulichen Aspekten keinen nicht an den Standort angepassten Nachteil mit sich. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass durch die Realisierung der Wohngebäude die Lärmimmissionen auf die Grundstücke der Kläger reduziert bzw. nicht verschlechtert werden, da die neuen Wohngebäude wie ein Schallschutz fungieren. Durch die private Innenerschließung wird keine erhebliche Lärmimmission erfolgen, da es sich bei den Verkehrsbewegung im Nachverdichtungsbereich hauptsächlich um die Fahrten der künftigen Bewohner handeln wird. Die künftigen PKW-Fahrten erzeugen keine nennenswert erhöhten Lärmimmissionen und unterschreiten die zulässigen Immissionsgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet deutlich.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde ist die Fortführung des Bauleitplanverfahrens sinnvoll, um das Ziel einer geordneten Nachverdichtung zu erreichen. Der Stellungnahme</p>
--	---	--

		wird daher nicht gefolgt. Die genannten privaten Interessen werden hinter das öffentliche Ziel zur flächensparenden Wohnraumschaffung im Innenbereich zurückgestellt.
<b>2. Kreis Coesfeld</b>	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden lärmtechnischen Berechnung der DEKRA (Gutachten Nr. 21486/2633/553005456-B01 vom 05.05.2017) werden gegen das Planvorhaben aus den Belangen des Immissionsschutzes keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Vor dem Abriss von Gebäuden, der Verfüllung von Kleingewässern oder Entfernung von Gehölzen sind die in der Begründung zum Planentwurf dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten zwingend durchzuführen bzw. mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Seitens der Bauaufsicht wird aufgrund der Rechtsprechung des OVG NRW vom 14.06.2006 - 10B 2133/05 - zur Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplanes im Falle einer Vielzahl von „Pfeifenkopfgrundstücken“ ohne Festsetzung der zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsfläche oder Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angeregt, die vorgesehene Erschließungsfläche im Bebauungsplan darzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen sind/bleiben Inhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem Bebauungsplan kann nicht von einer Vielzahl an Pfeifenkopfgrundstücken gesprochen werden, da es nur zwei Nachverdichtungsgrundstücke gibt. Des Weiteren liegen die Grundstücke zur Nachverdichtung jeweils im Besitz eines einzelnen Eigentümers. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wäre somit auf dem eigenen Grundstücken nicht angebracht. Zudem besitzen die Grundstücke einen Zugang zur öffentlichen Erschließung. Im</p>

	<p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass aus dem Bebauungsplan nicht die städtebauliche Intention bei der Unterscheidung der mit Dreiecks-Schraffur versehenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der sonstigen nun für eine Bebauung nicht mehr vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen erkennbar wird.</p> <p>Aufgrund der Baugenehmigung vom 06.12.2016 — AZ.: 00386/16 — welche bisher nicht in Anspruch genommen wurde, wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Grundstücksbereich des Flurstückes 72 für die barrierefreie Erschließung des Cafe's Geiping vorgesehen ist.</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht und seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.</p>	<p>äußersten Fall wäre zudem auch ein Rückbau des Gebäudes an der Lindenstraße 10 denkbar.</p> <p>Die in Dreiecks-Schraffur versehene Fläche, entlang der Baufelder der Nachverdichtungsbereich, schließt jegliche Bebauung (außer Einfriedungen und Stellplätze) aus. Somit wird den angrenzenden Nachbarn ein Respektabstand ohne Grenzbebauung (Garagen, Carports, etc.) gewährt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ob und inwieweit der Eigentümer von der Baugenehmigung Gebrauch macht ist nicht bekannt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>3. Meisterernst, Düsin Manstetten Rechtsanwälte</b>	<p>Unser Mandant, ----- ist Eigentümer der Flurstücke 595 und 1107, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Unsere Mandantschaft, ----- GmbH &amp; Co. KG betreibt einen metallverarbeitenden Betrieb auf diesem Grundstück. Bei dem Betrieb entstehen erhebliche Lärmimmissionen. Aus diesem Grunde wird die Ausweisung eines Wohngebietes im rückwärtigen, wie sie durch diesen Bebauungsplan vorgesehen ist, von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits im Lärmgutachten (siehe Seite 23 ff.) bekannt gemacht wurde, werden die Immissionsgrenz- und -spitzenwerte durch den Gewerbebetrieb unterschritten und liegen somit im vorgegebenen Lärmbereich. Siehe oben Stellungnahme des Kreises Coesfeld bezüglich Immissionsschutz. Eine bauliche Erweiterung ist nach</p>

	<p>unserer Mandantschaft abgelehnt, also die Baufenster auf den Flurstücken 742 und 1106. Vielmehr sollte dieser Bereich frei bleiben, damit unsere Mandantschaft die Möglichkeit hat, den Betrieb weiter zu erweitern.</p> <p>Der genehmigte Bestand des Betriebes ist bei der Bauleitplanung zu Grunde zu legen. Die Bauakten können ggf. beim Kreis Coesfeld angefordert werden.</p> <p>Unsere Mandantschaft sieht durch die vorgesehene Bauleitplanung diesen genehmigten Bestand gefährdet, da es auf Grund der nahe heranrückenden Wohnbebauung zu Konflikten zwischen dem Betrieb unserer Mandantschaft einerseits und der Wohnbebauung andererseits kommen kann.</p> <p>Darüber hinaus missachtet die vorgesehene Bauleitplanung auch die Erweiterungsinteressen unserer Mandantschaft. Diese Erweiterungsinteressen gehen einmal dahin, die täglichen Betriebszeiten zu erweitern, auf Grund von Auftragspitzen auf den Zeitraum bis 22:00 Uhr zu beantragen.</p> <p>Darüber hinaus beabsichtigt unsere Mandantschaft den Betrieb auch technisch zu erweitern, eine gewisse technische Weiterentwicklung ist im Übrigen letztlich sogar Voraussetzung dafür, den Bestand zu sichern.</p> <p>Im Einzelnen sind in den nächsten zehn Jahren die folgenden Investitionen und Erweiterungen geplant, die mit weiteren zusätzlichen Immissionen verbunden sein werden.</p>	<p>aktueller planungsrechtlicher Auskunft durch den Kreis Coesfeld für den innenliegenden Nachverdichtungsbe- reich nach § 34 BauGB nicht realisierbar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genehmigte Bestand wurde selbstverständlich der Planung zur Grunde gelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen bezüglich des hier genannten Lärmaufkommens werden eingehalten und liegen unterhalb der vorgegebenen Immissionsgrenzwerte.</p> <p>Eine Erweiterung der täglichen Betriebszeit ist durchaus möglich. Auch ohne Bebauungsplan sind für eine Erweiterung der Betriebszeiten die Vorgaben des Immissionsschutzes einzuhalten.</p> <p>Eine technische Erweiterung des Betriebes ist möglich. Die Einhaltung der Vorgaben des Immissionsschutzes in jedem Fall einzuhalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	Unsere Mandantschaft plant eine Vergrößerung des Maschinenbestandes um 3 bis 4 Dreh- bzw. Fräsmaschinen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<b>Gemeindewerke Nottuln</b>	<p><b>Gebühren und Beiträge</b></p> <p>Die Festsetzung von Kanal- und Wasseranschlussbeiträgen erfolgt nach Satzung.</p> <p><b>Abwasser</b></p> <p>Da die geplante Bebauung teilweise in zweiter Reihe liegt, muss zur Sicherung der Entwässerung eine Grunddienstbarkeit auf dem durchleitenden Grundstück eingetragen werden. Im Falle einer gemeinsamen Anschlussleitung mehrerer Gebäude gilt § 13 Abs. 8 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Nottuln.</p> <p><b>Grünanlagen</b></p> <p>Vorhandene Straßenbäume sind bei der Planung von Umbauten, Zufahrten o. ä. zu berücksichtigen und nach DIN 18920 zu schützen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Eigentümer werden darüber in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Straßen.NRW</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes sollen im Sinn der Nachverdichtung Baufelder in der „2. Reihe“ geschaffen werden. Ferner werden Festsetzungen getroffen, die eine Anpassung der Baukörper an die örtlichen Gegebenheiten vorsehen. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Appelhülsen. Es wird im Westen durch die L 844 (Lindenstraße) und im Süden durch die L 551 (Münsterstraße) begrenzt. Beide Streckenabschnitte befinden sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die äußere Erschließung soll weiterhin über die angrenzende Straße erfolgen. Die Erschließung des Nachverdichtungsgebietes wird ausschließlich über vorhandene, private Zuwegungen erfolgen. Zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, keine grundsätzliche Bedenken vorgetragen. Von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 551 bzw. 844 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Straßen durchgeführt wird.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--------------------	--	---

## **Abwägung zur verkürzten erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 148 „Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße – Appelhülsen“**

(Zeitraum der verkürzten erneuten Offenlage: 19.06.2017 – 03.07.2017)

...

<b>Behörde/Bürger</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Baumeister Rechtsanwälte</b>	Gleiche Abschrift der Stellungnahme zur ersten Offenlage vom 12.05.2017 bis 12.06.2017.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zur ersten Offenlage vom 12.05.2017 bis 12.06.2017.
<b>2. Kreis Coesfeld</b>	Es wird auf die Stellungnahme zur Erschließung vom 12.06.2017 verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zur ersten Offenlage vom 12.05.2017 bis 12.06.2017.
<b>3. Anwohner Erlenstraße</b>	<p>In Ihrer Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 "Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße - Appelhüsen" beziehen Sie sich in Abschnitt I Nr. 2 auf die eingereichte Stellungnahme der Unterzeichner und Anwohner XXX, XXX, XXX und XXX (siehe Anlage). Fälschlicherweise wurde hier eine Firsthöhe von 11 Metern unsererseits vorgegeben. Aus dem Schreiben geht aber auch eindeutig hervor, daß sich die Unterzeichner mit einer Bauweise von 2 Vollgeschossen nicht einverstanden erklären.</p> <p>Hier weisen wir ausdrücklich auf eine übliche Bauweise von einem Geschoss mit Dachausbau hin. Somit ergibt sich die Firsthöhe aufgrund der Geschossanzahl.</p> <p>Wir bitten den Fehler zu entschuldigen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anmerkung wird gefolgt. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine eingeschossige Bauweise mit 9m Firsthöhe festgesetzt.

<b>Gemeindewerke Nottuln</b>	<b>Gebühren und Beiträge</b> Die Festsetzung von Kanal- und Wasseranschlussbeiträgen erfolgt nach Satzung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Grünanlagen</b> Vorhandene Straßenbäume sind bei der Planung von Umbauten, Zufahrten o. ä. zu berücksichtigen und nach DIN 18920 zu schützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **Abwägung zur zweiten erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 148 „Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße – Appelhülsen“**

(Zeitraum der zweiten erneuten Offenlage: 11.10.2017 – 13.11.2017)

<b>Behörde/Bürger</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Kreis Coesfeld</b>	Es wird auf die Stellungnahme zur Erschließung vom 12.06.2017 verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zur ersten Offenlage vom 12.05.2017 bis 12.06.2017.
<b>Anwohner Münsterstraße</b>	Guten Tag Herr Füchte,	

...

in der Anlage habe ich Ihnen ein Schreiben von meinem Lärm-  
schutzgutachter angehängt. Ich bitte Sie, dieses zu berücksich-  
tigen.

*Sehr geehrter Herr \_\_\_\_\_,*

*wir haben den uns zugesandten Entwurf des Bebauungsplanes  
Nr. 148 geprüft. Das an die Firma \_\_\_\_\_ angrenzende Gebiet  
wird darin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß TA-Lärm  
festgesetzt.*

*Die im Jahre 2008 durch den Unterzeichner im Rahmen des  
Bauantrages für eine Betriebserweiterung angefertigte Immis-  
sionsprognose ging für die umgebende Wohnbebauung an der  
**Münsterstraße 15 und Königstraße 1** nach Vorgabe des  
Kreises Coesfeld (siehe Anlage) jedoch von einer Schutzwür-  
digkeit entsprechend einem Mischgebietes (MI) aus. Die Ge-  
nehmigung wurde auf dieser Basis erteilt.*

*Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Veränderung der  
Schutzwürdigkeit des Wohnhauses Königstraße 1 stellt aus gut-  
achterlicher Sicht einen Eingriff in die Bestandsgenehmigung  
der Firma \_\_\_\_\_ dar und sollte nicht akzeptiert werden. Wir  
hoffen, Ihnen hiermit gedient zu haben und verbleiben*

*mit freundlichen Grüßen*

*gez. Dipl.-Ing. G. Henrich*

Das Gutachten zur Berechnung der Schallimmissionen  
für das Plangebiet kommt auf Seite 23 zu folgendem  
Ergebnis:

*„Unterberücksichtigung der zur Verfügung gestellten  
Unterlagen [19] sowie der unter Punkt 10.2 des Be-  
richtes aufgeführten Berechnungsparameter für den  
Betreiber der Clemens Lenfers GmbH & Co. KG wird der  
Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein 'Allgemeines  
Wohngebiet' an möglichen Wohnhäusern im Innern  
des Plangebietes während der Tageszeit von IRW=55  
dB(A) unterschritten.“*

In einer ergänzenden Stellungnahme des Gutachter-  
büros heißt es:

*„(...) in den Berechnungen zu den im B-Plangebiet "Nr.  
148 "Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße"  
wurde für die Fa. Lenfers über die gesamte Betriebszeit  
(06.00 - 22.00 Uhr) ein nach Süden hin geöffnetes Tor  
berücksichtigt. Des Weiteren sind entsprechende Fahr-  
bewegungen von Staplern, Transportern, Lkw und Pkw  
Staplern enthalten.*

*Nach Norden und Westen hin wurde ein geschlossenes  
Lichtband berücksichtigt. Das Dach wurde aufgrund  
der großen Glasflächen ebenfalls als geschlossener Be-  
reich vorausgesetzt. Geöffnete Lichtkuppeln sind somit  
nicht enthalten.*

	<p>Guten Tag Herr Fuchte, die vorgenommene Korrektur des BPlans ist durch die vorhandene Nachbarschaftsvereinbarung zwischen Herrn Theodor</p>	<p><i>Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich für einen fiktiven Aufpunkt, 10 m nördlich der Halle, ein Beurteilungspegel von 46 dB(A) womit der Immissionsrichtwert eines "Allgemeinen Wohngebietes" von 55 dB(A) eingehalten werden kann. Auch bei einer Kapazitätserhöhung kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionsrichtwert eingehalten werden kann.</i></p> <p><i>In der Baugenehmigung ist darauf hingewiesen, dass zur ausreichenden und dosierten Lüftung eine Querlüftung erforderlich ist. Dies kann nach der Genehmigung durch zusätzliche Deckenöffnungen oder durch eine Raumluftechnische Anlage erreicht werden.</i></p> <p><i>Durch zusätzlich Dachöffnungen erhöht sich der Beurteilungspegel an dem fiktiven Aufpunkt. In welchem Umfang sich der Beurteilungspegel erhöht, kann erst ermittelt werden, wenn der notwendige Querschnitt geöffneter Lichtkuppeln oder eine Angabe zum Schallleistungspegel der Abluftanlage (Wert am Kaminkopf) vorliegt."</i></p> <p>Eine bauliche Erweiterung des Betriebes ist nach §34 BauGB nicht weiter möglich. Somit besteht räumlich, als auch lärmtechnisch kein formalrechtliches Konfliktpotenzial.</p>
--	--	---

	<p>Rendels und dem Unterzeichner vom 0.08.2008 nicht abgedeckt und belastet meinen Betrieb.</p> <p>Ich erhebe hiermit Einspruch gegen diese Änderung.</p>	<p>Die privatrechtliche Einigung sieht eine Grenzbebauung des Gewerbebetriebes vor sowie eine nördlich anschließende Bebauung durch Garagen. Dies ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan möglich und umsetzbar. Aufgrund dessen besteht formalrechtlich kein Konfliktpotenzial. Es sei darauf hingewiesen, dass es bei privatrechtlichen Vereinbarungen formalrechtlich keiner Berücksichtigung in öffentlichen Bauleitverfahren bedarf.</p>
--	---	--