

Stadt Sassenberg

7. Änderung Bebauungsplan SBG Nr. 11 „Graffelder Esch“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB vom 26.04.2021 bis zum 27.05.2021 (einschließlich) abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	LWL – Archäologie für Westfalen Schreiben vom 30.04.2021	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung.</p> <p>Unser Referat Paläontologie weist jedoch darauf hin, dass im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können. Aus diesem Grund bitten wir, folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <p>1. 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.</p> <p>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).</p> <p>3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstü-</p>	<p>Der Hinweis, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, weitere Hinweise bezüglich archäologischer Bodenfunde zu berücksichtigen, wird zur gegebenen Zeit gefolgt. Eine Aufnahme in die Planunterlagen erfolgt auf Grund des Detaillierungsgrades nicht. Es verbleibt bei dem Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung weist bereits heute auf die Pflicht zur Berücksichtigung der geltenden Vorschriften im Fall von archäologischen Bodenfunden hin und verweist bei etwaigen Funden auf die Meldung beim LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt Sassenberg. Zudem können Namen und Anschriften, die in die Planurkunde aufgenommen werden sollen, im Laufe der Zeit Änderungen unterliegen.</p>

Seite 1 von 12

7. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 11 „Graffelder Esch“
Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

		<p>cke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p>	
2.	Westnetz GmbH Schreiben vom 10.05.2021	<p>Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes 1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie eine Gasleitungen befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.</p>	<p>Der Hinweis, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des Plangebietes Straßenbeleuchtungskabel sowie eine Gasleitung befinden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorhandenen Leitungen verlaufen im bestehenden Straßenraum nördlich bzw. westlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung durch die bauliche Entwicklung ist nicht zu erwarten. Gegebenenfalls erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung.</p>
3.	Kreis Warendorf Schreiben vom 20.05.2021	<p>Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:</p> <p>Untere Wasserbehörde - Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz: Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde: Weder das Kataster des Kreises über alllastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet/Änderungsbereich und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung.</p> <p>Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen</p>	<p>Der Hinweis, dass der Planung inhaltlich zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass weder im Kataster des Kreises noch im Verzeichnis über Altablagerungen Eintragungen zum Geltungsbereich vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Seite 2 von 12

		<p>Bodenveränderung begründen.</p> <p>Bezüglich der Umweltprüfung werden Belange des Bodenschutzes in der Begründung /im Umweltbericht auch vom Umfang und Detaillierungsgrad her in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ergänzungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.</p> <p>Straßenbaubehörde - Kreisstraßen: Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Anregungen und Hinweise:</p> <p>Hinweise 1. Aufgrund vermehrt hier eingehender Beschwerden möchte ich auf die in Zusammenhang mit der Hauptbrutzeit möglicher auftretender Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hinweisen.</p> <p>Gesundheitsamt: <u>Verkehrslärmimmissionen</u> Für den Schutz der Außenwohnbereiche maßgeblich ist der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete (DIN 18005) in Höhe von 60 dB. In den Teilbereichen des Plangebiets, in denen dieser Orientierungswert überschritten wird, sollten offene Balkone und Loggien vermieden bzw. durch bauliche Vorkehrungen geschützt werden.</p> <p>Es wird empfohlen, den Schutz der Außenwohnbereiche als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hierfür wird angeregt, die tageszeitli-</p>	<p>Der Hinweis, dass innerhalb der Begründung und des Umweltberichtes der Belange des Bodenschutzes im ausreichenden Maße berücksichtigt werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass der Planung inhaltlich zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, einen Hinweis bzgl. möglicher auftretender Verbotstatbestände in der Hauptbrutzeit gem. § 44 BNatSchG in die aufzunehmen, wird gefolgt. Eine entsprechende Ergänzung der Planzeichnung wird vorgenommen.</p> <p>Der Anregung die 60 dB-Linie im Plan darzustellen, wird gefolgt. Eine textliche Festsetzung zum Verbot von offenen Balkonen / Loggien erfolgt nicht. Dies wäre mit der Wohnqualität der nach Süden gerichteten Front abzuwägen. Die baulichen Schutzmaßnahmen – soweit hier ohnehin möglich – bleiben den privaten Eigentümern überlassen.</p>
--	--	--	---

		<p>che 60-dB-Linie des am stärksten belasteten Geschosses (vgl. Anhang 2 des Schalltechnischen Gutachtens) im Bebauungsplan darzustellen, damit zukünftige Bauherren erkennen können, in welchen Bereichen des Plangebiets Außenwohnbereiche uneingeschränkt möglich sind bzw. wo sie ggf. baulicher Schutzmaßnahmen Bedürfen.</p> <p>Alternativ wird angeregt, eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens in Betracht zu ziehen, in der der Beitrag der geplanten Bebauung zur Lärminderung ermittelt wird. Mit einer solchen Ergänzung könnten die für Außenwohnbereiche ausreichend geschützten Bereiche identifiziert und im Bebauungsplan dargestellt werden.</p> <p>Allenfalls sollten Teilbereiche des Plangebiets, in denen von einer Überschreitung der Orientierungswerte auszugehen ist, im Bebauungsplan und der zugehörigen Legende dargestellt und die Abweichungen sowie deren Ausmaß in der Begründung beschrieben werden.</p> <p>Ansonsten bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o.g. Vorhaben.</p> <p>Hinweis: Eine Stellungnahme der Brandschutzdienststelle liegt mir derzeit nicht vor. Erforderlichenfalls werde ich diese unverzüglich nachreichen.</p>	<p>Eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wird vor dem Hintergrund der bereits getroffenen Festsetzungen und Empfehlungen als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Die Darstellung der 60 dB-Linie wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis, dass ansonsten keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass derzeit keine Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vorliegt, wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.	Straßen.NRW Regionalniederlassung Münsterland Schreiben vom 2705.2021	Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Graffelder Esch" soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von zwei Wohneinheiten durch die Erweiterung der im Bebauungsplan festsetzten überbaubaren Fläche geschaffen werden. ·	

		<p>Das ca. 0,21 ha große Plangebiet liegt ca. 20m bis 35m nördlich der Bundesstraße 513. Gemäß der Straßenverkehrszählung weist die Bundesstraße im betroffenen Streckenabschnitt eine Verkehrsbelastung von 9.610 Kfz/24h bzw. SV = 555 Kfz/24h auf. Die verkehrliche Erschließung der Gebietsfläche ist, wie bisher, über die vorhandene private Zufahrt und das kommunale Straßennetz vorgesehen.</p> <p>Zwischen der Bundesstraße 513 und dem Bebauungsplangebiet liegt eine Ausgleichsfläche der Bundesrepublik Deutschland "LAP A 4 - Gehölzfläche Kiäkenkamp", die im Zusammenhang mit der Ortsumgehung Bundesstraße 513 Sassenberg angelegt wurde. Die Kompensationsfläche grenzt im Süden unmittelbar an das Bebauungsplangebiet an (siehe Anlage).</p> <p>Aus dem schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft geht hervor, dass die Orientierungswerte im Bebauungsplangebiet überschritten werden. Aus diesem Grund sind laut dem Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet geplant.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bestehen von Straßen.NRW gegen die Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken unter der Voraussetzung, dass die nachfolgenden Punkte im Rahmen der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden:</p> <p>1. Die außerhalb der Ortsdurchfahrten an klassifizierten Bundesstraßen geltende Anbauverbotszone von 20 m gemäß Bundesfernstraßengesetz § 9 (FStrG) ist im Bebauungsplan einzutragen und textlich festzusetzen. Zur eindeutigen Beurteilung bitte ich dabei als Bezugslinie auch den vorhandenen befestigten Fahr-</p>	<p>Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, sofern die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, die geltende Anbauverbotszone von 20 m in den Bebauungsplan einzutragen, wird gefolgt. Eine entsprechende zeichnerische Ergänzung wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Anregung, die Anbauverbotszone textlich</p>
--	--	--	--

Seite 5 von 12

		<p>bahnrand der Bundesstraße darzustellen. Alle Hochbauanlagen müssen außerhalb der Anbauverbotszone liegen.</p> <p>2. Eine Gefährdung, Störung oder Einschränkung der angrenzenden Kompensationsmaßnahme "LAP A 4-Gehölzfläche Kiäkenkamp" ist auszuschließen. Sollte dennoch im Zusammenhang mit der Realisierung der Baumaßnahme ein gänzlicher oder teilweiser Funktionsverlust festzustellen sein, so sind die Kompensationsfunktionen entsprechend durch die Stadt Sassenberg auszugleichen.</p> <p>3. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird.</p>	<p>festzusetzen, wird nicht gefolgt. Da der Änderungsbereich einen Abstand von mehr als 20,0 m zur Bundesstraße 513 aufweist, sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen im Bereich der Anbauverbotszone zulässig. Das Änderungsbiet liegt allerdings im Bereich der Anbaubeschränkungszone (40 m) der B 513 liegt, wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Im Übrigen gilt das Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NRW).</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich nördlich angrenzend der Kompensationsmaßnahme und umfasst keine Flächen der Kompensationsmaßnahme. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass weder Gefährdungen, noch Störungen oder Einschränkungen zu erwarten sind.</p> <p>Der Hinweis, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 513 keine Ansprüche auf aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen gemacht werden können, wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 27.05.2021	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:	

Seite 6 von 12

		<p>Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.Westl@telekom.de oder i.m Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungs-</p>	<p>Der Hinweis, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass sich Telekommunikationsleitungen innerhalb des Plangebietes befinden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Schäden vermieden, die notwendige technische Infrastruktur freigehalten und damit gefahrlos geöffnet bzw. ggf. angefahren werden müssen, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p> <p>Der Hinweis, dass sich der Bauherr vor Beginn der Arbeit über die Lage der Telekommunikationslinien zu informieren und die Kabelschutzanweisungen zu beachten hat, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass für mögliche zukünftige Erweiterungen in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Tk-Linien zu errichten sind, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p> <p>Der Hinweis, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet min. 3 Monate vor Baube-</p>
--	--	---	---

		<p>träger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absender-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p>	<p>ginn schriftlich anzuzeigen sind, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</p>
--	--	---	---

**Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 26.04.2021 bis zum 27.05.2021 (einschließlich)
Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

1	<p>Privater Einwender 1 Schreiben vom 19.05.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Eigentümer der Immobilie Greffener Str. 48 Sassenberg, möchte ich folgende Bedenken äußern und lege hiermit Widerspruch gegen o. g. Bebauungsplanentwurf in der geplanten Form ein.</p> <p>1) Schalltechnisches Gutachten NTS Bericht Nr. 0121 0021</p> <p>Es verwundert mich sehr, dass ich als betroffener Eigentümer nicht zu dem Gutachten befragt, bzw. darüber informiert wurde. Offensichtlich wurde lediglich ein zufällig anwesender Mitarbeiter befragt. Ob es, aus Sicht des Datenschutzes, zulässig ist, Anzahl der Mitarbeiter, Namen der Inhaber usw., in dem Gutachten zu erwähnen, möchte ich bezweifeln.</p> <p>Die im o. g. Gutachten getroffenen Annahmen sind teilweise falsch!</p> <p>Die westliche Halle ist laut Baugenehmigung für metallverarbeitende Betriebe zugelassen, und wird auch so genutzt. Die Stellplätze der Mitarbeiter befinden sich direkt an der westlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Ich bitte um Berichtigung, dass heißt, um Überarbeitung des Gutachtens, mit den in der Baugenehmigung zugelassenen Betriebsarten, Anordnung der Stellplätze, sowie der Fahrstraßen.</p>	<p>Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Graffelder Esch“, Bericht Nr. 0121 0021 vom 09.02.2021 ist die derzeitige gewerbliche Nutzung der Grundstücke „Greffener Straße 46“ und „Greffener Straße 48“ dargestellt. Die örtlichen Gegebenheiten wurden bei einem Ortstermin am 21.01.2021 festgestellt.</p> <p>Als Nutzung für das Grundstück „Greffener Straße 48“ wurden die Kfz-Werkstatt „Alfons Kammann Kfz-Service + Handel“, die Kfz-Prüfstelle der „DEKRA Automobilstation GmbH“ sowie der Betrieb „Schmiede ohne Grenzen Markus Raabe“ berücksichtigt.</p> <p>Der Betrieb „Schmiede ohne Grenzen Markus Raabe“ betreibt in der sich im westlichen Teil des Grundstücks befindliche Halle ein Büro als Verwaltungssitz. Die Halle wird weiterhin als Lager für eine Privatperson genutzt. Von diesen Nutzungen sind keine relevanten Geräusche zu erwarten.</p>
---	---	--	---

Seite 9 von 12

			<p>Es wurde geprüft, ob die an die Grundstücke „Greffener Straße 46 und 48“ angrenzend geplante Wohnbebauung zu Einschränkungen der derzeitigen Nutzung der Gewerbeeinheiten führen würde. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde gezeigt, dass Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und der bestehenden Gewerbenutzung nach den geltenden Regelwerken bei bestimmungsgemäßem Betrieb nicht zu erwarten sind.</p> <p>Für das derzeit als Lagerhalle und Büro genutzte Gebäude im westlichen Teil des Grundstücks besteht laut Angaben des Grundstückseigentümers, Herrn Christoph Habrock, eine Genehmigung für einen metallverarbeitenden Betrieb. Bestandteil der Genehmigung sind auch acht Pkw-Stellplätze westlich der Halle, angrenzend zum Plangrundstück. Eine Nutzung des Gebäudes als Produktionsstätte eines metallverarbeitenden Betriebs sowie eine Nutzung des westlich hiervon gelegenen Grundstücksbereichs durch Mitarbeiter-Stellplätze konnte im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.</p> <p>Eine zukünftige Änderung der Gewerbenutzung auf dem Betriebsgelände ist innerhalb der geltenden Baugenehmigung möglich, allerdings werden dieser durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Grenzen gesetzt. So sind gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans „Graffelder Esch 3. Erweiterung – 10. Änderung“ auf den Grundstücken „Greffener Straße 46 und 48“ (GE3) Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I – VII Nr. 1 – 212 entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung</p>
--	--	--	--

Seite 10 von 12

		<p>2) Baugrenzen I Abstand zu Grundstücksgrenzen</p> <p>Den im B-Plan Entwurf unter Punkt 6.4 festgelegten Mindestabstand der Wohnbebauung zur Grundstücksgrenze / gewerbliche Nutzung, halte ich für zu gering. Auf der gewerblichen Seite wird ein Abstand von 10,00 m gefordert.</p> <p>Um ein auskömmliches Miteinander zu gewährleisten, sollte meines Erachtens der Grenzab-</p>	<p>der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unzulässig. Zulässig sind aufgrund des Aneinandergrenzens der Gewerbefläche GE3 an die westlich ausgewiesene Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen.</p> <p>So wurde für den Betrieb der Calor GbR auf dem Grundstück „Greffener Straße 46“ im Schallgutachten Nr. 00002236 des Sachverständigenbüros für Schall + Geruch Manfred Langguth vom 22.07.2011 nachgewiesen, dass dieser im westlich angrenzenden Wohngebiet (IO 5) nach den geltenden Regelwerken zu keinen erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen führt. Der Immissionsort IO 5 westlich der Grundstücke „Greffener Straße 46 und 48“ stellt die östlichste Baugrenze des gemäß Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Graffelder Esch, 1. Änderung“, Juli 1987, ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) dar.</p> <p>Der Anregung, das schalltechnische Gutachten zur überarbeiten, wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung, den Abstand zu der östlich angrenzenden Grundstücken auf 10,0 zu erhöhen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorliegende Planung hält die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche gem. der Bauordnung NRW mit der getroffenen Festsetzung (3,0 m) ein. Darüber hinaus sind in dem westlich angrenzenden Gewerbebetrieb nur nicht wesentlich stö-</p>
--	--	---	---

Seite 11 von 12

	<p>stand zur Wohnbebauung vergrößert werden.</p>		<p>rende Betriebe im Sinne eines Mischgebietes zulässig, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ein geringes Konfliktpotential zwischen der gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung besteht.</p> <p>In Hinblick auf eine zukünftig nach Baugenehmigung möglichen Nutzung des Grundstücksbereichs westlich des westlichen Betriebsgebäudes als Parkplatz für Mitarbeiter eines metallverarbeitenden Betriebes kann auf die in unserem schalltechnischen Gutachten Bericht Nr. 0121 0021 vom 09.02.2021 beschriebenen Ergebnisse verwiesen werden. Hierin wurde die Verträglichkeit von Mitarbeiter-Stellplätzen am westlichen Rand des Grundstücks „Greffener Straße 46“ nachgewiesen. Daher sind bei entsprechender Nutzung der betreffenden Fläche auf dem Grundstück „Greffener Straße 48“ als Mitarbeiter-Parkplatz aus unserer Sicht keine Konflikte zu erwarten.</p>
--	--	--	---

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden in ihren Schreiben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Folgenden Träger öffentlicher Belange haben auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet:

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg
Coesfeld, im Mai 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Sassenberg, 01.07.2021

Josef Uphoff
Bürgermeister

Dominik Scholz
Schriftführer

Seite 12 von 12