

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
26.11.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	09.12.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.12.2020	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a "Verlagerung Möllers Heizung Sanitär"

- **Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen**
- **Beschluss erneute Offenlage**

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Bürgers 01 im Bebauungsplan nicht zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 10) wird wie folgt beschlossen:

- 2.1 Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (Untere Naturschutzbehörde) im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
- 2.2 Es wird beschlossen, die Hinweise von Straßen.NRW im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
- 2.3 Es wird beschlossen, auf dem Bebauungsplan den Hinweis auf die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“ aufzunehmen, dass für die öffentliche Grünfläche eine Bindung für die Erhaltung von Bäumen (flächenhaft) besteht.
- 2.4 Es wird beschlossen, die Hinweise der IHK Nord Westfalen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
- 2.5 Es wird beschlossen, die Einwände des LWL bezüglich der grenzständigen Mauer im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan zu berücksichtigen und die Hinweise zu aktualisieren.
- 2.6 Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld zu berücksichtigen und die Begründung anzupassen.
- 2.7 Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen und den Bebauungsplan und die Begründung anzupassen.
- 2.8 Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit den vorliegenden Unterlagen an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a "Verlagerung Möllers Heizung Sanitär" erneut zeitlich verkürzt auf 14 Tage zu beteiligen. Dabei können Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes – Textliche Festsetzung Nr. 3.2 – abgegeben werden.

Sachverhalt:

• Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 3,5 km westlich des Coesfelder Innenstadtkerns und südlich der Bundesstraße B 525. Das Plangebiet ist Bestandteil des Ortsteils „Goxel“ der Stadt Coesfeld. Wesentlicher Bestandteil des Planbereiches sind die heutigen Betriebs- und Freiflächen eines Mühlenbetriebes. Teilweise sind städtische Flächen einbezogen, die der Vorhabenträger in sein Vorhaben als Betriebsfläche einbeziehen will.

Es wird begrenzt:

- im Nord-Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der B 525,
- im Süd-Osten durch eine neue Grenze des Flurstückes 627 und durch die öffentliche Verkehrsfläche „Berningweg“
- im Süd-Westen durch die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) Flurstück 518,
- im Nord-Westen durch die Grenzen der öffentlichen Straße „Markenweg“ und dem Flurstück 571

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist Anlage 1 zu entnehmen.

• Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 (s. Vorlage 115/2020) beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ gemäß § 12 BauGB aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

Die Planungsgrundfläche des VBP Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ ist identisch mit der heutigen Betriebsfläche des Gewerbebetriebes „Mühle Ahlert“ und der Fläche des Betriebsleiterwohnhauses, sowie ergänzender Grünflächen und ehemalige Teilflächen der städtischen Verkehrsfläche „Markenweg“. Durch die geplante Geschäftsaufgabe des Mühlenbetriebes wird diese Fläche frei für eine andere Nutzungsmöglichkeit. Die benachbarte Fa. Möllers GmbH & Co.KG möchte den eigenen langjährigen Firmenstandort aufgeben und auf die freiwerdende Fläche umsiedeln. Die Stadt Coesfeld unterstützt hier die Entwicklung der Gewerbefläche mit zugelassenem Einzelhandel, der jedoch auf die Heizungs- und Sanitärbereiche sowie den Fliesenhandel beschränkt werden soll. Durch die Aufstellung des VBP Nr. 48a "Verlagerung Möllers Heizung Sanitär" mit nicht störendem Gewerbe innerhalb des Siedlungsbereichs „Goxel“ wird ohne zusätzlichen Landverbrauch eine Siedlungsentwicklung in unmittelbarer Nähe des alten Firmenstandort ermöglicht.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.578 m² und wird mit einem III-geschossigen Solitärgebäude und Nebenanlagen entwickelt. Das planungsrechtlich als Betriebsleiterwohnhaus geltende Wohnhaus der Mühle mit Nebenanlage wird in den

Geltungsbereich als nichtvorhabenbezogener Teil integriert und soll nun als allgemeines Wohnen dem Mühleninhaber an dieser Stelle im Alter zur Verfügung stehen. Dies ist zulässig aufgrund der stark zurückgehenden Immissionen mit der geplanten neuen Nutzung.

Das Plangebiet wird zurzeit nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Jedoch grenzt das Plangebiet an die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“. Im Jahre 1978 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“ (rechtskräftig 08.02.1978) eine Entwicklung von Wohnbauland durchgeführt. Die innerhalb dieses Bebauungsplanes festgesetzten gewerblichen Flächen wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der Bezirksregierung Münster aus dem Geltungsbereich wieder herausgenommen. Eine dieser Flächen ist die Plangebietsfläche. Im Jahre 1981 erfährt der Bebauungsplan Nr. 48 eine 1. Änderung (rechtskräftig 12.11.1978), die Bebaubarkeit eines einzelnen Eckgrundstückes Markenweg wurde neu geregelt.

Im Jahre 2008 wird eine 2. Änderung durchgeführt (rechtskräftig 25.09.2008), die Zulässigkeit einer gewerblich nutzbaren Fläche anstelle einer Fläche für die Land- u. Forstwirtschaft im Bereich zwischen der Bundesstraße 525 und dem Markenweg wurde neu geregelt.

Die Aufstellung des VBP Nr. 48a ermöglicht die Umsiedlung der Fa. Möllers sowie die Nachnutzung des ehemaligen Mühlenstandortes und die planungsrechtliche Sicherung der ehemaligen Betriebsleiterwohnung der Mühle Ahlert als Wohngebäude.

Verfahren

Das VBP-Planverfahren wird nach §12 Baugesetzbuch (BauGB) als „Vorhaben- und Erschließungsplan“ durchgeführt. Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. In diesem Verfahren wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes nach § 9 BauGB geregelt. Eine gesonderte Kennzeichnung ist im Bebauungsplan vorgenommen.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es handelt sich dabei um ein 1-stufiges „beschleunigtes Verfahren“, das für Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Nach Prüfung der gesetzlich vorgegebenen Rahmenbedingungen sind die Beteiligten zu der Auffassung gelangt, dass die Vorgaben zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind. Die zulässigen Größen- und Leistungswerte werden nicht überschritten. Es sind keine Vorhaben geplant, die eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, oder nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Bereiche betreffen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von relevanten Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor. Die Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung entstehen, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender und übergeordneter Bauleitplan stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar, sodass dieser aufgrund des §13a-Verfahrens im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des allgemeinen Wohngebietes angepasst werden muss.

- **Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)**

zu Beschlussvorschlag 1:

Am 25.06.2020 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Coesfeld am 07.07.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 15.07.2020 bis einschließlich zum 27.08.2020.

1.1 Stellungnahme Bürger 01:

Der Bürger gibt am 17.08.2020 telefonisch 3 Anregungen an den Fachbereich 60:

- 1.1.1. Die unter der Festsetzung 3.2 zulässig formulierte Einfriedung mit einer Mauer sollte zwingend festgesetzt werden.
- 1.1.2. Die unter den Hinweisen 11.2 (Hinweise zum integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept) formulierte Möglichkeit einer Fassadenbegrünung sollte für das geplante Gebäude für die südliche und nördliche Fassade festgesetzt werden.
- 1.1.3. Der Einwender weist auf einen in den Abendstunden ab und zu hörbaren Schrei einer Eule oder eines Kauzes hin, in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sei dazu nichts geschrieben worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Hinweis 1.1.1: Auf Nachfragen bei dem Vorhabenträger wird die geplante Mauer, in einer Höhe von 2m bis zur geplanten Gebäudeflucht des Betriebsgebäudes, errichtet. Im Bereich des angrenzenden Bodendenkmals wird ein sichtoffener Zaun, in der gleichen Höhe, errichtet, da das Bodendenkmal nicht in seiner Wahrnehmbarkeit beeinträchtigt werden darf (siehe Stellungnahme 2.5). Das Schallschutzgutachten fordert keine Lärmschutzwand an dieser Stelle. Die Zulässigkeit ist hier eine ausreichende Festsetzung. Der Vorhabenträger benötigt die südliche Garage für die innerbetrieblichen Abstellflächen und den Zaun für die Einfriedung des Firmengeländes.

Zu Hinweis 1.1.2: Die Pflanzempfehlungen unter Punkt 11.2 des integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept sind als Festsetzungen an dieser Stelle nicht umzusetzen. Die Südfassade liegt im Schatten der sehr großen Eichenbäume der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, zudem wird die Fassade aus Paneel Blechen geplant, an der keine Pflanzen wachsen können. Die Nordseite dient hauptsächlich der Belichtung der geplanten Nutzflächen und scheidet damit ebenfalls für eine klimawirksame Begrünung aus.

Zu Hinweis 1.1.3: Auf zusätzliche Nachfrage bei dem Fachbüro ökon, die den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet haben, wurde schriftlich per Mail erläutert, dass viele Eulenvögel (z.B. Schleiereule, Waldkauz und Uhu) durchaus auch in Siedlungsbereichen, Gewerbegebieten oder sonstigen anthropogen geprägten Bereichen jagen. Aufgrund der Strukturen innerhalb des Plangebiets und des Fehlens von Spuren einer regelmäßigen Nutzung durch Eulen (z.B. Kotspuren am Gebäude, Gewölle, Federn usw.) handelt es sich hier mit hoher Wahrscheinlichkeit um einen sporadischen Nahrungsgast im Plangebiet. Die Einschränkung der Jagdfunktion ist bei dem Angebot vergleichbarer Flächen im direkten Umfeld des Plangebiets zu vernachlässigen, so dass für die jagenden Arten (z.B. Eulen) keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Bürgers 01 im Bebauungsplan nicht zu berücksichtigen.

1.2 Stellungnahme Bürger 02, stellvertretend auch für die Nachbarschaft (Schreiben vom 26.08.2020):

- 1.2.1 Der Bürger 02 hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Verlagerung des Betriebes der Fa. Möllers GmbH. Auch vorteilhaft sieht der Bürger die deutliche Verringerung des Schwerlastverkehrs, ausgelöst durch die Waage bei der Fa. Ahlers

(ehem. Mühlenbetrieb). Ein im öffentlichen Straßenverkehr abgestellter Schiffscontainer wird als störend empfunden.

1.2.2 Der Bürger 02 äußert Sorgen über die Belastung der Straße Markenweg in der Zeit der Abbrucharbeiten und der Bautätigkeiten und deren Folgen auf Beteiligung an den Straßenausbaubeiträgen gemäß Kommunalabgabengesetz NRW. Nach der Verlagerung von Möllers gäbe es weniger Grundstücke auf die zukünftige Straßenausbaubeiträge verteilt werden könnten. Den finanziellen Nachteil wolle der Bürger 02 nicht akzeptieren und fordert hierfür eine Lösung, die schriftlich festzuhalten sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Hinweis 1.2.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Schiffscontainer wurde bereits entfernt.

Zu Hinweis 1.2.2: Bei dem Markenweg handelt es sich um eine öffentliche Straße. Die Straße ist dazu ausgebaut den Verkehr aufzunehmen, das gilt auch für Baustellenverkehr. Wann der Markenweg nachmalig hergestellt werden muss, kann heute noch nicht gesagt werden. Wenn eine nachmalige Herstellung erforderlich wird haben die anliegenden Grundstückseigentümer nach dem dann geltenden Landesgesetz ihren Beitrag zu leisten. Dabei wird die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Beitragsfläche zugrunde gelegt. Veränderungen in den Zuschnitten der Grundstücke im Laufe der Lebenszeit einer Straße werden dabei nicht berücksichtigt. Die Beiträge sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)**

zu Beschlussvorschlag 2:

Am 25.06.2020 hat der Rat der Stadt Coesfeld die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 15.07.2020 bis einschließlich 27.08.2020. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 10) geäußert.

2.1 Stellungnahme Kreis Coesfeld, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde und Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 17.08.2020):

Untere Immissionsschutzbehörde: Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit für die Beurteilung von öffentlichem Straßenverkehrslärm bei dem jeweiligen Straßenbaulastträger liegt.

Untere Naturschutzbehörde: mit Bezug auf das Artenschutzgutachten werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Die im Gutachten aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sollten unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Brandschutzdienststelle: Den Festsetzungen zur Löschwasserversorgung des Gebietes mit einem Löschwasserbedarf von 96m³/h für mindestens 2 Stunden stimmt die Brandschutzdienststelle zu. Die weiteren Ausführungen zur Lage des Löschwasserbehälters und der Entnahmestellen sollen im Baugenehmigungsverfahren

abgestimmt werden. Außerdem ist in dem Baugenehmigungsverfahren das Thema Rettungswege abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis, dass die Untere Immissionsschutzbehörde nicht für die Beurteilung von öffentlichen Straßenverkehrslärm zuständig ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle zur weiteren Ausführung der Löschwasserversorgung, sowie zu den Rettungswegen, werden zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

Beschlussvorschlag 2.1:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld (Untere Naturschutzbehörde) im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

2.2 Stellungnahme Straßen.NRW (Schreiben vom 25.08.2020):

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW/Regionalniederlassung Münsterland hat grundsätzlich keine Bedenken, jedoch werden Änderungen der textlichen Festsetzung und der Hinweise vorgeschlagen:

a) Hinweise Punkt 7

*BAULICHE ANLAGEN UND ANLAGEN AN BUNDES - UND LANDESSTRAßEN
Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 525 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG ~~sowie des StrAWG NRW~~ und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde. Innerhalb eines Abstandes von bis zu 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 525 sind bauliche Anlagen und Anlagen zur Außenwerbung gem. § 9 FStrG unzulässig. ~~Beleuchtungs-~~Werbeanlagen bedürfen innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 525 der **gesonderten Zustimmung** ~~Genehmigung~~ des Straßenbaulastträgers gem. § 9 FStrG.*

b) Textliche Festsetzung gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

4. WERBEANLAGEN

*4.1 Im Gewerbegebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Größe von insgesamt 20 qm zulässig, jedoch bedarf es einer **gesonderten Zustimmung des Straßenbaulastträgers gemäß §9 FStrG.***

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise von Straßen.NRW werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Beschlussvorschlag 2.2:

Es wird beschlossen, die Hinweise von Straßen.NRW im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

2.3 Stellungnahme Stadt Coesfeld FB 70 (Schreiben vom 19.08.2020):

Seitens des FB 70 bestehen keine Bedenken zu dem Bebauungsplanverfahren. Es werden jedoch Hinweise zu den großen Grünstrukturen auf der angrenzenden städtischen Grünfläche gegeben:

- a) *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt nicht den Baumbestand auf dem Nachbargrundstück Flurstück 518 (Kinderspielplatz Am Monenberg). Auf dem Gelände befindet sich wertvoller Baumbestand mit bis zu 100-jährigen Eichen. Die Kronen einiger Bäume reichen bis zu 8 m über das Planungsgebiet. Auch Wurzelwerk der Bäume wird einige Meter in das Planungsgebiet hineingewachsen sein. Sollte die Grenzwand mit einem durchgängigen Fundament erstellt werden, müssten sicherlich auch Starkwurzeln einiger Bäume entfernt werden. Hierdurch wäre die Standsicherheit der Bäume nicht mehr gegeben und eine Fällung der betroffenen Bäume wäre die Folge.*

Der vorhandene Baumbestand sollte in den Planungsunterlagen einschließlich der Ausdehnung der Baumkronen dargestellt werden. Die Erstellung der Grenzwand und der Garagen die an den Spielplatz angrenzen, sollten nur unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes erfolgen.

- b) *Das Flurstück 627 befindet sich bislang im Eigentum der Stadt Coesfeld. Auf dem Flurstück steht ein alter Eichenbestand. Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft quer über das Grundstück und weist eine Teilfläche als private Grünfläche aus. Zum Erhalt und Schutz des Baumbestandes sollte das Flurstück nicht geteilt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt a:

Um die angesprochenen Probleme richtig einschätzen zu können wurde von FB60 und FB 70 am 09.09.2020 eine gemeinsame Begehung der Örtlichkeit durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass der Baumbestand zur nördlichen Seite deutlich weniger über die Grundstücksgrenze ragt und die Baumstandorte weiter von der tatsächlichen Parzellengrenze abstehen, als in der Stellungnahme angenommen. Die Beteiligten der Begehung sind sich einig, dass unter Einhaltung einer gewissen Vorsicht bei der Erstellung von Fundamenten der Grenzwand bzw. Grenzzaun und der Nebenanlage entlang der Grenze, die im Bebauungsplan eingetragene Zulässigkeit einer Grenzbebauung weiterhin bestehen zu lassen, und der Bebauungsplan für diesen Hinweis nicht geändert werden muss. Die genaue Gestaltungsvorgabe der Grenzwand und des Grenzzauns wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Beschlussvorschlag 2.3.:

Es wird beschlossen, auf dem Bebauungsplan den Hinweis auf die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“ aufzunehmen, dass für die öffentliche Grünfläche eine Bindung für die Erhaltung von Bäumen (flächenhaft) besteht.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt b:

Das Flurstück 627 soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geteilt und eine Teilfläche an den Vorhabenträger veräußert werden. Die eingetragene Signatur im Bebauungsplan für diese Teilfläche sichert mit der zeichnerischen Festsetzung den Bewuchs als zu erhaltende Grünstrukturen. Die Anregung seitens des FB 70 Stadt Coesfeld wird zur Kenntnis genommen.

2.4 IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 18.08.2020):

In der Stellungnahme der IHK Nord Westfalen wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen anzupassen sind, um den Vorhabenbezug weiter zu präzisieren:

- a) Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Hier fehlt die Festsetzung, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

b) Teilweises Streichen der Festsetzungen unter Punkt 1.3:

*1.3) Im Gewerbegebiet wird Einzelhandel innerhalb des Heizung-, Sanitär- und Fliesenbetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 1250 m² zugelassen.
~~Innenstadtrelevante Sortimente aus dem Heizung-, Sanitär- und Fliesengewerk werden bis zu 10% der VK Fläche zugelassen.~~*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anpassungen der textlichen Festsetzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt aufgenommen bzw. angepasst:

- a) 1.7) *Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.*
- b) 1.3) *Im Gewerbegebiet wird Einzelhandel innerhalb des Heizung-, Sanitär- und Fliesenbetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 1250 m² zugelassen.
~~Innenstadtrelevante Sortimente aus dem Heizung-, Sanitär- und Fliesengewerk werden bis zu 10% der VK Fläche zugelassen.~~*

Der Durchführungsvertrag liegt zum Satzungsbeschluss vor.

Beschlussvorschlag 2.4:

Es wird beschlossen, die Hinweise der IHK Nord Westfalen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

2.5 Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen, (Schreiben vom 06.08.2020):

Generell werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans vorgebracht. Allerdings wird die geplante grenzständige Mauer in ihrer baulichen Höhe, Ausgestaltung und Anordnung, in der unmittelbaren Nähe zum Bodendenkmal „Galgenhügel“, als nicht denkmalverträglich dargestellt. Des Weiteren wird der Verzicht dieser Mauer empfohlen und als Einfriedung eine 1,00 m hohe Hecke vorgeschlagen.

Eine Ergänzung der Hinweise „1. Bodendenkmäler“ wird erbeten:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Anlässlich der Aufarbeitung des Einwandes hat am 09.11.2020 ein gemeinsamer Ortstermin mit dem LWL, der Stadt Coesfeld FB60 und dem Vorhabenträger stattgefunden. Als Ergebnis wurde erarbeitet, dass die grenzständige Mauer in der Höhe

auf 2,00 m zu reduzieren und die Länge an die Gebäudekante des geplanten Betriebsgebäudes anzupassen ist.

Hieraus ergibt sich die Anpassung der textlichen Festsetzung „3. Einfriedungen“:

3.2 Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Bodendenkmal, ist nur die Errichtung eines sichtoffenen Grenzzaunes bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Errichtung einer Grenzwand, bis zu einer Höhe von 2,00 m, ist wie im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) dargestellt zulässig.

Diese Aktualisierung der Textlichen Festsetzung stellt eine Änderung dar, die einer erneuten Beteiligung bedarf. Wäre es nur der LWL, der zu beteiligen ist, könnten diese noch im laufenden Schritt der erstmaligen Offenlage nach § 4(2) BauGB erfolgen. Da sich aber auch Bürger mit der Einfriedung im Rahmen der Offenlage beschäftigt und geäußert haben, muss eine erneute Auslegung des Plans zu diesem Änderungspunkt im Januar 2021 erfolgen. Die gewünschte Änderung der Hinweise unter „1. Bodendenkmäler“ wird entsprochen.

Beschlussvorschlag 2.5:

Es wird beschlossen, die Einwände des LWL bezüglich der grenzständigen Mauer im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Änderung der textlichen Festsetzung zu berücksichtigen und die Hinweise zu aktualisieren.

2.6 Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld, (Schreiben vom 25.08.2020):

Generell werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans vorgebracht. Für die Versorgung des geplanten Betriebes mit Elektrizität wird die Anordnung einer Mittelspannungsstation empfohlen. Der Anschluss an das Gas- und Wassernetz ist in unterschiedlichen Entfernungen möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird die Mittelspannungsstation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aufgestellt. Art und Lage der Station werden im Durchführungsvertrag geregelt. Diese geänderten Bedingungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan angepasst.

Beschlussvorschlag 2.6:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld zu berücksichtigen und die Begründung anzupassen.

2.7 Stellungnahme Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, (Schreiben vom 26.08.2020):

Generell werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans vorgebracht.

Der Vorhabenträger beabsichtigt zwei städtische Flächen zu erwerben. Folgende Hinweise werden zu diesem Vorgang gegeben:

- a) *Im nordwestlichen Plangebietsbereich beabsichtigt der Vorhabenträger zwei städtische Flächen zu erwerben (Gemarkung Coesfeld Kirchspiel, Flur 18 Flurstück 572 und tlw. Flurstück 557). Die städtischen Flächen befinden sich am Ende des Markenweges und münden in einen örtlichen Geländetiefpunkt. Durch bauliche Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass bei einer Veräußerung kein Oberflächenwasser der verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen auf diese Flächen fließt. Bei Starkregenereignissen hat der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer entschädigungsfrei hinzunehmen, dass*

Oberflächenwasser von den angrenzenden öffentlichen Flächen auf die neu erworbenen Flächen fließen kann.

- b) Innerhalb der v. g. Flächen betreibt das Abwasserwerk zwei öffentliche Mischwassersammler mit den Durchmessern DN 600 und DN 800 mit entsprechenden Schachtbauwerken. Bei Starkregenereignissen kann es zu einem Austritt von Abwasser an den Schachtbauwerken kommen. Dies hat der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer entschädigungsfrei hinzunehmen. Im Weiteren sind die Hinweise bzgl. Überflutungsschutz und Rückstausicherung (Hinweise 5. und 6. der textlichen Festsetzungen) bei der Objektplanung auf den GE-Flächen zwingend zu berücksichtigen.
- c) Der Bebauungsplan sieht eine Sicherung der Kanaltrassen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) vor. Die im Plan dargestellte Breite des GFL-Rechtes orientiert sich an den vorhandenen Außenkanten der Mischwasserschächte und ist nicht ausreichend bemessen. Um den Betrieb, die Unterhaltung und vor allem Reparatur und Neubau der Kanäle sicherzustellen, ist je Kanal ein Leitungsrecht mit einer Breite von 5,00 m erforderlich (je 2,50 m links und rechts der Kanalachsen). Die im Entwurf gewählte Breite der GFL-Rechte ist entsprechend anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a) In Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld wird im Ergebnis eines Ortstermins festgehalten, dass die vorhandenen Straßeneinläufe beidseitig des Zufahrtstores für den Abfluss des Oberflächenwassers, der angrenzenden Städtischen Fläche, ausreichend dimensioniert sind. Dieses wird auch im Durchführungsvertrag geregelt.

Zu b) In Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass bei Überflutung durch Starkregenereignisse, kein Entschädigungsanspruch seitens des Vorhabenträgers entsteht.

Zu c) Die benötigte Breite der Geh- Fahr- und Leitungsrechte wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag 2.7:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld im Bebauungsplan zu berücksichtigen und den Bebauungsplan und die Begründung anzupassen.

2.8 Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg, (Schreiben vom 30.07.2020):

Zu dem geplanten Bebauungsplanverfahren werden folgende Hinweise gegeben:

Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelm IV" im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschek in Kassel, Neubeuerner Str. 11 in 80686 München, sowie über dem ebenfalls auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Coesfeld" im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes auch heute noch ein wirkungsrelevanter Bergbau nicht verzeichnet. Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu

geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg sollen auf dem Bebauungsplan wie folgt unter Hinweis aufgenommen werden:

Das Gebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelm IV" im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschek in Kassel, Neubeuerner Str. 11 in 80686 München, sowie über dem ebenfalls auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Coesfeld" im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Beschlussvorschlag 2.8:

Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahmen (Anlage 10) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48a "Verlagerung Möllers Heizung Sanitär" enthalten:

- Landwirtschaftskammer NRW
- PLEdoc GmbH
- Evonik
- Vodafone GmbH
- Amprion
- Ericsson Services GmbH
- Bezirksregierung Münster Dezernat 54
- Vodafone NRW GmbH
- Handwerkskammer Münster

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan

- 2 Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung
- 5 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)
- 6 Sortimentsliste
- 7 Abstandsliste 2007
- 8 Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
- 9 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
 - 9.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 9.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

- 10 Schallgutachten