

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Datum:
25.09.2021

Produkt:
01.01 Wirtschaftsförderung und Breitbandausbau
60.01 Stadtplanung

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	05.10.2021	Vorberatung
Umweltausschuss	06.10.2021	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	07.10.2021	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 158 "Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe" - Offenlagebeschluss

- Bericht und vorläufige Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beschlussvorschlag 1:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise (Anlagen 5, 6) werden wie folgt vorläufig beschlossen:

- 1.1 c) Es wird beschlossen, im Westen des Plangebietes keine weiteren Flächen für Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen, um die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht zu reduzieren.
- 1.2 Es wird beschlossen, die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise zu den Schallimmissionen zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7.1) werden wie folgt vorläufig beschlossen:

- 2.1 b) Es wird beschlossen, der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu folgen und die Zweckbestimmung der öffentlichen Fläche zur Klarstellung in „Park und Freizeitanlage“ abzuändern.
- 2.4 a) Es wird beschlossen, der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu folgen und die Lage der Alarmausfahrt für die Feuerwehr zu konkretisieren.
- 2.4 b) Es wird beschlossen, der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu folgen und bei der Bewertung des Dirtparks in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einen Wert von 1 anzusetzen.

- 2.5 Es wird beschlossen, der Anregung des Aufgabenbereiches Altlasten/Bodenschutz des Kreises Coesfeld zu folgen und im Bereich der Rammkernsondierung RKS 10 weitere Untersuchungen durchzuführen, um Informationen über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotenzial zu erhalten. Aufgrund der Ergebnisse der Nachuntersuchung wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass vor Aufnahme der vorgesehenen Nutzung der Oberboden zusammen mit den nachfolgenden Verfüllungen aufzunehmen und auf einer Deponie entsprechend zu entsorgen ist.
- 2.6 Es wird beschlossen, der Anregung der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld zu folgen und in die Begründung Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser aufzunehmen.
- 2.7 a) Es wird beschlossen, die Bedenken der Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 zur Kenntnis zu nehmen. Eine Flächeninanspruchnahme mit einhergehenden Neuversiegelungen ist zur Umsetzung der Planungsabsichten unvermeidbar und wird auf das notwendige Maß beschränkt.
- 2.7 b) Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 zur Kenntnis zu nehmen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 werden Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen der zukünftigen Versiegelung zu vermindern.
- 2.7 c) Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 zur Kenntnis zu nehmen. Inwieweit die zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen auf entsprechend gleichwertigen Böden erfolgen, wird durch die Stadt geprüft und sofern möglich berücksichtigt.
- 2.8 Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau auf die Lage des Plangebietes über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ zur Kenntnis zu nehmen und einen Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung aufzunehmen.
- 2.9 c) Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH das geplante Regenrückhaltebecken für eine zusätzliche Löschwasserentnahme zu berücksichtigen nicht zu folgen.
- 2.9 d) Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu folgen und in dem Streifen westlich der Feuerwehr, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch für Versorgungsleitungen der Stadtwerke Coesfeld GmbH festzusetzen. Um gegebenenfalls die Errichtung einer Mittelspannungstrafostation planungsrechtlich zu ermöglichen werden auf den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.
- 2.13 Es wird beschlossen, den Hinweis der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen zur Kenntnis zu nehmen und einen Hinweis auf das Baudenkmal nachrichtlich in die Begründung und in die Planzeichnung aufzunehmen.
- 2.14 Es wird beschlossen, der Anregung des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu folgen und zur Sicherung des Notwasserweges eine öffentliche Fläche auszuweisen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ zu beteiligen.

Sachverhalt:

Hinweis zur Nummerierung der Beschlussvorschläge:

Im Sachverhalt sind die einzelnen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3(1) / 4(1) BauGB durchnummeriert. Nicht jede Stellungnahme bedarf eines abwägenden Beschlusses. Die Erläuterungen der Verwaltung werden lediglich zur Kenntnisnahme vorgelegt, eine Beschlussfassung erübrigt sich. Um dennoch zwischen Beschlussvorschlag und Stellungnahme eine Verbindung herzustellen, ist die Nummerierung der Beschlussvorschläge in der Folge nicht fortlaufend.

A. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 3,52 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lette und umfasst in erster Linie landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich und südlich der Kreisstraße K 48 („Bruchstraße“). Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus ein Abschnitt des Wirtschaftsweges „Jodenstraße“, ein Abschnitt der „Bruchstraße“ sowie im Südwesten ein Teich mit ausgeprägter Röhrichtzone. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 19, Gemarkung Lette die Flurstücke 292, 294, 603, 605, 864 und 868 vollständig sowie Teile der Flurstücke 602, 650, 660, 866 und 867.

B. Planungsanlass / Zielsetzung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 (siehe Vorlage 122/2020) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am westlichen Ortsrand, nördlich der „Bruchstraße“, gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Das neue Gewerbegebiet soll insbesondere Flächen für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe bieten, um diesen vor Ort Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Im Zuge dessen bietet sich die Chance auch dem nordöstlich angrenzenden bestehenden Mühlen- und Mischfutterbetrieb Erweiterungsoptionen zu eröffnen.

Darüber hinaus soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 Planrecht für den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses für Lette geschaffen werden. Das bestehende Feuerwehrgebäude zwischen „Florianstraße“ und Gemeindeplatz entspricht aufgrund räumlich-funktionaler Mängel nicht mehr dem heutigen Bedarf. Insbesondere aufgrund ihrer bezogen auf den Ortsteil verkehrlich zentralen Lage an der „Bruchstraße“ und aufgrund ihrer bestehenden Verfügbarkeit sind daher die Flächen unmittelbar nördlich angrenzend an die „Bruchstraße“ und westlich des heutigen Siedlungsrandes als neuer Standort für ein Feuerwehrgerätehaus vorgesehen.

Nicht zuletzt sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf den südlich der „Bruchstraße“ liegenden Flächen eine öffentliche Park- und Freizeitanlage u.a. mit einem Mountainbike - Parcours zu realisieren.

Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan

Der Klimawandel stellt eine bedeutende Herausforderung für die heutige und zukünftige Gesellschaft dar und erfordert daher auch, sich auf der Ebene der Bauleitplanung mit diesem Thema zu beschäftigen. Dies gilt auch für die Planung neuer Gewerbegebiete. Aus diesem Grund wurde untersucht, wie sinnvolle und rechtssichere ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 158 getroffen werden können. Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende ökologisch wirksame Festsetzungen, die sich städtebaulich begründen lassen und somit rechtssicher getroffen werden können:

- Vorgabe einer dauerhaften und flächendeckenden Dachbegrünung für alle Gebäude mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad. Hiervon kann abgewichen werden, wenn dies im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (Dachflächen zu Belichtungszwecken etc.), dies zu einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand führt oder, wenn stattdessen Photovoltaikanlagen vorgesehen sind.
- Die Verpflichtung zur Anpflanzung und zum dauerhaften Erhalt von mindestens einem standortgerechten Laubbaum je angefangener 6 Stellplätze.
- Die Gewerbegrundstücke GE 1, GE 1*, GE 2 und GE 3 sind allseitig zu den Grundstücksgrenzen mit Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer gemäß Nachbarrechtsrecht zulässigen Höhe auf einer Tiefe von min. 1,00 m einzufrieden. Hiervon ausgenommen sind diejenigen Bereiche, die unmittelbar an die Fläche P 1 (s. textliche Festsetzung 8.2) angrenzen. Ebenso ausgenommen sind Zufahrtsbereiche in einer Breite von max. 10,00 m, wobei je Grundstück ein Zufahrtsbereich zulässig ist. Zäune und Mauern sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.
- Die Vorgabe, dass auf Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1x1m heimische standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- Die Vorgabe, dass PKW-Stellplatzanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Wenn es über das rechtlich zulässige und städtebaulich begründbare Maß von Festsetzungen im Bebauungsplan zusätzliche ökologische Maßnahmen oder Regelungen geben soll, sind diese gesondert in städtebaulichen Verträgen oder in Kauverträgen zu regeln. Exemplarisch können folgende Regelungen genannt werden:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah als Blühflächen mit regionalem Saatgut oder als Gehölzflächen zu gestalten.
- Gebäudefassaden sind zu mindestens 50 % zu begrünen.
- Festsetzung eines gewissen Anteils der Dachflächen, die für Solarenergie zu nutzen sind.

C. Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

zu Beschlussvorschlag 1:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 12.05.2021 in Form eines digitalen öffentlichen Darlegungs- und Anhörungstermins. An dem Termin wurden die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger über den Anlass der Einleitung des Verfahrens zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes und über den Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ informiert. Ihnen wurde die Gelegenheit zur Äußerung von Anregungen, Bedenken und Hinweisen gegeben. Zum anderen wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, vom 03.05.2021 bis einschl. 02.06.2021 Stellungnahmen bei der Stadt Coesfeld einzureichen. Die Planunterlagen waren im Rathaus sowie auf der Homepage der Stadt Coesfeld einsehbar. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (inkl. der Bürgerveranstaltung am 12.05.2021) wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 5 und 6) geäußert:

1.1 Fragen aus der Bürgerveranstaltung am 12.05.2021

- a) Nachgefragt wird, wie groß die einzelnen Grundstücke sind bzw. wie flexibel die Flächeneinteilung ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.1 a:

Die Grundstückszuschnitte der einzelnen Gewerbeflächen sind noch offen, der Bebauungsplan enthält lediglich Vorschläge für eine mögliche Einteilung der Bauflächen. Auf Basis der Bewerber bzw. der bestehenden Nachfrage muss die Stadt letztendlich über die Einteilung der Grundstücke entscheiden.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- b) Es wird gefragt, ob auf der „Bruchstraße zwischen Ampelanlage und Bahnübergang künftig eine Tempo 30 Zone entstehen wird.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.1 b:

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 158 wird die Möglichkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung aufgeführt. Hintergrund ist, dass eine maximale Lärmbelastung prognostiziert wird (worst case) und für diesen Fall nachgewiesen werden muss, dass die Möglichkeit besteht, eine Verschlechterung der Lärmsituation zu vermeiden. Im vorliegenden Fall könnte dies mit einer Temporeduzierung erreicht werden. Im Gewerbegebiet können sich jedoch möglicherweise Betriebe ansiedeln, die die getroffenen gutachterlichen Annahmen nicht erfüllen (z.B. Unternehmen ohne nächtlichen Betrieb), so dass keine Verschlechterung der Lärmsituation eintritt. Entsprechend kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt werden, ob und welche Maßnahmen im Weiteren zu ergreifen sind. Künftig kann durch ein Monitoring nachgewiesen werden, ob und wann eine Verschlechterung der Geräuschsituation tatsächlich eintritt und dementsprechende Maßnahmen erforderlich werden.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- c) Es wird gefragt, ob noch Maßnahmen ergriffen werden, um die Optik des Gewerbegebietes am westlichen Rand aufzuwerten.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.1c:

Im Bebauungsplan wird direkt hinter der Bahnlinie eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Hier verläuft ein Graben, der zum Regenrückhaltebecken führt. Angrenzend an diese Fläche werden bisher keine Flächen für Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, um die zur Verfügung stehende Gewerbefläche nicht zu reduzieren. Die bestehende Bahntrasse, westlich des Plangebietes liegt deutlich über dem Niveau des Geländes im Plangebiet und übernimmt damit eine abschirmende Funktion. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Gewerbegrundstücke grundsätzlich allseitig mit heimischen Gehölzen in einer Tiefe von mind. 1,00 m einzufrieden sind. Ausgenommen sind je ein Zufahrtsbereich in einer Breite von max. 10,00 m sowie die zur Fläche P 1 gelegenen Bereiche und der zum Betriebsgelände der Mühle Krampe gelegene Bereich.

Beschlussvorschlag 1.1 c:

Es wird beschlossen im Westen des Plangebietes keine weiteren Flächen für Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen, um die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht zu reduzieren.

- d) Nachgefragt wird, warum bei der Betrachtung der Schallimmissionen des Dirtparks nur ein Untersuchungszeitraum bis 20 Uhr und nicht bis 22 Uhr betrachtet wurde.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.1 d:

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 158 wurde nur die grundsätzliche Machbarkeit eines Dirtparks untersucht. Es wurde hier eine Nutzung von 8 - 20 Uhr als Zeitraum gewählt, da danach die Ruhezeiten beginnen, verbunden mit einem höheren Immissionsschutz. Anzunehmen ist, dass die prognostizierte Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 8 dB jedoch auch ausreichend für die Ruhezeiten ist. Auf der Ebene der Baugenehmigung, wenn die Planungsabsichten klar feststehen, wird die Lärmbelastung durch den Dirtpark genau geprüft und ggf. eine weitere an das Vorhaben angepasste lärmtechnische Untersuchung erfolgen.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

e) Nachgefragt wird wann der Dirtparks realisiert werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.1 e:

Diese Frage betrifft nicht das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158. Anvisiert wird eine Fertigstellung im Jahr 2022, abhängig von Förderzusagen.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

1.2 Angrenzende Anwohner des Wohngebietes „Am Bühlenbach“, Schreiben vom 29.05.2021

„Durch die geplanten Änderungen sind wir als direkte Anwohner in unserer jahrelangen jetzigen Wohnqualität mehrfach erheblich betroffen.

Zu den bisherigen Lärm- und Belästigungen durch die Mühle Krampe, den Eisenbahn- und Straßenbetrieb, dem Schulbetrieb und der Skatebordanlage kommen zusätzliche Lärmquellen durch den Bau der Feuerwehr, der Anlage des neuen Gewerbegebietes und des Dirt-Parks.

Einzelbetrachtungen der zu erwartenden Lärmbelästigungen sind keine realistische Bewertung, da die Lärmquellen sich erheblich in ihrer Gesamtheit auf die Wohnqualität auswirken.

Insbesondere ist ohne Festlegung der Nutzungszeiten damit zu rechnen, dass gerade in den bisher sich ergebenden ruhigeren Zeiten nach Feierabend, wie auch an Sonn- und Feiertagen, zusätzliche Lärmbelästigungen zu erwarten sind.

Es ist davon auszugehen, dass die Aktivitäten im Dirt-Park zu Tageszeiten stattfinden, in denen die Anwohner ihre wohlverdiente Ruhe zum Feierabend und am Wochenende benötigen.

Somit wird der Wohngebietscharakter nicht nur durch unvermeidliche Geräuschkulissen der Sportaktivitäten, sondern auch durch sich ergebende andere Aktivitäten hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung der Anlage erheblich gestört. Dies zeigen Erfahrungswerte anderer Anlagen.

Bisherige sich ergebende Zeiten der allgemeinen Entspannung und Erholung in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen werden massiv beeinträchtigt.

Auch im Interesse der Nutzer des Dirt-Parks ist eine Vorgabe von Nutzungszeiten zur Rücksichtnahme auf die Anwohner geboten.

Daher fordern wir, die im Gutachten vorgegebene konservative Nutzung mit den zugrunde gelegten Nutzungszeiten von 8 bis 20 Uhr zwingend einzuhalten. Zur Erholung der Anwohner am Wochenende sind zumindest die Sonn- und Feiertage vom Betrieb freizuhalten.

Die bei der Standortklärung zugesagte einvernehmliche Lösung der Rücksichtnahme des Diek-Koordinierungsausschusses mit den Anwohnern durch Einhaltung von Ruhezeiten beim Betrieb der Anlage entspricht der konservativen Nutzung.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.2:

Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise zu den Schallimmissionen werden zur Kenntnis genommen. Die Nutzungszeiten des geplanten Dirt-Parks werden nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 geregelt.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde die grundsätzliche Machbarkeit eines Dirtparks untersucht. Eine Nutzung von 8 - 20 Uhr wurde als Zeitraum gewählt, da danach die Ruhezeiten beginnen, verbunden mit einem höheren Immissionschutz. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel für die Nutzung des Dirtparks an allen untersuchten Immissionsorten in allen betroffenen Beurteilungszeiträumen unterhalb der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte des sog. Freizeitlärmerrlass NRW liegen. Die Unterschreitungen betragen mindestens 8 dB. Auch die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen (IRWT +30 dB tags) werden um mindestens 4 dB unterschritten. Mit dem Betrieb der Anlage ist folglich nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der angewendeten Regelwerke zu rechnen.

Auf der Ebene der Baugenehmigung, wenn die Planungsabsichten klar feststehen, wird die Lärmbelastung durch den Dirtpark genau geprüft und ggf. eine weitere an das Vorhaben angepasste lärmtechnische Untersuchung erfolgen.

Beschlussvorschlag 1.2:

Es wird beschlossen, die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise zu den Schallimmissionen zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

D. Sachverhalte für die vorläufige Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

zu Beschlussvorschlag 2:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.06.2021 bis einschließlich 02.07.2021. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 7.1) geäußert.

2.1 Kreis Coesfeld – Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 01.07.2021):

- a) *„Die Untere Immissionsschutzbehörde erklärt, dass das die beiden Planvorhaben der Ausweisung eines Gewerbegebietes für nicht wesentlich störende Betriebe, der Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines neuen Gerätehauses der Feuerwehr sowie der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park und Sportanlage“ dient. Die lärmtechnischen Auswirkungen der Planung (Gewerbegebiet, Feuerwehr, Mountainbikeareal, Straßenverkehrslärm) wurde durch das Büro nts prognostiziert (Gutachten Nr. 1020 0016-1 vom 10.03.2021).*

Das ausgewiesene Gewerbegebiet stellt eine Angebotsplanung dar und ist gegliedert auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW von 2007. Die Gliederung ist nahvollziehbar und ist geeignet den Immissionsschutz planungsrechtlich sicherzustellen.

Für die Errichtung des neuen Gerätehauses wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. In der o.g. Lärmberechnung sind die Lärmimmissionen des s.g. Regelbetriebes sowie des Alarmfalls an den

nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen untersucht worden und lärmtechnisch eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Vorhabens festgestellt worden.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass im durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen ist. Dies kann durch eine Aktualisierung des Teils „Feuerwehr“ der Untersuchung des Büros nts erfolgen.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.1 a:

Der Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld, dass im durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen ist, wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- b) *„Die Fläche für die Mountainbikeanlage ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park und Sportanlage“ ausgewiesen. Die schon zuvor angeführte Lärmprognose des Büros nts weist unter bestimmten Nutzungsbedingungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie NRW aus.*

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist daraufhin, dass die vorgesehene Nutzung nicht unter die Definition „Sportanlage“ fällt, sondern eine „Freizeitanlage“ darstellt. Zur Klarstellung wird daher angeregt, die Zweckbestimmung der Fläche in „Park und Freizeitanlage“ abzuändern.

Zusammenfassend bestehen aus den Belangen des Immissionsschutzes gegen das Planvorhaben keine Bedenken.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.1 b:

Der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld zur Klarstellung die Zweckbestimmung der öffentlichen Fläche in „Park und Freizeitanlage“ abzuändern, wird gefolgt.

Beschlussvorschlag 2.1 b:

Es wird beschlossen, der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu folgen und die Zweckbestimmung der öffentlichen Fläche zur Klarstellung in „Park- und Freizeitanlage“ abzuändern.

- c) *„Es wird darauf hingewiesen, dass eine Zuständigkeit der hiesigen Unteren Immissionsschutzbehörde für Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs nicht vorliegt. Diese obliegt dem jeweils zuständigen Straßenbaulastträger.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.1 c:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zuständige Straßenbaulastträger wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ beteiligt.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.2 Kreis Coesfeld– Niederschlagswasserbeseitigung (Schreiben vom 01.07.2021):

„Der Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung weist auf die erforderlichen Verfahren gemäß §§ 8 WHG und 57 I LWG hin.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.3 Kreis Coesfeld – Aufgabenbereich Oberflächengewässer (Schreiben vom 01.07.2021):

- a. *„Der Aufgabenbereich Oberflächengewässer erklärt, dass an dem westlichen Rand des nördlichen Teilgebietes des Bebauungsplanes der Wasserlauf WL 229 verläuft. Sofern der Wasserlauf unverändert bleibt, bestehen hiergegen keine Bedenken.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.3 a:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wasserlauf WL 229 bleibt unverändert.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- b. *„Parallel zur Bruchstraße verläuft momentan der Wasserlauf 228. Dieser scheint überplant zu werden. Sofern der Wasserlauf beseitigt, verändert oder ihm das natürliche Einzugsgebiet entzogen wird, ist vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz bei mir zu beantragen.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.3 b:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Wasserlauf 228 hat bereits ein Abstimmungsgespräch mit dem Aufgabenbereich Oberflächengewässer und dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld stattgefunden. Es ist vereinbart worden, den Gewässerstatus im Rahmen der abwasserrechtlichen Genehmigung aufzuheben. Der Aufgabenbereich Oberflächengewässer erklärte daher in einem Telefonat am 27.07.2021, dass die Stellungnahme hinsichtlich der Überplanung des Wasserlaufs 228 durch den Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ hinfällig sei.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.4 Kreis Coesfeld – Aufgabenbereich Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 01.07.2021):

- a. *„Betroffenheit einer gesetzlich geschützten Allee:*

Der straßenbegleitende Baumbestand entlang der Bruchstraße fällt unter den gesetzlichen Schutz des § 41 Landesnaturschutzgesetz. Im Zuge der Planung wird durch die Umlegung der Jodenstraße in den Baumbestand eingegriffen. Darüber hinaus kommt es durch die Anlage einer max. 12 m breiten nicht örtlich fixierten Alarmausfahrt zu weiteren Eingriffen in den Alleenbestand.

Siehe hierzu den § 41 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz:

Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung führen können, sind verboten. Pflegemaßnahmen und die bestimmungsgemäße Nutzung werden hierdurch nicht berührt.

Für die Überwindung dieses Verbotes sieht der Gesetzgeber nur den Weg der Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz vor:

Von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

- 1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder*
- 2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.*

Für die Überplanung des Bereiches ist entsprechend die Erteilung einer Befreiung notwendig. Im Rahmen dieser Befreiung sind auch die Naturschutzverbände gem. § 66 Abs. 1 Nr.3c.) LNatSchG zu beteiligen. Für die Erteilung einer potentiell vorstellbaren Befreiung ist aber eine Konkretisierung der Alarmzufahrt in dem angrenzenden Straßenabschnitt erforderlich. Eine angedachte flexible Freigabe würde je nach Lage der notwendigen Sichtdreiecke zu unterschiedlich hohen Beeinträchtigungen des Alleebestandes führen.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.4 a:

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld zur Betroffenheit der gesetzlich geschützten Allee entlang der Bruchstraße wird zur Kenntnis genommen. Zur Umsetzung der Planungsziele und der damit verbundenen Verlegung der „Jodenstraße“ und der Errichtung einer Alarmausfahrt für die Feuerwehr müssen vier Eichen entlang der „Bruchstraße“ entfernt werden. Die Entwicklung eines neuen Standortes der Feuerwehr ist im öffentlichen Interesse dringend erforderlich. Die konkrete Lage und Breite der Alarmausfahrt der Feuerwehr wurde im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Stadt Coesfeld hat am 29.07.2021 einen Antrag auf die Befreiung von den Vorgaben des § 41 LNatSchG NRW gemäß dem § 67 BNatSchG gestellt. Die Erteilung der Befreiung hat vor der Fassung des Satzungsbeschlusses zu erfolgen.

Beschlussvorschlag 2.4 a:

Es wird beschlossen, der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu folgen und die Lage der Alarmausfahrt für die Feuerwehr zu konkretisieren.

b. *„Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung*

Bei der Bewertung des Dirlparks wird bisher in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Biotopwert von 2 eingesetzt. Dies entspräche einem vergleichbaren Wert wie Acker. Da es sich eher um Rohböden handelt (vgl. Codierung 1.3) ist hier ein Wert von 1 anzusetzen.

Die Angaben zur notwendigen Kompensation sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.4 b:

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld, bei der Bewertung des Dirlparks in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einen Wert von 1 anzusetzen wird gefolgt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend anzupassen.

Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des anerkannten Ökokontos im Bereich der Heubachwiesen (Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld am 10.07.2018). Dieses umfasst Flächen in der Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 6, die Flurstücke 213, 214, 217, 242, 243, 311 und 312. Entsprechende vertragliche Regelungen erfolgen bis zum Satzungsbeschluss.

Beschlussvorschlag 2.4 b:

Es wird beschlossen, der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu folgen und bei der Bewertung des Dirlparks in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einen Wert von 1 anzusetzen.

2.5 Kreis Coesfeld – Aufgabenbereich Altlasten/Bodenschutz (Schreiben vom 01.07.2021):

„Laut des Aufgabenbereiches Altlasten/Bodenschutz besteht bekanntermaßen gemäß Altlastenerlass (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005) für die Gemeinde/Stadt als Träger der Bauleitplanung eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (s. Ziffer 2.1.2).

Dieser Nachforschungspflicht muss die Gemeinde nachkommen, wenn es konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen gibt.

Die Gemeinde/Stadt als verantwortlicher Träger der Bauleitplanung hat in eigener Zuständigkeit ausreichend zu prüfen, ob ein Bodenbelastungsverdacht besteht, d. h., Prüf- oder Vorsorgewerte der BBodSchV überschritten sein könnten. Liegen Anhaltspunkte für das Bestehen schädlicher Bodenveränderungen vor, wären Sie zusätzlich nach § 4 Absatz 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verpflichtet diese dem Kreis Coesfeld als zuständige Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Das Ergebnis der Nachforschung ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung der igb Gey & John GbR vom 04.12.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich Mühle Krampe“ sind organoleptische Auffälligkeiten, die auf eine erhöhte Belastung mit umweltrelevanten Schadstoffen hinweisen könnten, festgestellt worden. Dabei handelt es sich um den Bodenaufschluss der Rammkernsondierung RKS 10 im äußersten Westen/Südwesten der zukünftig geplanten Freizeitanlage. Gemäß dem vorliegenden Gutachten wurde in einer Tiefe zwischen 0,3 und 1,4 m eine Auffüllung mit verstärkten Einflüssen von Bauschutt, Asche bzw. Schlacke, Glasresten und natürlichem Gesteinsbruch nachgewiesen. Der Gutachter empfiehlt umwelttechnische Laboruntersuchungen der erfassten Einzelproben sowie weitere Bodenaufschlüsse zur Eingrenzung der festgestellten schädlichen Bodenveränderung. Insbesondere vor dem Hintergrund, da der erfasste Auffüllungskörper sich im Bereich des zusammenhängenden Porengrundwasserkörpers befindet.

Bei den im Nachgang durchgeführten chemischen Analysen der bereits im Rahmen der Baugrunduntersuchung entnommenen Bodenproben sind keine Überschreitungen der Prüfwerte für die vorgesehene Nutzungsform Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. Park- und Freizeitanlagen festgestellt worden. Eine Gefährdung für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser kann gemäß gutachterlicher Stellungnahme vom 26.01.2021 der igb Gey & John GbR nicht festgestellt werden. Ausgenommen von der vorstehend genannten Bewertung wurden dabei ausdrücklich die Proben des Bodenaufschlusses RKS 10 im äußersten Westen der geplanten Freizeitanlage.

Im westlichen Bereich der künftig geplanten Freizeitanlage (Bereich der Rammkernsondierung RKS 10) besteht ein Verdacht auf Bodenbelastungen. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde sind im Bereich der Rammkernsondierung RKS 10 weitere Untersuchungen erforderlich, um Informationen über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotenzial zu erhalten. Dabei sind auch die Auswirkungen der ermittelten Bodenbelastungen auf die geplante Nutzung zu berücksichtigen. Die Untersuchungen sollten in Anlehnung an eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchV durchgeführt werden.

Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann eine abschließende Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben werden.

Hinweis:

Es wird empfohlen den Untersuchungsumfang vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.5:

Der Anregung des Aufgabenbereiches Altlasten/Bodenschutz des Kreises Coesfeld im Bereich der Rammkernsondierung RKS 10 weitere Untersuchungen durchzuführen, um Informationen über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotenzial zu erhalten, wird gefolgt. Die igb Gey & John GbR hat zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld weitere Untersuchungen vorgenommen (siehe Anlage 13). Demnach liegen für den Oberboden erhöhte Blei- und Quecksilberkonzentrationen vor, die die Prüfwerte für Wohngebiete überschreiten. Bei der Analyse des Auffüllhorizontes zeigen sich Überschreitungen in nahezu allen Schwermetallen. Aufgrund der Ergebnisse der Nachuntersuchung wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass vor Aufnahme der vorgesehenen Nutzung der Oberboden zusammen mit den nachfolgenden Verfüllungen aufzunehmen und auf einer Deponie entsprechend zu entsorgen ist.

Beschlussvorschlag 2.5:

Es wird beschlossen, der Anregung des Aufgabenbereiches Altlasten/Bodenschutz des Kreises Coesfeld zu folgen und im Bereich der Rammkernsondierung RKS 10 weitere Untersuchungen durchzuführen, um Informationen über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotenzial zu erhalten. Aufgrund der Ergebnisse der Nachuntersuchung wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass vor Aufnahme der vorgesehenen Nutzung der Oberboden zusammen mit den nachfolgenden Verfüllungen aufzunehmen und auf einer Deponie entsprechend zu entsorgen ist.

2.6 Kreis Coesfeld – Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 01.07.2021):

„Die der Brandschutzdienststelle vorgelegten Unterlagen zur o.g. Bauleitplanung enthalten keinerlei konkretisierende Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m³) und keine konkretisierenden Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Löschwasserbehälter, Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Hydranten, Hydrantenabstände etc.) durch die Feuerwehr. Daher kann eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplanes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.6:

Der Anregung der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld, Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser aufzunehmen, wird gefolgt. Vorgesehen ist von der Straße „Am Haus Lette“ bis zur „Jodenstraße“ und im Weiteren bis zur Straße „Kalte“ eine Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung zu verlegen, über die das Gewerbegebiet und die Gemeinbedarfsfläche mit Trinkwasserleitungen erschlossen werden. Für die Löschwasserversorgung können aus dem Trinkwassernetz voraussichtlich 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Diese Menge reicht für eine ausreichende Grundsicherung aus. Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelnen zu prüfen, ob eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist. Ist dies der Fall, so muss der Nachweis erbracht werden, dass auf den privaten Grundstücken eine entsprechende Löschwassermenge vorgehalten wird. Die Begründung ist entsprechend ergänzt worden.

Beschlussvorschlag 2.6:

Es wird beschlossen, der Anregung der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld zu folgen und in die Begründung Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser aufzunehmen.

2.7 Bezirksregierung Münster – Dezernat 52 (Schreiben vom 04.06.2021):

„Im Zuge der o.g. Änderungen sollen Böden, vollständig durch Überbauung versiegelt und damit zerstört werden. Dagegen bestehen beim Dez. 52 Bedenken.

a) *Begründung:*

Neuversiegelungen sind unbedingt zu vermeiden. Es ist sorgfältig zu prüfen, welche Alternativflächen innerorts und insbesondere auf Altlasten(verdachts)flächen in Anspruch genommen werden können.

In § 1 LBodSchG NRW ist ausgeführt, dass Böden besonders zu schützen sind, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen nach § 2 Abs. 2 des BBodSchG in besonderem Maße erfüllen. Generell ist mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen und Neuversiegelungen sind zu vermeiden. Jeder unversiegelte (auch nicht besonders schutzwürdige Boden) Boden erbringt Leistungen für den Naturhaushalt.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.7a:

Der Hinweis, dass Neuversiegelungen gem. § 1a (2) BauGB zu vermeiden sind, wird zur Kenntnis genommen. Begründet durch den dringenden Bedarf an neuen Gewerbeflächen, der landesplanerisch anerkannt ist, hat die Stadt Coesfeld beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Gemäß dem Siedlungsflächenmonitoring der Stadt Coesfeld, in dem die vorhandenen Siedlungsflächenreserven im Stadtgebiet erhoben und Entwicklungspotenziale aufgezeigt werden, befinden sich in Lette aktuell lediglich zwei Flächen (ca. 1,5 und 2,5 ha), die als gewerbliche Flächenreserve ausgewiesen sind und sich daher für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe eignen. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit zur Entwicklung eines Feuerwehrstandortes. Adäquate Alternativflächen, auf welcher dieser Bedarf gedeckt werden könnte, die verfügbar sind und die sich zudem aufgrund ihrer zentralen Lage und guten Erreichbarkeit als Feuerwehrstandort in hohem Maße eignen, gibt es im Ortsteil Lette nicht.

Das Änderungsgebiet grenzt im Osten direkt an den im Regionalplan Münsterland dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) des Ortsteils Lette an. Eine deutlich erkennbare Grenze, auf welcher die bisherige Festlegung des Siedlungsraumes beruht, ist an dieser Stelle nicht gegeben. Vielmehr bildet die westlich verlaufende Bahntrasse, an die das vorgesehene Gewerbegebiet anschließt, eine solche Grenze. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ wird eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches geschaffen. Eine Zerschneidung des Freiraums wird vermieden.

Vor dem dargelegten Hintergrund ist eine Flächeninanspruchnahme mit einhergehenden Neuversiegelungen unvermeidbar und wird in die Abwägung mit den Belangen des Bodenschutzes eingestellt. Im Ergebnis wird einer gewerblichen Entwicklung und der Entwicklung eines Feuerwehrstandortes einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche Vorrang gegeben.

Beschlussvorschlag 2.7 a:

Es wird beschlossen, die Bedenken der Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 zur Kenntnis zu nehmen. Eine Flächeninanspruchnahme mit einhergehenden

Neuversiegelungen ist zur Umsetzung der Planungsabsichten unvermeidbar und wird auf das notwendige Maß beschränkt.

- b) *„Auch im Zuge der Klimaerwärmung spielen unversiegelte Böden eine wichtige Rolle, in dem sie während Hitzeperioden eine Kühlleistung erbringen sowie bei heutzutage vermehrt auftretenden Starkregenereignissen als Wasserspeicher dienen. Die Klimafunktion des Bodens geht durch Versiegelung und Bebauung vollständig verloren.*

Insbesondere der Umbruch von landwirtschaftlichen und bewaldeten Flächen bedeutet einen Verlust sehr wichtiger Bereiche, die sowohl Beitrag zum Klimaschutz leisten als auch als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsenke fungieren.

Vor dem Hintergrund des Verlusts der positiven Klimafunktionen des Änderungsbereichs verweise ich auf das Arbeitsblatt 29 des LANUV https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4_arbeitsblaetter/arbla29/LANUV-Arbeitsblatt%2029_web.pdf und empfehle die Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.7 b:

Mit Bezug auf eine Klimaschutzfunktion von Böden gilt es zu berücksichtigen, dass das Plangebiet derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Damit einhergehend werden die Leistungen für den Naturhaushalt aufgrund der lediglich zeitweisen Vegetationsbedeckung, dem hohen Einsatz von mineralischem Dünger und der zahlreichen Arbeitsdurchgänge häufig überschätzt. Durch den derzeitigen Stickstoffüberschuss der Landwirtschaft entstehen Austragungen in Grund- und Oberflächengewässer sowie die Luft. Die entstehenden Treibhausgase beeinträchtigen das Klima, die Landschaftsqualität und die Artenvielfalt (Angaben des Umweltbundesamtes, abgerufen: 22.09.2021, online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/umweltbelastungen-der-landwirtschaft/stickstoff#einfuehrung>).

Zur Vermeidung erheblich negativer Auswirkungen durch die zukünftigen Versiegelungen werden im Bebauungsplan Nr. 158 entsprechende Festsetzungen getroffen und damit auch die im Arbeitsblatt genannten Handlungsempfehlungen aufgegriffen.

Darüber hinaus wird durch eine Eingrünung des Plangebietes, den weitestgehenden Erhalt der bestehenden Bäume entlang der „Bruchstraße“ und durch das Pflanzgebot von Bäumen entlang der „Jodenstraße“ eine anteilige Beschattung der versiegelten Flächen erreicht, aber auch die Kühlleistung durch Evapotranspirationsprozesse erhöht. Hierzu tragen unter anderem auch die Festsetzung, die Gewerbegrundstücke grundsätzlich allseitig mit heimischen Gehölzen einzufrieden, sowie die Festsetzungen Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen bei.

Beschlussvorschlag 2.7 b:

Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 zur Kenntnis zu nehmen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 werden Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen der zukünftigen Versiegelung zu vermindern.

- c. *„Lässt sich eine Inanspruchnahme nicht vermeiden, kann eine Teilkompensation durch grundbuchgesicherte Absicherung nachweislich gleichwertiger Böden oder durch fachgerechte Dokumentation der beanspruchten Böden erreicht werden. Das HLNUG bietet für die praktische Umsetzung eine Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ an.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.7 c:

Der Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 auf eine Teilkompensation auf nachweislich gleichwertigen Böden oder durch eine fachgerechte Dokumentation wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit die zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen auf entsprechend gleichwertigen Böden erfolgen, wird durch die Stadt geprüft und sofern möglich berücksichtigt.

Beschlussvorschlag 2.7 c:

Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 zur Kenntnis zu nehmen. Inwieweit die zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen auf entsprechend gleichwertigen Böden erfolgen, wird durch die Stadt geprüft und sofern möglich berücksichtigt.

- d. *„Darüber hinaus weise ich bzgl. der baulichen Ausführungen darauf hin, dass beispielsweise Rasengittersteine für Parkplätze und Wege zur Anwendung kommen sollten.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.7 d:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Ausführung von Wegen und Parkplätzen (Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster) ist im Bebauungsplan bereits eine entsprechende Festsetzung enthalten. Demnach sind PKW-Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Klein-pflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, $b > 2$ cm) herzustellen.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- 2.8 Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 23.06.2021):

„Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. 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.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.8:

Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg auf die Lage des Plangebietes über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen. Da mit bergbaulichen Tätigkeiten bzw. mit konkreten Aufsuchungsmaßnahmen nicht zu rechnen ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

Beschlussvorschlag 2.8:

Es wird beschlossen, den Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6, Bergbau) auf die Lage des Plangebietes über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ zur Kenntnis zu nehmen und einen Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung aufzunehmen.

2.9 Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 27.05.2021):

Zur 85. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld und dem Bebauungsplan Nr. 158 haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Wir möchten jedoch folgende Hinweise geben:

a. *In der Begründung wird unter Punkt 5.1 „Grünkonzept“ ausgeführt:*

Um die bestehende Lücke der Eichenallee auf der südlichen Straßenseite der „Bruchstraße“ zu schließen, wird die Anpflanzung von zwei Stieleichen (Quercus robur) festgesetzt.

Wir bitten, bei der Neupflanzung auf einen wirkungsvollen Leitungsschutz für die bestehenden 10 kV- und Fernwirkleitungen in diesem Bereich zu achten.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.9 a:

Der Hinweis der Stadtwerke Coesfeld GmbH auf einen wirkungsvollen Leitungsschutz für die bestehenden 10 kV- und Fernwirkleitungen bei der Neupflanzung von Eichen entlang der „Bruchstraße“ wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Er wird im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

b. *„Zu Punkt 6.1 der Begründung „Gas- Strom- und Wasserversorgung“:*

Der Planbereich der „Bruchstraße“ und „Jodenstraße“ ist zurzeit nicht mit einer Wasserleitung erschlossen. Es ist jedoch vorgesehen, von der Straße „Am Haus Lette“ für die bestehenden 10 kV- und Fernwirkleitungen vorerst bis zur „Jodenstraße“, demnächst auch bis zur Straße „Kalte“, eine Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung zu verlegen. Von dieser Leitung aus könnte das Gewerbegebiet und die Feuerwehr mit Trinkwasserleitungen erschlossen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.9 b:

Der Hinweis der Stadtwerke Coesfeld GmbH auf die vorgesehene Anlegung einer Trinkwasserleitung, über welche das Gewerbegebiet sowie die Feuerwehr mit Trinkwasser erschlossen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

c. *„Für die Löschwasserversorgung könnten aus dem Trinkwassernetz voraussichtlich nur 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Daher regen wir an, das geplante Regenrückhaltebecken für eine zusätzliche Löschwassarentnahme zu berücksichtigen.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.9 c:

Der Hinweis der Stadtwerke Coesfeld GmbH auf die Löschwassermenge, die aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwassermenge (96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden) reicht für eine ausreichende Grundsicherung aus. Im Baugenehmigungsverfahren ist im Einzelnen zu prüfen, ob eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist. Ist dies der Fall, so muss der Nachweis erbracht werden, dass auf den privaten Grundstücken eine entsprechende Löschwassermenge vorgehalten wird. Der Anregung, das geplante Regenrückhaltebecken für eine zusätzliche Löschwassarentnahme zu berücksichtigen, wird daher nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 2.9 c:

Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH das geplante Regenrückhaltebecken für eine zusätzliche Löschwasserentnahme zu berücksichtigen nicht zu folgen.

- d. *„Um das Gewerbegebiet bedarfsgerecht mit Strom versorgen zu können, müsste ein Leistungsbedarf bekannt sein. Gegebenenfalls müsste im öffentlichen Bereich der „Jodenstraße“ oder auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück ein Standort (ca. 2,5 m x 4 m) für eine Mittelspannungstrafostation zur Verfügung gestellt werden. Dafür bitten wir, in dem Streifen westlich von der Feuerwehr, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch für Versorgungsleitungen der Stadtwerke Coesfeld GmbH festzusetzen.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.9 d:

Die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, in dem Streifen westlich der Feuerwehr, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch für Versorgungsleitungen der Stadtwerke Coesfeld GmbH festzusetzen, wird gefolgt. Außerdem wird im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, nach der auf den nicht überbaubaren Flächen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise auch Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser zugelassen sind.

Beschlussvorschlag 2.9 d:

Es wird beschlossen, der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu folgen und in dem Streifen westlich der Feuerwehr, ein Leitungsrecht für Versorgungsleitungen der Stadtwerke Coesfeld GmbH festzusetzen. Um gegebenenfalls die Errichtung einer Mittelspannungstrafostation planungsrechtlich zu ermöglichen werden auf den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

- e. *„Um das Gewerbegebiet bedarfsgerecht mit Gas versorgen zu können, müsste ein Leistungsbedarf bekannt sein. Zurzeit besteht nur in der Bruchstraße eine Gasversorgung.*

Um die Planungen für die Versorgungsleitungen bedarfsgerecht vorzusehen, bitten wir Sie, uns frühzeitig über voraussichtliche Leistungsanforderungen zu informieren.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.9 e:

Die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Sie werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.10 Vodafone GmbH (Schreiben vom 23.06.2021):

„Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 01/06/2021 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Coesfeld darstellen.

Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese „Linien“ ein Freiraum von mindestens 25m in jede Richtung eingehalten werden.

Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.10:

Der Hinweis auf den Verlauf der Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 ergeben sich nicht.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.11 Ericsson Services GmbH (Schreiben vom 10.06.2021):

„Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.

Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.

Richten Sie diese Anfrage bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth, richtfunktrassenauskunft-dttgmbh@telekom.de

Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.11:

Der Hinweis, die Deutsche Telekom in die Planung einzubeziehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der Deutschen Telekom im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist bereits erfolgt.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.12 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Schreiben vom 10.06.2021):

„Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden:

- a. *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.12 a:

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG /DB Immobilien auf die entstehenden Immissionen wird zur Kenntnis genommen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Straße- und Schienenverkehr wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ermittelt. In den Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ wurden entsprechend der ermittelten Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1 festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen

Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche nachzuweisen.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- b. *„Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Zuwegungen, Park- / Haltezonen) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.12 b:

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG /DB Immobilien bzgl. der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Sie werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- c. *„Anpflanzungen im Grenzbereich zur DB sind so zu vorzunehmen, dass damit verbundenen Vegetationsarbeiten dauerhaft auf Fremdgrund erfolgen können.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.12 c:

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG /DB Immobilien zu Anpflanzungen im Grenzbereich zur DB wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- d. *„Zufahrten in der Nähe von Bahnübergängen sind in einem Mindestabstand von ≥ 25 Meter zum BÜ zulässig. Hier ist die RIL 815 zu beachten, die die Räumstrecke / Aufstelllänge regelt!“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.12 d:

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG /DB Immobilien zu Zufahrten in der Nähe von Bahnübergängen wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens sowie durch die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ werden direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die „Bruchstraße“ ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet die Alarmausfahrt der Feuerwehr, die mit einem Abstand von > 65 m jedoch einen ausreichenden Abstand zum Bahnübergang einhält.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- e. *„Es wird darauf hingewiesen, dass im Grenzbereich zu DB-Flächen, also auch auf benachbarten Fremdflächen, mit Kabeln und Leitungen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT) zu rechnen ist.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.12 e:

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG /DB Immobilien, dass auf benachbarten Fremdflächen, mit Kabeln und Leitungen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT) zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das

Bebauungsplanverfahren. Er wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- f. *„Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse hin, ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Planunterlagen (amtlichem Lageplan, Baubeschreibung, Erläuterungsbericht, Schnitte und Grundrisse, Ansichten, die auch die Lage zur OB Strecke und die Höhenlagen enthalten) sind bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen. Innerhalb dieses Beteiligungsverfahrens behalten wir uns ausdrücklich vor die hier benannten Punkte zu ändern, zu ergänzen oder zu streichen.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.12 f:

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG /DB Immobilien, dass bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse hin, die DB Netz AG zu beteiligen ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Er wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2.13 LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Schreiben vom 22.06.2021):

„Mit der 85. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 verfolgt die Stadt Coesfeld das Ziel, kleinere Gewerbegrundstücke am westlichen Ortsrand von Lette zu schaffen, dem nordöstlich ans Planungsgebiet angrenzenden Mühlen- und Mischfutterbetrieb Erweiterungsoptionen (Silo) zu ermöglichen, einen neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus zu entwickeln und eine öffentliche Park- und Sportanlage (Dirtpark/Mountainbike-Parcours) südlich der Bruchstraße zu realisieren.

Aktuell fehlen sowohl im Begründungsentwurf für den Bebauungsplan Nr. 158 unter Punkt 10 „Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise - Denkmalschutz“ als auch innerhalb des Begründungsentwurfs zum Flächennutzungsplan unter Punkt 5.5 „Denkmalschutz“ und in den Ausführungen zum „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Umweltbericht (Punkt 6) die Hinweise auf das am 18.12.2017 in die Denkmalliste der Stadt Coesfeld eingetragene Baudenkmal Hofstelle Am Bühlbach 2.

Das Denkmal der Hofstelle Große Wolter (ehem. Hessel) umfasst das Haupthaus aus 1869 als auch das südwestlich davon gelegene, in Fachwerk errichtete Nebengebäude. Letzteres liegt im Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans.

Bei dem Denkmal handelt es sich um ein Bauernhaus, das aufgrund seines weitgehend unveränderten Zustands in besonderem Maße den traditionellen münsterländischen Bauernhaustyp neuzeitlicher Variante überliefert. Zudem zeugt das Denkmal von der ehemaligen bäuerlichen Besiedlungsstruktur Lettes.

Da sich das Denkmal teilweise in dem Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans und in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, werden Belange des Denkmalschutzes berührt. Wir bitten darum, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.12:

Der Hinweis der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen wird zur Kenntnis genommen. Das betreffende Baudenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 158, grenzt im Osten jedoch direkt an

diesen an. Im Bebauungsplan wird für den angrenzenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park und Freizeitanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung lässt keine Beeinträchtigung des Baudenkmals erwarten. In die Begründung und in die Planzeichnung wird ein nachrichtlicher Hinweis auf das Baudenkmal aufgenommen

Beschlussvorschlag 2.13:

Es wird beschlossen, den Hinweis der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen zur Kenntnis zu nehmen und einen Hinweis auf das Baudenkmal nachrichtlich in die Begründung und in die Planzeichnung aufzunehmen.

2.14 Abwasserwerk der Stadt Coesfeld (Schreiben vom 01.07.2021):

a. *„Entwässerung:*

Zur Entsorgung des Schmutzwassers ist innerhalb des Plangebietes eine Schmutzwasserdruckrohrleitung mit Anbindung an einem vorhandenen öffentlichen Freispiegelgefällekanal im Bereich der Straße Philosophenweg geplant. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Schmutzwasser ist mittels privat zu errichtenden und zu betreibenden Einzelpumpwerken in die zu erstellende öffentliche Druckrohrleitungen einzuleiten.

Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser westlich der geplanten neuen Jodenstraße wird daher über einen öffentlichen Regewasserkanal einer Regenwasserbehandlungsanlage und anschließenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Die gedrosselte Einleitung erfolgt in den Wasserlauf Nr. 228. Das Plangebiet östlich der neuen Jodenstraße entwässert zukünftig über die bestehende Entwässerung der Mühle Krampe.

Die Detaillierung der Entwässerungsplanung erfolgt auf Basis der vorliegenden Vorplanung parallel zum Bebauungsplanverfahren.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt zu Punkt 2.14 a:

Die Hinweise des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung zu diesen Hinweisen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

b. *„Notwasserweg / Überflutungsschutz*

In Verlängerung der Erschließungsstraße ist im Bereich des Wendehammers eine Notwasserweg vorgesehen. Dieser soll gemäß dem derzeitigen Bebauungsplanstand mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5,00 m auf den zukünftigen privaten Grundstücken gesichert werden. Diese Regelung wird seitens des Abwasserwerkes als nicht zielführend eingestuft. Es ist davon auszugehen, dass der v.g. Bereich zukünftig als Lagerraum genutzt wird und somit im Überflutungsfall eine uneingeschränkter Fließweg nicht zur Verfügung steht.

Die Sicherung des Notwasserweges sollte nicht durch ein GFL-Recht erfolgen, sondern durch die Ausweisung einer öffentlichen Fläche. Ggf. kann der erforderliche Korridor von 5,00 m auf 3,00 m verringert werden.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.14 b:

Der Anregung des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld, zur Sicherung des Notwasserweges eine öffentliche Fläche auszuweisen, wird gefolgt. Zwischen den beiden mit GE 2 festgesetzten Flächen wird eine 3,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerkes belegt wird.

Beschlussvorschlag 2.14 b:

Es wird beschlossen, der Anregung des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu folgen und zur Sicherung des Notwasserweges eine öffentliche Fläche auszuweisen.

- c. *„Im Übrigen ist darauf zu achten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden können, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.14 c:

Der Hinweis des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zum Überflutungsschutz wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.

Eine Beschlussfassung zu diesen Hinweisen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- d. *„Flächenbedarf RRB / RKB Fläche*

Im Rahmen der Vorplanung wurde festgestellt, dass die bis dato vorgesehene Fläche für das Regenklär- und Regenrückhaltebecken nicht ausreichend ist. Es wird im weiteren Planungsverlauf geprüft, ob eine Optimierung erfolgen kann.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.14 d:

Der Hinweis des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zur Größe des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Prüfung ist zwischenzeitlich erfolgt. Aufbauend darauf wurde die vorgesehene Fläche für das Regenklär- und Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan vergrößert.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- e. *„GFL Rohrgrabentrasse*

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze der zukünftigen Feuerwehrfläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung des öffentlichen Regenwasserkanals vorgesehen. Diese Fläche ist zugleich mit einem Pflanzgebot belegt. Um Schäden am Regenwasserkanal zu vermeiden, ist zwingen auf Gehölzanzpflanzungen zu verzichten.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.14 e:

Der Hinweis des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zur Bepflanzung der o.g. Fläche wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung 8.3 gibt vor, dass die Fläche mit einer blütenreichen Saatgutmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzanzpflanzungen sind somit nicht zulässig.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

- f. *„Im Bereich der RRB-Fläche dient das GFL gleichzeitig zur Andienung des Regenklär- und Rückhaltebeckens. Diese müssen wiederkehrend u.a. mit einem 4-achsigen Spülfahrzeug angefahren werden. Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass die Betriebspunkte über die Fläche der Feuerwehr uneingeschränkt durch das Abwasserwerk angefahren werden kann.“*

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.14 f:

Der Hinweis des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld, dass dauerhaft sicherzustellen ist, dass die Betriebspunkte über die Fläche der Feuerwehr uneingeschränkt durch das Abwasserwerk angefahren werden können, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

g. „Anschlussbeitrag

Aufgrund dieses Bebauungsplanes werden Flächen erstmals an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen und baulich 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.“

Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2.14 g:

Der Hinweis des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld auf die Anschlussbeiträge wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

Eine Beschlussfassung zu diesem Hinweis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Von den folgenden Behörden und Träger:innen öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB Stellungnahmen (Anlage 7.2) abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes enthalten:

1. Kreis Coesfeld – Gesundheitsamt (Schreiben vom 01.07.2021)
2. Kreis Coesfeld – Straßenbau (Schreiben vom 01.07.2021)
3. Amprion GmbH (Schreiben vom 02.06.2021)
4. Evonik Operations GmbH (Schreiben vom 02.06.2021)
5. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 11.06.2021)
6. Landesbetrieb Straßenbau NRW (Schreiben vom 11.06.2021)
7. Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 Wasserwirtschaft (Schreiben vom 16.06.2021)
8. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (Schreiben vom 22.06.2021)
9. Thyssengas GmbH (Schreiben vom 17.06.2021)
10. Landwirtschaftskammer (Schreiben vom 05.07.2021)
11. Unitymedia/Vodafone NRW GmbH (Schreiben vom 05.07.2021)
12. Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 01.07.2021)

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplanentwurf
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung einschl. Umweltbericht
5. Protokoll des öffentlichen Darlegungs- und Anhörungstermins (12.05.2021)
6. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
7. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
 - 7.1. mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
 - 7.2. ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken

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

1. nts Ingenieurgesellschaft mbH (10.03.2021): Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südlich der Mühle Krampe“ in Coesfeld-Lette. Münster
2. nts Ingenieurgesellschaft mbH (10.03.2021): Verkehrstechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlage südlich der Mühle Krampe“ in Coesfeld-Lette. Münster
3. Dipl.-Geogr. Michael Schwartze (August 2021): Stadt Coesfeld B-Plan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ – Artenschutzgutachten – Avifauna & Amphibien. Warendorf
4. Igb Gey & John GbR (04.12.2020): Baugrundgutachten – Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ in 48653 Coesfeld, Jodenstr./Bruchstr.. Münster
5. Igb Gey & John GbR (26.01.2021): Gutachterliche Stellungnahme als Nachtrag zum Baugrundgutachten vom 04.12.2021. Münster
6. Igb Gey & John GbR (10.08.2021): Bebauungsplan Nr. 158 „Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe“ – Nachuntersuchung im Bereich des Teiches wegen Verfüllungen. Münster