

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 162 Wohngebiet Baakenesch Nord
 Verfahrensschritt: Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
 Zeitraum: 05.12.2023 - 04.01.2024

Abwägungstabelle (Stand: 14.03.2024)

| Nr. | Behörde | Stellungnahme | Stellungnahme Verwaltung | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|--|---------------------------------------|
| 1.1 | Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 (Abfallwirtschaft) | <p>"Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ wurde das Dezernat 52 erneut um Stellungnahme gebeten. Daher wird auf die Stellungnahme vom 2. November 2023 verwiesen. Die seinerzeit angeführten Bedenken wurden seitens der Stadt Coesfeld zur Kenntnis genommen, haben jedoch keine konkreten Maßnahmen nach sich gezogen. Daher sind die Kernaussagen der Stellungnahme nach wie vor gültig.</p> <p>Die Stadt Coesfeld hat nach eigenen Angaben nach sorgfältiger Prüfung keine Alternativfläche gefunden. Konkrete Daten hierzu wurden jedoch nicht vorgelegt."</p> | <p>Das Siedlungsflächenmonitoring der Stadt Coesfeld (Stand 31.12.2022) hat ergeben, dass keine weiteren Flächen für Wohnbaunutzung, innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Coesfeld, zur Verfügung stehen. [Die entsprechende Plandatei kann bei der Stadt Coesfeld, Frau Pöppelmann (Nicole.Poeppelmann@coesfeld.de) als PDF-Datei abgefragt werden.]</p> | Ein Beschluss ist nicht erforderlich. |

| | | | | |
|-----|---|--|--|---|
| 1.2 | Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 (Abfallwirtschaft) | <p>"Im Umweltbericht der Firma öKon GmbH vom 8. November 2023 ist dargelegt, dass bei der entsprechenden Maßnahme ein Plaggenesch betroffen ist. Plaggenesche sind bedeutende landschafts- und kulturgeschichtliche Relikte. Sie sind Zeugnis alter Bewirtschaftungsformen, die heute noch im Boden und in der Landschaft nachweisbar sind. Daher handelt es sich um einen schutzwürdigen Boden, der auch in der entsprechenden Karte der schutzwürdigen Böden in NRW als solcher gekennzeichnet ist.</p> <p>Die Stadt Coesfeld verweist darauf, dass durch die geplante „Bauweise ohne massive, vollflächige Gründung“ die „in Anspruch genommene Bodenfläche nicht gänzlich zerstört“ würde. In der Praxis sind aber vermutlich mit der Baumaßnahme weitreichende Bodeneingriffe verbunden, die insbesondere die Archivfunktion des Bodens gefährden. Daher werden im Umweltbericht in Kapitel 2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Bodenschutz formuliert. Die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben sollte durch die zuständigen Behörden kontrolliert werden. Hierbei ist insbesondere auf die Möglichkeit hinzuweisen die Maßnahme durch einen zertifizierten bodenkundlichen Baubegleiter begleiten zu lassen. Weiterhin wird erneut auf die Möglichkeit einer Teilkompensation durch grundbuchgesicherte Absicherung nachweislich gleichwertiger Böden oder durch fachgerechte Dokumentation der beanspruchten Böden verwiesen. Das HLNUG bietet für die praktische Umsetzung eine Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" an. Auch im Umweltbericht der Firma ökon GmbH wird auf diese Möglichkeit hingewiesen, konkrete Maßnahmen sind diesbezüglich jedoch nicht geplant."</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bauleitplanverfahren Nr. 162 werden entsprechende Hinweise formuliert, die eine Dokumentationspflicht für den Umgang mit den schutzwürdigen Böden "Plaggenesch" regeln. Bedingt durch die bereits erwähnte Bauweise mit minimal invasiver Gründung und der aufgenommenen Hinweise zur Dokumentationspflicht, wird von der Möglichkeit der grundbuchrechtlichen Sicherung abgesehen.</p> <p>Auszug aus dem Umweltbericht 2.4.4 Erheblichkeitsprognose: "Unter Beachtung der entsprechenden Minderungsmaßnahme (Aufständigung von Gebäuden) können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden gemindert werden. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten."</p> <p>Die textliche Festsetzung C3 werden entsprechend angepasst.</p> | <p>Der Anregung, den Umgang mit den schutzbedürftigen Böden zu dokumentieren, wird gefolgt.</p> |
|-----|---|--|--|---|

| | | | | |
|-----|---|---|---|---|
| 2 | EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH | <p>"Vielen Dank für die weitere Beteiligung an dem o.g. Bauleitplanverfahren. Gegen die Aufstellung des B-Plan Nr. 162 Wohngebiet Baakenesch Nord bestehen Seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH keine grundsätzlichen Bedenken. Wir verweisen weiter auf unsere vorherige Stellungnahme vom 23.10.2023 (siehe Anhang). Zudem ist es für den Leitungsschutz (Wasser und Strom) der geplanten Leitungen in der Straße (Verkehrsfläche V) erforderlich, dass die Wurzeleindringtiefe der Pflanzen in den Pflanzbeeten ebenfalls nicht 0,5 m überschreitet. Daher muss sichergestellt sein, dass die Pflanzen in der Pflanzliste Nr. nicht tiefer als 0,5 m wurzeln."</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Pflanzliste Nr. 3 wurde inhaltlich auf flachwurzeln Pflanzen reduziert.</p> | <p>Der Anregung, sicherzustellen, dass die Pflanzen der Pflanzliste Nr.3 nicht tiefer als 0,5m wurzeln, wird gefolgt.</p> |
| 3.1 | Kreis Coesfeld: Büro des Landrats | <p>"Planungsanlass ist die Schaffung von Baurecht für eine Mikrohaus-Siedlung nördlich des bestehenden Wohnquartiers „An der Marienburg“.</p> <p>Nordöstlich des Planvorhabens schließt sich der Wirtschaftshof der Marienburg mit einer LKW-Umfahrt und Be- und Entladungstätigkeiten an der dortigen Logistikhalle an.</p> <p>Durch das vorliegende Planvorhaben wird der Abstand zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung auf ca. 10 m verkürzt. Eine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm heranzuziehenden Immissionsrichtwerte konnte aufgrund des geringen Schutzabstandes nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch die nun vorliegende lärmtechnische Berechnung des Büros Normec Uppenkamp (I03105823 vom 17.11.2023) wird die Einhaltung der v.g. Immissionsrichtwerte nachgewiesen. Immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen das Vorhaben werden daher von hier nicht vorgetragen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> | <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> |

| | | | | |
|-----|--|---|---|--|
| 3.2 | Kreis Coesfeld: Büro des Landrats | <p>"Der Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung bittet um enge Einbindung in den wasserwirtschaftlichen Planungsprozess. Gemäß § 49 (4) LWG hat die Gemeinde den Nachweis der gemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung für jedes Grundstück zu führen (Vorgehensweise analog Baugebiet „Sommerkamp“). Dieser Nachweis ist der UWB vorzulegen.</p> <p>Nach erbrachter Nachweisführung gegenüber der UWB kann die Gemeinde jeden einzelnen Grundstückseigentümer von der Überlassungspflicht gem. § 48 LWG freistellen. Durch diesen Verwaltungsakt geht die Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 49 (4) Satz 1 LWG auf den Grundstückseigentümer kraft Gesetzes über, also ohne weiteren formalen Regelungsbescheid durch die UWB.</p> <p>Sodann alle Voraussetzungen vorliegen bzw. erbracht sind hat jeder Grundstückseigentümer eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserbenutzung nach § 8 WHG bei der UWB zu beantragen."</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Festsetzungen ist bereits ein dementsprechender Hinweis enthalten.</p> | <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> |
| 3.3 | Kreis Coesfeld: Büro des Landrats | <p>"Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden zu dem Bebauungsplan folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:</p> <p>Die vorgelegte Bilanzierung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist zu überarbeiten: Im Planzustand wird für jedes Grundstück explizit ein Baum in die Bilanzierung eingestellt. Grundlage hierfür ist die Gestaltungsfestsetzung 6.1. Die Anpflanzung von Bäumen auf den Freiflächen ist jedoch bereits in dem Biotoptyp Zier- und Nutzgarten, struktureich berücksichtigt und kann nicht gesondert bilanziert werden.</p> <p>Aus den Unterlagen ist bisher nicht ersichtlich, wie der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden soll. Die Zuordnung einer externen Kompensationsfläche oder Ökokontofläche ist vor Satzungsbeschluss abschließend festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen."</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wurden entsprechend angepasst:</p> <p>"Für die Überplanung vorhandener Biotope entsteht ein Kompensationsbedarf von 14.106 Punkten. Das Kompensationsdefizit von 14.106 Punkten soll über ein Ökokonto ausgeglichen werden. 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."</p> | <p>Der Anregung, den Umweltbericht diesbezüglich anzupassen, wird gefolgt.</p> |

| | | | | |
|-----|---|--|---|---|
| 3.4 | Kreis Coesfeld: Büro des Landrats | "Die getroffene Festsetzung 6.1 sieht die Anpflanzung von Laubbäumen 2.Ordnung mit Stammumfängen von mind. 20 cm vor. Es wird angeraten, hier eine etwas kleinere Mindestgröße, z.B. 14-16 vorzugeben. " | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. | Der Anregung, den Stammumfang der Bäume in der textlichen Festsetzung 6.1 mit 14-16cm vorzugeben, wird gefolgt. |
| 4 | Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Coesfeld, Recklinghausen | <p>"Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB: Nr. 162 Wohngebiet Baakenesch Nord Grundsätzlich wird diesseits die Ausweisung eines solchen Wohngebietes mit Mikrohäusern begrüßt. Im städtebaulichen Entwurf werden ca. 32 Mikrohäuser und 8 kleine Einfamilienhäuser auf insgesamt 1,55 ha geplant. Der Flächenverlust wird, im Vergleich zu herkömmlichen Baugebieten, reduziert und die Ausgestaltung des Gebietes hinsichtlich der Ökologie und des Klimaschutzes wird begrüßt. Um das Wohngebiet zu verwirklichen wird ein Teil einer Obstplantage der "Stiftung Haus Hall - Marienburg Coesfeld in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden durch die Inanspruchnahme und die Bebauung durch Mikrohäuser in der Bauleitplanung Kompensationsverpflichtungen (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) ausgelöst. In der Vergangenheit wurden häufig Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt, sodass es in der Regel zu einem doppelten Flächenentzug (= Fläche für Bebauung + Fläche für A+E-Maßnahmen) der landwirtschaftlichen Flächen gekommen ist. Auch eine Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen (Bsp. Umwandlung von Ackerland in Grünland) schränkt die dort wirtschaftenden landw. Betriebe ein. Die Kompensationsmaßnahmen sollten daher nicht auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden, sondern wenn möglich, im bestehenden Baugebiet ohne den Flächenumfang zu vergrößern. Dies kann beispielsweise durch die Anrechenbarkeit von Dach- und Fassadenbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen, geringe Versiegelungsdichten, durch das Pflanzen von Stauden, Sträucher und Bäumen erfolgen. Ebenso zu begrüßen wäre das Sammeln von Regenwasser in Form von Zysternen und das Versickern von überzähligen Wasser direkt vor Ort - Stichwort Schwammstadt - um auch den Bedarf an Trinkwasser zu reduzieren und dass Wasser dem</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für den Ausgleich wird nicht angestrebt. Ebenso sind Fassadenbegrünung, oder solare Nutzung der Fassaden, im Plangebiet gewünscht, Dachbegrünung und solare Nutzung der Dachflächen, sogar vorgeschrieben. Die Versickerung der unbelasteten Niederschläge auf dem eigenen Grundstück und die unterlüftete Gründung der Wohngebäude, sind ebenfalls als Pflicht formuliert. Der Umweltbericht wurde fortgeführt:</p> <p>Auszug aus dem Umweltbericht Stand 09.01.2024:</p> <p>"Für die Überplanung vorhandener Biotope entsteht ein Kompensationsbedarf von 14.106 Punkten. Das Kompensationsdefizit von 14.106 Punkten soll über ein Ökokonto ausgeglichen werden. 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."</p> | Der Anregung, keine landwirtschaftlichen Flächen für den Ausgleich in Anspruch zu nehmen, wird gefolgt. |

Grundwasserkörper wieder zuzuführen. Kompensationsmaßnahmen sollten, falls sie unter der Anrechenbarkeit der o.g. Maßnahmen erforderlich werden, nur im Einvernehmen mit der Landwirtschaft und damit möglichst ohne dauerhafte Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen durchgeführt werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind hierbei folgende Kriterien zusammenfassend ausgeführt:

1. Ein Ausgleich ist innerhalb des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und anzurechnen, um dadurch Flächen sparen zu können (z. B. Begrünung innerhalb des Bebauungsplanes, Dach- und Fassadenbegrünung u. a.)
2. Umsetzung von Maßnahmen in bestehenden Naturschutzgebieten, vorhandenen Biotopen sowie in und an Gewässern (z. B. Maßnahmen nach der Wasserrahmenrichtlinie).
3. Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf wechselnden produktionsintegrierten Flächen. In diesem Zusammenhang wird auf die Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PiK-Maßnahmen) der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft hingewiesen.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche stellt eine begrenzte Ressource dar. Sie erfüllt vielfältige Aufgaben, u.a. Erzeugung von Futter- /Nahrungsmitteln, Grundwasserneubildung, Retentionsflächen bei Hochwasser, Biodiversität, Kaltluftbildung etc. Die Landwirtschaft steht vor der Herausforderung mit dieser kontinuierlich abnehmenden Ressource eine stetige wachsende Bevölkerung zu ernähren und gleichzeitig den neuen Klima- und Naturschutzanforderungen Genüge zu tun. Diese auf die Landwirtschaft wirkende Dynamik gefährdet die Ernährungssicherung und bringt den Grundpfeiler für eine krisensichere Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen Nahrungsmitteln (Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit), Energien und Rohstoffen ins Wanken. Ziel muss es daher sein, leistungsfähige Betriebe in der Fläche und damit im Planungsraum zu erhalten, landwirtschaftliche Nutzfläche vor anderen Nutzungen zu schützen und die Betriebsstandorte sowie ihre betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten auch im

| | | |
|--|--|--|
| | Sinne einer nachhaltigen Tierhaltung zu sichern (Grundsatz 7.5-2 LEP NRW)." | |
|--|--|--|