

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

Datum:  
19.08.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	28.08.2024	Kenntnisnahme
Ausschuss für Planen und Bauen	29.08.2024	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld	12.09.2024	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan Nr. 82a "Heerdmer Esch Erweiterung" – Bericht über Einholung ergänzender Stellungnahmen der Betroffenen gemäß § 4a (3) BauGB**  
**- Bericht über eingegangene Stellungnahme des Kreises Coesfeld im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**  
**- Verfahren zur erneuten öffentlichen Auslegung**

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 22.02.2024 mit Vorlage 392/2023 beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ zu beteiligen.

Die Beteiligung (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7/16.05.2024) erfolgte in der Zeit vom 17.05.2024 bis einschließlich 28.06.2024.

In dem Beteiligungsverfahren hat des Gesundheitsamtes des Kreises Coesfeld einen Belang zu einem bestehenden Brunnen eingebracht, der beachtet werden muss und Planänderungen zur Folge, aber keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung hat. Die Anpassung erfordert eine eingeschränkte Beteiligung der unmittelbaren Betroffenen – die zuständige Behörde und der Grundstückseigentümer – gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Daher soll mit dieser Berichtsvorlage der von der Verwaltung geplante Zwischenverfahrensschritt einer eingeschränkten Betroffenenbeteiligung ohne gesonderten Beschluss dem Rat zu Kenntnis gegeben werden, ohne dass die Verwaltung die umfangreiche Gesamtabwägung schon im Rat einbringt.

## **A Bericht über eingegangene Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Kreises Coesfeld im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Das Gesundheitsamt des Kreises Coesfeld hat erst im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ gem. § 4 (2) BauGB auf den betriebseigenen Brunnen des Schlachthofes im Südwesten des Plangebietes und die hier einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben hingewiesen und Bezug genommen (siehe Anlage 1).

Bisher wird gemäß dem Masterplan (Stand: 28.09.2023) im Umfeld dieses Brunnens eine Nutzung der Flächen für die LKW-Logistik inklusive Pforte, Stellplätze und Waschhalle vorgesehen. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage und ihrer unmittelbaren Umgebung muss nun in einem Radius von 10 m um diesen Brunnen die Fläche so angelegt werden, dass jegliche Verunreinigungen und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die im Planentwurf bisher vorgesehene Versiegelung dieser Fläche ist nach dem nunmehr geänderten Planentwurf nicht zulässig. Bei einer Inanspruchnahme der Flächen im Umfeld des Brunnens (außerhalb der als Grünfläche festgesetzten Schutzzone, s.u.) ist der Bereich einzuzäunen und – ggf. durch Geländemodellierungen – so anzulegen, dass oberirdisch kein Wasser zufließen oder sich in der Nähe kein Wasser sammeln kann. Da Brunnen in einem möglichst großen Abstand von Anlagen entfernt liegen müssen, die der Aufnahme von Schmutzwasser dienen, müssen die geplante Waschhalle inklusive der Schmutzwasserleitungen einen Abstand von mindestens 25 m zum Brunnen einhalten. Im Weiteren ist im Hinblick auf die geplante Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen zwingend zu beachten, dass Anlagen, die eine ständige Zufuhr von Schmutzstoffen in den Untergrund bewirken können (Rohrleitungen zur Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Sickerschächte etc.) auch in der weiteren Umgebung – 50 m allseitig um den Brunnen – von Grundwasserfassungen nicht vorhanden sein dürfen.

## **B Verfahren zur eingeschränkten Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Aufgrund der Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Kreises Coesfeld ist der Bebauungsplanentwurf (siehe Anlage 2 und 3) anzupassen. Neben den bereits zuvor zwei darstellten bestehenden Trinkwassergewinnungsanlagen wird nunmehr nachrichtlich im Bebauungsplan ein dritter Standort dargestellt. Dazu gibt es keine Alternative, außer Westfleisch würde konkret jetzt den Brunnen aufgeben wollen.

Um den im Südwesten des Plangebietes verorteten Brunnen zu schützen, ist zudem in einem Radius von 10 m eine private Grünfläche festzusetzen. Die Baugrenze muss hier entsprechend angepasst werden. Überdies ist ein ergänzender Hinweis zu Trinkwassergewinnungsanlagen (Hinweis Nr. 9) aufzunehmen (siehe Anlage 4). Der zugehörige Begründungsentwurf inklusive der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie der Masterplan ist ebenfalls entsprechend anzupassen (siehe Anlage 5 und 6).

Mit der nachrichtlichen Darstellung der vorhandenen Brunnen und der Festsetzung der privaten Grünfläche rund um den südwestlich im Plangebiet liegenden Brunnen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB von einer erneuten Auslegung abgesehen und stattdessen der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Kreis der Betroffenen beschränkt sich im vorliegenden Fall auf

1. den Grundstückseigentümer Westfleisch sowie
2. das Gesundheitsamt des Kreises Coesfeld

als Einwender.

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme wird gemäß § 4a (3) Satz 3 BauGB auf 2 Wochen begrenzt.

Gemäß Baugesetzbuch ist kein Beschluss für beschränkte Betroffenenbeteiligung notwendig, dennoch werden die politischen Gremien per Berichtsvorlage hiermit informiert.

Die Einholung der ergänzenden Stellungnahmen der Betroffenen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB startet nach der Kenntnisnahme des Sachverhalts durch den Umweltausschuss und den Ausschuss Planen und Bauen.

### **C Städtebaulicher Vertrag**

Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplanes Nr. 82 a „Heerdmer Esch Erweiterung“ wurde am 04.07.2024 vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossen. Es wird zur Kenntnis gegeben, dass sich aufgrund der o.g. Anpassungen des Bebauungsplanentwurfes und des Masterplans im Hinblick auf die Anlagen zum Städtebaulichen Vertrag Änderungen ergeben, die aber wichtige Abstimmungen zwischen der Stadt Coesfeld und Westfleisch nicht berühren.

Wegen der neu aufgetretenen Brunnenthematik werden neben nachfolgenden formellen Änderungen (teilweiser Austausch der Anlagen des Vertrages) damit verbundene Restriktionen auch im Städtebaulichen Vertrag unter § 12 Löschwasser/Brunnen Abs. 2 ergänzend abgehandelt werden. Formell sind sie zum einen durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung sowie durch den Hinweis Nr. 9 des Bebauungsplans jetzt geregelt. Sie werden im Städtebaulichen Vertrag noch einmal nachrichtlich ergänzt, haben keine bilaterale Rechtswirkung zwischen Stadt und Westfleisch wie z.B. das allein im Städtebaulichen Vertrag geregelte Verschlechterungsverbot. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass die ergänzende Regelung zum Brunnen erneut vom Rat zum Satzungsbeschlusses in derselben Ratssitzung unmittelbar vor dem Satzungsbeschluss noch mal beschlossen wird, der Wortlaut im folgenden unter Pkt. 6 *kursiv* zur Kenntnis gegeben wird.

Betroffen sind folgende Anlagen des städtebaulichen Vertrages

1. Anlage 1: Erläuterung der Gründe des Erweiterungsvorhabens und der hierdurch zu erwartenden Veränderungen der Mitarbeiterzahlen am Standort durch die Vorhabenträgerin, Dienstanweisung für Anlieferer, Mobilitätskonzept (Plan in der Dienstanweisung durch Ausschnitt aus Masterplan ersetzen, sonst keine Änderungen)
2. Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 a „Heerdmer Esch Erweiterung“ (siehe Anlage 2 dieser Berichtsvorlage)
3. Anlage 3: Masterplan zur beabsichtigten Betriebserweiterung der Vorhabenträgerin (siehe Anlage 6 dieser Berichtsvorlage)
4. Anlage 4: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ in Coesfeld der Ingenieurgesellschaft nts vom 09.10.2023, (Masterplan aktualisiert darstellen, sonst keine Änderungen)
5. Anlage 10: Fachtechnische Untersuchung zu abflussmindernden Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“. vom 16.11.2023. nts Ingenieurgesellschaft mbH, (Masterplan aktualisiert darstellen, sonst keine Änderungen)
6. Ergänzender Absatz im Städtebaulichen Vertrag:  
*Einer der drei betriebseigenen Brunnen der Vorhabenträgerin befindet sich im Südwesten des Plangebietes. Gemäß Masterplan ist im Umfeld dieses Brunnens eine Nutzung der Flächen für die LKW-Logistik inklusive Pforte, Stellplätze und Waschhalle vorgesehen. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage und ihrer unmittelbaren Umgebung verpflichtet die Vorhabenträgerin sich dazu, die Fläche in einem Radius von 10 m um diesen Brunnen so anzulegen, dass jegliche Verunreinigungen und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die Parteien sind sich einig, dass eine Versiegelung dieser Fläche ist nicht zulässig ist. Bei einer Inanspruchnahme der Flächen im Umfeld des Brunnens verpflichtet die Vorhabenträgerin sich dazu, den Bereich in einem Radius von 10 m um diesen Brunnen einzuzäunen und – ggf. durch Geländemodellierungen – so anzulegen, dass oberirdisch kein Wasser zufließen oder sich in der Nähe kein Wasser sammeln kann. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter dazu, dass die geplante Waschhalle inklusive der Schmutzwasserleitungen einen Abstand von mindestens 25 m zum Brunnen einhalten wird. Weiter verpflichtet die Vorhabenträgerin sich dazu, keine Anlagen, die eine ständige Zufuhr*

*von Schmutzstoffen in den Untergrund bewirken können (Rohrleitungen zur Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Sickerschächte etc.) in der weiteren Umgebung – 50 m allseitig um den Brunnen – zu errichten.*

Ist die erneute Betroffenenbeteiligung nach § 4a BauGB im September 2024 ohne Bedenken durchgeführt, wird zeitnah die umfangreiche abschließende Abwägung aller Anregungen und Bedenken zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgelegt werden.

#### **Anlagen:**

- 1 Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Kreises Coesfeld (Schreiben vom 25.06.2024)
- 2 Entwurf Bebauungsplan (Planzeichnung) Stand 13.08.2024
- 3 Entwurf Änderungsübersicht Stand 13.08.2024
- 4 Textliche Festsetzungen 13.08.2024
- 5 Entwurf Begründung inkl. Umweltbericht sowie Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung Stand 13.08.2024
- 6 Masterplan (Lageplan) ATP architekten ingenieure Stand 14.08.2024