

Verfahrensart: Flächennutzungsplan
 Verfahrensname: 93. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung"
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
 Zeitraum: 31.01.2024 - 28.02.2024

Abwägungstabelle (Stand: 09.09.2024)

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1.	28352	<p>Wir regen noch einmal an, die Erschließung des geplanten Baugebietes über die Loburger Straße durchzuführen.</p> <p>Der bestehende Baubetriebshof für den Friedhof müsste nicht aufwendig und wenig nachhaltig verlegt werden, sondern könnte erhalten bleiben, der Verkehr in das neue Baugebiet könnte über den Kreisverkehr an der Loburger Straße und die wenig genutzte Bushaltestelle geführt werden. Das Argument, die Busschleife müsse für den Busverkehr erhalten bleiben, erscheint nicht einleuchtend, da hier lediglich an den Werktagen morgens ein Bus wenige Schulkinder abholt und mittags zurückbringt. Weiterer Busverkehr findet hier nicht statt.</p> <p>Ansonsten wird die Bushaltestelle häufig zweckentfremdet und zum Parken und Abstellen von Lkws genutzt.</p> <p>Mit viel gutem Willen lässt sich hier ganz bestimmt eine Lösung für die Verlegung der Haltestelle (z.B. in das Rondell am Anfang der De-Bilt-Allee) finden!</p>	<p>Im Flächennutzungsplan wird nicht die Erschließung des Baugebietes sondern die Wohnfläche dargestellt. Im anschließenden Bebauungsplan wird die konkrete Erschließungsfläche des Baugebietes festgesetzt werden.</p> <p>Die derzeitige städtebauliche Prinzipskizze des Baugebietes, die durch die politischen Gremien nach Vergleich verschiedener Erschließungs- und Bebauungsvarianten für das weitere Verfahren des Bebauungsplans freigegeben wurde (Vorlage 188/2022/1), sieht eine Erschließung des Baugebietes für den motorisierten Verkehr über die Kiebitzweide und die bereits vorhandene Zufahrt des Betriebshofes vor. Die Busspur ist derzeit als Einbahnstraße für den Schulbusverkehr ausgewiesen und soll langfristig an der Stelle erhalten bleiben. Die Erschließung von Norden aus der vorhandenen Busspur / der Loburger Straße bietet mehr Konfliktpotenzial zwischen den Verkehrsteilnehmern aufgrund der schwierigeren Verkehrssituation als die Nutzung der vorhandenen Einfahrt über die Kiebitzweide. Zudem bildet die Zufahrt von Norden keine gut auffindbare Wohnquartiereinfahrt. Eine Anbindung für Fußgänger oder Radfahrer von Norden ist in der Prinzipskizze vorgesehen.</p>	<p>Die Anregung, eine Erschließung des Baugebietes über den Kreisverkehr an der Loburger Straße und die wenig genutzte Bushaltestelle zu führen, wird in Teilen gefolgt. Eine Erschließung von Norden für den motorisierten Verkehr wird nicht berücksichtigt. Eine Anbindung für Fußgänger oder Radfahrer soll ermöglicht werden.</p>

Abwägungstabelle (Stand: 05.09.2024)

Verfahrensart: Flächennutzungsplan
 Verfahrensname: 93. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung"
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
 Zeitraum: 31.01.2024 - 28.02.2024

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	<p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird mit der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich seitens des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld keine Bedenken.</p> <p>Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist im Planraum bei strikter Anwendung des DWA-Regelwerkes A 138, grundsätzlich nur die Ausführung vergleichsweise flacher</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Da Versickerungen in bestimmter Form möglich ist, wird die Begründung in den benannten Kapiteln angepasst. Auf Ebene des Bebauungsplans wird das Entwässerungskonzept konkretisiert und geprüft, inwiefern Niederschlagswasser durch eine naturnahe Entwässerung mit ortsnaher, gedrosselter Einleitung in das angrenzende allgemeinwohlverträglich eingeleitet werden kann.</p>	<p>Der Anregung, die Ausführungen zur Versickerung des Niederschlagswassers in der Begründung anzupassen, wird gefolgt.</p>

		<p>Versickerungsmulden denkbar. Die Erläuterungen im Kapitel 4 "Erschließung und Entwässerung" sowie Kapitel 6.4 "Wasserwirtschaftliche Belange", dass "innerhalb des Änderungsbereiches eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich" sei, ist daher nicht korrekt.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird das Entwässerungskonzept konkretisiert. Im weiteren Planungsprozess wird geprüft, inwiefern Niederschlagswasser durch eine naturnahe Entwässerung mit ortsnaher, gedrosselter Einleitung in das angrenzende allgemeinwohlverträglich eingeleitet werden kann.</p>		
2	Bezirksregierung Arnsberg: Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW	Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Coesfeld" sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Andreas Hütte". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Coesfeld"	Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung enthält bereits Ausführungen zum Bergbau, die durch den Hinweis weiter konkretisiert werden können. Ein Hinweis kann in die Planzeichnung und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen werden. Da im	Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund des Hinweises weiter konkretisiert. Ein Hinweis zum Bergbau kann im

		<p>ist das Land Nordrhein-Westfalen", c/o MWIKE NRW, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf.</p> <p>Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen hat im Bergwerksfeld "Coesfeld" keine Gewinnung von Mineralien stattgefunden. 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. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Andreas Hütte" ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt. Daher teile ich Ihnen mit, dass nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen im Bergwerksfeld "Andreas Hütte" kein Abbau von Mineralien dokumentiert ist. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p>	<p>Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist, ist nicht mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche zu rechnen. Da auch künftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.</p>	<p>Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>
3	Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 (Ländliche	Gegen die Planung bestehen seitens der Bezirksregierung	-	-

	Entwicklung, Bodenordnung)	Münster, Dezernat 33, Flurbereinigungsbehörde, keine Bedenken hinsichtlich Flurbereinigung und Agrarstruktur.		
4	Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 (Abfallwirtschaft)	Bezugnehmend auf Ihr o. a. Schreiben wird Ihnen mitgeteilt, dass nach Durchsicht der Unterlagen aus Sicht des Dezernates 52 gegen das o. a. Vorhaben keine Bedenken bestehen. Diese Stellungnahme erstreckt sich auf das Thema Altlasten/Bodenschutz.	-	-
5	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	Das Dezernat 54 - Wasserwirtschaft- der Bezirksregierung Münster hat die vorgelegten Unterlagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben betroffen. Das Sachgebiet 54.5 - Hochwasserrisikomanagement- nimmt wie folgt Stellung: Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken. Hinweis auf die Starkregenhinweiskarten: Teile des Plangebiets können von	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Begründung: Die schadlose Entwässerung des Plangebietes wird durch ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Bebauungsplans ausgearbeitet.	Der Hinweis auf die Starkregenhinweiskarte wird zu Kenntnis genommen.

		<p>seltenen Starkregenereignissen betroffen sein und es ergeben sich Wasserhöhen auf den betroffenen Flächen von 0,1 - 2,0 m. Einsehbar ist die Starkregenhinweiskarte unter www.geoportal.de.</p>		
6	EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH	<p>Bezüglich Ihrer Mail für die Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126a "Wohnen an der Marienburg-Erweiterung" teilen wir Ihnen mit, dass eine Überbauung sowie eine Überpflanzung der Leitungen inkl. des Schutzstreifens gemäß dem DVGW Regelwerk G462 nicht gestattet ist.</p> <p>Die dort befindliche Gas-Hochdruckleitung wird von uns gemäß den geltenden Regeln turnusmäßig begangen, sodass der Zugang zur Leitung nicht beeinträchtigt werden darf.</p> <p>Zudem muss die Zugänglichkeit für unsere Mitarbeiter bzw. Fremdfirmen zu jeder Zeit (z.B. im Störfall) gewährleistet sein. Selbiges gilt auch für die dort befindlichen Mittelspannungskabel.</p> <p>Im Anhang sende ich Ihnen einen Auszug aus dem</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet verlaufende Gashochdruckleitung sowie das Mittelspannungskabel mit dem notwendigen Schutzstreifen in einer Breite von 4 m kann im Rahmen des Bebauungsplans mit einem Leitungsrecht belastet werden. Im Gestattungsvertrag sind bereits privatrechtlich die Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt worden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gashochdruckleitung mit dem notwendigen Schutzstreifen zu berücksichtigen, ist bereits im Gestattungsvertrag geregelt und wird im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.</p>

		Gestattungsvertrag für die Gashochdruckleitung. Wir möchten Sie bitten, den darin beschriebenen Schutzstreifen (Breite = 4 m) zu übernehmen.		
7	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	Seitens des Kreises Coesfeld bestehen gegen die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.	-	-
8	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hinweise zu archäologischen Belangen erfolgen im späteren Bebauungsplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein möglicher Hinweis zu archäologischen Belangen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.
9	LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur)	Vielen Dank für die Zusendung der ergänzenden Unterlagen zum o.g. Planverfahren. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die 93. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld.	-	-
10	Stadt Dülmen: Stadtentwicklung	Seitens der Stadt Dülmen werden keine Anregungen zu Ihrem o.g. Bauleitplan vorgetragen.	-	-

Verfahrensart: Flächennutzungsplan

Verfahrensname: 93. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung"

Verfahrensschritt: Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 30.09.2024 - 30.10.2024

Abwägungstabelle (Stand: 31.10.2024)

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1.	30632	<p>Mit Freude habe ich die Ausschreibung des Projektes an der Marienburg in der Zeitung gelesen. Gerne möchte ich mich über diesen Weg bei Ihnen melden um mein (unser) Interesse an diesen Grundstücken bzw. Ihrem Vorhaben zu bekunden.</p> <p>Mein Name ist _____ und bin in Coesfeld geboren und aufgewachsen. Mein Interesse genau an dieser Gegend ist sehr groß, da mein Elternhaus im Wohngebiet Nordwest liegt und ich die Umgebung seit Kindheit kenne ich mich dort Zuhause fühle - aus diesem Grund würde ein Traum in Erfüllung gehen, so nah an meiner Familie selber bauen zu können.</p> <p>Ich wohne mit meinem Partner ____, der selber ganz aus der Nähe kommt, in Coesfeld und hier stellen wir uns unsere Zukunft vor.</p> <p>Gerne würden wir von Ihnen und dem Vorhaben mehr erfahren! Wenn Sie weitere Infos von uns benötigen, lassen Sie es mich sehr gerne wissen!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da Fragen zur Vermarktung gestellt wurden, sind dahingehende Informationen (u.a. Möglichkeit zur Eintragung in die Interessensliste Wohnbaugrundstücke) sowie die weiteren Verfahrensschritte bereits per Mail an den Einwendenden versandt worden.</p>	<p>Das Interesse am künftigen Baugebiet wird zur Kenntnis genommen.</p>

Verfahrensart: Flächennutzungsplan

Verfahrensname: 93. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung"

Verfahrensschritt: Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 30.09.2024 - 30.10.2024

Abwägungstabelle (Stand: 31.10.2024)

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die vorgelegte 93. Änderung des Flächennutzungsplanes, "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf im weiteren Planungs- und Ausführungsprozess berücksichtigt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
2	EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH	Gegen die 93. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung" bestehen Seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH keine grundsätzlichen Bedenken. Wir verweisen jedoch auf unsere bereits eingereichten Stellungnahmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die "vorläufige Abwägungstabelle - Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §4 (1) BauGB" (Stellungnahme 6) wird verwiesen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

<p>3</p>	<p>Kreis Coesfeld: Büro des Landrats</p>	<p>70 Umwelt keine Bedenken</p> <p>53 Gesundheitsbehörde</p> <p>Die Planunterlagen wurden vorgelegt und geprüft. Da die schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms aufgrund der Verlagerung des Betriebshofs noch nicht durchgeführt wurde, können die gesundheitlichen Belange im Hinblick auf Lärm vom Gesundheitsamt derzeit nicht bewertet werden. Aufgrund der großen Entfernung zu landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet sind Geruchsemissionen aus umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten (Stadt Coesfeld 2023b, S.11). Unter der Voraussetzung, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine wesentliche Erhöhung der Lärmimmissionen zu erwarten ist, bestehen keine Bedenken gegen die 93. Änderung des Flächennutzungsplans " Wohnen an der Marienburg-Erweiterung " der Stadt Coesfeld. Sollten die schalltechnischen Untersuchungen jedoch eine Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen aufzeigen, müssen im Bebauungsplan entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt werden</p>	<p>Der Einschätzung, dass Geruchsemissionen nicht zu erwarten ist, wird gefolgt. Für den Bebauungsplans wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen festgelegt werden.</p>	<p>Der Anregung bei Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen, wird gefolgt.</p>
----------	---	---	---	---

Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 4 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen vom 28.11.2024 handelt, bescheinigen

Thomas Bücking
Vorsitzender

Kathrin Beunings
Schriftführerin