

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege
 Verfahrensschritt: Veröffentlichung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
 Zeitraum: 18.02.2025 - 21.03.2025

Abwägungstabelle (Stand: 03.06.2025)

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	<p>gegen den Bebauungsplan Nr. 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege bestehen seitens des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten Sie, im Hinweis 2 folgende redaktionelle Änderung zu berücksichtigen: Um zukünftig geplante Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen unterhalb der OKFF sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern</p>	<p>Der redaktionellen Änderung des Hinweises wird gefolgt, da empfohlen wird, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen, um zukünftig geplante Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern. Im Entwurf des Bebauungsplans war eine Empfehlung von 25 cm enthalten, sodass eine weitere Erhöhung um 5 cm erfolgt. Da somit der Schutz gegen Starkregenereignisse noch verbessert wird, wird der Stellungnahme gefolgt.</p>	<p>Der Anregung, zukünftig geplante Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, indem empfohlen wird, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) mindestens 30 cm über die Erschließungsstraße zu legen, wird gefolgt.</p>
2	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	<p>das Dezernat 54 Wasserwirtschaft der Bezirksregierung Münster hat die Unterlagen zu dem oben genannten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Bereich Grundwasser, Wasserschutzgebiete und öffentliche Trinkwasserversorgung</p> <p>Von Seiten des vorgenannten Bereichs besteht keine Betroffenheit gemäß Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz NRW (ZustVU) im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben.</p> <p>Hinweise: Das Vorhaben befindet sich in den Zone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld, festgesetzt durch die Verordnung vom 29.09.1982 und geändert mit der Änderungsverordnung vom 12.10.2005.</p> <p>In Wasserschutzgebieten wird Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung gewonnen (hier: Stadtwerke Coesfeld GmbH), die eine der Allgemeinheit dienende Aufgabe der Daseinsvorsorge ist. Daher hat die Grundwassergewinnung einen Vorrang vor anderen Benutzungen des Grundwassers i. S. d. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) -- vgl. § 37 Absatz 2 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW). Folglich gelten in dem Wasserschutzgebiet diverse Verbots- und Genehmigungstatbestände, welche auch für des o. g. Verfahren zu beachten sind.</p>	<p>Das Wasserschutzgebiet Zone III sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Zur Vermeidung von Überschwemmungen im Zuge von Starkregen wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Für die Erteilung einer Genehmigung bzw. einer Befreiung des Verbotes ist die Untere Wasserbehörde (UWB) zuständig.</p> <p>Die Übersichtskarte und die Verordnung zu dem Wasserschutzgebiet sind über die Internetseite der Bezirksregierung Münster allgemein zugänglich:</p> <p>http://www.bezreg-muenster.de/de/umwelt_und_natur/grundwasser/wasserschutzgebiete_und_festsetzungsverfahren/index.html</p> <p>Bereich Hochwasserrisikomanagement</p> <p>Das Vorhaben liegt nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet eines Gewässers erster Ordnung. Das Vorhaben liegt jedoch teilweise im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Honigbachs. Ich weise darauf hin, dass die gesetzlichen Regelungen der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) anzuwenden sind. Die zuständige Behörde für Ausnahmegenehmigungen ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld.</p> <p>Die Abgrenzung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist im Internet unter www.uvo.nrw.de oder www.elwasweb.nrw.de einsehbar. Entsprechende Dateien zur Verarbeitung in Geografischen Informationssystemen sind im OpenData-Portal des Landes NRW (www.open.nrw.de) verfügbar.</p> <p>Darüber hinaus bitte ich um Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>Hinweis auf die Starkregenhinweiskarten: Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat im Jahr 2021 eine Starkregenhinweiskarte für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Einsehbar ist die Starkregenhinweiskarte unter www.geoportal.de. Demnach können Teile des Plan-Gebiets von seltenen und/oder extremen Starkregenereignissen betroffen sein. Ich bitte darum, dies im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.</p>		
3	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15</p>	<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 den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege 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. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p>	<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien bleibt weiterhin gewährleistet. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die Bestandsbebauung und ermöglicht nur vereinzelt eine Nachverdichtung von bisher nicht bebauten Grundstücksbereichen. Da jedoch grundsätzlich alle Grundstücke bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen sind, wird eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien weitgehend vermieden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, ob eine Auferlegung der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH zur Ergänzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig ist. Auch bei einem negativen Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.</p>

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.
Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.
Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.
Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

Die genannten Hinweise zur Bauausführung betreffen nicht den Bebauungsplan.

4	<p>EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH</p>	<p>Seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Emergy) bestehen gegen das o.g. Bauleitplanverfahren keine grundsätzlichen Bedenken. Vorab verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme vom 21.07.2023. Ergänzend dazu ist zu berücksichtigen, dass bei hohen Einspeise- oder Bezugsleistungen in dem Plangebiet ein Strom-Netzausbau erfolgen muss und/oder ein im Lastschwerpunkt befindliches zugängliches Grundstück für eine Trafostation mit den Maßen 5x6 Meter benötigt wird. Zudem werden GFL-Rechte zu Gunsten des Versorgers in den Stichwegen benötigt (siehe beiliegendem Plan).</p> <p>Eine Löschwasserbereitstellung gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz von maximal 96 m/h über einen Zeitraum von zwei Stunden über die Summe der im Umkreis von 300m befindlichen Hydranten ist bei einem ungestörtem Netzzustand möglich.</p> <p>----- Erstellt von: Herr Torben Hermann, am: 24.02.2025</p> <p>Ergänzung zur eingereichten Stellungnahme. Anbei die Ergänzungen im B-Plan.</p> <p>----- Erstellt von: Herr Torben Hermann, am: 28.02.2025 Nachtrag B-Plan 167</p> <p>Nach der erneuten Prüfung der Strominfrastruktur und einer Abschätzung der Strombedarfsentwicklung, kann in dem Plangebiet auf ein im B-Plan festgelegter Stationsstandort (Grundstück) verzichtet werden. Sollten aufgrund von Lastzunahmen zukünftig ein Standort für eine Trafostation notwendig sein, müsste eine privatrechtliche Vereinbarung oder ein Standort außerhalb des Geltungsbereiches gewählt werden. Wenn es ohne erneute Offenlegung möglich ist, sollten die eingetragenen Leitungsrechte im B-Plan übernommen werden. Zur Zeit handelt es sich in den Bereichen um Hausanschlussleitungen, jedoch kann es bei zukünftigen Nachverdichtungen notwendig sein, dort Versorgungsleitungen zu errichten.</p> <p>Anlagen 230721_Hermann_Stellungnahme_Bplan Nr_167 (s_1740393683_230721_hermann_stellungnahme_bplan_nr_167.pdf) Bebauungsplan_Ergänzung-Stw.Coe_250224 (n_1740393894_bebauungsplan_ergänzung-stw.coe_250224.pdf)</p>	<p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Auf Grundlage weiterer Abschätzungen der Strombedarfsentwicklung kann auf eine festgesetzten Stationsstandort für eine Trafostation verzichtet werden. Falls sich dies zukünftig ändern sollte, käme der Bereich des Flurstücks 696 in Betracht, der sich unmittelbar außerhalb des Plangebiets befindet und in öffentlicher Hand ist. Der Aspekt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Vorschlag zur Erweiterung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger wird gefolgt. Zur Klarstellung werden auch die Zufahrtsbereiche in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger gekennzeichnet, für die bereits entsprechende Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich gesichert sind. Es wird nicht, wie vorgeschlagen, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger zwischen der Langen Stiege 19 und 21 ergänzt, da sich dort keine Zuwegung zu einem rückwärtigen Grundstück befindet. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass bei Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger ebenfalls Versorgungsträger umfasst.</p>	<p>Der Anregung, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger für die rückwärtige Bebauung zu ergänzen, wird in Teilen gefolgt. Ein Stationsstandort für eine Trafostation wird nicht im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
---	--	--	--	---

5	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	<p>Aufgabenbereich:Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden oder/und Rigolen wäre erlaubnispflichtig nach § 8 WHG und entsprechend bei mir zu beantragen</p>	<p>Der Hinweis auf eine Erlaubnispflicht nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden oder/und Rigolen sowie eine Beantragung beim Kreis Coesfeld wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld	<p>Lage: L 581, Abschnitt 27, von Station 0,048 bis Station 0,279 - innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Coesfeld</p> <p>gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden meinerseits im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegen-über dem Straßenbaulastträger der L 581 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>