

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege
 Verfahrensschritt: Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB
 Zeitraum: 01.07.2025 - 17.07.2025

Abwägungstabelle (Stand: 11.11.2025)

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1	35183	Im Bereich der Zufahrt zum Grundstück Stadtwaldallee 1 ist eine private Grünfläche festgesetzt. Faktisch stellt diese Fläche jedoch einen Teil der Zufahrt zu dem genannten Grundstück dar, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist. Die zeichnerische Festsetzung muss angepasst werden, um der tatsächlichen Nutzung und den rechtlichen Verhältnissen zu entsprechen.	in der Plandarstellung wird im Bereich der Zufahrt zum Grundstück Stadtwaldallee 1 die private Grünfläche / Wasserfläche zurückgenommen und der gesamte Zufahrtsbereich als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.	Der Anregung, die zeichnerische Festsetzung im Bereich der Zufahrt Stadtwaldallee 1 entsprechend der tatsächlichen Nutzung anzupassen, wird gefolgt.
2	35182	Die festgesetzten Baumkronenbereiche der zu erhaltenen Bäume überlagern die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Da innerhalb der Baumkronenbereiche Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind, widerspricht dies der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Bebauung zulässig ist. Diese Problematik muss dahingehend gelöst werden, dass kein Widerspruch zwischen den genannten Festsetzungen besteht.	Die Baugrenzen auf den betroffenen Grundstücken werden eingerückt. Dabei wird sich am Bestand orientiert, damit keine Gebäude-(teile) der bestehenden Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und der Bestandsschutz gewahrt bleibt. Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume wird dahingehend angepasst, dass in Bereichen, in denen Baumkronenbereiche - trotz eingerückter Baugrenzen - die Baugrenzen überlagern, die Errichtung baulicher Anlagen nur zulässig ist, wenn der entsprechende Baum erhalten werden kann oder eine Ersatzpflanzung auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Die Beurteilung zum Erhalt des Baumes muss durch einen Fachgutachter erfolgen. Außerdem wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass die im Plan gekennzeichnete Zuwegung innerhalb des Kronenbereichs geführt werden darf, soweit sie zur Erschließung der rückwertigen Grundstücke erforderlich ist. Bei Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der Zuwegung sind die Belange des Baumschutzes zu berücksichtigen.	Der Anregung, den Widerspruch der Festsetzungen aufzuheben, wird gefolgt.

3	33422	<p>Unter Punkt 4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte soll folgendes Recht eingetragen werden:</p> <p>"Zweitens wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 774 zugunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 774 gesichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht in einer Länge von 21,5 m und einer Breite von 4,2 m und ist zur Erschließung des Wohngebäudes Billerbecker Straße 12a unerlässlich."</p> <p>Da die Zuwegung zur Billerbecker Straße 12a nicht über ein separates Grundstück/Flurstück erfolgt, ist die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht vorgesehen/möglich. Siehe auch Flurstück 511 (Lange Stiege 29). Auch bei diesem Grundstück führt die Erschließung nicht über ein separates bzw. fremdes Grundstück/Flurstück. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist entsprechend nicht vorgesehen/möglich.</p> <p>Bei allen anderen Grundstücken in Hinterbebauung erfolgt die Erschließung über ein separates Grundstück. An dieser Stelle machen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Sinn, um die Erschließung der Grundstücke in Hinterbebauung zu sichern.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt, da das genannte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 774 zugunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 774 nicht notwendig ist. Hintergrund ist, das im Gegensatz zu den anderen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, es sich um ein Grundstück (Flurstück 774) handelt, das bis an die Billerbecker Straße heranreicht und somit die Erschließung gesichert ist. Zusätzlich erfolgte eine Abstimmung zum Verzicht auf das genannte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit dem Träger öffentlicher Belange "EMERGY", der im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB eine Notwendigkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts eingetrachtet hatte.</p> <p>Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden und es sich lediglich um eine Klarstellung handelt, ist keine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB notwendig. Darüber hinaus gilt Entsprechendes, wenn der Entwurf nach der Auslegung in Punkten geändert wird, zu denen die betroffenen Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zuvor bereits Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, die Änderungen auf einem ausdrücklichen Vorschlag eines Betroffenen beruhen und Dritte hierdurch nicht abwägungsrelevant berührt werden.</p>	<p>Der Anregung, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 774 zugunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 19, Flurstück 774 nicht festzusetzen, wird gefolgt.</p>
---	-------	--	--	---

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege
 Verfahrensschritt: Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB
 Zeitraum: 01.07.2025 - 17.07.2025

Abwägungstabelle (Stand: 03.09.2025)

Nr.	Behörde	Stellungnahme
1	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	<p>Herr Jürgen Kurzhals, am: 14.07.2025 Aktenzeichen: Nicht angegeben.</p> <p>Sehr geehrte Frau Pöppelmann,</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 bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigelegten 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>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise</p>

Stellungnahme Verwaltung

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.

Die genannten Hinweise zur Bauausführung betreffen nicht den Bebauungsplan.

Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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 TelekommunikationslinienZ-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>.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Jürgen Kurzhals

DEUTSCHE TELEKOM Technik GmbH
Jürgen Kurzhals
Sachbearbeiter PTI 15
Pappelstr. 6, 48431 Rheine
+49 5971 9171-168 (Tel.)
E-Mail: juergen.kurzhals@telekom.de
www.telekom.com

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.com/pflichtangaben

Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 13 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen vom 27.11.2025 handelt, bescheinigen

Thomas Bücking (Vorsitzender)

Kathrin Beunings (Schriftführerin)