

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 so ll 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 Wohngebäude s 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 k 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 eingeraucht 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>
---	-------	--	--	---