

Stadt Coesfeld

Entwurf Abwägung Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“



Abwägungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 167: “Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“

Zusammenfassung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

- 1. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 2**
- 2. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 9**

1. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Die **frühzeitige Beteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 03.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 statt. In diesem Rahmen wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 7) geäußert.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1.1	ST Nr. 1.1	Es wird angeregt, die festgesetzten Gebäudehöhen nach erfolgtem Aufmaß mit dem Bestand abzugleichen und in der Planzeichnung darzustellen. Ggf. sollten die festgesetzten Höhen an den Bestand angepasst werden.	Die festgesetzten Gebäudehöhen werden mit dem Aufmaß der Höhen der Bestandsgebäude abgeglichen, um die Höhenfestsetzungen hinsichtlich ihrer Orientierung am Bestand zu prüfen. Auf Basis des Abgleichs werden die Höhenfestsetzungen wie folgt angepasst: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Traufhöhe von 6,5 m auf 6,7 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die maximale Firsthöhe von 7,5 m auf 8,0 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die maximale Firsthöhe von 9,5 m auf 10,0 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die maximale Firsthöhe von 14,5 m auf 14,7 m und die maximale Traufhöhe von 9,5 m auf 10,0 m erhöht. Auf Basis der Anpassungen befinden sich die Bestandsgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten überwiegend innerhalb der maximal festgesetzten Trauf-, First- und Attikahöhen. Gebäude, die bereits im Bestand, deutlich höher als die Gebäude im Umfeld sind, werden auf den Bestand gesetzt, um langfristig keine Zunahme der Gebäudehöhen im Quartier zu ermöglichen.	Der Anregung wird gefolgt.

1.2		Es wird angeregt, auf eine Festsetzung der Attikahöhe und die damit verbundene Flachdachbebauung zu verzichten. Eine Attikahöhe von 9,50 m, wie sie derzeit entlang der Billerbecker Straße festgesetzt wird, ermöglicht nach den Regelungen der Bauordnung auch unter Berücksichtigung der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung, Gebäude mit einer voll dreigeschossigen Fassadenansicht. Zudem ermöglicht eine entsprechende Festsetzung, wie auch das in der Nachbarschaft (Billerbecker Straße 7/ 7a) vorhandenen Beispiel zeigt, die Anordnung von Dachterrassen und /oder Erschließungsgängen oberhalb des 1.OG. Damit verbunden ist eine Einsichtnahme in die jeweiligen Nachbargrundstücke, die die Qualität der Bestandsbebauung und insbesondere die Nutzung der privaten Gartenzonen und wohnungsnahen Freibereiche beeinträchtigt. Diese Bebauungstypologie findet sich im Plangebiet bisher nicht. Zwar besteht im Plangebiet eine im Hinblick auf die Kubatur und Grundfläche der Bebauung durchaus vielfältige Bebauungsstruktur. In Bezug auf die Dachform ist das Plangebiet jedoch einheitlich durch geneigte Dächer geprägt. Somit gibt es auch kein Vorbild für eine Flachdachbebauung im Plangebiet. Ein Argument für die	Im Plangebiet bestehen aktuell überwiegend geneigte Sattel- und Walmdächer, mit der Ausnahme der Langen Stiege 27. Im unmittelbaren Umfeld gibt es ergänzende Gebäude mit Flachdächern (Bergallee 31, Billerbecker Straße 7). Zur Ermöglichung moderner Architektur und zur Stärkung der Klimaanpassung sollen im Wohnquartier zukünftig Flachdächer zulässig sein. In Verbindung mit der Festsetzung zu einer verbindlichen Dachbegrünung von Flachdächern können Dachflächen entstehen, die zum einen zu einer Kühlung des Quartiers beitragen und zum anderen aus Regenwasserretentionsgründen einen Mehrwert bieten. Da Belange der Klimaschutzes für die Stadt Coesfeld von hoher Bedeutung sind und Dachbegrünungen von geneigten Dächern technisch noch schwer umsetzbar sind, werden Flachdächer zugelassen. Zur Vermeidung einer dreigeschossigen Wirkung entlang der Billerbecker Straße wird ergänzend eine gestalterische Festsetzung integriert, dass Nicht-Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 1,5 m zurückspringen müssen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird beschlossen, dass Nicht-Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 1,5 m zurückspringen müssen. Dies wird als gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan integriert.
-----	--	---	---	---

		Anordnung dieser Gebäudetypologie im Plangebiet ist der Begründung zum Vorentwurf nicht zu entnehmen. Der Hinweis auf eine vorgeblich heterogene Bebauungsstruktur allein wird der Situation im Plangebiet, wie oben dargestellt, dabei jedoch nicht gerecht. Um die gestalterische Einheit in dem Plangebiet zu wahren und die oben beschriebene Beeinträchtigung von Bestandsbebauung zu vermeiden, regen wir daher an, die Anordnung von Flachdächern/flachgeneigten Pultdächern im Plangebiet auszuschließen und auf die damit verbundene Festsetzung einer Attikahöhe zu verzichten.		
1.3		Es wird angeregt, die Bauweise für das Plangebiet insgesamt auf „Einzel- und Doppelhäuser“ zu beschränken. Der Bebauungsplan setzt als Bauweise mit Ausnahme des Blockinnenbereichs (WA2), in dem die Bauweise auf „Einzel- und Doppelhäuser“ festgelegt ist, eine „offene“ Bauweise fest. In der Begründung wird dies nur mit Verweis auf die einzuhaltenden Abstandsflächen begründet. Tatsächlich wären aufgrund der Festsetzung einer „offenen“ Bauweise neben den o.g. „Einzel- und Doppelhäusern“ darüber hinaus auch Reihenhäuser zulässig. Diese Bauform ist städtebaulich entlang der Billerbecker Straße und der Langen Stiege auch vor	Der Anregung, die Bauweise im Plangebiet auf „Einzel- und Doppelhäuser“ zu beschränken, um eine Reihenhausbauweise auszuschließen, wird stattgegeben.	Der Anregung wird gefolgt.

		dem Hintergrund der bestehenden Grundstückszuschnitte weder städtebaulich sinnvoll noch wünschenswert.		
1.4		Es wird angeregt, das durchgängige Baufeld entlang der Stadtwaldallee zwischen Haus Nr. 1 und Nr. 3 im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu teilen. Zum einen wäre eine derart verdichtete Bebauungskante entlang der Stadtwaldallee ein städtebaulicher Fremdkörper und fügte sich nicht in das durch Einzelhäuser geprägte Umfeld ein. Zum anderen ist eine entsprechende Bebauung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der notwendigen Zufahrt zur Haus Nr. 1 a wohl kaum realisierbar und würde die Beseitigung von relativ groß gewachsenen Bäumen nach sich ziehen.	Der angeregten Aufteilung des Baufelds im Allgemeinen Wohngebiet 3 in zwei Baufelder wird Folge geleistet, da in Verbindung mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, das zwischen den Gebäuden Stadtwaldallee 1 und 3 verläuft und zur Erschließung der Stadtwaldallee 1a dient, sowie mit dem zur Erhalt festgesetzten Baum auf dem Flurstück 767 eine durchgehende Bebauung nicht möglich ist.	Der Anregung wird gefolgt.
1.5		Es wird angeregt, weitere Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude zu treffen. Festsetzungen zur Farbgebung von Dacheindeckung und Fassaden sowie Einfriedungen werden vorgeschlagen. Als innenstadtnahes Wohnquartier sollten, auch wenn das Plangebiet weitgehend bebaut ist, angemessene Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude getroffen werden. In der Begründung des Bebauungsplanes wird die Zielsetzung formuliert, ein	Der Anregung, weitere Vorgaben für die Gestaltung von Gebäuden zu treffen, wird Folge geleistet. Es wird gestalterische Festsetzungen getroffen, die für Dachflächen regionaltypische Farbtöne vorgibt. Ebenfalls wird eine Festsetzung zu ortstypischen Fassadenmaterialien und -farben ergänzt, wobei dort dunklere regionaltypische Farben nicht aufgegriffen werden, um ein starkes Aufheizen von Fassaden zu vermeiden. Zuletzt wird eine Festsetzung ergänzt, die lebende Hecken	Der Anregung wird gefolgt.

		„Wohngebiet zu schaffen, das einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt“. Mit Ausnahme eine eher allgemeinen Regelung zur Dacheindeckung (nicht glänzend) trifft der Bebauungsplan jedoch keine Regelungen zur Gebäudegestaltung. Im Hinblick auf die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes möchten wir daher neben dem oben schon beschriebenen Verzicht auf Flachdächer und Pultdächer für die Hauptgebäude anregen, dass die Festsetzungen zur Dacheindeckung dahingehend ergänzt werden, dass eine Beschränkung auf regionaltypische Farbgebungen erfolgt, um beispielsweise grün oder blau eingedekte Dächer auszuschließen. Auch sollten entsprechend unerwünschte Farbgebungen oder Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung geht es ausdrücklich nicht darum, sehr einschränkende Festsetzungen zu treffen, sondern vielmehr darum, unpassende und dem Charakter des Gebietes widersprechende Gestaltungen zu verhindern. In diesem Zusammenhang sollten auch die Festsetzungen zu den	zur Einfriedung der Vorgartenbereiche vorgibt.	
--	--	--	--	--

		Vorgartenbereichen um Aussagen zu Einfriedungen ergänzt werden. So sollten zumindest z.B. die derzeit häufig verwandten Stabgitterzäune mit Kunststoffflechtwerk ausgeschlossen werden.		
		Es wird angeregt, die Veränderungssperre gem. § 17 BauGB um ein Jahr zu verlängern, um vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht auf die Regelungen des § 34 BauGB zurückzufallen, der keinerlei planerische Steuerungsmöglichkeiten für die Bebauung vorsieht.	Die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 BauGB wurde am 14.12.2023 gem. § 16 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat beschlossen. Die Rechtskraft der Verlängerung der Veränderungssperre umfasst den Zeitraum des 25.02.2024 bis zum 24.02.2025.	Der Anregung wird gefolgt.
1.6	ST Nr. 1.2	Es wird angeregt, dass die Variante 1 mit höheren Höhenfestsetzungen bevorzugt wird. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und der von der Politik geforderten und beschlossenen Nachverdichtung würde durch die Variante 1 mehr Wohnraum geschaffen. Der wirtschaftliche Aspekt der Investoren, Bauträger, etc. sollte dabei berücksichtigt und an nachfolgende Generationen gedacht werden, die dadurch variable Möglichkeiten hätten.	Die festgesetzten Gebäudehöhen werden mit dem Aufmaß der Höhen der Bestandsgebäude abgeglichen, um die Höhenfestsetzungen hinsichtlich ihrer Orientierung am Bestand zu prüfen. Auf Basis des Abgleichs werden die Höhenfestsetzungen z.T. erhöht: Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die maximale Traufhöhe von 6,5 m auf 6,7 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die maximale Firsthöhe von 7,5 m auf 8,0 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die maximale Firsthöhe von 9,5 m auf 10,0 m erhöht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die maximale Firsthöhe von 14,5 m auf 14,7 m und die maximale Traufhöhe von 9,5 m auf 10,0 m erhöht. Somit wird der Stellungnahme teilweise gefolgt, da teilweise höhere Höhenfestsetzungen ermöglicht werden	Der Anregung wird teilweise gefolgt.

			und damit auch für Eigentümer variable Bebauungsmöglichkeiten bestehen.	
--	--	--	--	--

2. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 8.1) geäußert.

Nr.	Stellungnahme	Inhalt der Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
2.1	Bezirksregierung Münster	Es wird angeregt, den im Plangebiet befindlichen Honigbach (ELWAS: GSK3E) im Zusammenhang mit dem §31 LWG i.V.m. §38 WHG zu beachten (Gewässerrandstreifen). Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.	Der Honigbach und der Gewässerrandstreifen werden im Bebauungsplan als Wasserfläche bzw. als private Grünfläche festgesetzt und entsprechend gesichert. Eine entsprechende Festsetzung zur Vermeidung von Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt.
2.2	LWL-Archäologie für Westfalen	Es wird angeregt, den gegebenen Hinweis unter Punkt „7 Sonstige Belange, 7.1. Bodendenkmäler“ auf die Bestimmungen der §§ 15/16 DSchG NRW (Achtung: jetzt §§ 16/17 DSchG NRW) zu ergänzen, um dem im Planungsgebiet „vermuteten Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW Rechnung zu tragen: Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen	Der Hinweis unter Punkt 7 Sonstige Belange, 7.1. Bodendenkmäler“ wird um die angeregten Inhalte ergänzt, um dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen.	Der Anregung wird gefolgt.

		Maßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zur Abriss vorgesehenen Bestandsbebauung incl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich. Es wird außerdem draufhingewiesen, dass Bodeneingriffe in Anbetracht der o.g. Aspekte im Idealfall auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert werden sollten, zudem, dass Befunde von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung erhalten werden müssen. Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im		
--	--	---	--	--

		Rahmen der beabsichtigen Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht) hingewiesen.		
2.3	Kreis Coesfeld	Es wird angeregt, folgenden Hinweis der Brandschutzdienststelle zu berücksichtigen: Es ist sicherzustellen, dass gemäß § 5 BauO NRW von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tragbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und	Es wird ein entsprechender Hinweis unter Punkt 7 Sonstige Belange, 7.7. „Brandschutz“ mit den angeregten Inhalten ergänzt, um dem Brandschutz Rechnung zu tragen.	Der Anregung wird gefolgt.

		ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.		
2.4		Weiterhin wird angeregt, dass der Bebauungsplan in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld liegt. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld - Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserwirtschaft des Kreises Coesfeld zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen. Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen erforderlich sein, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.	Es wird eine Nachrichtliche Übernahme „Wasserschutzgebiet Schutzzone III“ und ein zugehöriger Hinweis mit den angeregten Inhalten ergänzt, um dem Belang Rechnung zu tragen.	Der Anregung wird gefolgt.

		Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.		
2.5	Abwasserwerk der Stadt Coesfeld	Das Plangebiet wird über ein bestehendes Mischwassernetz innerhalb der öffentlichen Straßen In der Billerbecker Straße, Stadtwaldallee und Lange Stiege entwässert. Auf Basis der geplanten weiteren Verdichtung wurde die hydraulische Nachweisführung des Kanalnetzes durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die geplanten weiteren Verdichtungen zu einer Erhöhung der rechnerischen Überstauwassermengen führen. Zur Erreichung des rechtlichen Mindestanforderungen (Überflutungsschutz der Gebäude bis zu einem 20-jährlichen Regenereignis) ist eine hydraulische Kanaloptimierung im Bereich der Stadtwaldallee erforderlich. Darüber hinaus kann durch die Anhebung des Hochbords in Teilbereichen der Überflutungsschutz erhöht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlichen Starkregen deutliche Überstauungen auftreten, die nicht mehr im öffentlichen Straßenraum	In Abstimmung dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld wurde ein Hydrogeologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit des in Rede stehenden Plangebietes von GeoConsult Dülmen erarbeitet. Auf Basis der Ergebnisse wurden Festsetzungen mit Vorgaben zur Versickerung von Regenwasser für das Plangebiet entwickelt, sodass eine funktionsfähige Entwässerung gegeben ist und keine Überstauungen oder Überflutungen entstehen.	Der Anregung wird gefolgt.

		zwischen gespeichert werden können und zwangsläufig zu Überflutungen führen. Generell steht das Abwasserwerk Coesfeld einer weiteren Nachverdichtung im Sinne einer höheren Versiegelung kritisch entgegen, da diese regelmäßig zu einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts für die bestehende Bebauung führt. Zielführender ist es sich über Maßnahmen wie z.B. Niederschlagswasserversickerung, Abkopplung, Entsiegelung, Retentions Gründächer, etc., dem natürlichen Wasserkreislauf zu nähern.		
--	--	---	--	--

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes enthalten (s. Anlage 8.2):

- Amprion GmbH
- Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Evonik Operations GmbH
- Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Open Grid Europe PLEdoc GmbH
- Stadtwerke Coesfeld GmbH
- Thyssengas GmbH
- Vodafone West GmbH


Stadt Coesfeld
Fachbereich Planen und Bauen
Frau
Larissa Bohmkamp
Markt 8
48653 Coesfeld

11.08.2023

**Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 167
der Stadt Coesfeld**

Sehr geehrte Frau Bohmkamp,

herzlichen Dank für die Information über das Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 167 der Stadt Coesfeld.

Als direkt Betroffene des Bebauungsplanes nehmen wir zu der Planung wie folgt Stellung:

Zunächst einmal möchten wir feststellen, dass wir grundsätzlich die Entscheidung des Rates, die Planungsvariante II zu verfolgen, ausdrücklich unterstützen.

Eine behutsame Nachverdichtung, die den Charakter der bestehenden Siedlung wahrt, setzt voraus, dass die zulässigen Baukörperhöhen sich an den Bestand anpassen und harmonisch einfügen. Diesen Ansatz setzt Variante II mit den dem Bestand angepassten Gebäudehöhen insbesondere in den mit WA 3 gekennzeichneten Bereichen (FH 9,50 m) gut um. Gleichwohl gilt es, auch die nunmehr festgesetzten Gebäudehöhen nach erfolgtem Aufmaß mit dem tatsächlichen Bestand abzugleichen. Dies ist auf Basis der vorliegenden Kartengrundlage nicht möglich und sollte ergänzt werden und die festgesetzten Höhen ggf. angemessen angepasst werden.

Anregen möchten wir jedoch, auf die Festsetzung einer Attikahöhe und die damit verbundene Flachdachbebauung in dem Quartier zu verzichten. Eine Attikahöhe von 9,50 m, wie sie derzeit entlang der Billerbecker Straße festgesetzt wird, ermöglicht nach den Regelungen der Bauordnung auch unter Berücksichtigung der festgesetzten zweigeschossigen



Bebauung, Gebäude mit einer voll dreigeschossigen Fassadenansicht. Zudem ermöglicht eine entsprechende Festsetzung, wie auch das in der Nachbarschaft (Billerbecker Straße 7/ 7a) vorhandenen Beispiel zeigt, die Anordnung von Dachterrassen und /oder Erschließungsgängen oberhalb des 1.OG. Damit verbunden ist eine Einsichtnahme in die jeweiligen Nachbargrundstücke, die die Qualität der Bestandsbebauung und insbesondere die Nutzung der privaten Gartenzonen und wohnungsnahen Freibereiche beeinträchtigt. Diese Bebauungstypologie findet sich im Plangebiet bisher nicht.

Zwar besteht im Plangebiet eine im Hinblick auf die Kubatur und Grundfläche der Bebauung durchaus vielfältige Bebauungsstruktur. In Bezug auf die Dachform ist das Plangebiet jedoch einheitlich durch geneigte Dächer geprägt. Somit gibt es auch kein Vorbild für eine Flachdachbebauung im Plangebiet. Ein Argument für die Anordnung dieser Gebäudetypologie im Plangebiet ist der Begründung zum Vorentwurf nicht zu entnehmen. Der Hinweis auf eine vorgeblich heterogene Bebauungsstruktur allein wird der Situation im Plangebiet, wie oben dargestellt, dabei jedoch nicht gerecht.

Um die gestalterische Einheit in dem Plangebiet zu wahren und die oben beschriebene Beeinträchtigung von Bestandsbebauung zu vermeiden, regen wir daher an, die Anordnung von Flachdächern/flachgeneigten Pultdächern im Plangebiet auszuschließen und auf die damit verbundene Festsetzung einer Attikahöhe zu verzichten.

Der Bebauungsplan setzt als Bauweise mit Ausnahme des Blockinnenbereichs (WA2), in dem die Bauweise auf „Einzel- und Doppelhäuser“ festgelegt ist, eine „offene“ Bauweise fest. In der Begründung wird dies nur mit Verweis auf die einzuhaltenden Abstandsflächen begründet.

Tatsächlich wären aufgrund der Festsetzung einer „offenen“ Bauweise neben den o.g. „Einzel- und Doppelhäusern“ darüber hinaus auch Reihenhäuser zulässig. Diese Bauform ist städtebaulich entlang der Billerbecker Straße und der Langen Stiege auch vor dem Hintergrund der bestehenden Grundstückszuschnitte weder städtebaulich sinnvoll noch wünschenswert.

Von daher regen wir an, die Bauweise für das Plangebiet insgesamt auf „Einzel- und Doppelhäuser“ zu beschränken.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen ist zu begrüßen. Insbesondere die Trennung der überbaubaren Flächen zwischen dem Blockrand zur Billerbecker Straße (WA1) und der Bebauung im Blockinnenbereich (WA2) ist städtebaulich sinnvoll.

Anregen würden wir allerdings, das durchgängige Baufeld entlang der Stadtwaldallee zwischen Haus Nr. 1 und Nr. 3 zu unterbrechen.

Zum einen wäre eine derart verdichtete Bebauungskante entlang der Stadtwaldallee ein städtebaulicher Fremdkörper und fügte sich nicht in das durch Einzelhäuser geprägte Umfeld ein. Zum anderen ist eine entsprechende Bebauung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der notwendigen Zufahrt zur Haus Nr. 1 a wohl kaum realisierbar und würde die Beseitigung von relativ groß gewachsenen Bäumen nach sich ziehen.

Von daher regen wir an die überbaubaren Flächen im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen WA 3 und WA 4 zu teilen.

Als innenstadtnahes Wohnquartier sollten, auch wenn das Plangebiet weitgehend bebaut ist, angemessene Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude getroffen werden. In der Begründung des Bebauungsplanes wird die Zielsetzung formuliert, ein „Wohngebiet zu schaffen, das einen eigenen Charakter erhält, der sich in das bestehende Ortsbild einfügt“. Mit Ausnahme einer eher allgemeinen Regelung zur Dacheindeckung (nicht glänzend) trifft der Bebauungsplan jedoch keine Regelungen zur Gebäudegestaltung.

Im Hinblick auf die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes möchten wir daher neben dem oben schon beschriebenen Verzicht auf Flachdächer und Pultdächer für die Hauptgebäude anregen, dass die Festsetzungen zur Dacheindeckung dahingehend ergänzt werden, dass eine Beschränkung auf regionaltypische Farbgebungen erfolgt, um beispielsweise grün oder blau eingedeckte Dächer auszuschließen. Auch sollten entsprechend unerwünschte Farbgebungen oder Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung geht es ausdrücklich nicht darum, sehr einschränkende Festsetzungen zu treffen, sondern vielmehr darum, unpassende und dem Charakter des Gebietes widersprechende Gestaltungen zu verhindern.

In diesem Zusammenhang sollten auch die Festsetzungen zu den Vorgartenbereichen um Aussagen zu Einfriedungen ergänzt werden. So sollten zumindest z.B. die derzeit häufig verwandten Stabgitterzäune mit Kunststoffflechtwerk ausgeschlossen werden.

Will der Bebauungsplan an dieser Stelle seinem in der Begründung formulierten Anspruch gerecht werden, sind aus unserer Sicht die o.g. Ergänzungen dringend erforderlich.

Abschließend möchten wir noch auf einen wichtigen verfahrensrechtlichen Aspekt hinweisen: Seit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss der Veränderungssperre sind mittlerweile gut 16 Monate vergangen. Die derzeit für das Plangebiet gem. § 17 (1) BauGB beschlossene Veränderungssperre Anfang 2024 aus. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 167 wird bis dahin aller Voraussicht nach nicht abgeschlossen sein. Ohne Verlängerung der Veränderungssperre fällt das Plangebiet nach Ablauf der Veränderungssperre bis zur Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes wieder auf die Regelungen des § 34 BauGB zurück, der keinerlei planerische Steuerungsmöglichkeiten für die Bebauung vorsieht. Dies würde jedoch das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung vollständig konterkarieren.

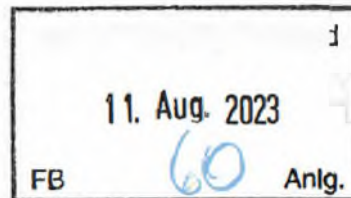
Aus diesem Grunde beantragen wir hiermit spätestens Ende dieses Jahres eine Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 (2) BauGB um ein Jahr zu beschließen.

Wir bitten Sie diesen Antrag unabhängig von den obigen Anregungen zur Planung den politischen Gremien der Stadt Coesfeld zur Entscheidung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme Nr. 1.2

Stadt Coesfeld
60 – Planung, Bauordnung, Verkehr
Frau Larissa Bomkamp
Markt 8
48653 Coesfeld



Datum:
10.08.2023

**Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan
BP167 „Wohnquartier zw. Billerbecker Str. / Lange Stiege“
Bauvorhaben Billerbecker Str. 16 + 16a**

Sehr geehrte Frau Bomkamp,

hiermit nehmen wir die von Ihnen angebotene Möglichkeit der Stellungnahme wahr.

Die Firma artis Immobilien GmbH bevorzugt die Variante 1 mit höheren Höhenfestsetzungen.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und der von der Politik geforderten und beschlossenen Nachverdichtung würde durch die Variante 1 mehr Wohnraum geschaffen.

Der wirtschaftliche Aspekt der Investoren, Bauträger, etc. sollte dabei berücksichtigt und an nachfolgende Generationen gedacht werden, die dadurch variablere Möglichkeiten hätten.

Deshalb würden wir es begrüßen, wenn Sie unsere Stellungnahme bei der endgültigen Festsetzung berücksichtigen.

Vielen Dank im Voraus.



Evonik Operations GmbH | Paul-Baumann-Straße 1 | PB 44 | 45772 Marl

post welters + partner mbB | Architekten &
Stadtplaner BDA/SRL
Maike Klatt
Arndtstr. 37
44135 Dortmund

info@post-welters.de

Evonik Operations GmbH
Pipelines | BL Logistics
Paul-Baumann-Straße 1 | PB 44
45772 Marl

fernleitungsauskunft@evonik.com

Datum Evonik-Referenznummer BIL-Leitungsanfrage
29.06.2023 EV-10000-127

**Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 167
"Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege"
Coesfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem in Ihrer Leitungsanfrage angegebenen Bereich verlaufen
keine der durch uns betreuten Fernleitungen.

Bei Rückfragen kontaktieren Sie uns unter:
fernleitungsauskunft@evonik.com

Bei Änderung Ihrer Planung bitten wir um erneute Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

Evonik Operations GmbH | BL Logistics

Dieses Dokument ist ohne Unterschrift gültig.

Evonik Operations GmbH
Rellinghauser Straße 1-11
45128 Essen
Telefon +49 201 177-01
Telefax +49 201 177-3475
www.evonik.de

Aufsichtsrat
Dr. Harald Schwager, Vorsitzender
Geschäftsführung
Dr. Joachim Dahm
Johann-Caspar Gammel
Lauren Kjeldsen
Dr. Claudine Mollenkopf

Sitz der Gesellschaft: Essen
Registergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister B 20227

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

 Telefon 0201/36 59 - 500
 E-Mail netzauskunft@pledoc.de

 post welters + partner mbB
 Maike Klatt
 Arndtstraße 37
 44135 Dortmund

 zuständig Yvonne Schemberg
 Durchwahl 0201/3659-125

Ihr Zeichen

 Ihre Nachricht vom
 27.06.2023

 Anfrage an
 PLEdoc

 unser Zeichen
20230605297

 Datum
29.06.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege" der Stadt Coesfeld; Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf; Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

 PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
 Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
 Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

 Zertifikatsnummer
 4E326/10-22

 Zertifiziert nach
 DIN EN ISO 9001:2015

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

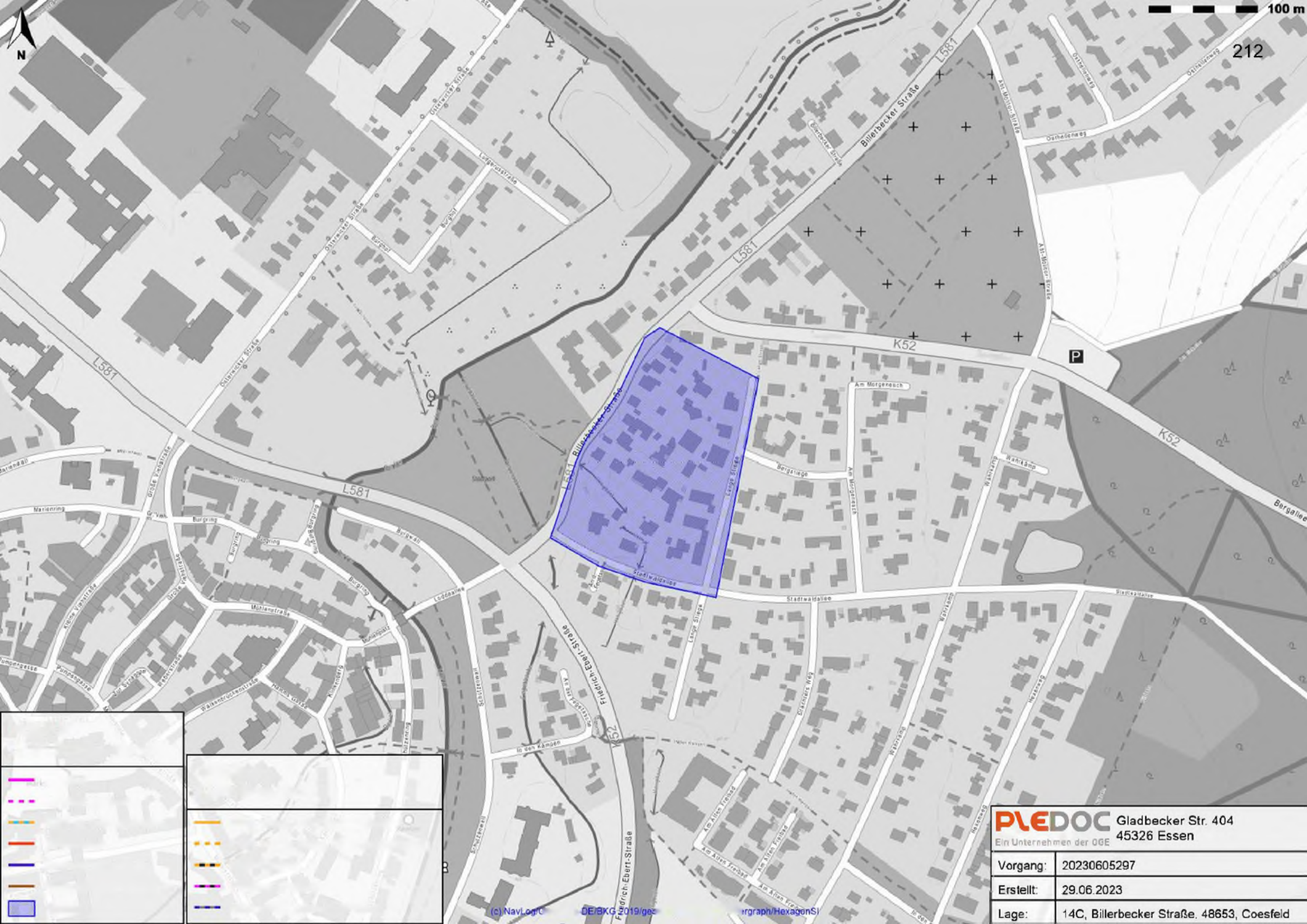
Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



PLEDOC Gladbecker Str. 404 Ein Unternehmen der GGE 45326 Essen	
Vorgang:	20230605297
Erstellt:	29.06.2023
Lage:	14C, Billerbecker Straße. 48653, Coesfeld



Vidal Blanco, Bärbel

4. Juli 2023 um 10:34

Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 181626, Stadt Coesfeld - Bebauungsplan Nr. 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege

213

An: info@post-welters.de,

Umgeleitet von: post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA/SRL,

Umgeleitet an: bürointern -klatt, bürointern -sterl

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH

Asset Management

Bestandssicherung Leitungen

Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

Telefon +49 231 5849-15711

baerbel.vidal@amprion.net

www.amprion.net

<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB 15940

Lobbyregister-Nr. R002477 | EU-Transparenzregister Nr. 426344123116-68

#VielfaltVerbindet

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

post welters + partner mbB
Maike Klatt
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

**Integrity Management
Dokumentation / Netzauskunft**

Ihre Zeichen	27.06.2023
Ihre Nachricht	20230710_0031_V01
Unsere Zeichen	+49 231 91291-2277
Telefon	+49 231 91291-2266
Telefax	leitungsanskunft@thyssengas.com
E-Mail	

Dortmund, 10.07.2023

Behördliche Planung, diverse Behördliche Planung

Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege"

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem zuvor genannten behördlichen Verfahren werden weder geplante noch vorhandene Anlagen unserer Gesellschaft betroffen.

Unter der Voraussetzung, dass die Planungsgrenzen beibehalten werden, ist eine weitere Beteiligung an dem Verfahren nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Thyssengas GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf daher keiner Unterschrift.

Anlagen:

TG_20230710_0031_V01_Auskunft_Übersicht.pdf

TG_20230710_0031_V01_TG-Datenschutzinformationen.pdf



Thyssengas GmbH

Emil-Meog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com

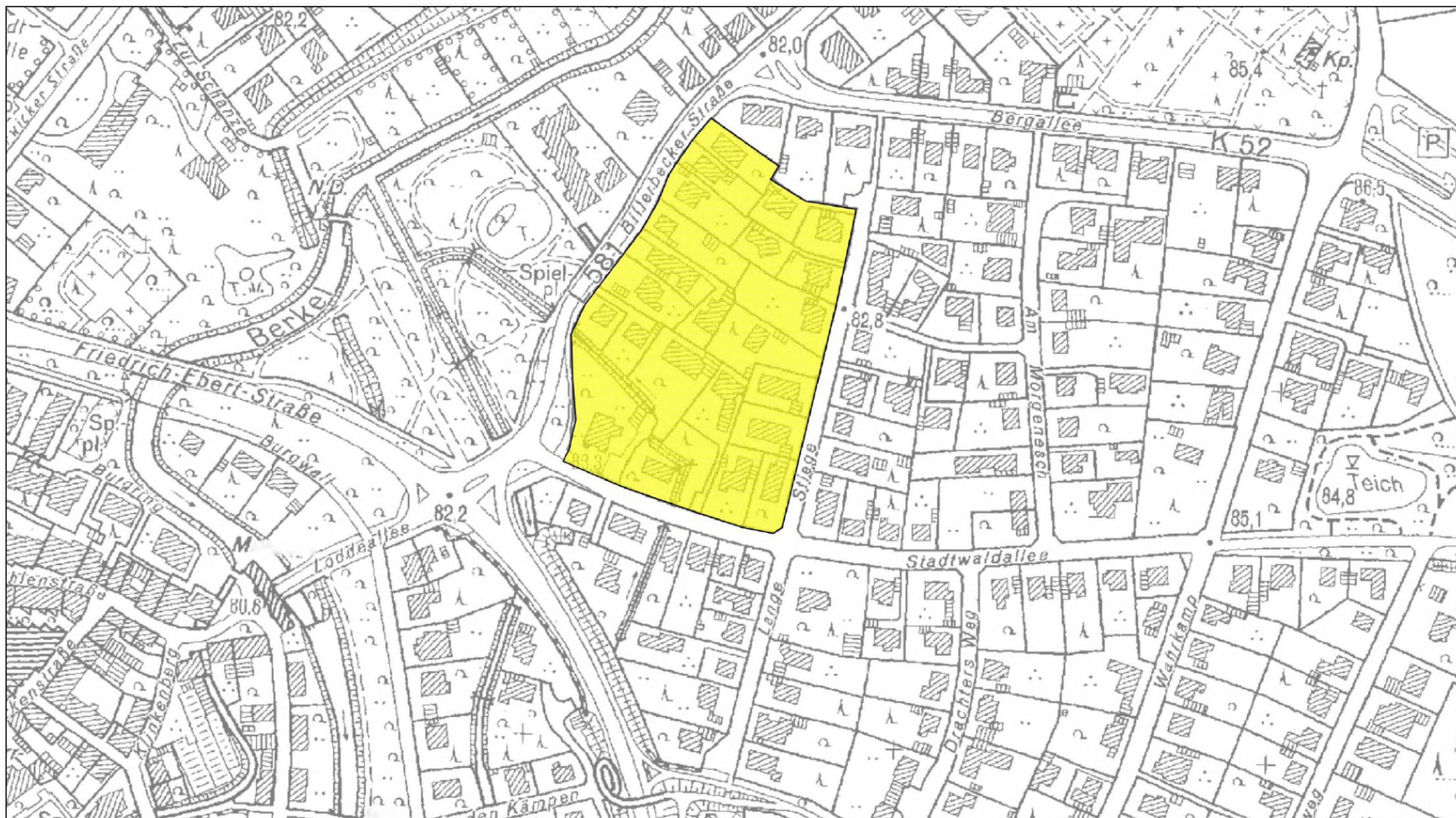
Geschäftsführung:
Dr. Thomas Goßmann
(Vorsitzender),
Jörg Kamphaus

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hilko Schomerus

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragte beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Esser
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360

USt.-IdNr. DE 15497635



In diesem Übersichtsplan sind die Veränderungen des Gasfernleitungsnetzes nicht tagesaktuell nachgewiesen. Die Darstellung der Leitungstrassen ist den Maßstabsebenen entsprechend generalisiert. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.a.) in Abstimmung mit unserer Betriebsstelle festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind unter Umständen in diesem Übersichtsplan nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Gasfernleitungen:

- Verwaltung Thyssengas GmbH
- geplante Gasfernleitung
- stillgelegte Leitungsabschnitte
- Umbaumaßnahme
- Verwaltung durch Dritte (siehe Antwortschreiben)

Kabel:

- .-.- Fernmeldekabel
- .-.- KKS-Kabel

Übersichtsplan

Anlage zum Schreiben

20230710_0031_V01



Projekt Behördliche Planung diverse Behördliche Planung

Straße / Ort Lange Stiege (48653) 29, Coesfeld

Maßstab 1 : 2000

Erstellt von B-I-D

Erstellt am 10.07.2023

© Geobasis NRW 2011; © GeoBasis-DE / BKG 2011; © 2011 LGLN

60.52 Datenschutzinformationen zur Netzauskunft und Einweisung von Fremdfirmen

Wir bei der Thyssengas nehmen den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten sehr ernst. Ihre Privatsphäre ist für uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit den jeweils anwendbaren gesetzlichen Datenschutzanforderungen zu den nachfolgend aufgeführten Zwecken. Personenbezogene Daten im Sinne dieser Datenschutzinformation sind sämtliche Informationen, die einen Bezug zu Ihrer Person aufweisen.

Verantwortlicher

Thyssengas GmbH
Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund

Datenschutzbeauftragter

Thyssengas GmbH
datenschutz@thyssengas.com

Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von Daten im Rahmen der Netzauskunft und Einweisung von Fremdfirmen ist das berechtigte Interesse der Thyssengas, die Einhaltung der in §49 (1) EnWG geforderten allgemein anerkannten Regeln der Technik nachweisen zu können.

Zweck der Verarbeitung

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist Bestandteil der Dokumentation einer erfolgten Informationsbereitstellung (Planwerk, Auflagen und Sicherungsmaßnahmen). Ebenso die Identifizierbarkeit im Falle eines sicherheitsrelevanten Vorfalls.

Empfänger der Daten

Es erhalten diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten benötigen. Dazu gehören auch die von uns beauftragten Dienstleister. Selbstverständlich werden diese Empfänger auf die Einhaltung unserer datenschutzrechtlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen verpflichtet. Darüber hinaus erhalten Dritte grundsätzlich keinen Zugriff zu Ihren Daten, es sei denn es liegt eine Rechtsgrundlage vor. Dies ist insbesondere der Fall, wenn gesetzliche Vorschriften uns zur Weitergabe verpflichten oder eine Einwilligung Ihrerseits vorliegt.

Thyssengas lässt einzelne Aufgaben und Serviceleistungen durch sorgfältig ausgewählte und beauftragte (IT-) Dienstleister ausführen, welche ihren Sitz innerhalb der EU haben. Eine Datenübermittlung in Länder außerhalb der EU findet nicht statt.

Dauer der Speicherung

Nicht mehr benötigte Daten werden von uns unverzüglich gelöscht, sofern dem keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen oder andere sachliche Gründe entgegenstehen.

Ihre Rechte

- Auskunft, Berichtigung, Löschung etc.: Gerne geben wir Ihnen Auskunft darüber, ob und welche personenbezogenen Daten von Ihnen bei uns gespeichert sind und an wen wir diese ggf. weitergegeben haben. Nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen können Sie folgende weitere Rechte geltend machen: Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung (Sperrung für bestimmte Zwecke) sowie Datenübertragung.
- Widerspruchsrecht gegen Direktwerbung, etc.: Sofern wir eine Verarbeitung von Daten auf Grundlage der sog. Interessenabwägung vornehmen, haben Sie jederzeit das Recht aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, gegen diese Verarbeitung Widerspruch einzulegen. Insbesondere haben Sie das Recht, Widerspruch gegen die Verarbeitung zu Werbezwecken einzulegen.
- Widerrufsrecht: Sofern Sie uns eine gesonderte Einwilligung für die Verarbeitung Ihrer Personenbezogenen Daten erteilt haben, können Sie diese jederzeit uns gegenüber widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung Ihrer Daten bis zum Widerruf bleibt von einem Widerruf unberührt.
- Fragen oder Beschwerden: Sie haben das Recht, sich bei Fragen oder Beschwerden an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden. Eine Übersicht über die Landesdatenschutzbeauftragten mit ihren Kontaktinformationen finden Sie auf der folgenden Webseite der Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit: https://www.bfdi.bund.de/DE/Infothek/Anschriften_Links/anschriften_links-node.html



AW: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege" Coesfeld

An: Maïke Klatt, post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA/SRL ,

Umgeleitet von: post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA/SRL,

Umgeleitet an: bürointern -klatt, bürointern -sterl

Sehr geehrte Frau Klatt,

Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung in dem o.g. Bauleitplanverfahren. Gegen die Aufstellung des B-Plans 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße und Lange Stiege“ bestehen seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH keine grundsätzlichen Bedenken.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser und Strom über die vorhandenen Leitungssysteme gewährleistet. Sollte in dem Gebiet eine hohe Stromeinspeiseleistung durch PV-Anlagen errichtet werden oder große Bezugsleistung bereitgestellt werden müssen, ist ggf. ein Netzausbau notwendig.

Eine Löschwasserbereitstellung gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2h über die Summe der im Umkreis von 300m befindlichen Hydranten ist bei einem ungestörtem Netzbetrieb möglich.

Wir bitten Sie uns im weiteren Planverfahren frühzeitig zu beteiligen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Torben Hermann

Netzentwicklung / EEG-Anlagen

T +49 2863 9567-757

E t.hermann@emergy.de

W www.emergy.de

Die **EMERGY** ist die Führungs- und Servicegesellschaft für die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH und die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Coesfeld GmbH.

EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH

Landsbergallee 2, 46342 Velen | Geschäftsführung: Ron Keßeler | Amtsgericht Coesfeld HR B 17302 | USt.-IdNr. DE 315 993 517

post welters + partner mbB
Arndtstraße 37
D-44135 Dortmund

Datum 24.07.2023

Stadt Coesfeld, Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.06.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



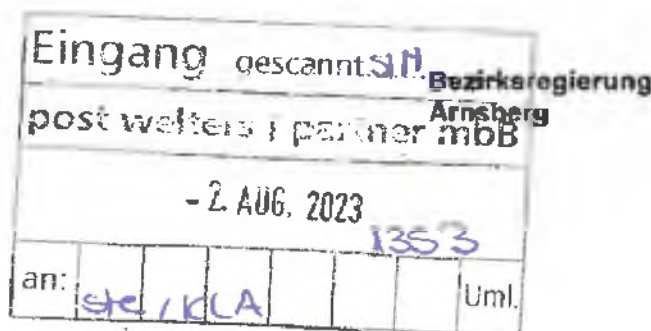
Order Entry

ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

[vodafone.de/business](https://www.vodafone.de/business)

Together we can



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
 Welters+Partner mbB
 Arndtstr. 37
 44135 Dortmund

Abteilung 6 Bergbau
 und Energie in NRW

Datum: 01.08.2023
 Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
 65.52.1-2023-360
 bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
 Julia Baginski
 julia.baginski@bezreg-arns-
 berg.nrw.de
 Telefon: 02931/82-3581
 Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
 Goebenstraße 25
 44135 Dortmund

**BP 167 „Wohnquartier zw. Billerbecker Straße/ Lange Stiege“
 Behördenbeteiligung**

Ihr Schreiben vom: 27.07.2023

Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:
 Der o.g. Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen
 Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW. Aus wirt-
 schaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die
 im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehba-
 rer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Hauptsitz / Lieferadresse:
 Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
 www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
 Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
 13:30 – 16:00 Uhr
 Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
 bei der Helaba:
 IBAN:
 DE59 3005 0000 0001 6835 15
 BIC: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
 DE123878675

In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes
 auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau nicht verzeichnet.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:


 (Baginski)

Informationen zur Verarbeitung
 Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
 genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Andreas.Wies@strassen.nrw.de

7. August 2023 um 11:09

AW: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege" Coesfeld

An: info@post-welters.de,

Umgeleitet von: post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA/SRL,

Umgeleitet an: bürointern -klatt, bürointern -sterl

221

AZ.: MSL-4403 2023-0007355

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße /Lange Stiege“ in Coesfeld

Lage: L 581, Abschnitt 27, von Station 0,048 bis Station 0,279 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Coesfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o g. Bebauungsplanes werden meinerseits im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 581 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich mir zu gegebener Zeit mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Wies

Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Münsterland
Wahrkamp 30
48653 Coesfeld

Tel.: 02541/ 742 - 108
Fax: 02541 / 742 - 271
E-Mail: andreas.wies@strassen.nrw.de

Mit freundlichen Grüßen

i . A.

Andreas Wies



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Welters + Partner
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37

44135 Dortmund

**Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker
Straße / Lange Stiege" Coesfeld**
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben v. 27.06.2023 (Fr. Klatt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu
vertretenden Belange geprüft.

Das Vorhaben liegt im festgesetztem Überschwemmungsgebiet des
Honigbaches.

In der zeichnerischen Festsetzung gemäß § 9 Baugesetzbuch ist keine
Überflutung der Baugrenzen des festgesetzten
Überschwemmungsgebietes und des Überflutungsbereichs
Extremhochwasser (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger
Wahrscheinlichkeit) ersichtlich. Somit bestehen aus Sicht des
Hochwasserschutzes keine Bedenken.

Die zuständige Behörde für Ausnahmeregelungen ist die untere
Wasserbehörde des Kreises Coesfeld.

Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit
niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten
dargestellt, welche im Internet unter www.uvo.nrw.de oder
www.elwas.nrw.de einsehbar sind.

28. Juli 2023

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
54.13.03-231/2023.0190

Auskunft erteilt:
Ulrich Wehling

Durchwahl:
+49 (0)251 411-5751

Telefax:
+49 (0)251 411-

Raum: R-104

E-Mail:
dez54
@brms.nrw.de

**Bitte verwenden Sie
ausschließlich die Post- und
Lieferanschrift:**
Bezirksregierung Münster
48128 Münster

Dienstgebäude:
Nevinghoff 22
48147 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Telefax: +49 (0)251 411-82525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Vom Hbf Buslinie 17
Bis Haltestelle „Stadtpark
Wienburg“
Mit der DB Richtung
Gronau oder Rheine
bis Haltepunkt „Zentrum Nord“

Grünes Umweltschutztelefon:
+49 (0)251 411 - 3300

Konto der Landeshauptkasse:
Landesbank Hessen-
Thüringen (Helaba)
IBAN : DE59 3005 0000 0001
6835 15
BIC: WELADEDXXX
Gläubiger-ID
DE59ZZZ00000094452





Auskunft erteilt Herr Klink, Dez. 54.5 Hochwasserschutz, Tel. 0251/411-5079.

Seite 2 von 2

Hinweise

1. Im Plangebiet befindet sich der Honigbach (ELWAS: GSK3E). Es ist der §31 LWG i.V.m. §38 WHG zu beachten (Gewässerrandstreifen).

2. Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Ulrich Wehling

LWL-Archäologie für Westfalen - An den Speichern 7 - 48157 Münster

Serviczeiten:

Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Post Welters + Partner mbB Architekten &
Stadtplaner BDA/SRL
z. Hd. Frau Klatt
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Ansprechpartnerin:
Dr. Sandra Peternek

Tel.: 0251 591-8880
E-Mail: sandra.peternek@lwl.org

Az.: Pe/Br/M 734/23 B

Münster, 19.07.2023

Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ Coesfeld
Ihr Schreiben vom 27.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der in den beigelegten Unterlagen ausgewiesene Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes tangiert vollumfänglich eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret einen Teilbereich der Befestigungsanlagen der sog. „Ludgerusburg“.

Ab der Mitte des 17. Jahrhunderts wurden die bis dahin existenten Befestigungsanlagen Coesfelds erweitert. Dem Viehtor und dem Walkenbrückentor wurde in diesem Zusammenhang ein neues Festungswerk, die o.g. „Ludgerusburg“, vorgelagert, die als Standort eines zukünftigen Residenzschlosses dienen sollte. Der Baubeginn durch Fürstbischof Bernhard von Galen ist für den Juli 1656 (die sog. „Grundsteinlegung“) belegt. Zu einer nachhaltigen Ausbildung der Residenzfunktion kam es jedoch nicht, vielmehr beendete der Tod des Fürstbischofs diese Ära abrupt. Bereits 1688 befahl das Domkapitel die Schleifung der Zitadelle. Grundsätzlich ist das Planungsgebiet dabei vornehmlich dem Bereich des vormaligen äußeren Befestigungsringes der „Ludgerusburg“ zuzuweisen. Entsprechend ist hier mit untertägig erhaltenen Befunden und Funden zu rechnen, welche in direktem Zusammenhang mit der frühneuzeitlichen Befestigung stehen (können).

Vor diesem Hintergrund weist die LWL-Archäologie für Westfalen explizit auf folgende Dinge hin:

- Im Planungsgebiet liegt aus den genannten Gründen ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW). Der im Begründungsschreiben unter Punkt „7 Sonstige Belange, 7.1. Bodendenkmäler“ gegebene Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 15/16 DSchG NRW (Achtung: jetzt §§ 16/17 DSchG NRW) ist daher nicht ausreichend.
- Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des in den Unterlagen ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und –tiefen, im Zusammenhang mit zur Abriss vorgesehenen Bestandsbebauung incl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich.
- Wir weisen außerdem bereits jetzt darauf hin, dass Bodeneingriffe in Anbetracht der o.g. Aspekte im Idealfall auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert werden sollten, zudem, dass Befunde von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung erhalten werden müssen.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes.

Für Rückfragen in dieser Sache steht die LWL-Archäologie für Westfalen selbstverständlich zur Verfügung.

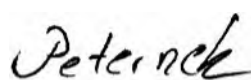
Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigen Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht).

Diese Stellungnahme umfasst dabei nicht eventuell vorgetragene Belange bzw. Bedenken seitens der LWL-Baudenkmalpflege.

Für Rückfragen steht Ihnen die LWL-Archäologie für Westfalen selbstverständlich zur Verfügung (Ansprechpartner: Herr Wegener (Tel.: 0251/591-8933, Mail: kim.wegener@lw.org)).

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Dr. Peternek)



Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld
FB 60 – Planung, Bauordnung, verkehr
Frau Bomkamp
Postfach 1843

48638 Coesfeld

Hausanschrift	Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift	48651 Coesfeld
Abteilung	01 - Büro des Landrates
Geschäftszeichen	61.26.03-60
Auskunft	Frau Daldrup
Raum	Nr. 131a, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl	02541 / 18-9116
Telefon-Vermittlung	02541 / 18-0
Fax	02541 / 18-
E-Mail	kathrin.daldrup@kreis-coesfeld.de
Internet	www.kreis-coesfeld.de

Datum 05.07.2023

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Str. / Lange Stiege“, Stadt Coesfeld

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Bomkamp,

der Kreis Coesfeld nimmt zu dem o. g. Verfahren wie folgt Stellung:

Aus brandschutztechnischer Sicht wird dem o. g. Bebauungsplan zugestimmt, wenn der hiermit vorgeschlagene Hinweis der Brandschutzdienststelle berücksichtigt wird:

Löschwasserversorgung:

- a) Es bestehen keine weiteren Anforderungen seitens des abwehrenden Brandschutzes.

Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen.

- a) Es ist sicherzustellen, dass gemäß § 5 BauO NRW von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tragbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
VR Bank Westmünsterland eG IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

Sie erreichen uns ...

Mo – Do 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache



- b) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

Die **Untere Wasserbehörde** erklärt, dass der betreffende Bebauungsplan in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld liegt. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld – Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen!

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen erforderlich sein, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





**Abwasserwerk
der Stadt Coesfeld**

Abwasserwerk der Stadt Coesfeld - Postfach 1861 - 48638 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
Markt 8
48653 Coesfeld

Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld
Telefon 02541 / 929-320
Telefax 02541/929-333
e-mail
Jan-Wilm.Wenning
@coesfeld.de

Ihr Zeichen/Datum	Unser Zeichen	Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
	Ha/Wg	J.W. Wenning	322	31.08.2023

**Bebauungsplan Nr. 167
"Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege"
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme Abwasserwerk der Stadt Coesfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege" Bebauungsplanverfahren hat zum Ziel, zum einen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und zum anderen unversiegelte Bereiche zu erhalten, um den Gebietscharakter zu wahren.

Das Plangebiet wird über ein bestehendes Mischwassernetz innerhalb der öffentlichen Straßen in der Billerbecker Straße, Stadtwaldallee und Lange Stiege entwässert.

Gemäß dem vorliegenden Entwurf wird eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert, eine Überschreitung dieser durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen jedoch bis höchstens 0,5 begrenzt, um die potenzielle Flächenversiegelung zu begrenzen und dem aufgelockerten Gebietscharakter gerecht zu werden.

Auf Basis der geplanten weiteren Verdichtung wurde die hydraulische Nachweisführung des Kanalnetzes durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die geplanten weiteren Verdichtungen zu einer Erhöhung der rechnerischen Überstauwassermengen führen. Zur Erreichung des rechtlichen Mindestanforderungen (Überflutungsschutz der Gebäude bis zu einem 20-jährlichen Regenereignis) ist eine hydraulische Kanaloptimierung im Bereich der Stadtwaldallee erforderlich.

Darüber hinaus kann durch die Anhebung des Hochbords in Teilbereichen der Überflutungsschutz erhöht werden.



Bankverbindungen

Sparkasse Westmünsterland
VR-Bank Westmünsterland eG
Volksbank Lette-Darup-Rorup eG
Postbank Dortmund

(BLZ 401 545 30) Konto-Nr. 45 009 008 – BIC: WELADE33XXX IBAN: DE71 4015 4530 0045 0090 08
(BLZ 428 613 87) Konto-Nr. 5 101 732 000 – BIC: GENODEM1BOB IBAN: DE32 4286 1387 5101 7320 00
(BLZ 400 692 26) Konto-Nr. 3 500 200 600 – BIC: GENODEM1CND IBAN: DE27 4006 9226 3500 2006 00
(BLZ 440 100 46) Konto-Nr. 534-466 – BIC: PBNKDEFF IBAN: DE96 4401 0046 0000 5344 66

Es wird darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlichen Starkregen deutliche Überstauungen auftreten, die nicht mehr im öffentlichen Straßenraum zwischengespeichert werden können und zwangsläufig zu Überflutungen führen.

Generell stehen wir als Kanalnetzbetreiber einer weiteren Nachverdichtung im Sinne einer höheren Versiegelung kritisch entgegen, da diese regelmäßig zu einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts für die bestehende Bebauung führt. Zielführender ist es aus unserer Sicht sich über Maßnahmen wie z.B. Niederschlagswasserversickerung, Abkopplung, Entsiegelung, Retentionsgründächer, etc., dem natürlichen Wasserkreislauf zu nähern.

Mit freundlichen Grüßen

ler Stadt Coesfeld

Rc
g

Jan- m W

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.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1.1.	32224	Erstellt am: 21.03.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, anbei sende ich Ihnen meine Anregungen. Bei Fragen sprechen Sie mich gerne an. Stellungnahme Gemarkung Stadt Coesfeld Flur 19 Flurstück 344 Gemarkung Stadt Coesfeld Flur 19 Flurstück 454 2. Anregung die nördliche Baugrenze des Baufensters zum Flurstück 768 ragt in mein Flurstück 454 hinein!? 3. Anregung Aufweitung meines Baufensters derart, dass - die südliche Baugrenze auf dem Flurstück 344 nach Westen bis auf die Grenze zum Flurstück 454 verlängert wird und - dann in Richtung Westen auf dieser Grenze verläuft bis zum - Auftreffen auf die Grenze zum Flurstück 565 und dann nach Nord-Osten auf dieser Grenze verläuft bis dann die südliche Baugrenze auf dem Flurstück 565 nach Westen abknickt.	Der zweiten und dritten Anregung der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die nördliche Baugrenze des Baufensters auf dem Flurstück 768 bzw. 454 wird bis zur Flurstücksgrenze zurückgenommen. Dies erfolgt zur Klarstellung, da eine bauliche Erweiterung des Gebäudes auf dem Flurstück 768 im Bereich des Flurstücks 454 nicht möglich und auch nicht gewünscht ist, da die Flurstücke zu unterschiedlichen Grundstücken gehören und verschiedene Eigentümer bestehen. Da im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 v.a. die Bestandsgebäude gesichert werden sollen, wurden die Baufelder im Entwurf mit einem Abstand von drei Metern um die Gebäude festgesetzt, wobei es zur og.g. Überschreitung der Grundstücksgrenze kam. Einer Erweiterung des Baufeldes auf dem Flurstück 344 wird in Teilen gefolgt, sodass die südliche Flucht des westlich angrenzenden Baufeldes (Flurstück 774) aufgegriffen wird. Von einer noch weiteren Vergrößerung wird abgesehen, da mit den erfolgten Anpassungen ein ausreichender planerischer Spielraum möglich ist und die Bestandssicherung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 im Fokus steht. Somit nur gering vom Grundsatz des Bauungsplans der Bestandssicherung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 abgewichen wird.	Die Anregung, zur Vergrößerung des Baufeldes auf dem Flurstück 344 sowie der Ergänzung der Bestandsfirsthöhe auf dem Flurstück 344, wird in Teilen gefolgt.

1. Anregung

Zulässigkeit eines rechnerischen zweiten Vollgeschosses unter „geneigten“ Dachflächen“ oder die Zulassung einer Dachneigung von 45 Grad? (s. Anregung 4)

4. Anregung

Meine Traufhöhe haben Sie mit 86.76 angegeben!? Zu meiner Firsthöhe macht der BPlan

keine Angaben!?, ich selbst habe auch keine Angabe.

Sie lassen mir gerade einmal 0,24 m für einen neuen Dachaufbau. Um hier bei einer Dachneigung von nur 35 Grad mit der Firsthöhenfestsetzung klar zu kommen, bitte ich hier um folgende Höhenfestsetzungen:

TH max 87,5

FH max 92,0, - bei 45 Grad 93,5 – s. Anregung 1

Hinsichtlich der ersten und vierten Anregungen zur Festsetzung der First- und Traufhöhen und dargestellten Bestandshöhen in der Vermessungsgrundlage wird der Stellungnahme in Teilen gefolgt. Die Bestandsfirsthöhe des Gebäudes Stadtwaldallee 3a wird in der Planzeichnung ergänzt. Der vorgeschlagenen Erhöhung der maximal festgesetzten Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhennull auf den Flurstücken 565 und 344 (Stadtwaldallee 1a, 3a) wird nicht gefolgt, da die Bestandsgebäude mit den erfolgten Höhenfestsetzungen gesichert werden und kein weiterer Ausbau in die Höhe gewünscht ist.

Der Anregung, die bestehende Firsthöhe des Gebäudes mit der Hausnummer Stadtwaldallee 3a nachrichtlich in der Planzeichnung zu ergänzen, wird gefolgt.

Eine Erhöhung der maximal festgesetzten First- und Traufhöhen für das Flurstück 344 und 565 wird nicht gefolgt.

2.	32212	Erstellt am: 21.03.2025			234
		Sehr geehrte Damen und Herren, Als Miteigentümer des Grundstücks Billerbecker Str. 18 (Gemarkung Stadt-Coesfeld, Flur 19, Flurstück 7) möchte ich zu dem Entwurf des Bebauungsplan 167 einen Einwand vorbringen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden unter 4.1 im Plankonzept Leitgedanken zur überbaubaren Grundstücksfläche formuliert. Dazu heißt es: "...Bestehende Gebäude im Innenbereich werden durch enger gefasste Baugrenzen gesichert und bei tiefen, noch unbebauten Grundstücken kleinteilige Baufelder ergänzt, um eine bessere bauliche Ausschöpfung zu ermöglichen. Dementsprechend sollte der Bebauungsplan auch auf dem Grundstück Billerbecker Str. 18 im hinteren Teil ein Baufeld ausweisen, dass uns die Option offen lässt, dort ein Einzelhaus zu errichten. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes konzentriert die Baumasse an der Billerbecker Straße. Dadurch lässt sich die zulässige überbaubare Fläche auf diesem Grundstück nur unausgewogen ausschöpfen und eine in Aussicht gestellte maximale Überbauung von 50% gar nicht, was für uns als Eigentümergemeinschaft einen wirtschaftlichen Nachteil bedeutet.	Zur Ermöglichung einer Chancengleichheit von ähnlich großen Grundstücken an der Billerbecker Straße wird im Bereich des Grundstücks mit der Hausnummer Billerbecker Straße 18 im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ein Baufeld ergänzt, das eine kleinteilige Bebauung ermöglicht und damit die bauliche Ausschöpfung des Grundstücks, analog zum südlich angrenzenden Grundstück (Billerbecker Straße 18), erhöht. Somit können wirtschaftliche Nachteile vermieden werden. Gleichzeitig werden auch zukünftig freie Grundstücksbereiche gesichert, da das neue Baufeld eng gefasst ist und durch die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen ergänzt wird.	Der Anregung, auf dem Grundstück Billerbecker Straße 18 die überbaubare Fläche zu erweitern, wird gefolgt.	
3.1.	32073	Erstellt am: 07.03.2025			
		Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege" Den im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans aufgeführten Ziele Orientierung am Bestand", "Verträgliche Innenentwicklung" "Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier" können wir grundsätzlich zustimmen. Auch die gewählten Mittel der Steuerung halten für grundsätzlich für richtig. siehe Anlage "Anhänge Beteiligung Öffentlichkeit"	Die Befürwortung der Ziele des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	

Bezogen auf das o.g. Grundstück regeln wir jedoch folgende Änderungen an.

Bebaubare Fläche, Größe

Im Entwurf des Bebauungsplans ist eine bebaubare Fläche, eingegrenzt durch Baugrenzen in der Größe von ca. m dargestellt. Legt man bei einer Grundstücksgröße von 1.538 m die Grundflächenzahl von 0,4 zugrunde, ergibt sich eine mögliche bebaubare Fläche von 615 m. Die bisher im Bebauungsplan dargestellte Fläche hat 587 m.

Die durch die Grundflächenzahl mögliche Bebauung sollte nicht durch zu eng gezogene Baugrenzen gegenüber der rechnerisch möglichen Fläche eingeschränkt werden. Vielmehr sollte die dargestellte bebaubare Fläche größer sein, um einen gewissen planerischen Spielraum zu ermöglichen. Die Steuerung erfolgt ja in ausreichendem Maße über die GRZ.

Etwas anderes würde nur gelten, wenn eine Steuerung über Baugrenzen aus anderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Besondere städtebauliche Gründe vermögen wir nicht zu erkennen, zumal auf dem westlich angrenzenden Grundstück eine andere Bautiefe festgesetzt werden soll. Die Steuerung einer zu großen Verdichtung soll ausweislich der Begründung im Innenbereich über die geringere Zahl der Vollgeschosse und über Trauf- und Firsthöhen erfolgen. Eine Beschränkung über die bebaubare Fläche ist daher nicht erforderlich. Wenn nicht besondere städtebauliche Gründe für eine Einschränkung sprechen, wäre eine zu klein dargestellte bebaubare Fläche ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung. Ich rege daher an, die bebaubare Fläche mindestens in der Größe darzustellen, wie sie sich aus der GRZ ergibt, möglichst mit weiterem Spielraum, da städtebauliche Gründe nicht erkennbar sind.

Bebaubare Fläche, Lage

Die Ausnutzung der bebaubaren Fläche wird darüber hinaus weiter beschränkt, weil sie über die gesamte Länge an einer Seite bis an die Grundstücksgrenze festgesetzt wurde. Der 3 m breite Streifen an der Grenze kann aber allenfalls für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden. Dort wo heute eine Garage an der Grundstücksgrenze befindet ist die Darstellung der Baugrenze auf der Grenze für die Sicherung des Bestandes erforderlich. Ansonsten rege ich

Ein festgesetztes Baufeld mittels Baugrenzen muss nicht mindestens der festgesetzten Grundflächenzahl entsprechen. Da im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 v.a. die Bestandsgebäude gesichert werden sollen, werden die Baufelder überwiegend mit einem Abstand von drei Metern um das Gebäude festgesetzt. Der planerische Spielraum für die Eigentümerschaft wird als ausreichend angesehen und wurde in der Planungswerkstatt zum Bebauungsplan sowie im politischen Gremium bestätigt.

Aufgrund der großen Grundstücksfläche wird der Stellungnahme jedoch in Teilen gefolgt und das Baufeld in südliche Richtung erweitert, sodass eine Flucht mit dem westlich angrenzenden Baufeld erzeugt wird. Auch eine Erweiterung des Baufeldes in westliche Richtung erfolgt in diesem Zuge. Somit wird der Stellungnahme zur Anpassung der Baugrenze in Teilen gefolgt, um eine kleinteilige Nachverdichtung im Bestand grundsätzlich zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund der o.g. Erweiterung wird auf eine Abrückung von der Grundstücksgrenze verzichtet.

Der Stellungnahme wird somit in Teilen gefolgt.

Die Anregung, zur Vergrößerung des Baufeldes, wird in Teilen gefolgt. 236

an, die Baugrenze um 3 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Im Westen zur Stadtwaldallee ist die auf den nördlich zur Billerbecker Straße gelegenen Grundstücken vorgesehene Baugrenze zu verlängern. Das ermöglicht eine gewisse Erweiterung des Bestandsgebäudes in den sehr großen Garten hinein oder die Errichtung von nur in den bebaubaren Flächen zulässigen Nebengebäuden in diesem Bereich. Die Festsetzung der Baugrenzen sollte auch eine spätere Teilung des sehr großen Grundstücks und die Errichtung von zwei Baukörpern erleichtern.

Daher regen wir die Darstellung der in der beiliegenden Skizze dargestellten bebaubaren Fläche und die entsprechende Festsetzung der Baugrenzen an. Bei dieser Anordnung ist der Bestand gesichert, eine vernünftige Erweiterung möglich und eine spätere Bebauung mit 2 Baukörpern sinnvoll möglich, ohne dass eine übermäßige Verdichtung erfolgt. Der große Grünraum zum Honigbach bleibt erhalten. Nachbarliche Belange sind durch die Grenzabstände gewahrt.

Die dargestellte bebaubare Fläche beträgt ca. 687 m, die dann wegen der GRZ 0,4 nur in Teilen genutzt werden kann.

siehe Anlage "Anhänge Beteiligung Öffentlichkeit"

3.3. 32073

Grünfläche

Wir gehen davon aus, dass die Grünfläche am Honigbach auch künftig zur Erschließung des Grundstücks mit einer Grundstückszufahrt überbaut werden darf.

Solaranlagen

Wir gehen davon aus, dass die Pflicht zur Begrünung von flach geneigten Dächern nur wie im Text dargestellt Hauptgebäude betrifft und Nebengebäude und der Ersatz von Bestandsanlagen ausgenommen ist.

siehe Anlage "Anhänge Beteiligung Öffentlichkeit"

Da die Zufahrt zum Grundstück über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist, ist eine Überführung der privaten Grünfläche sowie des Honigbaches auch in Zukunft weiterhin gegeben.

Die Pflicht zur dauerhaften Begrünung von Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von < 20° auf 60% der Fläche mit heimischen Pflanzen und einer Mindestvegetationstragschicht von 8 cm gilt wie beschrieben auch für Nebenanlagen und den Ersatz von Bestandsanlagen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“



Den im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans aufgeführten Ziele

- Orientierung am Bestand“,
- „Verträgliche Innenentwicklung“
- „Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“

können wir grundsätzlich zustimmen. Auch die gewählten Mittel der Steuerung halten für grundsätzlich für richtig. Bezogen auf das o.g. Grundstück regen wir jedoch folgende Änderungen an.

Bebaubare Fläche, Größe

Im Entwurf des Bebauungsplans ist eine bebaubare Fläche, eingegrenzt durch Baugrenzen in der Größe von ca. m^2 dargestellt. Legt man bei einer Grundstücksgröße von 1.538 m^2 die Grundflächenzahl von 0,4 zugrunde, ergibt sich eine mögliche bebaubare Fläche von 615 m^2 . Die bisher im Bebauungsplan dargestellte Fläche hat 587 m^2 .



Die durch die Grundflächenzahl mögliche Bebauung sollte nicht durch zu eng gezogene Baugrenzen gegenüber der rechnerisch möglichen Fläche eingeschränkt werden. Vielmehr sollte die dargestellte bebaubare Fläche größer sein, um einen gewissen planerischen Spielraum zu ermöglichen. Die Steuerung erfolgt ja in ausreichendem Maße über die GRZ.

Etwas anderes würde nur gelten, wenn eine Steuerung über Baugrenzen aus anderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Besondere städtebauliche Gründe vermögen wir nicht zu erkennen, zumal auf dem westlich angrenzenden Grundstück eine andere Bautiefe festgesetzt werden soll. Die Steuerung einer zu großen Verdichtung soll ausweislich der Begründung im Innenbereich über die geringere Zahl der Vollgeschosse und über Trauf- und Firsthöhen erfolgen. Eine Beschränkung über die bebaubare Fläche ist daher nicht erforderlich.

Wenn nicht besondere städtebauliche Gründe für eine Einschränkung sprechen, wäre eine zu klein dargestellte bebaubare Fläche ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung.

Ich rege daher an, die bebaubare Fläche mindestens in der Größe darzustellen, wie sie sich aus der GRZ ergibt, möglichst mit weiterem Spielraum, da städtebauliche Gründe nicht erkennbar sind.

Bebaubare Fläche, Lage

Die Ausnutzung der bebaubaren Fläche wird darüber hinaus weiter beschränkt, weil sie über die gesamte Länge an einer Seite bis an die Grundstücksgrenze festgesetzt wurde. Der 3 m breite Streifen an der Grenze kann aber allenfalls für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden.

Dort wo heute eine Garage an der Grundstücksgrenze befindet ist die Darstellung der Baugrenze auf der Grenze für die Sicherung des Bestandes erforderlich. Ansonsten rege ich an, die Baugrenze um 3 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Im Westen zur Stadtwaldallee ist die auf den nördlich zur Billerbecker Straße gelegenen Grundstücken vorgesehene Baugrenze zu verlängern. Das ermöglicht eine gewisse Erweiterung des Bestandsgebäudes in den sehr großen Garten hinein oder die Errichtung von nur in den bebaubaren Flächen zulässigen Nebengebäuden in diesem Bereich. Die Festsetzung der Baugrenzen sollte auch eine spätere Teilung des sehr großen Grundstücks und die Errichtung von zwei Baukörpern erleichtern.

Daher regen wir die Darstellung der in der beiliegenden Skizze dargestellten bebaubaren Fläche und die entsprechende Festsetzung der Baugrenzen an. Bei dieser Anordnung ist der Bestand gesichert, eine vernünftige Erweiterung möglich und eine spätere Bebauung mit 2 Baukörpern sinnvoll möglich, ohne dass eine übermäßige Verdichtung erfolgt. Der große Grünraum zum Honigbach bleibt erhalten. Nachbarliche Belange sind durch die Grenzabstände gewahrt.



Die dargestellte bebaubare Fläche beträgt ca. 687 m², die dann wegen der GRZ 0,4 nur in Teilen genutzt werden kann.

Grünfläche

Wir gehen davon aus, dass die Grünfläche am Honigbach auch künftig zur Erschließung des Grundstücks mit einer Grundstückszufahrt überbaut werden darf.

Solaranlagen

Wir gehen davon aus, dass die Pflicht zur Begrünung von flach geneigten Dächern nur – wie im Text dargestellt – Hauptgebäude betrifft und Nebengebäude und der Ersatz von Bestandsanlagen ausgenommen ist.

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	gegen den Bebauungsplan Nr. 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege bestehen seitens des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld keine Bedenken. 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	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.	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.
2	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	das Dezernat 54 Wasserwirtschaft der Bezirksregierung Münster hat die Unterlagen zu dem oben genannten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft und nimmt wie folgt Stellung: Bereich Grundwasser, Wasserschutzgebiete und öffentliche Trinkwasserversorgung Von Seiten des vorgenannten Bereichs besteht keine Betroffenheit gemäß Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz NRW (ZustVU) im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben. 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. 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.	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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Für die Erteilung einer Genehmigung bzw. einer Befreiung des Verbotes ist die Untere Wasserbehörde (UWB) zuständig.

Die Übersichtskarte und die Verordnung zu dem Wasserschutzgebiet sind über die Internetseite der Bezirksregierung Münster allgemein zugänglich:

http://www.bezreg-muenster.de/de/umwelt_und_natur/grundwasser/wasserschutzgebiete_und_festsetzungsverfahren/index.html

Bereich Hochwasserrisikomanagement

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.

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.

Darüber hinaus bitte ich um Beachtung folgender Hinweise:

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.

3 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15

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:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege bestehen grundsätzlich keine Einwände.

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.

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 Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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.

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.

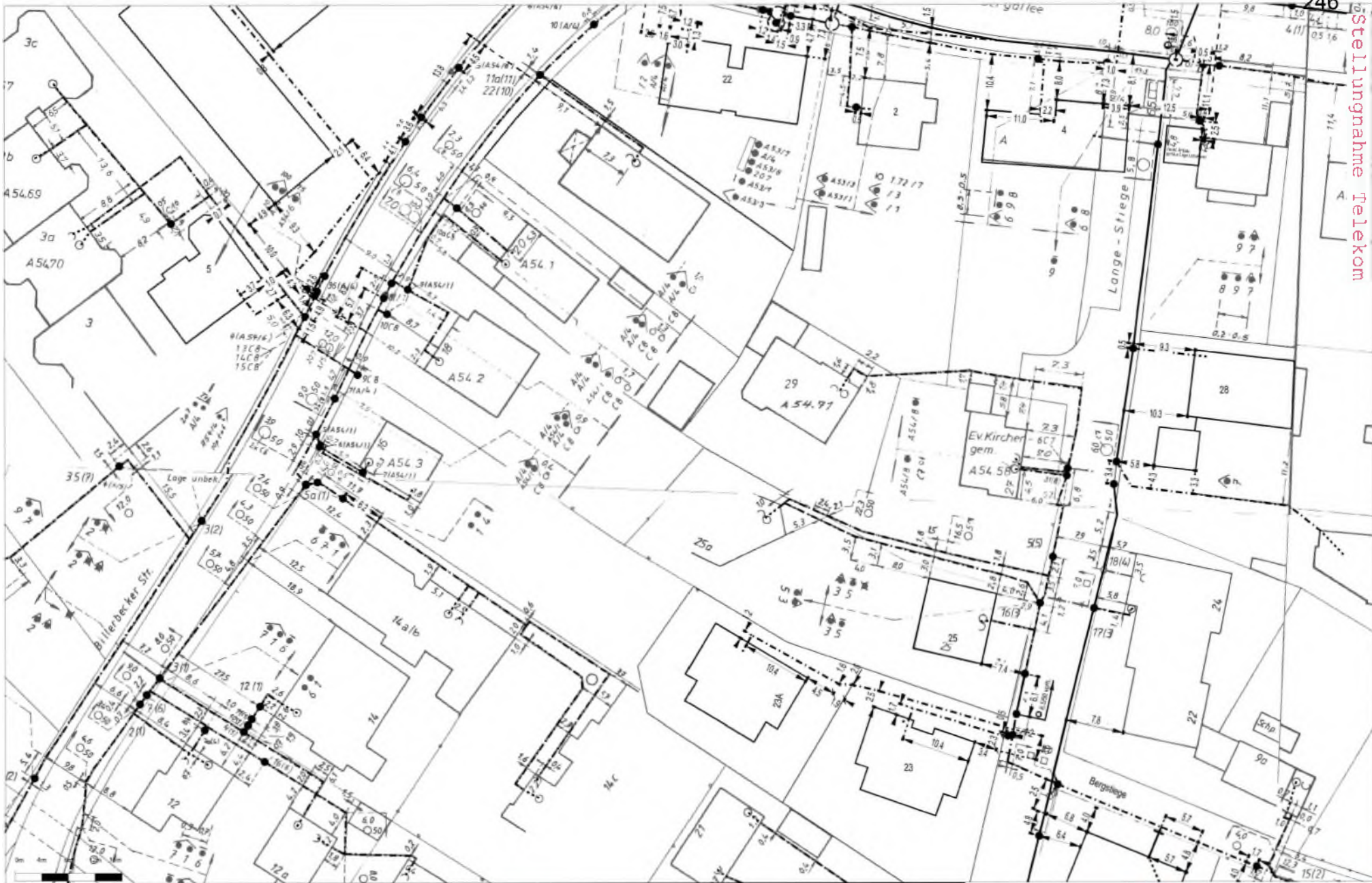
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen 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	EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH	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). 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. ----- Erstellt von: Herr Torben Hermann, am: 24.02.2025 Ergänzung zur eingereichten Stellungnahme. Anbei die Ergänzungen im B-Plan. ----- Erstellt von: Herr Torben Hermann, am: 28.02.2025 Nachtrag B-Plan 167 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. 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)	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. 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.	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.
---	--	--	--	---

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



AT/vh-Bez.:		SM-Nr.:	
		Name:	A78100922
		Datum:	20.03.2025
		Maßstab:	1:500
		Blatt:	2

Trasse (Neu):		Synergietrasse (Tiefbau):	
Trasse geändert (Tiefbau):		Synergietrasse (Aktivität):	
Trasse geändert (Aktivität):			
Trasse gelöscht:			
Trasse (Bestand):			



AT/Vh-Bez.:	SM-Nr.:		
	Name:	A78100922	Maßstab: 1:500
	Datum:	20.03.2025	Blatt: 3

Trasse (Neu):
 Trasse geändert (Tiefbau):
 Trasse geändert (Aktivität):
 Trasse gelöscht:
 Trasse (Bestand):

Synergietrasse (Tiefbau):
 Synergietrasse (Aktivität):
 X
 X



Hermann, Torben

Von: bauleitplanung
Gesendet: Freitag, 21. Juli 2023 07:50
An: 'Maïke Klatt, post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA/SRL'
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege" Coesfeld

Sehr geehrte Frau Klatt,

Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung in dem o.g. Bauleitplanverfahren. Gegen die Aufstellung des B-Plans 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße und Lange Stiege“ bestehen seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH keine grundsätzlichen Bedenken.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser und Strom über die vorhandenen Leitungssysteme gewährleistet. Sollte in dem Gebiet eine hohe Stromeinspeiseleistung durch PV-Anlagen errichtet werden oder große Bezugsleistung bereitgestellt werden müssen, ist ggf. ein Netzausbau notwendig.

Eine Löschwasserbereitstellung gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2h über die Summe der im Umkreis von 300m befindlichen Hydranten ist bei einem ungestörtem Netzbetrieb möglich.

Wir bitten Sie uns im weiteren Planverfahren frühzeitig zu beteiligen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Torben Hermann
 Netzentwicklung / EEG-Anlagen

T +49 2863 9567-757
 E t.hermann@emergy.de
 W www.emergy.de

Die **EMERGY** ist die Führungs- und Servicegesellschaft für die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH und die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Coesfeld GmbH.

EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH
 Landsbergallee 2, 46342 Velen | Geschäftsführung: Ron Keßeler | Amtsgericht Coesfeld HR B 17302 | USt.-IdNr. DE 315 993 517

Von: Maïke Klatt, post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA/SRL <info@post-welters.de>
Gesendet: Dienstag, 27. Juni 2023 14:31
Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege" Coesfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 21.06.2023 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich der Stadt Coesfeld. Die Bebauungsaufstellung ist auf Antrag von Eigentümer:innen aus dem Wohnquartier eingeleitet worden. Anlass sind zwei Bauanträge, die nach Einschätzung der Bauaufsicht der Stadt Coesfeld nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig sind, da die Bauvorhaben die Prüfparameter des „Sich-Einfügens“ nicht erfüllen. Zudem sind nach § 34 BauGB bereits Bauvorhaben realisiert worden, die zu einer deutlichen Verdichtung des Quartiers geführt haben. Da für Coesfeld kein Nachverdichtungskonzept existiert und unter den Eigentümer:innen im Wohnquartier ein uneinheitliches Meinungsbild im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung besteht, wird ein Steuerungsbedarf nach § 1 (3) BauGB ersichtlich. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll der Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße/ /Lange Stiege“ die Nachverdichtungsoptionen ortsangepasst regeln und den Bestand sichern.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Planungswerkstatt mit den Eigentümer:innen am 26.04.2023 wurde der Bebauungsplan in zwei Varianten erarbeitet. Die beiden Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der Höhenfestsetzungen für Gebäude; Variante 1 mit höheren Höhenfestsetzungen und Variante 2 mit restriktiveren Festsetzungen. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 21.06.2023 den Beschluss gefasst mit der Variante 2 (geringere Gebäudehöhen) in die Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) Baugesetzbuch einzusteigen. Sollten Sie noch einmal in die Beschlussvorlage schauen wollen, finden Sie die Vorlage im Bürgerinformationsportal hier: https://buergerinfo.coesfeld.de/vo0050.php?_kvonr=2004031705

Mit diesem Anschreiben werden Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB um **Stellungnahme zwischen 03.07. bis 11.08.2023** gebeten. Bitte informieren Sie uns über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein könnten. Im gleichen Zeitraum wird auch die Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die relevanten Planunterlagen (Vorentwurf Bebauungsplan Variante 2, Begründung und Umweltbericht) sowie weitere Informationen zur Abgabe von Stellungnahmen finden Sie **ab dem 03.07.2023** auf der folgenden Internetseite: www.coesfeld.de/planung

Sollten Sie bis zum o.g. Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben haben, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch das Planverfahren nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Maike Klatt
Stadtplanerin AKNW

post welters + partner mbB | Architekten & Stadtplaner BDA/SRL | Arndtstraße 37 | D-44135 Dortmund | Fon +49 231 47 73 48.870 | Fax +49 231 55 44 44 | info@post-welters.de | www.post-welters.de | Geschäftsführende Gesellschafter: Norbert Post | Prof. Hartmut Welters | Dirk Becker | Sven Grüne | Christian Hassinger | Joachim Sterl | Ellen Wiewelhove | Geschäftssitz Dortmund | Partnerschaftsregister Amtsgericht Essen PR 3966

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	Unter Punkt 4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte so ll folgendes Recht eingetragen werden: "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." 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. 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.	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 eingbracht hatte. 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.	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.
---	-------	--	---	---

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	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	Herr Jürgen Kurzhals, am: 14.07.2025 Aktenzeichen: Nicht angegeben. Sehr geehrte Frau Pöppelmann, 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: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände. 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. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise	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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

254
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>.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Jürgen Kurzhals

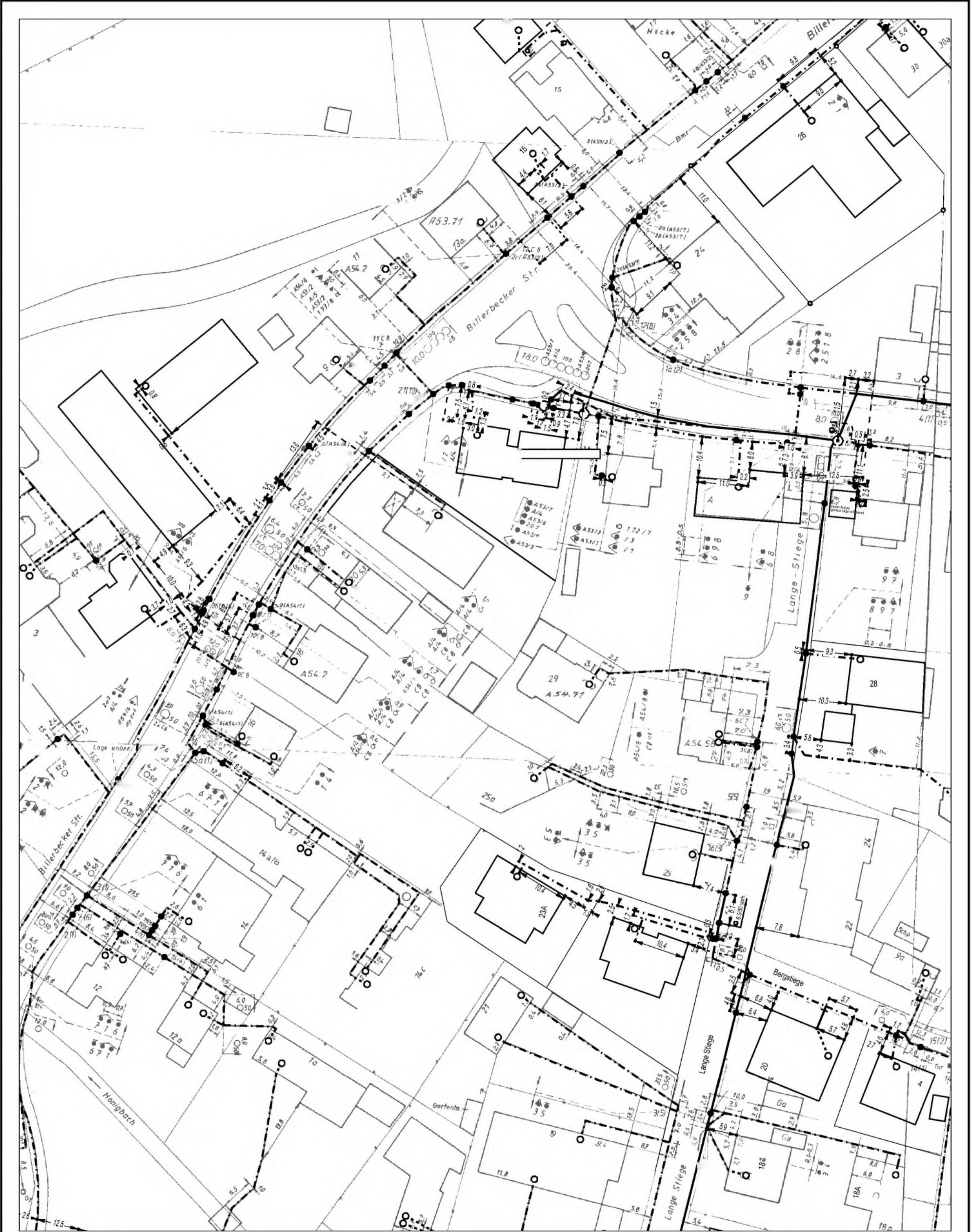
DEUTSCHE TELEKOM Technik GmbH
Jürgen Kurzhals
Sachbearbeiter PTI 15
Pappelstr. 6, 48431 Rheine
+49 5971 9171-168 (Tel.)
E-Mail: juergen.kurzhals@telekom.de
www.telekom.com

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



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Münster		
ONB	Coesfeld		
Bemerkung:		AsB	1
		VsB	
		Name	A608458
		Datum	14.07.2025
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Münster		
ONB	Coesfeld		
Bemerkung:		AsB	1
		VsB	
		Name	A608458
		Datum	14.07.2025
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:750
		Blatt	2





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Münster		
ONB	Coesfeld		
Bemerkung:		AsB	1
		VsB	
		Name	A608458
		Datum	14.07.2025
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:750
		Blatt	3





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Münster		
ONB	Coesfeld		
Bemerkung:		AsB	1
		VsB	
		Name	A608458
		Datum	14.07.2025
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:750
		Blatt	4





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Münster		
ONB	Coesfeld		
Bemerkung:		AsB	1
		VsB	
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:750
		Name	A608458
		Datum	14.07.2025
		Blatt	5

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrensname: 167 Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege
 Verfahrensschritt: Zweite erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB
 Zeitraum: 04.12.2025 - 08.01.2026

Abwägungstabelle (Stand: 09.01.2026)

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogene r Umweltschutz)	Frau Andrea Sago, am: 17.12.2025 Aktenzeichen: 54.13.03-231/2023.0190 Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 04.12.2025 haben Sie um fachliche Stellungnahme zu dem oben angegebenen Verfahren gebeten. Das Dezernat 54 - Wasserwirtschaft - der Bezirksregierung Münster hat zu dem Verfahren folgenden Hinweis: Ich weise auf die Stellungnahmen vom 28.07.2023 und 11.03.2025 hin. Bitte beachten Sie, dass für bestimmte wasserwirtschaftliche Belange (z. B. im Hinblick auf sonstige Gewässer oder Niederschlagswasserbeseitigung) auch eine Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde gegeben sein kann und diese daher stets gesondert zu beteiligen ist. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Rundverfügung vom 23.10.2025. Diese finden Sie auf unserer Homepage unter: https://www.bezreg-muenster.de/system/files/media/document/file/54_rundverfuegung_br_ms_23_10_2025.pdf Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Andrea Sago	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die "vorläufige Abwägungstabelle - Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB" (Stellungnahme 2) wird verwiesen. Die Inhalte der Rundverfügung zur Abwasserbeseitigung, Starkregenvorsorge und Wasserschutzgebieten werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld wurde ebenfalls im Bebauungsplanverfahren beteiligt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
2	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	Herr Patrick Ermeling, am: 04.12.2025 Aktenzeichen: Nicht angegeben. Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzun	Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien bleibt weiterhin gewährleistet. Da grundsätzlich alle Grundstücke bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen sind, wird eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien weitgehend vermieden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

263
gsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG ist 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:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 167 bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigegeführten 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.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrchten 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 Leitungsrchten 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

Die genannten Hinweise zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan.

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.

Es sollen innerhalb des Baugebietes Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege (Private Verkehrsflächen) gewidmet werden. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitte ich deshalb, die im vorgelegten Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungserecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Flächen festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut erfolgen:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

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
Patrick Ermeling

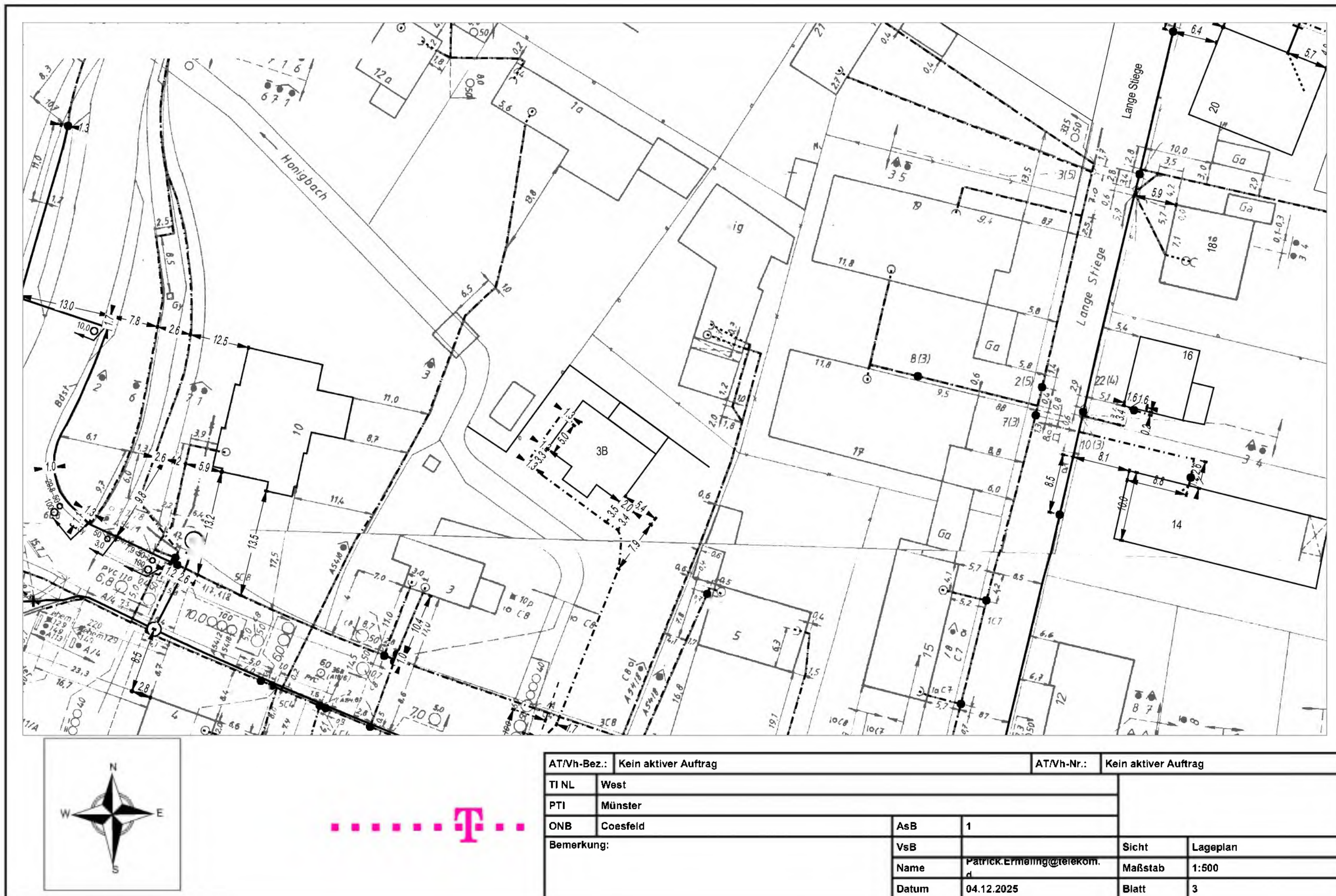
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung West
PTI 15 Münster
Patrick Ermeling
Planung, Projektierung und Baubegleitung
Wolbecker Straße 268, 48155 Münster
+49 251 78877-7715 (Tel.)
E-Mail: patrick.ermeling@telekom.de
www.telekom.com





.....T.....

AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	West				
PTI	Münster				
ONB	Coesfeld	AsB	1		
Bemerkung:		VsB		Sicht	Lageplan
		Name	Patrick.Ermeling@telekom.d	Maßstab	1:500
		Datum	04.12.2025	Blatt	2



Dass es sich hierbei um eine Anlage zu TOP 5 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen vom 22.01.2026 handelt, bescheinigen

Thomas Bücking
Vorsitzender

Kathrin Beunings
Schriftführerin