



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 160/2008

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
30.07.2008

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.08.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.08.2008	Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung der Siedlung Goxel" / 2. Änderung -Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen -Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung -Satzungsbeschluss -Beschluss der Begründung**

### **Anregungen aus der „frühzeitigen Beteiligung“**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Das Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.01.2008 sowie das Schreiben der Anlieger Markenweg (Sept. 2007) werden zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Belange sind in den Unterlagen aufgearbeitet worden.

Hinsichtlich der Abstände zwischen den Waldflächen und dem geplanten Baukörper wird auf den Beschlussvorschlag 4 verwiesen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes/Straßenverkehr und der Zuwegung wird auf den Beschlussvorschlag 7 verwiesen.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung wird auf den Beschlussvorschlag 10 verwiesen.

Bzgl. der Entwässerung ist der Beschlussvorschlag 8 zu berücksichtigen.

Die o. g. Schriftstücke sind als Anlagen beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen die vom Fachbereich 30 vorgetragene Anregung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen die Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen die Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 6:**

Es wird beschlossen die Anregungen und Hinweise des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Anregungen während der „öffentlichen Auslegung“****Beschlussvorschlag 7:**

Die Anregung der Anlieger Markenweg bzgl. der Lage der Zufahrt wird berücksichtigt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 8:**

Der Hinweis des Abwasserwerkes wird berücksichtigt. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 9:**

Die Anregung des Landesbetriebes Straßenbau wird berücksichtigt. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag 10:**

Es wird beschlossen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen im Plangebiet sowie durch die externen Maßnahmen ausgeglichen sind.

**Beschlussvorschlag 11:**

Der Bebauungsplan Nr.48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“ / 2. Änderung einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW Seite 256) in der zz. gültigen Fassung, gemäß § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV NRW Seite 926) in der zz. gültigen Fassung, gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in der zz. gültigen Fassung.

**Beschlussvorschlag 12:**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“ / 2. Änderung in der Fassung vom April 2008 wird beschlossen.

**Sachverhalt zu 1:****Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Bürgeranhörung**

Während der Veranstaltung wurden verschiedene Themen diskutiert. Die aufgeworfenen Fragen konnten überwiegend direkt beantwortet werden. Einzelheiten sind aus dem Protokoll zu entnehmen.

Zu dem erforderlichen Abstand zwischen der als Wald festgesetzten Hecke und dem zukünftigen Hallenbaukörper hat eine Abstimmung mit dem Forstamt stattgefunden. Es wurde ein Abstand von 15,00 m vereinbart.

Die angekündigten Verkehrszählungen haben mittlerweile ebenfalls stattgefunden. Besondere

Auffälligkeiten konnten dabei nicht festgestellt werden. Bekannt wurden dabei allerdings einzelne LKW-Bewegungen außerhalb der im Gutachten vorgegebenen Zeiten. Hierzu liegt zwischenzeitlich eine Bestätigung des Betriebsinhabers vor, zukünftig darauf zu verzichten. Die Straße Markenweg ist zwischenzeitlich durch den Fachbereich 70 -Tiefbauamt- überprüft worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Bodenwellen vermutlich aufgrund von mangelhaftem Unterbau vorzufinden sind. Die Straße befindet sich jedoch in keinem kritischen Zustand. Sofortiges Handeln ist nach Aussage des Fachbereiches 70 nicht erforderlich. Der Zustand der Straße wird jedoch in regelmäßigen Abständen weiter kontrolliert.

### **Schreiben der Nachbarn Markenweg -Sept. 2007-**

Nach Aussagen des Betriebsinhabers ist die Verringerung des Verkehrs dadurch bedingt, dass durch den Bau der Halle zusätzliche Transporte entfallen. Von einer Umsatzsteigerung des Betriebes durch den Hallenneubau und von einer damit verbundenen Zunahme des Verkehrs ist nach Aussage des Betreibers nicht auszugehen.

In Bezug auf die Bedenken der Anwohner ist es von Bedeutung, noch mal darauf hinzuweisen, dass die in dem Immissionsgutachten getroffenen Annahmen den zukünftigen Betriebszustand –nach Errichtung der Lagerhalle- auf Basis des ungünstigsten Falls mit der höchsten Verkehrsbelastung berücksichtigen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte unterschreiten. Bei der Untersuchung wurden auch das Umfeld und die Fahrzeugbewegungen berücksichtigt. Zukünftig sind durch den Betreiber des Gewerbebetriebes das im Gutachten dargestellte Verkehrsaufkommen und die dort genannten Betriebszeiten (6:00 Uhr bis 20:00 Uhr) einzuhalten. Von den ebenfalls am Verfahren beteiligten Behörden sind keine Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes vorgetragen worden.

Hinsichtlich der Einschränkung der zulässigen Hallennutzung, ist im Rahmen der Bauantragstellung der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bzw. die Übernahme einer Baulast vorgesehen. Die Absicht Düngemittel zu lagern ist nicht bekannt.

Die während der Bürgeranhörung zugesagten Verkehrszählungen haben mittlerweile stattgefunden. Besondere Auffälligkeiten konnten dabei nicht festgestellt werden. Bekannt wurden dabei allerdings einzelne LKW-Bewegungen außerhalb der im Gutachten vorgegebenen Zeiten. Hierzu liegt zwischenzeitlich eine Bestätigung des Betriebsinhabers vor, zukünftig darauf zu verzichten. Darüber hinaus sind Maßnahmen der Verkehrsregelung auf öffentlichen Straßen nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bei evtl. Geschwindigkeitsüberschreitungen oder sonstigem Fehlverhalten im öffentlichen Straßenraum sollten die Ordnungsbehörden direkt informiert werden.

In der Vergangenheit hat es mehrfach Versuche gegeben eine separate Zufahrt für die Gewerbebetriebe zu erreichen. Da eine direkte Erschließung von der B 525 aus straßenrechtlichen Gründen nicht möglich ist, müsste der vorhandene Knotenpunkt genutzt werden. Aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit und wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes ist diese Möglichkeit auch heute nicht darstellbar.

Um die Sicherheit im Bereich des Zuganges zum Spielplatz zu erhöhen, ist die Zufahrt zum Plangrundstück verschoben worden. Die genaue Lage ist durch den Bebauungsplan vorgeschrieben. Außerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind keine Zufahrten möglich.

Für die Überwachung des Halteverbotes ist das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld verantwortlich. Von dort aus wurde eine weitergehende Beschilderung als zusätzlicher Hinweis auf den Spielplatz angekündigt.

### **Sachverhalt zu 2:**

Die Zufahrt zu dem geplanten Betriebsgrundstück wird in Richtung Wendehammer verschoben. Die genaue Lage ist durch den Bebauungsplan festgeschrieben. Im Bereich des Zuganges zum Spielplatz sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Im Randbereich des Gewerbegrundstücks ist die Anpflanzung einer Hecke oder eines Zaunes in Kombination mit einer Hecke durch den Bebauungsplan vorgegeben.

Gegen eine weitergehende Beschilderung als Hinweis auf den Spielplatz bestehen keine Bedenken.

### **Sachverhalt zu 3:**

Die Begründung ist geändert worden. Die Berkel wird vorrangig zur Löschwasserversorgung

herangezogen.

#### **Sachverhalt zu 4:**

Die Darstellung der Wallhecke wurde im Bebauungsplan von „private Grünfläche“ in „Wald“ geändert. Hinsichtlich der erforderlichen Abstände zwischen der Wallhecke und dem geplanten Baukörper hat es zwischenzeitlich Abstimmungsgespräche gegeben. Dabei wurde ein Abstand von 15,00 m zwischen Baukörper und „Wald“ vereinbart. Die im Bebauungsplan eingetragene Baugrenze berücksichtigt diese Vorgabe.

#### **Sachverhalt zu 5:**

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ist ein Abstand von mind. 20 m zwischen dem befestigten Fahrbahnrand und der Baugrenze erforderlich. Diese Forderung wird bei der geänderten Planung berücksichtigt. Die Unterlagen wurden geändert.

#### **Sachverhalt zu 6:**

Untere Landschaftsbehörde

Das Kompensationsdefizit von 13.785 Biotopwertpunkten wird durch das Öko-Konto des Kreises ausgeglichen. Der Ausgleich findet auf den Flurstücken 65, 59, 54 und 71 Flur 21 und Flurstück 22 Flur 22 in der Gemarkung Lette statt.

Untere Gesundheitsbehörde

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine lärmtechnische Prognose erstellt worden, die bestätigt, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Aufgrund der geplanten Nutzungen (Lagerhäuser, Lagerplätze) sind keine weiteren Belastungen oder Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu erwarten.

Brandschutzdienststelle

Die Löschwasserversorgung ist im notwendigen Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h) sichergestellt. Nach Rücksprache mit der Feuerwehr kann die Berkel als natürliche Entnahmekstelle in Ansatz gebracht werden. Durch unterirdische Rohrleitungen, die die Bundesstraße queren, besteht eine Verbindung zu den gegenüberliegenden Gewerbeflächen. Die Aufstellflächen sind zugänglich und ausreichend befestigt.

Zusätzlich befinden sich in der Straße „Markenweg“ Trinkwasserleitungen die unter normalen Umständen eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h liefern können. Die Entfernung zur Straße „Am Monenberg“ beträgt weniger als 300 m. Dort befinden sich Leitungen mit einer Leistungsfähigkeit von 96 m<sup>3</sup>/h.

#### **Sachverhalt zu 7:**

Die Bedenken der Anwohner, dass sich das Verkehrsaufkommen auf dem Markenweg durch die Planung nicht verringern wird, werden zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des Betriebsinhabers ist jedoch von einer Reduzierung des Verkehrs auszugehen. Die Verringerung ist dadurch bedingt, dass durch den Bau der Halle zusätzliche Transporte entfallen. Auch von einer Umsatzsteigerung des Betriebs durch den Hallenneubau und von einer damit verbundenen Steigerung des Verkehrsaufkommens ist nach Aussage des Betriebsinhabers nicht auszugehen.

Aufgrund der Bedenken der Anwohner wird noch mal darauf hingewiesen, dass die in dem Immissionsgutachten getroffenen Annahmen den zukünftigen Betriebszustand –nach Errichtung der Lagerhalle- auf Basis des ungünstigsten Falls (worst-case) mit der höchsten Verkehrsbelastung darstellen. Auch unter Berücksichtigung dieser Verkehrsbelastung werden die Immissionswerte für die Wohnbebauung eingehalten. Eine darüber hinausgehende Zunahme der Verkehrsbelastung, die zu einer Überschreitung der Grenzwerte für die Wohnbebauung führt ist demnach unzulässig.

Die Bedenken bzgl. der Lage der Zufahrt zu dem geplanten Gewerbegrundstück gegenüber dem Zugang zum Spielplatz werden dahingehend berücksichtigt, dass die Zufahrt so weit als möglich nach Nordosten verschoben wird, um somit mögliche Gefährdungen der Kinder zu minimieren. Der Zufahrtsbereich ist im Bebauungsplan festgeschrieben. Außerhalb dieses Bereiches ist das Grundstück mit Hecken oder Zäunen von der Straße abzugrenzen.

Der Hinweis auf das „Nicht-Einhalten“ der Geschwindigkeitsbegrenzung auf dem Markenweg wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Straße Markenweg sowohl zur Erschließung der Wohngebäude als auch zur Erschließung der angrenzenden Gewerbebetriebe gebaut wurde. Es handelt sich nicht um einen verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße). Die während der Bürgeranhörung zugesagten Verkehrszählungen haben mittlerweile stattgefunden. Besondere Auffälligkeiten konnten dabei nicht festgestellt werden. Bekannt wurden dabei allerdings einzelne LKW-Bewegungen außerhalb der im Gutachten vorgegebenen Zeiten. Hierzu liegt zwischenzeitlich eine Bestätigung des Betriebsinhabers vor, zukünftig darauf zu verzichten. Darüber hinaus sind Maßnahmen der Verkehrsregelung auf öffentlichen Straßen nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bei evtl. Geschwindigkeitsüberschreitungen oder sonstigem Fehlverhalten im öffentlichen Straßenraum sollten die Ordnungsbehörden direkt informiert werden. Von dort aus können bei Bedarf auch verstärkte Kontrollen oder weitere Zählungen und Geschwindigkeitsmessungen veranlasst werden.

Die Hinweise bzgl. des schlechten Straßenzustandes des Markenweges werden zur Kenntnis genommen. Der Fachbereich 70 (Tiefbauamt) führt die „Bodenwellen“ auf einen möglicherweise mangelhaft ausgeführten Straßenerneuerungs zurück. Derartige Beeinträchtigungen sind bereits an mehreren Stellen im Stadtgebiet aufgefallen. Allerdings sind die Mängel nicht derart gravierend, dass eine Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt zwingend erforderlich wäre. Der Markenweg gewährleistet auch in seinem derzeitigen Zustand eine ordnungsgemäße Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Der Zustand der Fahrbahn wurde im Übrigen auch in der Prognose des Gutachtens berücksichtigt. Eine separate Erschließung der Gewerbeflächen von der B 525 ist aus straßenrechtlichen Gründen nicht zulässig. Somit könnte eine eigene Anbindung nur von dem vorhandenen Knotenpunkt hergestellt werden. Hierzu haben in der Vergangenheit mehrfach Untersuchungen stattgefunden. Das Vorhaben kann jedoch aus wirtschaftlichen Gründen aber auch aus Gründen der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit mit vertretbarem Aufwand auch heute nicht umgesetzt werden.

Die Hinweise der Anwohner zu der heutigen Verkehrssituation auf dem Markenweg und zu den davon abweichenden Annahmen des Gutachters werden zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gutachten nicht den jetzigen Zustand sondern den künftigen Betriebszustand prognostiziert. Seitens des Betriebes wird daher künftig das im Gutachten beschriebene Verkehrsaufkommen und die dort genannten Betriebszeiten (6:00 Uhr bis 20:00 Uhr) einzuhalten sein. Sollten die von den Anwohnern beschriebenen Zustände auch künftig fortbestehen, würde dies zwangsläufig ein ordnungsbehördliches Einschreiten rechtfertigen. Bezogen auf den Bebauungsplan, der weder Festsetzungen zur Verkehrsregelung noch zur Begrenzung von Verkehrsmengen auf öffentlichen Straßen trifft, weist das vorliegende Gutachten die grundsätzliche Machbarkeit des Bebauungsplanes nach. Voraussetzung dafür ist, wie bereits dargestellt, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung durch den Betrieb.

#### **Sachverhalt zu 8:**

Der Hinweis, dass die vorhandene Mischwasserkanalisation ausgelastet ist und somit nur noch Schmutzwasser eingeleitet werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern wird gefolgt. Entsprechende Untersuchungen, die die Realisierbarkeit nachweisen, wurden zwischenzeitlich durchgeführt.

#### **Sachverhalt zu 9:**

Der Anregung, Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 525 ansprechen sollen, in der 20-m Zone zur B 525 auszuschließen, wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

#### **Sachverhalt zu 10:**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befindet sich eine Wallhecke die als zu erhaltende Waldfläche im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Weiterhin ist die Anpflanzung einer Hecke an der Grenze zur Straße Markenweg vorgeschrieben. Das verbleibende Defizit wird durch externe Maßnahmen aus dem Ökopol des Kreises Coesfeld in der Gemarkung Lette auf den Flurstücken 65, 59, 54 und 71 -Flur 21- und Flurstück 22 -Flur 22- ausgeglichen. Nach Rücksprache mit dem Kreis Coesfeld sind entsprechende Verträge abgeschlossen worden.

**Sachverhalt zu 11 + 12:**

Während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine weiteren als die behandelten Hinweise und Anregungen vorgebracht. Somit können der Bebauungsplan -2.Änderung- und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Die Unterlagen sind als Anlagen beigefügt.

**Anlagen:**

Bebauungsplan -2.Änderung-  
Begründung mit Umweltbericht und Anlagen  
Auszug Versickerungsgutachten  
Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung  
Stellungnahmen öffentliche Auslegung  
Protokoll frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung