



Der Bürgermeister

**Öffentliche
Beschlussvorlage
073/2013**

Dezernat II, gez.

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	15.05.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	23.05.2013	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 126 "Wohnen an der Marienburg"
-Bericht und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
-Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
-Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.04.2013 wird zur Kenntnis genommen. Nach der Prüfung der noch offenen Punkte sind die hier geäußerten Anregungen und Bedenken in die Gesamtabwägung übernommen und im Folgenden als Beschlussvorschläge aufgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit den vorliegenden Unterlagen durchzuführen.

Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigelegt.

Beschlüsse zu den Anregungen und Bedenken der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Beschlussvorschlag 2:

2a) Schilfteich als Biotop

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 2a beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

2b) Lebensraum des Eisvogels

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 2b beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Erhalt der vorhandenen Bäume an der Kiebitzweide, insbesondere Baum Nr. 6

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 3 beschriebenen Bürgeranregungen zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 4:

4a) Einschränkung der Wohnqualität

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 4a beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

4b) Entwässerungsgraben

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 4b beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

4c) Zunahme des Verkehrs

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 4c beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

4d) Erschließungskosten

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 4d beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

4e) Gestaltung des Friedhofes

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 4e beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen. Die Belange des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

4f) Entwicklung des Friedhofes zum Spielplatz

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 4f beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen. Die Belange des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

4g) Kosten für Entwässerungsmaßnahmen

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 4g beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

4h) Festsetzung der Anzahl der Geschosse

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 4h beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

4i) Baugebiet Thors Hagen

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 4i beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

4j) Umsetzung des Flächennutzungsplanes

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 4j beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 5:

5a) Materialvorgabe Klinker

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 5a beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

5b) Materialvorgabe Dachziegel

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 5b beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

5c) Grundflächenzahl

Es wird beschlossen, die unter Sachverhalt 5c beschriebene Bürgeranregung zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Beschlussvorschlag 6:

Stellungnahme des Abwasserwerkes

Es wird beschlossen die Anregungen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 7:

Stellungnahme des FB70

Es wird beschlossen die Anregungen des FB 70 zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 8:

Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Es wird beschlossen die Anregungen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 9:

Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld

Es wird beschlossen die Anregungen und Hinweise der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 10:

Stellungnahme des Fachdienstes für Immissionsschutz des Kreises Coesfeld

Es wird beschlossen die Anregungen und Hinweise des Fachdienstes für Immissionsschutz des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 11:

Stellungnahme des Fachdienstes für kommunale Abwasserbeseitigung des Kreises Coesfeld

Es wird beschlossen die Hinweise des Fachdienstes für kommunale Abwasserbeseitigung des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 12:

Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld

Es wird beschlossen die Hinweise der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 13:

Stellungnahme der Unteren Gesundheitsbehörde des Kreises Coesfeld

Es wird beschlossen die Anregungen und Hinweise der Unteren Gesundheitsbehörde des Kreises Coesfeld zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 14:

Stellungnahme der Stadtwerke Coesfeld

Es wird beschlossen die Hinweise der Stadtwerke Coesfeld zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 15:

Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH

Es wird beschlossen die Anregungen und Hinweise der Telekom Deutschland GmbH zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 16:

Stellungnahme der Unitymedia NRW GmbH

Es wird beschlossen die Hinweise der Unitymedia NRW GmbH zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag 17:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden beschlossen.

Beschlussvorschlag 18:

Es wird beschlossen mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt zu 1:

Während der Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden breitgefächert Zielsetzungen, Erforderlichkeit und Ausformulierung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen diskutiert. Die hier gestellten Fragen konnten z. T wie aus dem Protokoll ersichtlich, direkt beantwortet werden. Einige Anregungen führten zu einer vertieften Prüfung. Diese werden im Folgenden als Sachverhalt einzeln betrachtet. Ebenso die von den Bürgern im Nachgang, schriftlich und telefonisch als Anregung formulierten Einwendungen.

Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Sachverhalt zu 2:

- a) Die Bürgeranregung, der Schilfteich in der Mitte des Plangebietes habe sich zu einem Biotop entwickelt und
- b) ein Eisvogel sei gesichtet worden, wurde im Rahmen des Umweltgutachtens untersucht und hierauf wie folgt Stellung genommen:

Zu a) Bei dem Schilfteich handelt es sich um eine nur sporadisch Wasser führende Versickerungsmulde mit deutlichen Verlandungsanzeichen (Weiden- und Birkenaufwuchs). Amphibische Vegetation ist nicht vorhanden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konnten weder Amphibien noch Laich festgestellt werden. Der Versickerungsmulde kommt nur eine geringe ökologische Funktion zu. Der ökologische Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.

Zu b) Das Vorkommen des Eisvogels ist im Bereich der Berkelaue und der Marienburg nicht auszuschließen. Aufgrund der räumlichen Nähe ist es möglich, dass der Eisvogel auch das

Plangebiet sporadisch aufsucht. Ein Bruthabitat im Plangebiet kann jedoch sicher ausgeschlossen werden, da überhängende oder senkrechte Abbruchkanten, die der Eisvogel zur Anlage einer Niströhre benötigt, fehlen. Auch als Nahrungshabitat scheidet das Plangebiet aus, da die dort vorhandenen Gewässer fischfrei sind. Der Graben bleibt weiterhin erhalten. Artenschutzrechtliche Konflikte den Eisvogel betreffend entstehend durch das Planvorhaben nicht.

Sachverhalt zu 3:

Ein Bürger bittet um den Erhalt der vorhandenen Bäume an der Straße „Kiebitzweide“. Die Bäume seien von den Anliegern gepflegt worden und in einem guten Zustand. Der Baum Nr. 6 sei besonders erhaltenswert.

Die Bepflanzung entlang der Straße Kiebitzweide wird von den Fachgutachtern als nicht erhaltenswert eingestuft. Eine Wegnahme der Bäume und Gehölze, ergibt sich aus der Notwendigkeit der Erschließung des Neubaugebietes bzw. im Rahmen des Ausbaus der Kiebitzweide.

Der Baum Nr. 6 befindet sich im geplanten Zufahrtbereich zum Baugebiet. Es handelt sich um eine ca. 30-jährige Esche mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 30 cm. Der Baum ist weder aufgrund seines Alters noch seines Stammumfangs von hoher ökologischer Wertigkeit. Der Baum weist keine Höhlen oder sonstige potenzielle Quartierstrukturen für Höhlen bewohnende Arten (z.B. Fledermäuse) auf. Auch handelt es sich nicht um ein prägnantes, imposantes Exemplar, dem ein besonderer landschaftsästhetischer Wert zukommt.

Sachverhalt zu 4:

- a) Eine Anliegerin der Kiebitzweide befürchtet durch das Baugebiet eine Einschränkung ihrer Wohnqualität und bittet um einen Wertausgleich.

Das Baugebiet wurde aufgrund des öffentlichen Interesses und der hohen Baulandnachfrage initiiert. Die südlichen Teile des Friedhofes werden in Zukunft, aufgrund einer sich verändernden Bestattungskultur nicht mehr benötigt und bieten sich als Ergänzung zu den Baugebieten „An der Lohburg“ und „Nord-West“ als attraktive Lage zur Erschließung neuer Bauflächen an. Eine gravierende Einschränkung der Wohnqualität für das betreffende Grundstück ist nicht gegeben, da es sich im Bereich des Wendehammers befindet und hier kein zunehmender Verkehr zu erwarten ist. Ein rechtlicher Anspruch auf einen Wertausgleich besteht nicht.

- b) Die Anliegerin gibt weiter zu bedenken, dass für die Erschließung des Plangebietes der vorhandene Entwässerungsgraben (als natürlicher Wasserlauf bezeichnet) in Teilen verrohrt werden muss. Hierdurch entstünden hohe Kosten und ein nicht wieder gut zu machender Einschnitt in Flora und Fauna.

Die Kosten zur Erschließung des Baugebietes werden im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke auf die zukünftigen Grundstückseigentümer umgelegt. Eine Belastung des öffentlichen Haushaltes ist durch diese Maßnahme nicht gegeben. Der Entwässerungsgraben ist kein natürlicher Wasserlauf. Der Graben bleibt in seiner Funktion erhalten. Eine Einschränkung der ökologischen Funktion wird nur kleinräumlich in Anspruch genommen. Die ökologische Durchgängigkeit bleibt erhalten. Eine erhebliche negative Auswirkung ist durch diese Maßnahme nicht gegeben.

- c) Die Anliegerin gibt zu bedenken, dass der fließende und der ruhende Verkehr in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Sie befürchtet, durch die Mehrbelastung der Einmündung in die Straße „Kiebitzweide“, einen Unfallschwerpunkt im Ein- und Ausfahrtbereich des Kreisverkehrs.

Der Einfahrtbereich ist bisher nicht als Unfallschwerpunkt bekannt. Das neue kleine Baugebiet mit 23 Wohnhäusern wird aus fachlicher Sicht keine starke Neubelastung für die Straße

darstellen. Die Ausbauplanung wird unter Berücksichtigung verschiedener Gesichtspunkte (u.a. Unterbau, Material, Begrünung, Verkehrszahlen) durchgeführt.

- d) Die Anliegerin weist darauf hin, dass die Straße „An der Kiebitzweide“ durch das Verlegen von Leitungen und fehlende Erhaltungsmaßnahmen stark beschädigt wurde. Einen Neubau der Straße mit dadurch anfallenden Erschließungskosten hält sie jedoch für nicht erforderlich.

Die Stadt Coesfeld ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben für den verkehrssicheren Zustand der Straßen verantwortlich. Erschließungsbeiträge sind aufgrund des Kommunalabgabengesetzes anteilig auf die Anlieger umzulegen. Die Höhe der Ausbaubeiträge sowie Art und Umfang wird vor Beginn der Ausbauplanung mit den Anliegern besprochen.

- e) Sie gibt zu bedenken, dass die Gestaltung des Friedhofes durch den Wegfall des südlichen Bereiches stark beeinträchtigt werde. Bei der Bürgeranhörung wurde die Bitte formuliert, dies mit der Kirche zu erörtern und die Lage des Kreuzes auf dem verbleibenden Friedhofsgelände zu überdenken.

Die Planung des Friedhofsgeländes basiert auf einer axialen Verbindung des Eingangsbereiches mit der Einsegnungshalle, über die, im weiteren Verlauf, breite Wegebeziehung zu dem Kreuz, (mit Weitblick in die Felder). Um diese Blickbeziehungen aufrecht zu erhalten, soll das Kreuz nicht versetzt werden. Die Belange des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

- f) Die Anliegerin befürchtet eine Entwicklung des Friedhofes, aufgrund geplanter Wegebeziehungen zu einem Spielplatz.

Das Zaunanlage und das Tor zum Friedhof werden versetzt, somit ist eine fahrradläufige Verbindung nicht gegeben. Bei Ruhestörungen sind die zuständigen Gremien gehalten, sich darum zu kümmern. Die Belange des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

- g) Die Anliegerin gibt zu bedenken, dass die vorhandenen Entwässerungsmaßnahmen des Friedhofes beseitigt werden müssten und dadurch hohe Kosten entstehen.

Das vorhandene Drainagesystem des Friedhofes wird weitgehend erhalten und im Plangebiet funktionsfähig umgebaut. Auch diese Kosten werden in die Erschließungskostenanteile des Grundstückspreises einfließen.

- h) Sie bittet um eine Erklärung, warum im B- Plangebiet Nr. 75 aufgrund der Festsetzungen nicht zweigeschossig gebaut werden durfte und in dem neuen Gebiet, eine zweigeschossige Bebauung in Teilbereichen festgelegt wird.

Die Festsetzungen in B- Plänen erfolgen auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung gegebenen Randbedingungen. In diesem Fall führt das öffentliche Interesse der Baulandentwicklung und städtebauliche Gestaltungsüberlegungen, die anhand von Varianten diskutiert wurden, zu der Unterteilung in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen.

- i) Die Anliegerin bittet um eine Erklärung, warum Teile des Baugebietes „Thors Hagen“ noch nicht entwickelt wurden.

Diese Grundstücke sind im Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf bereit.

- j) Die Anliegerin bittet um eine Erklärung, warum die Stadt Coesfeld sich nicht an den Flächennutzungsplan hält und die Bebauung zur Holtwicker Straße ausgedehnt wird.

Der Stadt Coesfeld stehen keine Flächen zur Entwicklung von Bauland zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen sind und zur Holtwicker Straße ausgedehnt werden könnten. (Die Anregung der Bürgerin kann nicht nachvollzogen werden.)

Sachverhalt zu 5:

Gestaltungsfestsetzungen

- a) Es wurde angeregt, die Beschränkung der Materialvorgabe „ausschließlich roter bis blau-anthrazitfarbiger Klinker“ aufzugeben. Diese Beschränkung habe es beim Bebauungsplan „Am Stadtbusch II“ im Jahr 1990 nicht gegeben. Sie entspräche nicht den Gestaltungsvorstellungen der Bauinteressenten. Ein Bauinteressent äußert den Wunsch ein weißes Haus zu bauen, mit einer weißen Klinker- oder Putzfassade.

(Nach Ablauf der Frist, zum Einreichen von Anregungen und Bedenken in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, ist eine weitere Bürgeranregungen im Bezug auf die Festsetzung der Farbe der Klinker eingegangen, mit dem Wunsch die Festsetzung auf „weißen Klinker“ zu erweitern. Diese Anregung wird nicht Bestandteil des offiziellen Verfahrens, wird aber inhaltlich hier berücksichtigt.)

- b) Es wurde angeregt, die Farbe der Dachziegel nicht fest zu legen, sondern solle in Anpassung an den Baukörper frei zu bestimmen sein. Um eine Erweiterung der Festsetzungen mit „anthrazitfarbener Dacheindeckung“ wird gebeten.

(Nach Ablauf der Frist, zum Einreichen von Anregungen und Bedenken in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, sind zwei weitere Bürgeranregungen im Bezug auf die Festsetzung der Dachfarbe eingegangen, mit dem Wunsch die Festsetzung auf „anthrazitfarbiges Dach“ zu erweitern. Diese Anregungen werden nicht Bestandteil des offiziellen Verfahrens, werden aber inhaltlich hier berücksichtigt.)

Die Festsetzungen in B- Plänen erfolgen auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung gegebenen Randbedingungen. Gestaltungsfestsetzungen die im Jahr 1990 für das Baugebiet „Am Stadtbusch II“ gewählt wurden, können nicht auf nachfolgende Baugebiete übertragen werden.

Ziel der aufgrund einer Variantendiskussion zu den Gestaltungsfestsetzungen gewählten Alternative ist es, ein hochwertiges Gebiet zu entwickeln und die regionale Baukultur zu stärken. Dies soll u. a. durch die Verwendung regionaltypischer Materialien und Farben erreicht werden. Daher wurden die Materialvorgaben von rot bis braunen und blau-anthrazitfarbigen Klinkerfassaden und rot- bis brauner Dacheindeckung gewählt.

- c) Es wurde angeregt, die Vorgabe der Grundflächenzahl, aufgrund der Grundstücksgrößen und der guten Erfahrungen mit den Festsetzungen im Kulturquartier, von 0,3 auf 0,4 zu verändern.

Um die Bebauungsdichte zu beschränken, wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. In den textl. Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei kleinen Grundstücken (bis 500m²) eine Überschreitung der GRZ als um 25% zulässig ist.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Sachverhalt zu 6:

Das Abwasserwerk nimmt zu folgenden Punkten Stellung:

- Niederschlagsentwässerung,
- Schmutzwasserentsorgung,
- vorhandenes Drainagesystem,
- Überflutungsschutz,
- Anschlussbeitrag,
- fehlerhafte Darstellungen der Flächen für Abwasser.

Die Anregungen und Hinweise sind bereits in der Vorplanung in allen Punkten in den B- Plan mit entsprechenden Festsetzungen eingeflossen. Die fehlerhaften Darstellungen der Flächen für Abwasser wurden korrigiert.

Sachverhalt zu 7:

Der FB70 der Stadt Coesfeld nimmt zu folgenden Punkten Stellung:

- a) Die Pflanzgrubenflächen der Baumstandorte müssen mindestens 8m² groß sein.

Im Bebauungsplan sind keine konkreten Maße der Baumscheiben angegeben. Die erforderliche Pflanzgrubenfläche wird im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt.

- b) Die Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge sind zu prüfen.

Die Wendemöglichkeiten sind ausreichend bemessen. Die Flächen für Stellplätze und Baumscheiben liegen außerhalb der erforderlichen Flächen nach RAS06.

- c) Der Baumstandort im Einfahrtsbereich sollte aufgegeben werden.

Der Baumstandort im Einfahrtsbereich wird aufgegeben, um den Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers, vor Durchwurzelung zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Sachverhalt zu 8:

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen regt an, das Ergebnis des Geruchsgutachtens mit der Landwirtschaftskammer und der Unteren Immissionsschutzbehörde zu erörtern.

Eine abschließende positive Stellungnahme steht noch aus.

Sachverhalt zu 9:

Die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld nimmt zu folgenden Punkten Stellung:

- a) Die Dimensionierung der Rettungswege ist auf die Ansprüche der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes abzustimmen.

Die erforderlichen Größen werden in der Straßenplanung berücksichtigt.

- b) Die Löschwasserversorgung muss mit 48m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die in der Begründung genannte Erstversorgung des Löschwassers über die Gräfte der Marienburg und über die Berkel ist für den Erstangriff nicht ausreichend.

Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, nur auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzessionsvertrags mit den Stadtwerken aus dem Jahr 1997 (gültig bis 2017). Im Umkreis von 300 Metern liegen Leitungen in den Straßen mit Löschwassermengen von 48m³/h (An der Kiebitzweide), mit 96 m³/h (Lohburger Str. und Baakenesch) und 192m³/h (Borkener Str. und Konrad Adenauer- Ring). Das vorhandene Leitungsnetz muss ggf. für die Löschwasserentnahme ertüchtigt werden. Das neue Leitungsnetz muss entsprechend den Ansprüchen der Löschwasserversorgung geplant werden.

Sachverhalt zu 10:

Der Fachdienst Immissionsschutz des Kreises Coesfeld bittet darum, zusätzlich zu den Untersuchungen im beauftragten Geruchsgutachten, in den Bauakten der Stadt Coesfeld zu recherchieren, ob Angaben zum Emissionsverhalten des Werkstattbereiches der gemeinnützigen Einrichtung von Haus Hall, auf dem Gelände der Marienburg vorliegen.

Die Aktenrecherche hat keine Erkenntnisse im Bezug auf Immissionen ergeben. Nach Rücksprache mit der Bauabteilung der Stiftung Haus Hall befinden sich in der Marienburg keine emittierenden Werkstätten. Dieser Sachverhalt und das Geruchsgutachten wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld erörtert und eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt.

Der Hinweis zur Beurteilung der Lärmimmission durch den Straßenbaulastträger, wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Sachverhalt zu 11:

Die Hinweise des Fachdienstes für Kommunale Abwasserbeseitigung des Kreises Coesfeld zu den erforderlichen Verfahren gemäß WHG und LWG werden zur Kenntnis genommen und derzeit bearbeitet. Positive Ergebnisse werden in Kürze erwartet.

Sachverhalt zu 12:

Der Hinweis der Unteren Landschaftbehörde des Kreises Coesfeld im weiteren Verfahren die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, auf der Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplans zu erstellen wurde berücksichtigt. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Sachverhalt zu 13:

Die Untere Gesundheitsbehörde des Kreises Coesfeld weist darauf hin, dass die empfohlenen Maßnahmen des Schallschutzgutachtens im B- Plan Beachtung finden sollten.

Durch die Aufnahme der Empfehlung zum Einbau von schallgedämmten Lüftern in den Hinweisen des B- Plans wird die Stellungnahme berücksichtigt.

Das Geruchsgutachten wird der Unteren Gesundheitsbehörde im weiteren Verfahren zugestellt.

Die Hinweise zur Eigenwasserversorgung auf den Grundstücken wurden zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 14:

Der Hinweis der Stadtwerke Coesfeld zum Einbau von Leitungsschutzplatten im Bereich der Gashochdruckleitung wurde an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet und wird bei der Straßenausbauplanung beachtet.

Sachverhalt zu 15:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH bezüglich der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wurde zur Eintragung im Grundbuch an die zuständigen Mitarbeiter weitergeleitet.

Der Baubeginn wird der Telekom frühzeitig mitgeteilt.

Sachverhalt zu 16:

Das Interesse der Unitymedia NRW GmbH das Plangebiet mit ihren Produkten zu versorgen, wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

Protokoll der Bürgeranhörung frühzeit. Beteiligung

Stellungnahmen frühzeit. Beteiligung Bürger-TöB

Bebauungsplan

Begründung

Textliche Festsetzungen, Gestaltungsfestsetzungen, Hinweise
Geruchs- und Lärmschutzgutachten
Umweltbericht und Auszug Artenschutzrechtl. Fachbeitrag