

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

Datum:
24.04.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.05.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	15.05.2014	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 128 "Erweiterung Wohnen am Druffels Weg"
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen und Bedenken
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die beiden Anregungen von Rechtsanwalt Dr. Weber über Festsetzungen des Schreibens 28.02.2014 zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Anregung der IHK Nord Westfalen dahingehend zu berücksichtigen, dass die schalltechnische Untersuchung überarbeitet wurde, die übrigen Anregungen jedoch nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die Anregungen der Handwerkskammer zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Kreises Coesfeld aus der ersten Offenlage zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Abwasserwerks zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen, die Anregung des Anliegers am Druffels Weg zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 7:

Es wird beschlossen, die Anregungen des Fachbereichs 30 zu berücksichtigen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 8:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Fachbereichs 70 zur Kenntnis zu nehmen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 9:

Es wird beschlossen, die Anregung der Stadtwerke nicht zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 10:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Firma Remondis Münsterland GmbH & Co. KG zur Kenntnis zu nehmen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 11:

Es wird beschlossen, die Anregungen und Bedenken des Kreises Coesfeld – Umwelt zur Kenntnis zu nehmen, da einvernehmliche Lösung gefunden wurde.
Die Stellungnahme und Mail sind als Anlagen beigefügt.

Beschlussvorschlag 12:

Es wird beschlossen, der Anregung der IHK Nord Westfalen nicht zu folgen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 13:

Es wird beschlossen, die Anregungen des FB70 zur Kenntnis zu nehmen und die Hinweise bzgl. des Ausbaustandards des Zufahrtsbereiches und der inneren Erschließung im ergänzenden Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan konkret zu verankern.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 14:

Es wird beschlossen, die Hinweise und Anregung der Telekom zur Kenntnis zu nehmen.
Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 15:

Es wird beschlossen, der Anregung der HWK nicht zu folgen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag 16:

Der Bebauungsplanes Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ einschließlich der in den Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird unter Berücksichtigung der stattgefundenen Abwägung 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 G v. 11.6.2013 (S. 1548),

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 zurzeit 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 17:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 128 „Erweiterung Wohnen am Druffels Weg“ in der Fassung vom April 2014 wird beschlossen.

Sachverhalt zu 1:

Die in dem Schreiben (s. Stellungnahme 1b) vom 28.02.2014 von dem Rechtsanwalt Dr. Weber der Kanzlei Hüttenbrink Burke Rode zitierten textlichen Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Festsetzung 5.2) sowie zum Thema „Einfriedung“ (Festsetzung 6 der Gestaltungsfestsetzungen) wurden im Rahmen der Überarbeitung der Planung zur erneuten öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wurde den Anregungen, die seitens des Einwenders mit Schreiben vom 11.09.2013 (s. Stellungnahme 1a) vorgetragen wurden, auch nach dessen eigener Auffassung in ausreichender Art und Weise Rechnung getragen. Die Anregungen wurden somit berücksichtigt.

Sachverhalt zu 2:

Der Anregung der IHK Nord Westfalen (s. Stellungnahme 2), das Schallgutachten zu überarbeiten wurde gefolgt. Im Rahmen der Überarbeitung der Planungen zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung in Abstimmung mit dem Betreiber des angrenzend vorhandenen Betriebes überarbeitet und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt, so dass eine Beeinträchtigung des Betriebes weder in seinem Bestand noch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Planung hervorgerufen wird. Als wesentliche Maßnahme zum Immissionsschutz dürfen entlang der nach Westen orientierten Fassaden der angrenzend an das Gewerbegrundstück geplanten Wohngebäude keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm angeordnet werden. Auf Grundlage dieser Regelungen wurden die seitens des angrenzenden Betriebes zunächst geäußerten Bedenken gegen die Planung mit Schreiben vom 28.02.2014 zurückgezogen.

Der Anregung, von der Planung des Wohngebietes grundsätzlich abzusehen wird jedoch nicht gefolgt. Wie die gutachterlichen Betrachtungen nachweisen, ist bei Einhaltung der festgelegten Immissionsschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung das Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbebetrieb konfliktfrei möglich.

Sachverhalt zu 3:

Der Anregung der Handwerkskammer Münster (s. Stellungnahme 3), das Schallgutachten zu überarbeiten und den Betrieb mit seinen Entwicklungsmöglichkeiten angemessen zu berücksichtigen, wurde gefolgt.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planungen zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung in Abstimmung mit dem Betreiber des angrenzend vorhandenen Betriebes überarbeitet und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt, so dass eine Beeinträchtigung des Betriebes weder in seinem Bestand noch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Planung hervorgerufen wird.

Sachverhalt zu 4:

Die Hinweise des Kreises Coesfeld (s. Stellungnahme 4) aus der ersten Offenlage zur Immissionssituation des Betriebes in dem bestehenden Umfeld am Druffels Weg werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Überarbeitung der Planungen zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung in Abstimmung mit dem Betreiber des angrenzend vorhandenen Betriebes noch einmal überarbeitet und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Durch die Aufnahme ergänzender Festsetzungen zum Immissionsschutz wurde den Belangen des Betriebes in besonderer Weise Rechnung getragen und mögliche Immissionskonflikte durch die an den Gewerbebetrieb heranrückende Wohnbebauung vermieden.

Der Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde bezüglich der Beachtung des Artenschutzes wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird darauf eingegangen dass im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung keine Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG vorbereitet werden sofern die Bauzeitenbeschränkung bzw. die ökologische Baubegleitung eingehalten wird.

Der Hinweis der Unteren Gesundheitsbehörde auf die notwendige Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 5:

Der Hinweis des Abwasserwerks Coesfeld (s. Stellungnahme 5), dass die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes auch künftig durch die Nutzung des vorhandenen Mischwasserkanals im Druffels Weg erfolgt, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahme berücksichtigt.

Der Hinweis, dass gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen hat und dass die Höhe OK FFB mindestens 0,30 m über dem vorhandenen Straßenniveau liegen sollte, um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis, dass aufgrund dieses Bebauungsplans einige Flächen erstmals an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden können und daher für diese Flächen seitens der Stadt ein Anschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz i.V.m. der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld erhoben wird, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 6:

Der Anregung eines Anliegers (s. Stellungnahme 6), das Grundstück Druffels Weg 81 in die Planung einzubeziehen, wurde unter Berücksichtigung der seitens des Einwenders vorgetragenen Argumente gefolgt. Aus städtebaulichen Gründen wurden über das o.g. Grundstück hinaus die zwischen dem Plangebiet und dem Hüppelswicker Weg gelegenen Grundstücke insgesamt in die Planung einbezogen. Der an der Grenze zu den bisher als

Gewerbegebiet festgesetzten Flächen bisher festgesetzte Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf den westlich angrenzenden Flächen kein Erfordernis mehr und wird aufgehoben.

Sachverhalt zu 7:

Die Anregung des Fachbereichs 30 (s. Stellungnahme 7) die Zufahrt und den Wendepunkt des geplanten Innenhofbereiches so groß zu gestalten, dass eine reibungslose Nutzung der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Feuerwehr und Rettungsdienste möglich wird, wurde im Rahmen der Dimensionierung der Straßenräume berücksichtigt. Da die Zufahrt nur Gebäude geringer Höhe im Plangebiet erschließt, ist ein Befahren mit einem Feuerwehrleiterwagen nicht nötig.

Sachverhalt zu 8:

Der Hinweis des Fachbereichs 70 (s. Stellungnahme 8) auf die Stellungnahme der Remondis Münsterland GmbH & Co. KG vom 23.07.2013 wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 9:

Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld (s. Stellungnahme 9), die im Plangebiet bestehende Trafostation planungsrechtlich zu sichern und die festgesetzten Flächen entsprechend anzupassen, wird nicht gefolgt.

Zunächst ist festzustellen, dass der Bestandsschutz der vorhandenen Anlage durch den Bebauungsplan nicht berührt ist, zumal die genannte Trafostation gem. § 14 (2) BauNVO innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Ausnahme zulässig ist.

Die überbaubaren Flächen sollen jedoch in ihrer bisherigen Abgrenzung bestehen bleiben, um mit der Errichtung eines Baukörpers, der bis auf den Grenzabstand an die östliche Grundstücksgrenze heranreicht, eine möglichst optimale Grundstücksnutzung planungsrechtlich zu sichern.

Im Falle der Beseitigung / Verlagerung der Trafostation wären die Kosten vom Verursacher zu tragen.

Die Hinweise auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 werden zur Kenntnis genommen. Nach dem Löschwasserplan für das Wasserrohrnetz für die Stadt Coesfeld befindet sich im Nahbereich keine natürliche Entnahmekstelle für Löschwasser. Allerdings befinden sich in den das Plangebiet tangierenden Straßen Druffels Weg und Dülmener Straße Leitungen, die eine Wassermenge von 192 m³/h liefern können. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben.

Der Anregung, eine Vorhaltung des Löschwasserbedarfs außerhalb des öffentlichen Trinkwassernetzes verpflichtend vorzuschreiben, wird jedoch unter Berücksichtigung des bestehenden Löschwasserplans der Stadt Coesfeld nicht gefolgt. Im Übrigen ist festzustellen, dass der mit der geplanten Wohnnutzung verbundene Löschwasserbedarf geringer ist als der bisher aufgrund der gewerblichen Nutzung vorzuhaltende Bedarf.

Sachverhalt zu 10:

Die Aussagen der Firma Remondis (s. Stellungnahme 10) hinsichtlich der eingeschränkten Befahrbarkeit der geplanten Erschließungsstraße für Müllfahrzeuge sind nicht zutreffend. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Wendeanlage festgesetzt, die gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) für das Wenden von Fahrzeugen bis 10,0 m Länge (drei-achsiges Müllfahrzeug) geeignet ist. Insofern bestehen keine Hinderungsgründe für das Befahren der Stichstraße durch ein drei-achsiges Müllfahrzeug.

Die Hinweise bzgl. der erforderlichen Mindesthöhe von Straßenlaternen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung der Erschließungsanlagen berücksichtigt.

Nach telefonischer Rücksprache mit Remondis können im Wendebereich noch zusätzlich zwei Stellplätze eingerichtet werden versehen mit einem Schild: „Parken nur von 15:00 bis 7:00 Uhr morgens und an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen.“

Sachverhalt zu 11:

Im Hinblick auf die Hinweise des Kreises Coesfeld (s. Stellungnahme 11) zur Belastungssituation des Bodens im Plangebiet wurde eine ergänzende Stellungnahme des Bodengutachters eingeholt (Stellungnahme vom 09.04.2014 (s. Anlage)). Im Ergebnis ist demnach festzustellen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens derzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Die Empfehlung des Gutachters, dass die Rückbau und Baureifmachungstätigkeiten gutachterlich zu begleiten sind, wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt (siehe Mail Kreis COE-Umwelt vom 11.04.2014)

Sachverhalt zu 12:

Die Wand an der westlichen Baugrenze (zum Gewerbegebiet) auf die sich die Stellungnahme der IHK Nord Westfalen (s. Stellungnahme 11) im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung bezieht, wird als vorbeugende Maßnahme zur Minimierung möglicher Einwirkungen der gewerblichen Nutzung insbesondere im Bezug auf visuelle Beeinträchtigungen festgelegt. Die Wand erfüllt keine Aufgaben des Immissionsschutzes. Die Verortung der Wand ist eindeutig in den Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt 6 Einfriedung und in der Begründung unter Punkt 3.7 geregelt. Ein städtebauliches Erfordernis zur zeichnerischen Darstellung besteht nicht.

Sachverhalt zu 13:

Die Hinweise des FB70 (Stellungnahme 13) zur erneuten Auslegung bezogen auf die konkrete Ausgestaltung der geplanten Verkehrsflächen und deren Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen des Druffels Weg werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen berücksichtigt. Der Anregung, entsprechende Regelungen in den ergänzenden Erschließungsvertrag Investor/Stadt zum Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

Sachverhalt zu 14:

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom (s. Stellungnahme 14) wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Telekommunikationsleitungen befinden. Der Hinweis die Deutsche Telekom diese möglichst frühzeitig, mindestens vier Wochen vor den Baumaßnahmen zu informieren, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 15:

In der Stellungnahme der HWK (s. Stellungnahme 15) wird empfohlen die hier als Sicht- und Lärmschutzwand bezeichnete Wand zum Flurstück 1079 auch zeichnerisch darzustellen. Für diese Empfehlung gilt das gleiche wie bei der Stellungnahme 12 (IHK). Der Empfehlung wird nicht gefolgt, die Beschreibung ist hinreichend bestimmt.

Sachverhalt zu 16 + 17:

Während der öffentlichen Auslegungen sind keine weiteren Hinweise und Anregungen vorgebracht worden. Somit können der Bebauungsplan und die Begründung in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Die Begründung mit der Geräuschimmissionsprognose sowie der Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen sind als Anlagen beigefügt.

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan
- 2 Begründung
- 3 Stellungnahmen

4 Schalltechnische Untersuchung , März 2014

5 Altlasten:

Altlasten „Kurzinfor zur Chemie“ GeoConsult Dülmen

Stellungnahme GeoConsult Dülmen zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld

Orientierte Altlastenuntersuchung GeoConsult Dülmen

Stellungnahme des Kreises COE Altlast-Boden

6 Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung