

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

Datum:  
06.06.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	02.07.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	03.07.2014	Entscheidung

### **Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnquartier Hengte"**

- **Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen**
- **Satzungsbeschluss**
- **Beschluss der Begründung**

#### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, die Anregung des Kreises Coesfeld, die Nachuntersuchungen zu Bodenbelastungen der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen, zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 2:**

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

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, die Anregung der Stadtwerke zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 4**

Es wird beschlossen, die Anregung der Telekom Technik GmbH nicht zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

#### **Beschlussvorschlag 5**

Es wird beschlossen, die Hinweise des Fachbereichs 51 zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

## **Beschlussvorschlag 6**

Es wird beschlossen, die Anregungen des Fachbereichs 70 in Teilen zu berücksichtigen. Die Anregung, den Böschungsfuß des Hengterings zu Unterhaltungszwecken zugänglich zu halten, wird gefolgt. Die übrigen Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

## **Beschlussvorschlag 7**

Es wird beschlossen, die Anregungen des Fachbereichs 60 zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

## **Beschlussvorschlag 8:**

Der Bebauungsplanes Nr. 125 "Wohnquartier Hengte" 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 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 9:**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnquartier Hengte" wird beschlossen.

## **Sachverhalt:**

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 125 "Wohnquartier Hengte" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren hat der Rat in seiner Sitzung am 07.11.2013 gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge der Anpassung. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.03.2014 durch den Rat beschlossen und im Zeitraum vom 09.04. bis einschließlich 14.05.2014 durchgeführt, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## **Sachverhalt zu 1:**

Der Anregung des Kreises Coesfeld, die Nachuntersuchungen zu Bodenbelastungen der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen, wird gefolgt.

Der Hinweis, dass nach Abschluss der Bodenaufbereitungsmaßnahmen ein Nachweis über Art und Menge des Oberbodens / der Beläge der Sportplatzfläche und deren Verbleib der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen ist, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Der Hinweis, bei Bauarbeiten auf Auffälligkeiten bei Farbe und Geruch des Bodens zu achten und diese unverzüglich dem Kreis Coesfeld (Abteilung Umwelt) zu melden, damit ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sichergestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Der Hinweis, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Die genannten Hinweise betreffen die Bauphase und sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.

Der Hinweis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Gemäß dem Technischen Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. 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 Konzessionsvertrages mit den Stadtwerken aus dem Jahre 1997 (gültig bis 2017). Im Umkreis von 300 m liegen Leitungen in den Straßen mit Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h (Hengtering), mit 96 m<sup>3</sup>/h (Buchholzweg, Buningweg) 192 m<sup>3</sup>/h Hengtestraße. Hydranten zur Entnahme liegen unmittelbar rund um das Plangebiet, im Buchholzweg, Buningweg, in der Hengtestraße und im Hengtering. Eine Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

Die Hinweise hinsichtlich des erforderlichen Schallschutzes im Plangebiet gegen den Straßenverkehrslärm der umgebenden Straßen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung dargestellt, wurden im Bebauungsplan auf Grundlage des Immissionsschutzgutachtens passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Nutzungen festgesetzt.

### **Sachverhalt zu 2:**

Der Hinweis, dass das Abwasserwerk der Entwässerungsplanung zustimmt, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass sich gemäß der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen hat, wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude in Bezug zur Gradienten der zugehörigen Erschließungsstraße sowie einen Hinweis, dass die Höhe Oberkante Fertig-Fußboden mindestens 0,30 m über dem geplanten Straßenniveau liegen sollte. Der Hinweis, über die Gefälleanpassungen zusätzlichen Retentionsraum und Notwasserwege für extreme Starkregenereignisse vorzusehen, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die im Einmündungsbereich der Planstraße A zum Hengtering vorgesehenen zwei Bäume wurden im B-Plan nicht als anzupflanzende Bäume festgesetzt, sondern nur als Darstellung ohne Festsetzungscharakter eingetragen. Diese beiden Bäume sollen den Straßenraum einengen, um eine Eingangssituation zum neuen Wohnquartier zu schaffen. Die genaue Lage dieser Einengung ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Abwasserwerk in Bezug auf die genaue Lage des Regenwasserstauraumkanals abzustimmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhalte der Bauleitplanung sind davon nicht betroffen.

### **Sachverhalt zu 3:**

Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld, eine Fläche der Größe von 5 m x 5 m zur Errichtung einer Trafostation im Plangebiet festzusetzen, wurde gefolgt. Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität befindet sich am geplanten Fuß- und Radweg.

### **Sachverhalt zu 4:**

Der Hinweis der Deutschen Telekom auf die innerhalb des Plangebietes noch vorhandenen Telekom-Leitungen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Telekom rechtzeitig - aber mind. 4 Wochen vor Abriss der Gebäude - zu benachrichtigen ist, um den Rückbau der Anlagen zu gewährleisten, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Im Plangebiet ist eine Privatstraße zur Erschließung von vier Wohnbaugrundstücken geplant. Die Fläche wurde im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der Grundstücke sowie der Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlage belastet. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes explizit zugunsten der Deutschen Telekom ist von daher entbehrlich. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die zuständigen Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung.

Der Hinweis, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebiets mit Telekommunikationsleitungen in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit gegeben ist, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung beachtet.

### **Sachverhalt zu 5:**

Der Hinweis der Fachbereichs 51, dass in der Coesfelder Innenstadt weiterhin der Bedarf für eine neue Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen besteht, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt für das Baugebiet Hengte Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die überbaubaren Flächen sind großzügig geschnitten. Die Anlage einer Kindertageseinrichtung ist damit im Baugebiet vom Grundsatz her zulässig und auch möglich. Die Einschätzung des Fachbereichs 51, dass aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung eine Fläche in den Baufeldern B oder C vorteilhaft wäre, wird geteilt.

### **Sachverhalt zu 6:**

Der Anregung des Fachbereichs 70, die Böschungfläche des Hengterings den Wohnbauflächen zuzuschlagen, wird nicht gefolgt. Die Böschung gehört zum Hengtering, da sie der Befestigung des Straßenkörpers dient. Ein Verkauf der Fläche an Privatpersonen ist dementsprechend nicht sinnvoll. Es wird jedoch angestrebt, den zukünftigen Eigentümern der angrenzenden Wohnbaufläche die Böschung zur Pflege anzubieten und hierzu Pflegeverträge zwischen der Stadt Coesfeld als Straßenbaulastträger und den Privateigentümern abzuschließen. In den Pflegeverträgen wird geregelt, welche Maßnahmen zulässig sind, damit sichergestellt werden kann, dass die Statik der Böschung nicht verändert wird. Es wird davon ausgegangen, dass es im Interesse der Anlieger sein wird, die an ihre Gärten angrenzende Böschung nach eigenen Bedürfnissen herzurichten. Vorsorglich wird jedoch in den Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht (Breite 3,0 m) zugunsten des zuständigen Baulastträgers zur Pflege der Böschungfläche festgesetzt. Dies erfolgt für den Fall, dass der Abschluss von Pflegeverträgen nicht zustande kommen sollte. Der Anregung, den Böschungsfuß zukünftig zur Unterhaltung zugänglich zu halten, wird dementsprechend gefolgt.

Der Anregung, von den sechs als zu erhalten festgesetzten Bäumen nur zwei Bäume an der Westseite des Sportplatzes als zu erhalten festzusetzen, wird nicht gefolgt. Es ist gewünscht, dass im Baugebiet vorhandene, prägende Baumstrukturen langfristig erhalten werden. Die Bäume sind laut Festsetzung fachgerecht zu pflegen. Sollte ein Baum dennoch einmal abgängig sein, so ist entsprechend der Festsetzung für Ersatzpflanzung zu sorgen.

### **Sachverhalt zu 7:**

Der Anregung des Fachbereichs 60, für eine Gestaltung des Einfahrtsbereichs zu sorgen, wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Ein am Hengtering vorhandener Baum wurde in die Straßenverkehrsfläche einbezogen und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Im Rahmen der Ausbauplanung des verkehrsberuhigten Bereichs soll die genaue Ausgestaltung des Einfahrtsbereichs, auch mittels der Anpflanzung zweier Bäume im Straßenraum, konkretisiert werden. Die Baumanpflanzungen sind mit dem dort ebenfalls unterzubringenden Regenwasserstauraumkanal in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund wurden die Baumanpflanzungen zur Herstellung einer Eingangssituation in das Wohnquartier im Bebauungsplan lediglich als Darstellung ohne Festsetzungscharakter eingetragen und nicht als Anpflanzungsgebot festgesetzt.

Der Hinweis, dass weitere Baumstandorte im Straßenraum im Zuge der Straßenplanung geprüft werden sollen, wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Der Anregung, mehr öffentliche Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen, wurde gefolgt. Insgesamt 15 öffentliche Besucherparkplätze wurden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Weitere vier Besucherparkplätze können in Abstimmung mit den zukünftigen Grundstückszufahrten im Rahmen der Ausbauplanung im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden und tragen damit zur Gliederung des Straßenraumes bei. Bei angenommenen 65 Wohneinheiten und 19 Besucherparkplätzen im Baugebiet ergibt sich ein Parkplatzschlüssel von 0,3.

Der Anregung, keine direkte Zufahrt vom angrenzenden Wohnbaugrundstück auf den geplanten Fuß- und Radweg zuzulassen, wurde gefolgt. Der verkehrsberuhigte Bereich wurde so festgesetzt, dass das genannte Wohnbaugrundstück direkten Anschluss daran findet. Eine Überfahrt des Fuß- und Radweges wurde somit verhindert.

### **Sachverhalt zu 8 und 9:**

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

Der Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen und Begründung sind als Anlagen beigefügt.

### **Anlagen:**

1 Bebauungsplan

2 Begründung

3 Textliche, Gestaltungsfestsetzungen und Hinweise

4 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

5 Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung vom 11.02.2014

5 Gutachten: Schalltechnische Untersuchung 02/2014

6 Gutachten: Artenschutzrechtliche Vorprüfung 19.03.2012

7 Gutachten: Baugrundgutachten 09.04.2012

8 Gutachterliche Stellungnahme als Nachtrag zum Baugrundgutachten 28.06.2012