

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

Datum:
18.06.2014

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

Bebauungsplan Nr. 126 "Wohnen an der Marienburg"
- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
- Beschluss der Begründung

Vorbemerkung:

Aufgrund eines Fehlers bei der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung wiederholt.

Das Bekanntmachungserfordernis des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde durch das EAG Bau 2004 auf "Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind", erweitert. Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 18.07.2013 - 4 CN 3/12 – müssen die vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen zu Umweltthemen nach Themenblöcken zusammengefasst und in der ortsüblichen Bekanntmachung schlagwortartig charakterisiert werden.

Zu diesem Zeitpunkt war die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung bereits veranlasst und erfolgte in dem bis zum Gerichtsentscheid erforderlichen Umfang am 19.07.2013 im Amtsblatt. Die Stadtverwaltung hat erst im Herbst 2013 von der Entscheidung erfahren und ist auch dann noch davon ausgegangen, dass der Umfang der ohnehin schon umfassenden Bekanntmachung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes an der Marienburg ausreicht und dem Urteil entspricht, da in dieser Bekanntmachung bereits auf die Gutachten hingewiesen wurde. Da die Gutachten zudem öffentlich zugänglich waren, standen der Öffentlichkeit alle notwendigen Informationen zur Verfügung. Erst die Bezirksregierung ist bei der Rechtsprüfung der Pläne zu dem Ergebnis gekommen, dass nur die Hinweise auf die Gutachten in der Bekanntmachung nicht die Anforderungen an die aktuelle Rechtsprechung erfüllen.

Dieses Versäumnis wurde in der wiederholten öffentlichen Auslegung berücksichtigt. Während der wiederholten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen mit neuen Inhalten eingegangen. Als Träger Öffentlicher Belange hat der Landesbetrieb Straßen NRW und die Deutsche Telekom Technik GmbH in einer erneuten Stellungnahme darauf hingewiesen dass die bereits abgegebene Stellungnahme auch weiterhin für die erneute Offenlage gilt. (S. Sachverhalt 18 und 24)

Die nachfolgenden Unterlagen lagen dem UPB und dem Rat in Ihren Sitzungen am 25.09.2013 bereits vor. Die Stellungnahmen wurden in diesen Sitzungen abgewogen und der Plan als Satzung beschlossen. Aufgrund der fehlerhaften Bekanntmachung müssen aber die Verfahrensschritte Abwägungsbeschluss, Satzungsbeschluss und Beschluss der Begründung erneut durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag 1:

Das Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 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 erste und die wiederholte öffentliche Auslegung wurden mit den vorliegenden Unterlagen durchgeführt.

Die Niederschrift über den Erörterungstermin ist als Anlage beigelegt.

Anregungen und Bedenken der frühzeitigen 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 FB 70

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.

Anregungen und Bedenken während der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag 17:

Stellungnahme des Fachbereichs 30

Der Anregung des Fachbereichs 30 eine zusätzliche Zu- und Abfahrtsmöglichkeit im südlichen Abschnitt des Plangebietes vorzusehen wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag 18:

Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH

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

Beschlussvorschlag 19:

Stellungnahme Stadtwerke:

Es wird beschlossen, den Bedenken der Stadtwerke nicht zu folgen, die Hinweise werden berücksichtigt.

Beschlussvorschlag 20:

Vermerk zur Anregung Abwasserwerk:

Es wird beschlossen, der Anregung des Abwasserwerkes zu folgen und die Kennzeichnung Abgrabung aus der Plandarstellung zu entfernen.

Beschlussvorschlag 21:

Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld:

- 19a: Es wird beschlossen, die Schonfristen zu berücksichtigen
- 19b: Es wird beschlossen, in der Begründung die Eingriffe und den Ausgleich redaktionell vertieft zu erläutern, der Bitte nach Anpassung der Plandarstellungen wird nicht gefolgt.
- 19c: Der Hinweis auf den Nachweis des erforderlichen Ausgleichs wird berücksichtigt.
- 19d: Der gesetzliche Schutz der Allee wird beachtet.

Beschlussvorschlag 22:

Stellungnahme des Fachdienstes Oberflächengewässer des Kreises Coesfeld:

Es wird beschlossen, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 23:

Stellungnahme der Unteren Gesundheitsbehörde des Kreises Coesfeld:

Es wird beschlossen, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen

Beschlussvorschlag 24:

Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen NRW

Es wird beschlossen, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 25:

Stellungnahme der Rechtsanwälte Hüttenbrink und Partner in Vertretung für 13 Anlieger der Loburger Straße und der Kiebitzweide:

- 24a: Es wird beschlossen, die Bedenken bezüglich der zu starken Verkehrsbelastung der Loburger Straße durch das neue Baugebiet zur Kenntnis zu nehmen, aber nicht zu berücksichtigen. Die Begründung wird redaktionell um vertiefende Informationen zum Schallschutz ergänzt.
- 24b: Es wird beschlossen, die Bedenken zur nicht im Vorfeld erfolgten Abwägung hinsichtlich der Zunahme der Lärmbelastung der Bewohner der Loburger Straße, Kiebitzweide und

im Plangebiet selbst zu Kenntnis zu nehmen, aber nicht zu berücksichtigen. Die Begründung wird redaktionell um vertiefende Informationen zum Schallschutz ergänzt.

- 24c: Es wird beschlossen, der Anregung, das Neubaugebiet aus Gründen einer gerechteren Lastenverteilung über das Baugebiet Baakenesch zu erschließen, zur Kenntnis zu nehmen, aber nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag 26:

Der Bebauungsplan Nr.126 „Wohnen an der Marienburg“ 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

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 §§ 51 bis 53 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 27:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.126 „Wohnen an der Marienburg“ in der Fassung vom Mai/September 2013 wird beschlossen.

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, Bedenken und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Hinweis: Änderungen oder Ergänzungen nach dem Eingang der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung August/September 2013 gegenüber dem Erkenntnisstand aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung März/April 2013 sind in diesem Abschnitt grau hinterlegt

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 Zufahrtsbereich 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 Klinkerfasaden 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 beider Behörden nach deren Abstimmung liegt nun vor

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, eine positive Stellungnahme liegt nun vor.

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. Zur förmlichen Offenlage werden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise gegeben, der Planung wird zugestimmt.

Sachverhalt zu 12:

Der Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde 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 wurde 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.

Anregungen und Bedenken während der „öffentlichen Auslegung“

Sachverhalt zu 17:

Die Anregung des Fachbereichs 30 eine – zumindest provisorische – zusätzliche Zu- und Abfahrtsmöglichkeit im südlichen Abschnitt des Plangebietes vorzusehen, wird nicht berücksichtigt.

Die vorhandene Erschließungsstraße ist für alle Rettungsmaßnahmen ausreichend dimensioniert, die in der Anregung des FB 30 zusätzlich gewünschte geht über die Anforderungen einer für Rettungsmaßnahmen ausreichenden Erschließung hinaus.

Die hierfür zu nutzende Wegeparzelle in Verlängerung des Baakenesch in Richtung Friedhof tangiert die Einrichtung der „Marienburg“. Auf dem Gelände bietet der kirchliche Träger Haus Hall Menschen mit Behinderung geschützte Wohn- und Arbeitsräume. Der Weg befindet sich in Eigentum des Bischöflichen Stuhls und ist ein Wirtschaftsweg von der Marienburg aus in Richtung deren Obstplantagen und Felder. Der Eigentümer lässt ein Begehen und Befahren des Wirtschaftsweges für Fuß- und Radfahrer zum Friedhof und zum Wohngebiet Nord-West im Sinne der Inklusion bewusst zu, hat aber auch schon in der Vergangenheit signalisiert, dass eine Hochstufung des Privatweges als für den KFZ-Verkehr befahrbare öffentliche Verkehrsfläche nicht möglich ist. So wurde auch bestätigt, mit Errichtung eines Wohngebietes den traditionellen südlichen Zuweg zum Friedhof weiter zu ermöglichen. Siehe auch Sachverhalt 23

Da die Molchstation des Abwasserwerkes im südlichen Plangebiet zu Wartungszwecken mit einem Klein-LKW anfahrbar sein muss, wird der Fuß- und Radweg zur Molchstation provisorisch befahrbar ausgebaut. Über eine provisorische Zu- und Abfahrt im Sinne einer zeitlichen Beschränkung über den privaten Weg der Marienburg im südlichen Plangebiet für einen Notfall während der Bauzeit 2014/2015 können mit dem Eigentümer Bischöflicher Stuhl i. V. Haus Hall informell Gespräche geführt werden.

Sachverhalt zu 18:

Die Telekom Deutschland GmbH verändert Ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dahingehend, dass Sie auf eine Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH verzichtet, da es sich weiterhin um eine öffentliche Grünfläche handelt und es somit keines Leitungsrechtes bedarf.

Sachverhalt zu 19:

Der Hinweis der Stadtwerke Coesfeld auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 und die erforderlichen Löschwassermengen wird zur Kenntnis genommen

Zu den Bedenken der Stadtwerke Coesfeld wird im Sachverhalt Nr. 9 Stellung genommen. Entsprechende Regelungen zur Löschwasserversorgung werden in einem neuen Konzessionsvertrag, der zurzeit in Verhandlung ist, klarstellend festgelegt. Der Grundschutz wird gewährleistet.

Der Anregung, festzulegen, dass eine verpflichtende Löschwasserversorgung vorrangig über andere Maßnahmen und nicht über das Leitungsnetz vorgenommen wird, wird daher nicht gefolgt. Die Löschwasserversorgung ist ausreichend sichergestellt.

Sachverhalt zu 20:

Laut Vermerk macht das Abwasserwerk deutlich, dass die überlagernde Darstellung einer Abgrabungsfläche im Bereich des Vorfluters als Fläche für Entsorgungsanlage sinnlos ist :

Es wird beschlossen, der Anregung des Abwasserwerkes zu folgen.

Sachverhalt zu 21:

Zu den Hinweisen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld

- Im Bezug auf den Artenschutz wird der Hinweis zu den Schutzfristen berücksichtigt.

Die gesetzlichen Schutzfristen bei den erforderlichen Rodungen werden beachtet.

- Die Bitte, die Eingriffe in Natur und Landschaft in den Planunterlagen darzustellen wird zur Kenntnis genommen.

Die genaue Verortung der Maßnahmen und ihre Wertigkeit im Sinne der Bewertung in Ökopunkten im Plangebiet sind aus der Darstellung in den Anlagen 1, 2 und 3 des Umweltberichtes ersichtlich. Durch die textlichen Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 25 a/b und die zeichnerische Darstellung entsprechend der Planzeichenverordnung sind die Ausgleichsmaßnahmen im Entwurf des Bebauungsplanes fixiert. Auf die Festsetzung einer Mindestbreite der Hecken im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Ökopunkten wird verzichtet, da eine Grünfläche in ihrer Wertigkeit mit der gleichen Anzahl von Punkten anzusetzen ist wie eine Schnitthecke gleich welcher Dicke.

In der Begründung werden zu diesem Thema vertiefende Erläuterungen zu besserer Verdeutlichung redaktionell ergänzt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum einen innerhalb des Plangebietes sowie ergänzend durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

- Der Hinweis, dass ein Nachweis für den erforderlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft spätestens zum Satzungsbeschluss erforderlich ist, wird berücksichtigt.

Zum Aufwertungspotential der Fläche und einer Beurteilung der Eignung als Kompensationsfläche hat eine erneute Beteiligung mit positiver Stellungnahme stattgefunden. Die Planung wurde mit dem Kreis abgestimmt und der Nachweis für den erforderlichen Ausgleich (Vertrag zwischen Stadt und Bezirksregierung) liegt zum Satzungsbeschluss vor.

- Der Hinweis zum Schutz der Allee im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

Die Allee ist durch die zeichnerische Darstellung im Plan „Bindung für den Erhalt von Bäumen“ festgesetzt. Die Begründung wird mit einer genaueren Erläuterung ergänzt.

Sachverhalt zu 22:

Die Anmerkung des Fachdienstes Oberflächengewässer des Kreises Coesfeld, dass es sich bei der in der Grundkarte als Teich gekennzeichnete Fläche nicht um ein Gewässer handelt, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 23:

Die Hinweise der Unteren Gesundheitsbehörde des Kreises Coesfeld, dass die in der schalltechnischen Voreinschätzung aufgezeigten Maßnahmen Beachtung finden sollen. (Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen) wird zur Kenntnis genommen. Auf diesen Hinweis wird im Sachverhalt 25, „Plangebiet aktiver Lärmschutz“ vertieft eingegangen.

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

Sachverhalt zu 24:

Die Hinweise des Landesbetriebes Straßen NRW, dass eventuell. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Baulasträger nicht geltend gemacht werden können, da

die Aufstellung des B-Plans in Kenntnis der Straße durchgeführt wird, werden zur Kenntnis genommen..

Sachverhalt zu 25:

Zu den Einwendungen der Rechtsanwälte Hüttenbrink und Partner in Vertretung für 13 Anlieger der Loburger Straße und der Kiebitzweide (eine Liste der Anlieger ist der Anlage beigefügt):

Die Haupteinwendungen beziehen sich auf die abwägungsrelevanten Belange des Verkehrs und der Erschließung, § 1 Abs.6 Nr.9 BauGB.

Der Einwendung, die geplante Erschließung des Baugebietes führt im Ergebnis zu einer ungerichteten Lastenverteilung kann nicht gefolgt werden.

Die Erschließung des Baugebietes halten die Mandanten a) aufgrund der Zunahme der Verkehrsbelastung und b) aufgrund ihres Ruhebedürfnisses für unzumutbar.

Zu a) Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Loburger Straße wurde geprüft. Vorab ist anzumerken, dass die Loburger Straße zum Vorbehaltsnetz im Stadtgebiet Coesfelds zählt und damit dafür vorgesehen ist, Verkehre aus den anliegenden (ggf. auch ergänzenden) Wohnquartieren zu bündeln und abzuführen. Die Einschätzung der Verkehrsauswirkungen (s. Anlage) der städtischen Fachbereichs Verkehrsplanung, insbesondere unter Berücksichtigung der Mehrbelastung des durch das neue Wohngebiet zusätzlich erzeugten Verkehrs, kommt zu dem Schluss, dass die Steigerung der Verkehrsbelastung auf der Loburger Straße nicht zu einer nicht hinnehmbaren Belastung führt. Die Verkehrsqualität kann auch mit der Mehrbelastung als ausreichend eingestuft werden.

Zu b) Zur Überprüfung der Einwände in Bezug auf die Zunahme der Lärmbelastung wurde auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten des vorhabenbezogenen Verkehrs die Immissionsituation für die Bestandsbebauung der Kiebitzweide als auch der Loburger Straße geprüft.

Kiebitzweide - Bestandsbebauung

für die Westseite der Bestandsbebauung konnte zunächst ermittelt werden, dass die Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm ohne Plangebiet zwischen 40 - 44 dB(A) tags und 31 - 36 dB(A) nachts betragen.

Die Wirkung des Vorhabenbezogenen Verkehrs (Zusatzbelastung) führt zu einer Erhöhung der bislang zu erwartenden Lärmbelastung bis zu 6 dB(A). Die ist zwar als Erhöhung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm eine deutlich wahrnehmbare Steigerung. Es verbleibt aber im Ergebnis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts weiterhin deutlich unterschritten werden. Damit ist die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen weiterhin erfüllt.

Loburger Straße - Bestandsbebauung

Der vorhabenbezogene Verkehr führt im Zuge der Loburger Straße zu einer Erhöhung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm zwischen 0,2 und 0,4 dB(A). Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber der Analyse liegen damit deutlich unterhalb der bei 1 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör und sind daher als Veränderung nicht hörbar.

Mit Bezug auf die aktuelle Rechtsprechung kann damit auch festgehalten werden, dass diese vorhabenbedingte Pegelerhöhung im Zuge der Loburger Straße hinzunehmen ist, soweit die Lärmbelastungen in der Analyse nicht über dem Schwellwert des enteignungsgleichen Eingriffs liegen, was im vorliegenden Fall nicht nachgewiesen werden kann. Diese Schwellwerte sind für reine und allgemeine Wohngebiete in der Rechtsprechung mit 70 dB(A) tags bzw 60 dB(A) nachts festgelegt. Die Lärmbelastungen an der

Bestandsbebauung Loburger Straße fallen mit 64 dB(A) tags bzw. 57 dB(A) nachts deutlich niedriger aus.

Plangebiet - aktiver Lärmschutz

Die Beauftragung der Voreinschätzung des Planungsbüros für Lärmschutz erfolgte im April 2012 zu einem frühen Planungsstadium, um Gewissheit zu erhalten, ob und in welchem Umfang der Verkehrslärm bis in den Planungsraum vordringt. Erst 2010 war die Lärmschutzwand entlang der B 474 Konrad-Adenauer-Ring zum Schutz der Bewohner der Loburger Straße /Kiebitzweide errichtet worden. Das Gutachterbüro wusste um die Aufgabenstellung, dass dort ein Einfamilienhausgebiet in lockerer, offener Einzelhausbebauung entstehen soll. Insofern gab die Voreinschätzung einen wichtigen Hinweis auf eine mögliche Bebaubarkeit und Strukturierung des Planungsraums. Da keine zusammenhängenden Baustrukturen (Reihenhausbebauung, Mehrgeschossigkeit) Planungsziel sind, trifft das Ergebnis der Voreinschätzung auf die heutige konkret geplante Bebauungsstruktur ohne erkennbare planungsrelevante Abweichungen zu.

Die Voreinschätzung wurde zum Satzungsbeschluss noch einmal überprüft. Vom Gutachterbüro wurde bestätigt, dass die Annahmen nach wie vor zutreffen. Wie in der Voreinschätzung des Planungsbüros für Lärmschutz vom April 2012 ausgeführt, wird der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) in einem geringen Teilbereich bis maximal 2 dB(A) überschritten. Die Lärmbelastungen in diesem Teilbereich des Plangebietes werden maßgeblich durch die von der B 474 ausgehenden Verkehrslärmemissionen verursacht.

Die Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes wäre durch einen erweiterten aktiven Lärmschutz im Zuge der B 474 möglich. Die 2010 errichtete Lärmschutzwand müsste entsprechend erhöht werden (Kosten 2010: 124.000 €). Der Aufwand zur Erhöhung der Lärmschutzwand wurde geprüft. Diese Wand besteht konstruktiv aus einem ca. 50 cm hohen Betonsockel mit einem ca. 2.00 Meter hohen Holzaufbau. Die dann höheren Holzelemente müssten mit einem Kostenaufwand von ca. 60.000 Euro ausgetauscht werden.

Unter Beachtung der Lage der tatsächlichen Baugrenze (u.a. bedingt durch den vorh. Graben) reduziert sich die Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes auf rd. 1 dB(A) für eine relativ geringe Fläche des Plangebietes.

Aufgrund des Erschließungsstruktur des Bebauungsplan und der Einzelhausbebauung sind im Ergebnis zwei Einzelhäuser betroffen. Diese relativ großzügigen Grundstücke bieten ausreichend Spielraum in der Grundrissgestaltung und Orientierung der Gebäude auf dem Grundstück, um negative Schallbeeinträchtigungen zu vermeiden. Um den zukünftigen Eigentümern ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wurde auf eine konkrete Festsetzung zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen bewusst verzichtet und es den Eigentümern überlassen, ob sie durch die Orientierung der Gebäude, oder durch schallgedämpfte Lüfter den gewünschten Schallschutz erreichen. In den Hinweisen ist eine entsprechende Empfehlung für diese Grundstücke formuliert.

Der Aufwand zur Erhöhung der Schallschutzwand steht daher außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

Die von den Mandanten empfohlene alternative Zuwegung über die Borkener Straße und den Baakenesch in nördlicher Richtung wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung untersucht.

Die seitens der Einreicher angedachte Wegführung verläuft nach dem Ende der Straße Baakenesch als unbefestigter Weg ca. 250 Meter über das Privatgelände des Bischöflichen Stuhls (Flur 36, Flurstück 383/0, Teilstück 384/0), entlang der schutzwürdigen Einrichtung der Marienburg mit ihren Wohnstätten und Werkhallen (Träger Haus Hall). Die anliegende Nutzung lässt

keinen tangierenden KFZ-Verkehr zu. Der Weg wird von den Bewohnern und Mitarbeitern der Marienburg als Wirtschaftsweg genutzt. Über diesen Weg werden die u.a. die anliegenden Obstplantagen und Felder erschlossen, der rückwärtige Garten der Marienburg gärtnerisch versorgt sowie die Pferde von der Weide und den Pferdeställen zur Reithalle geführt. Der Eigentümer lässt ein Begehen und Befahren des Wirtschaftsweges für Fuß- und Radfahrer zum Friedhof und zum Wohngebiet Nord-West im Sinne der Inklusion bewusst zu, hat aber auch schon in der Vergangenheit signalisiert, dass eine Hochstufung des Privatweges als für den KFZ-Verkehr befahrbare öffentliche Verkehrsfläche nicht möglich ist (s. auch Sachverhalt zu Nr. 17) und ein Verkauf oder eine Zurverfügungstellung des Grundstücks nicht gewünscht wird

Zudem stellt diese alternative Erschließung bis zum südlichen Eingang in das Neubaugebiet eine sehr unökonomische Erschließung dar, da der Ausbau erheblich mehr Kosten verursacht, als direkt an die Kiebitzweide anzuschließen. Die Träger der Marienburg wären als Anlieger ohne zusätzlichen Nutzen der Straße stark betroffen. Gegen die alternative Erschließungsmöglichkeit spricht, dass sie einen sehr viel höheren Versiegelungsgrad verursachen würde. Mit dieser rückwärtigen und für Außenstehende ggf. irreführenden Wegeführung (da kein Endpunkt zu erahnen) ist eine positive Adressbildung eines Wohngebietes weniger gut möglich

Auch von dieser Wegeführung wären 8 Einfamilienhausgrundstücke an der Straße Baakenesch und die Einrichtungen der Marienburg betroffen (Kiebitzweide 2 Grundstücke, Loburger Str. 8 Grundstücke). Die Erschließung über die Kiebitzweide ist daher in diesem Punkt zum mindesten gleichwertig, wegen des erhöhten Schutzanspruches der Behinderteneinrichtung aber letztlich besser geeignet.

Ergänzende grundsätzliche Anmerkungen:

Die Anwohner der Kiebitzweide haben trotz Darstellung der Friedhofsnutzung im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 100 kein dauerhaftes Recht, dass diese Situation erhalten bleibt. Die Änderung des Bestandes und die Ausweisung eines Neubaugebietes resultieren aus einem hohem öffentlichen Interesse. Zwei Gründe sind hier besonders maßgebend:

1. aufgrund des stark veränderten Bestattungsverhaltens der Bevölkerung in den letzten 10 Jahren (Ruheforst, Urnenbeisetzung, Rückgang Familiengräber, kürzere Laufzeiten) zeichnet sich ab, dass die Friedhofserweiterung nicht mehr in voller Fläche gebraucht wird. Der Wunsch nach Rücknahme der gepachteten Fläche durch die Stadt erfolgte durch den Friedhofsträger. Kosten für die Kirchengemeinden für die Pacht und zur Pflege von nicht genutztem Brachland sind nicht dauerhaft vertretbar.
2. Seit dem Baulandbeschluss 2006, in dem sich der Rat der Stadt Coesfeld dazu bekannt hat, die (Wohn)Baulandentwicklung unter der Maßgabe „Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenraum/landwirtschaftlichen Flächen“ zu entwickeln, zeichnet eine starke Baulandnachfrage auf die restlichen Baulandreserven ab. Diese kann weder durch vorhandene Neubaugebiete aus der Zeit bis 2000 noch durch Nachverdichtung von Altbaugebieten bedient werden. Sämtliche gewerbliche und sonstige Brachflächen wurden inzwischen aktiviert. Bauinteressierte können z.T. ihren Bauwunsch in Coesfeld nicht nachkommen. Nach der Entwicklung des Baugebietes Wohnen am Kulturquartier (rd. 70 WE, die innerhalb einer Jahresfrist veräußert wurden) sollen nun die Bereiche der brachliegenden Friedhofsflächen an der Marienburg (23 WE) und das fast innerstädtische Sportgelände Hengte (rd. 35-40 WE) erschlossen werden. Für beide Bereiche liegt der Stadt eine Bewerberliste von weit über 100 Interessenten vor. Zeitlich muss das sofort erschließbare Friedhofsgelände vorgezogen werden, da auf dem Sportplatzbereich noch bis 2014 Nutzungen liegen. Dann soll dort direkt mit der Erschließung vorangeschritten werden. Zzt. ist die Wohnbaulandnachfrage so stark (Einfamilienhausbau bis altengerechte Wohnungen), dass zwei weitere Gewerbebrachen absehbar durch Investoren einer Nachnutzung für Wohnen zugeführt werden können. Auch hierfür gibt es ausreichend Interessenten, sodass die Entwicklung von Wohnbauland auf dem brachliegenden Friedhofsteil im öffentlichen Interesse erforderlich ist.

Eine Abrundung des Stadtteilquartiers Nord-West mit lockerer Einfamilienhausbebauung stellt aus städtebaulicher Sicht eine sehr sinnvolle und qualitätsvolle Arrondierung des Stadtkörpers

dar, die verkehrliche Anbindung an das Wohnbietet Loburger Straße und Nord-West stärkt auch die Zugehörigkeit zur Nachbarschaft.

Die Verwertung der Fläche für Bauland ist im Übrigen schon im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens Stadterweiterung Nord West konkret erwogen worden, zunächst aber wegen fehlender Baulandnachfrage bzw. Vorrang anderer Quartiere (Umnutzung der Gewerbebrachen van Delden (Up de Riege), Timmer (Timmerweg) und Schulte Diekhoff (Kulturquartier) und zunächst vorrangiger Nachfrage nach neuen Friedhofsflächen nicht weiter verfolgt worden.

Sachverhalt zu 26 und 27:

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

Die Begründung und der Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen sind als Anlage beigefügt.

Anlagen:

Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Übersichtsplan
Bebauungsplanentwurf
Begründung
Umweltbericht
Textliche Festsetzungen
Gestaltungsfestsetzungen
Stellungnahmen öffentliche Auslegung
Liste der Mandanten der Rechtsanwälte Hüttenbrink und Partner

Gutachten:

Auszug aus dem Baugrundgutachten
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Schalltechnische Voreinschätzung
Geruchsgutachten
Einschätzung Verkehrsauswirkung