

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

Datum:
24.11.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.12.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.12.2016	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 143 "Wohngebiet Sommerkamp"
- Bericht und Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Es wird beschlossen, die Anregung des Kreis Coesfeld teilweise zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag 2:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Unitymedia NRW GmbH zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 4:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Evonik Technology & Infrastructure GmbH zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 5:

Es wird beschlossen, die Hinweise von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 6:

Es wird beschlossen, die Hinweise des Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 7:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Pledoc GmbH zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 8:

Es wird beschlossen, die Hinweise der Thyssengas GmbH zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 9:

Es wird beschlossen, die Anregungen des Abwasserwerkes Coesfeld zu berücksichtigen und die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 10:

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen.

Das Protokoll ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag 11:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 „Wohngebiet Sommerkamp“ sowie der Entwurf der Begründung werden beschlossen.

Beschlussvorschlag 12:

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:

Sachverhalt zu 1:

Der Hinweis, dass seitens der Unteren Bodenschutzbehörde grundsätzlich keine Bedenken bestehen, da die durch die Bauleitplanung resultierende Bodenversiegelung und die Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, dass schutzwürdige Böden bei der Beschreibung und Ermittlung der Erheblichkeit der Auswirkungen sowie bei der Kompensation stärker herausgestellt und entsprechend berücksichtigt werden sollten, wird durch eine Ergänzung des Umweltberichtes gefolgt. Der Hinweis, dass nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW im Änderungsbereich sehr schutzwürdige und besonders schutzwürdige Böden vorliegen und es sich um „Plaggenesche“ mit regional hoher

Bodenfruchtbarkeit handelt, wird zur Kenntnis genommen. In vorliegendem Fall wird die Ertragsfähigkeit des Bodens durch den Geologischen Dienst NRW jedoch als "gering" bis "mittel" (20 – 50 Bodenwertpunkte) eingestuft. Der Hinweis, dass dieser Boden "Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" ist und durch diese Bodenfunktion gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße Leistungen im Naturhaushalt erfüllt werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung die Schutzwürdigkeit der Böden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen wird nicht gefolgt. Vor dem Hintergrund, dass dem Stadtgebiet Coesfelds großflächig besonders schutzwürdige Böden unterliegen, ist eine Beanspruchung schutzwürdiger Böden vor allem in Siedlungsnähe bei der Neuausweisung von Bauflächen unvermeidbar. Um dem vorbeugenden Bodenschutz Rechnung zu tragen wurde zur Minimierung der Eingriffe in den Boden die Obergrenze der Grundflächenzahl auf das absolut notwendige Maß (GRZ: 0,4) reduziert. Insofern wurde der Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen in diesem Fall eine größere Bedeutung als der Kompensation eingeräumt. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Bodens im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wird daher auch in Abwägung mit dem Ziel einer Bereitstellung von kostengünstigem Bauland für junge Familien nicht gefolgt.

Der Hinweis, dass vorausgesetzt wird, dass im Rahmen der Bauleitplanung die damit befassten Stellen die Vorgaben des § 4 (2) Landesbodenschutzgesetzes und des § 1a (2) Baugesetzbuch in hohem Maße berücksichtigt haben, um eine vorrangige Nutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen und somit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung dargestellt, hat die Stadt Coesfeld in den letzten Jahren umfangreiche Anstrengungen unternommen, um die Innenentwicklung zu fördern und an Stelle der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen bereits baulich genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Mittlerweile ist jedoch festzustellen, dass die bestehende Nachfrage nach Bauflächen allein durch diese Maßnahmen der Innenentwicklung nicht mehr zu decken ist und insofern eine Neuausweisung von Bauflächen unumgänglich ist.

Der Hinweis, auf die Zielvorgabe des Rates für Nachhaltige Entwicklung und der Bundesregierung sowie des Beschlusses der Umweltministerkonferenz vom 16.11.2007, die die dringende Notwendigkeit verdeutlichen, eine Inanspruchnahme neuer freier Flächen bis zum Jahr 2020 deutlich zu reduzieren, wird zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Planung wurden alternative Standorte geprüft. Es sind allerdings in Coesfeld zurzeit keine bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen verfügbar, auf denen der nachgefragte Wohnraum realisiert werden könnte.

Der Hinweis, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken angemeldet werden, da die geruchstechnische Prognose des Büros Uppenkamp+Partner die Einhaltung der Immissionswerte ergibt, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass für die Beurteilung von Lärmimmissionen öffentlicher Verkehrswege keine Zuständigkeit bei der Unteren Immissionsschutzbehörde vorliegt sondern diese dem zuständigen Straßenbaulastträger obliegt, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass seitens der Unteren Landschaftsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass das Plangebiet innerhalb des Landschaftsplans Rorup liegt und gem. § 29 (4) LG NW mit Rechtskraft des Bebauungsplanes der Landschaftsplan auf die Außengrenze des Bebauungsplanes zurückweicht, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass für das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit bis zum Satzungsbeschluss angemessene Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass laut Aufgabenbereich Wasserschutzgebiete der betreffende Bebauungsplan in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld liegt, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, auf die Beachtung der Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sowohl im Hinblick auf die Planung und Herstellung der öffentlichen Wege, Straßen und Plätze als auch der privaten Baumaßnahmen und den daraus resultierenden Genehmigungspflichten bzw.

Beteiligungsanforderungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die Anforderungen gem. Wasserschutzgebietsverordnung im Zusammenhang mit dem geplante öffentlichen Versickerungsbecken und den privaten Versickerungsanlagen im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren gem. §§ 8 WHG und 57 I LWG formuliert werden und eine abschließende Stellungnahme seitens des Aufgabenbereiches Niederschlagswasserbeseitigung erst nach Vorlage der erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren gem. §§ 8 WHG und 57 LWG abgegeben werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung möglicher technischer Anforderungen an die Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Der Hinweis, dass die Brandschutzdienststelle der Änderung des Flächennutzungsplanes zustimmt, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass zur Sicherung der Löschwasserversorgung gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen. In der Daruper Straße besteht eine Trinkwasserleitung, die im Normalbetrieb 96 cbm/h liefert. Auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken vom 01.01.2015 kann das erforderliche Löschwasservolumen somit über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Der Hinweis, dass zu prüfen ist, ob die entstehenden Verkehrsmengen die Anlage eines separaten Linksabbiegers von der K 46 auf das Bebauungsplangebiet erforderlich machen, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist vorgesehen, entweder den Beginn der Ortsdurchfahrt entlang der Daruper Straße in Richtung Osten zu verschieben, sodass die Anbindung des Plangebietes innerhalb der Ortsdurchfahrt der K 46 liegt oder den Bereich als Tempo 50 Zone auszuweisen. Eine separate Linksabbiegerspur ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Der Hinweis, dass die dargestellten Sichtdreiecke von Bäumen und höherem Bewuchs freizuhalten sind, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 2:

Der Hinweis, dass das Plangebiet abseits von Bundes- und Landesstraßen liegt und auch von Planungen des Landesbetriebes Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht berührt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 3:

Der Hinweis, dass die Unitymedia NRW GmbH keine Einwände gegen die Planung hat und keine eigenen Arbeiten oder Mitverlegungen plant wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 4:

Der Hinweis, dass im Plangebiet keine Leitungen der Evonik Technology & Infrastructure GmbH verlaufen wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 5:

Der Hinweis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen geltend gemacht werden wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 6:

Der Hinweis, dass aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken gegen die Planung bestehen und keine besonderen Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gestellt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 7:

Der Hinweis, dass im Planungsgebiet keine von der Pledoc GmbH verwalteten Leitungen verlaufen wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 8:

Der Hinweis, dass im Plangebiet keine Leitungen der Thyssengas GmbH verlaufen und zurzeit keine Neuverlegungen in diesem Bereich vorgesehen sind wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 9:

Schmutzwasser:

Der Anregung, den Fußweg, über den die Anbindung an die Kanalisation erfolgen soll, von 2,50 m auf 4,00 m zu verbreitern, um dessen Befahrbarkeit zu sichern, wird gefolgt.

Der Hinweis, dass jedes Grundstück an das öffentliche Schmutzwassernetz erschlossen werden muss, wird zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasser:

Der Hinweis, dass die Größe der Versickerungsanlagen entsprechend der Bodenkennwerte durch einen Fachplaner zu bemessen sind, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Der Hinweis, dass bei einer möglichen Unterschreitung des Grundwasserflurabstandes von 1 m eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Coesfeld erfolgen sollte und eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuholen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass der Erschließungsträger nachweisen muss, dass bei einem Überstau der Versickerungsanlage keine Überflutungsgefahr für die geplante und bestehende Bebauung entstehen kann, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Der Anregung, dass die Anbindung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserversickerung“ über eine 4,00 m breite Zuwegung und entsprechende Rechte sicherzustellen ist, wird durch eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gefolgt.

Der Hinweis, dass für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Flächen bei einer möglichen Unterschreitung des Grundwasserflurabstandes von 1 m eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Coesfeld erfolgen sollte und eine wasserrechtliche Genehmigung für jedes Grundstück zu beantragen ist, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt. Der Hinweis, dass die Versickerung über Mulden erfolgen muss, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass der Erschließungsträger nachweisen muss, dass bei einem Überstau der Versickerungsanlagen keine Überflutungsgefahren für die geplante und die bestehende Bebauung entstehen und die langfristige Allgemeinwohlverträglichkeit der Versickerung für jedes Grundstück über ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen ist, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Überflutungsschutz:

Der Hinweis, dass sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer durch fachgerechte Planung und Wartung der Entwässerungsanlage schützen muss, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass durch den Vorhabenträger ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenerereignis zu erstellen mit dem Abwasserwerk abzustimmen und im B-Plan zu berücksichtigen ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass in diesem Zuge der schadlose Oberflächenwasserabfluss (Notentwässerungsweg) beim Versagen des Entwässerungssystems in der öffentlichen Straße darzustellen ist, wird zur Kenntnis genommen

Rückstausicherung:

Der Anregung, den Hinweis aufzunehmen, dass gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen hat, wird gefolgt.

Drainagen:

Der Hinweis, dass das geplante Entwässerungssystem nicht dafür ausgelegt ist, Drainagewasser aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, den Hinweis aufzunehmen, dass eine Drainagewassereinleitung in das öffentliche Kanalnetz grundsätzlich nicht möglich ist und die geplanten Gebäude entsprechend fachgerecht auszuführen und abzudichten sind, wird gefolgt.

Geplante Baumstandorte:

Der Hinweis, dass die Standortwahl der Straßenbäume auf die geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen abzustimmen ist, und die Baumstandorte sowie der ggfls. erforderliche Leitungsschutz gemäß den Anforderungen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld in dem noch zu erstellenden Erschließungsvertrag festzulegen sind, wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund dieser technischen Anforderungen wurden die Baumstandorte in den Bebauungsplan nur hinweislich eingetragen, sodass eine Verschiebung der Baumstandorte aufgrund von technischen Anforderungen, die sich aus den im Rahmen der Planrealisierung zu erstellenden technischen Planungen ergeben könnte, planungsrechtlich möglich ist.

Hochwasserrisiko:

Der Hinweis, dass die Daruper Straße im Hochwasserfall der Gewässer Honigbach und Hornebach als Schutzdeich dient, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass auf Grundlage der Berechnungen der Bezirksregierung Münster auch bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremhochwasser) der Schutz gegeben ist, dies allerdings keine absolute Überschwemmungssicherheit darstellt und bei Ereignissen, die noch nicht berücksichtigt wurden, die Gefahr einer Überflutung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Anschlussbeitrag:

Der Hinweis, dass aufgrund dieses Bebauungsplanes Flächen erstmals an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen und baulich nutzbar werden und somit für diese Flächen ein Anschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz i.V.m. der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld erhoben wird, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Höhe dieses Kanalanschlussbeitrags vom Abwasserwerk ermittelt wird und die Veranlagung nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt zu 10:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen zur Einfriedung des Regenrückhaltebeckens vorgetragen, die im Rahmen der Umsetzung der Planung behandelt werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Übersichtsplan

Anlage 2 - Bebauungsplan

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Gutachten Geruchsmissionen, in Papierform nur Zusammenfassung

Anlage 5 - Gutachten Verkehrslärm, in Papierform nur Zusammenfassung

Anlage 6 - Baugrundgutachten, in Papierform nur Zusammenfassung

Anlage 7 - Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)

Anlage 8 - Stellungnahmen

